

HAALBAARHEIDSTUDIE NAAR HET OPRICHTEN VAN EEN CLT IN LEUVEN

In opdracht van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) en in samenwerking met de stad Leuven

Uitgevoerd door de Community Land Trust Brussel (CLTB) en onderzoeksgroep Cosmopolis, verbonden aan de Vrije Universiteit Brussel (VUB)



Colofon

Auteurs: Laura Baets, Geert De Pauw (Community Land Trust Brussel), Michael Ryckewaert en Linde Smits (Vrije Universiteit Brussel)

Met medewerking van: Sophie Ghyselen (Community Land Trust Brussel), Line Algoed (Vrije Universiteit Brussel), Nele Aernouts (Vrije Universiteit Brussel) en Sarah Tresignie (Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven)

Foto voorpagina: Line Algoed

Verantwoordelijke uitgever: Community Land Trust Brussel, Gulden-Vlieslaan 72, 1060 Brussel

Voor verder contact of opvragen documenten: info@cltb.be

Publicatie: 4 juni 2020



CENTRE FOR
URBAN
RESEARCH

GEBRUIKTE AFKORTINGEN

ABL	Algemene Bouwverordering Leuven
AGSL	Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven
BPA	Bijzonder plan van aanleg
BSO	Bindend Sociaal Objectief
CAW	Centrum Algemeen Welzijnswerk
CHT	Champlain Housing Trust
CLT	Community Land Trust
CLTB	Community Land Trust Brussel
CV	Coöperatieve Vennootschap
EPB	Energieprestatie en Binnenklimaat
ICA	Internationale Coöperatieve Alliantie
KUL	Katholieke Universiteit Leuven
OCMW	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn
OFS	Organisme de Foncier Solidaire
OFSML	Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise
PS	Private Stichting
RSL	Ruimtelijk Structuurplan Leuven
RUP	Ruimtelijk Uitvoeringsplan
SHICC	Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities
SHM	Sociale Huisvestingsmaatschappij
SON	Stichting van Openbaar Nut
SVK	Sociaal Verhuurkantoor
SWaL	Sociaal Wonen arro Leuven
VME	Vereniging van Mede-eigenaars
VMSW	Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Vzw	Vereniging zonder winstoogmerk

INHOUDSTAFEL

Inhoud

Haalbaarheidsstudie naar het Oprichten van een CLT in Leuven	i
Gebruikte afkortingen	iii
Inhoudstafel	iv
Inleiding.....	8
Opzet van de haalbaarheidsstudie	8
Verloop van de haalbaarheidsstudie	8
Inhoud rapport	10
Leeswijzer	11
Deel 1: Community Land Trust in theorie.....	12
1 Wat zijn Community Land Trusts?	13
1.1 Geschiedenis van de Community Land Trusts	13
1.2 Definitie en sleutelementen.....	15
1.3 Voorbeelden: een diversiteit aan CLT's	17
1.4 CLT en andere (alternatieve) woonmodellen in België.....	22
1.5 Meerwaarde van een CLT als onderdeel van een stedelijk woonbeleid	25
Conclusie deel 1	30
Deel 2: Belang van een CLT in Leuven	31
2 Leuvense woonmarkt	32
2.1 Inleiding.....	32
2.2 Uitdagingen op de Leuvense woonmarkt	34
2.3 Woonbeleid.....	38
3 Potentieel voor een CLT in Leuven	43
3.1 Ambitie en expertise	43
3.2 Ruimtelijk potentieel.....	46
3.3 Doelstelling van een CLT	47
3.4 Mogelijke pistes in de ontwikkeling van een CLT in Leuven	48

Conclusie deel 2	55
Deel 3: Initiële keuzes bij de oprichting van een community land trust.....	57
4 Keuze van het doelpubliek.....	58
4.1 Inleiding.....	58
4.2 Inkomensgrens CLTB	60
4.3 Doelgroepen- en betaalbaarheidsonderzoek stad Leuven	62
4.4 Andere toelatingsvoorwaarden	78
4.5 Toewijzingsprocedures	79
4.6 Aanbeveling inkomensgrens doelpubliek	80
5 Prijszetting en woontypologie	81
5.1 Inleiding.....	81
5.2 Bepaling huur-en koopprijzen bij Leuvense huisvestingsactoren.....	82
5.3 Prijszetting op basis van de woonquote	82
5.4 Prijszetting op basis van het resterend inkomen.....	85
6 Eigendomsrestricties	85
6.1 Inleiding.....	85
6.2 Bepalen van de herverkoopformule	86
6.2 Andere eigendomsrestricties	92
7 Horizontale eigendomssplitsing	92
7.1 Inleiding.....	92
7.2 Juridische constructie.....	93
7.3 Hernieuwingsclausule binnen recht van opstal	96
7.4 Overerving.....	97
7.5 Gebruiksvoorwaarden.....	97
7.6 Duur van de opstal	98
7.7 Einde van de opstal	99
8 Organisatievorm	100
8.1 Inleiding.....	100
8.2 Bestaande organisatie integreert CLT	100
8.3 Overzicht mogelijke organisatievormen	101
8.4 Voorbeeld: organisatievorm Community Land Trust Brussel	108

8.5 Aanbeveling: organisatievorm CLT in Leuven	110
9 Financiering	111
9.1 Inleiding.....	111
9.2 Inkomsten	111
9.3 Uitgaven	112
9.4 Voorbeeld: financieringsmodel Community Land Trust Brussel.....	114
9.5 Andere voorbeelden	118
9.6 Oefening stuurgroep: financiering CLT in Leuven.....	122
Conclusie deel 3	124
Deel 4: Organisatie, bestuur en participatie.....	126
10 Beweging	127
10.1 Opstart van CLTB.....	127
10.2 De 'C' van CLTB.....	127
10.3 Leuvense CLT beweging?	128
11 Bestuursparticipatie	128
11.1 Bestuursparticipatie CLTB	128
11.2 Oefening stuurgroep: samenstelling bestuur CLT in Leuven	129
12 Participatieve projectontwikkeling.....	129
12.1 Evolutie van het traject	129
12.2 Archi-lab	131
12.3 5 pijlers van groepsbegeleiding.....	132
12.4 Rol van architect, studiebureaus en aannemers.....	133
Conclusie deel 4	135
Deel 5: Opstart van een CLT in Leuven.....	136
13 Rol van een Community Land Trust in Leuven	137
13.1 Oefening stuurgroep: rollen in projectontwikkeling.....	137
13.2 Aanbeveling: personeelsinzet CLT in Leuven	138
14 Pilootsite.....	140
14.1 Inleiding.....	140
14.2 Situering en planologische voorwaarden.....	140
14.3 Ambitienota AGSL	140

14.4 Scenario's	140
14.5 Planning.....	141
15 Stappenplan.....	141
16 Resterende vraagstukken	143
Conclusie deel 5	144
Eindconclusie	145
Meer informatie.....	148
17 Meer informatie over CLT.....	148
17.1 CLT algemeen	148
17.2 CLT Brussel	148
17.3 CLT Gent	148
18 Geraadpleegde werken	149
19 Bijlages.....	153
19.0 Inhoud	153
19.1 Overzicht betrokken stakeholders	153

INLEIDING

Opzet van de haalbaarheidsstudie

Sinds enkele jaren krijgt het idee van het implementeren van een Community Land Trust (CLT) steeds meer ingang bij lokale organisaties en besturen in Europa. Dit hoeft niet te verbazen. Door grond te bewaren in gemeenschap ontwikkelen CLT's formules van betaalbaar wonen op lange termijn in contexten met sterk stijgende woning- en grondprijzen, neveneffecten van stadsontwikkeling en van internationale ontwikkelingen die het voor lage- en bescheiden inkomensgroepen moeilijk maken betaalbare huisvesting te vinden in de stad. Bovendien betrekken CLT's bewoners, overheden en de civiele maatschappij actief bij het vormgeven van de organisatie en van de woningen, waardoor een groot draagvlak gecreëerd wordt voor hun projecten. Op deze wijze wordt betaalbaarheid gekoppeld aan een sociaal en economisch duurzame stadsontwikkeling.

Ook in Leuven is er sinds enkele jaren interesse voor het Community Land Trust model.¹ Begin 2019 werd door het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling (AGSL) beslist om een haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren door de Community Land Trust Brussel (CLTB) i.s.m. de onderzoeksgroep Cosmopolis, verbonden aan de Vrije Universiteit Brussel. Deze studie startte in maart 2019 en liep tot en met maart 2020. De coördinatie werd opgenomen door Laura Baets (CLTB) en Sarah Tresignie (AGSL).

De doelstelling was om uit te zoeken hoe een Community Land Trust één van de antwoorden kan zijn op de betaalbaarheidsproblematiek die het Leuvense woonlandschap vandaag kent. De haalbaarheidsstudie kan afhankelijk van de conclusie leiden tot de oprichting van een Community Land Trust en tot de realisatie van een eerste CLT-project.

Verloop van de haalbaarheidsstudie

De haalbaarheidsstudie werd opgebouwd rond de volgende drie pijlers:

1. "Community": groepsvormingsproces
2. "Land": scenariovorming
3. "Trust": operationalisering

In de eerste fase (maart – juni 2019) van de studie werd voornamelijk gefocust op de eerste pijler, het "groepsvormingsproces". Hierbij werd met tal van Leuvense stakeholders overlegd rond de noden en hiaten van de Leuvense woonmarkt.² Op basis hiervan schetste CLTB enkele types operaties die een

¹ Op 28 mei 2018 was het boegbeeld van de Community Land Trust, John E. Davis, reeds op bezoek in Leuven en werd een eerste vergadering gehouden met verschillende stakeholders in Museum M.

² De lijst met de betrokken stakeholders is opgenomen als bijlage in hoofdstuk 19.

CLT kan uitvoeren. Het resultaat werd voorgesteld op een eerste stakeholdersbijeenkomst op 4 juni 2019, die plaatsvond in het International House te Leuven. Samen met CLT ambassadrice Brenda Torpy³ werd de doelgroep, functie en organisatievorm van de CLT verder vernauwd. Een tussentijds rapport bundelde de resultaten, en werd aangevuld met de geschiedenis van het CLT model, de kernprincipes, enkele voorbeelden en een literatuurstudie over de Leuvense context. Dit rapport werd in juni gepresenteerd en goed onthaald bij het College van Burgemeester en Schepenen, de Raad van Bestuur van AGSL en de gemeenteraadscommissie wonen. In oktober werden de resultaten en het opzet een eerste maal afgetoetst met betrokken diensten van de stad (bouwdienst, dienst gebiedsgerichte werking, ...) en medewerkers van het AGSL (financieel expert, dienst vastgoed, dienst projecten).

Na de eerste fase werd duidelijk dat er meer onderzoek nodig was voor de bepaling van de doelgroep. Daarom werd in de tweede fase (juli – december 2019) door Michael Ryckewaert en Linde Smits van Cosmopolis (VUB) een analyse gedaan van de wachtlijst en effectieve bezetting van de woningen bij bestaande huisvestingsactoren, en de mogelijke grootte van de doelgroepen op basis van de gehanteerde inkomensgrenzen bepaald. In de derde fase werd dit onderzoek verdergezet waarbij de mogelijke leningscapaciteit van de verschillende inkomensgroepen vergeleken werd met het aanbod op de private markt. De resultaten van dit onderzoek worden opgenomen binnen dit rapport, het volledige rapport wordt apart gepubliceerd. CLTB bouwde tenslotte mee aan een tool om beoogde woningprijzen te vergelijken met een 'faire' bestedingscapaciteit van verschillende inkomensgroepen op basis van de woonquote.

Verder werd in de tweede en derde fase ingezet op pijler twee, "land", door het definiëren van een eerste pilotsite. AGSL werkte hiervoor de eerste financiële scenario's uit op basis van mogelijke inplanting en typologieën van de woningen.

In november 2019 werd een stuurgroep opgericht. Deze werd samengesteld uit vertegenwoordiging van de stad, het middenveld en bewoners.⁴ De stuurgroep fungeert als klankbord om de studie verder vorm te geven en een eventuele overgang naar de oprichting van een CLT te bespreken. Met hen werd, tot aan de publicatie van dit rapport, ingezet op de derde pijler, "trust", ofwel de operationalisering van een CLT. Dit betrof een eerste denkoefening rond het mogelijke bestuur van de CLT en de rol die de CLT zelf, of andere partners, kunnen opnemen in het realiseren van CLT-woningen. In mei werd een laatste stuurgroep binnen deze haalbaarheidsstudie georganiseerd. Hierbij werd de focus gelegd op de keuze van de doelgroep van CLT, de participatieve projectontwikkeling in het voorbeeld van CLTB en de haalbaarheidsoefening voor de eerste pilotsite. Daarnaast werd samengezeten met Wijkmanagement van de stad Leuven om te bekijken hoe zij een rol kunnen spelen in het betrekken van de buurt bij het ontwikkelen van projecten. Verder werd op basis van de eigen ervaring van CLTB, en de ervaring van CLT Gent, een inschatting gemaakt van de nodige personeelsinzet, een geschikte organisatievorm en een stappenplan voor het vervolg.

³ Extra info over Brenda: , <http://www.cltroots.org/profiles/champlain-housing-trust>

⁴ naar de tripartite structuur die klassieke CLT bestuurt.

In dit eindrapport wordt het resultaat van al deze stappen samengebracht, verrijkt met de nodige tools en aanbevelingen om beslissingen te kunnen nemen en van start te gaan. Voor meer informatie worden verschillende mogelijke kanalen opgenomen op het einde van dit rapport. Het model Community Land Trust evolueert nog steeds, mede dankzij de kennisdeling waar tal van CLT's over de hele wereld aan deelnemen.

Oorspronkelijk was gepland om een steekproef uit te voeren bij de mogelijke doelgroep om enerzijds te peilen naar de aantrekkelijkheid van het model en anderzijds een eerste vorm van inspraak te organiseren van mogelijke toekomstige bewoners. Er werd uiteindelijk beslist om dit pas te organiseren nadat de haalbaarheidsstudie was afgerond, met de eerste pilotsite als toetsingskader.

Inhoud rapport

Dit rapport vormt het eindresultaat van de studie naar de haalbaarheid van een CLT in Leuven. Het eerste deel omvat een 'theoretische benadering van een Community Land Trust'. CLT's zijn er in vele soorten, maar ondanks die grote diversiteit is het mogelijk om goed te omschrijven wat CLT's zijn (en wat niet). We geven eerst enkele gangbare definities, gaan vervolgens in op de geschiedenis van het model, en omschrijven aan de hand van zes sleutelementen wat CLT's precies zijn. Er worden enkele concrete voorbeelden gegeven en de meerwaarde van het CLT-model wordt beschreven.

Het tweede deel schetst het 'belang van een CLT in Leuven'. Daarvoor ging CLTB in gesprek met verschillende stakeholders van het Leuvense woonlandschap en kreeg ze inzage in de omgevingsanalyse, die Anke Vos van de dienst Ruimtelijk en Duurzaamheidsbeleid voor de stad Leuven uitvoerde in functie van de opmaak van het woonbeleidsplan. Het resultaat is een analyse van de Leuvense woonmarkt (hoofdstuk twee), met een overzicht van bestaande uitdagingen en het bestaande beleidskader. Vervolgens omvat hoofdstuk drie het potentieel van een CLT in Leuven, waarbij vanuit de aanwezige ambitie en expertise, en het ruimtelijke potentieel, mogelijke doelstellingen en functies voor de CLT in Leuven worden meegegeven.

In het derde deel, 'Initiële keuzes bij de opstart van een CLT in Leuven' (hoofdstukken vier tot en met negen), worden handvaten aangereikt om een keuze te maken rond de doelgroep, op basis daarvan ook de bepaling van de verkoop- en herverkoopprijs, de juridische vorm van de organisatie, en mogelijke financieringsmodellen. Hierbij worden voorbeelden aangereikt, wordt verwezen naar wat van toepassing is bij woonactoren in Leuven vandaag, en worden, indien reeds aan de orde, aanbevelingen gedaan.

Het vierde deel, "Organisatie, bestuur en participatie" (hoofdstukken 10 tot en met 13), toont hoe de dagelijkse organisatie van een CLT in Leuven er in de toekomst kan uitzien. Dit zal sterk afhangen van de rol die de CLT zelf gaat opnemen, naast andere actoren. Daarom wordt er vooral gefocust op de aspecten die een CLT anders maakt dan conventionele projectontwikkelaars, namelijk de gemeenschapswerking, het bestuur en de participatieve projectontwikkeling. Daarna volgt een

oefening van de stuurgroep rond mogelijke rollen die andere partners kunnen opnemen, en inschatting van de nodige personeelsinzet.

Het vijfde en laatste deel, “Opstart van een CLT in Leuven”, maakt de overgang tussen het traject van de haalbaarheidsstudie en de opbouw van een CLT in Leuven. Eerst en vooral wordt in hoofdstuk 14 een uitgewerkte pilotsite voorgesteld, waarbij het werk tot aan de publicatie van dit rapport is opgenomen. De realisatie van de pilotsite en de volgende stappen in de opbouw van de organisatie CLT zijn opgenomen in hoofdstuk 15, de resterende vraagstukken in hoofdstuk 16.

Het rapport wordt afgesloten met een eindconclusie (hoofdstuk 17), enkele doorverwijzingen naar meer informatie (hoofdstuk 18), een overzicht van de geraadpleegde werken (hoofdstuk 19), en extra documentatie in de bijlage (hoofdstuk 20).

Leeswijzer

Het rapport is opgebouwd rond vijf delen:

1. Theoretische benadering van het CLT-principe
2. Belang van een CLT in Leuven
3. Initiële keuzes bij de oprichting van een CLT
4. Organisatie, bestuur en participatie
5. Opstart van een CLT in Leuven

Deel één is gericht naar lezers die nog niet vertrouwd zijn met het model. Deel twee geeft een inzicht in de Leuvense woonmarkt voor wie daar niet vertrouwd mee is. Deel drie, vier en vijf zijn technisch en vooral gericht naar zij die beslissingen moeten nemen en de CLT gaan opbouwen.

Opbouw:

- Elk deel wordt afgesloten met een conclusie die leeswerk kan besparen. We sluiten het rapport af met een eindconclusie.
- In deel drie “Initiële keuzes bij de oprichting van een CLT” wordt elk hoofdstuk opgedeeld in de volgende delen:
 - Inleiding
 - Mogelijke opties
 - Toepassing, voorbeeld of denkoefening i.s.m. de stuurgroep
 - Aanbeveling

DEEL 1: COMMUNITY LAND TRUST IN THEORIE

1 Wat zijn Community Land Trusts?

1.1 Geschiedenis van de Community Land Trusts

Community Land Trusts hebben hun wortels in een lange traditie van utopische theorieën en woonprojecten.⁵ Vele denkers zijn de voorbije eeuwen tot de conclusie gekomen dat private landeigendom, en vooral het speculeren met land, bronnen van onrecht en uitsluiting zijn. Zij gingen op zoek naar modellen voor collectieve landeigendom en coöperatief beheer van woningen. Van het arbeiderspaleis, de *Familistère*, van Godin tot de tuinstedenbeweging, geïnitieerd door Ebeneser Howard.

1.1.1 De eerste stappen

De eerste eigenlijke CLT ontstond uit een ontmoeting tussen Robert Swann en Slater King. De eerste was vredesactivist en de tweede, een neef van Martin Luther King, was een voorman in de burgerrechtenbeweging. Van bij hun ontmoeting in 1964 gingen ze samen op zoek naar manieren om de zopas verworven burgerrechten van de zwarten in praktijk om te zetten. In het zuiden van de Verenigde Staten leefde het grootste deel van de zwarte bevolking immers nog als landarbeider in dienst van blanke grondbezitters. Van gelijkheid was geen sprake. De twee mannen waren ervan overtuigd dat landeigendom de sleutel tot echte gelijkheid was. Zij deden inspiratie op bij de Bhoodanmarsen van Vinoba Bhave, de spirituele opvolger van Ghandi. Samen met grote groepen armen trok die in de jaren 50 en 60 te voet door India om rijke Indiërs ervan te overtuigen hen gronden af te staan. Een voorbeeld voor de manier waarop land *geleased* kan worden vonden Swann en King bij het Joods Nationaal Fonds in Israel. In 1969 werd op basis van hun ideeën de eerste CLT opgericht, New Communities Inc., in Albany, Georgia. In de daaropvolgende jaren kreeg het model langzaam verder vorm.

Er werden juridische formules uitgewerkt voor de scheiding tussen landeigendom en eigendom van de gebouwen, en regels die de “eeuwige betaalbaarheid” van de woningen konden garanderen. En er werd gezocht naar manieren om het democratische beheer te garanderen. De nadruk kwam steeds meer op betaalbare woningen voor armen te liggen. Ook typisch stedelijke thema’s, zoals de revitalisatie van verkommerde stadskernen, kwamen meer op de voorgrond. Lange tijd waren de Community Land Trusts een marginaal verschijnsel. Maar de paar actieve trusts bleven samen werken aan het perfectioneren van het model, en aan de verspreiding ervan. Vanaf de jaren tachtig begint dan het aantal trusts spectaculair te stijgen. De huizen crisis van 2008 gaf deze evolutie nog een extra boost. Het model is nu erkend in de Verenigde Staten, en in 1992 werd de definitie van Community Land Trusts

⁵ Bernard, N., De Pauw, G., Geronnez, L. (2010) *Cooperatives de logement en Community Land Trusts*

vastgelegd in een federale wet.⁶ De definitie van Community Land Trusts bij ons wordt verder besproken onder hoofdstuk 1.2.

Het heeft zich territoriaal verspreid, eerst binnen de USA en daarna langzaam ook in andere landen. In de VS is het aantal CLT's gestegen van een dozijn begin jaren tachtig tot meer dan 225 vandaag.⁷ Samen beheren ze meer dan 10.000 woningen. De juridische en operationele modellen zijn door de jaren heen verfijnd en uitgebreid. Na in de beginjaren vooral te zijn gedragen door *bottom up* bewegingen, starten nu ook meer en meer lokale overheden CLT's op.

In Europa werden CLT's eerst opgepikt in het Verenigd Koninkrijk. Rond 2000 begonnen academici en huisvestingsexperts zich te interesseren in de formule en vanaf 2006 begonnen lokale gemeenschappen in Engeland en Wales het Amerikaanse CLT-model aan te passen aan hun context. Ondertussen werd daar een nationaal CLT-netwerk opgericht, dat vandaag meer dan 300 CLT's verenigt. De eerste CLT op het Europese continent werd opgericht in Brussel. Die kwam er als een antwoord op de wooncrisis. In 2010 richtten 15 verenigingen samen het Platform Community Land Trust Brussel op. Het Brussels Gewest bestelde in 2011 een haalbaarheidsstudie en de aanbevelingen werden in 2013 geconcretiseerd met de oprichting van een vzw en Stichting van Openbaar Nut. Vanaf dan wordt CLTB structureel ondersteund door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Ondertussen zijn er 50 woningen bewoond en zitten er 120 in de pijplijn. Ook in andere steden in België begon de interesse te groeien. In Gent werd in 2013 een CLT opgericht. Recent sprongen, zoals de stad Leuven, ook de stad Brugge en Hasselt op de kar. In Wallonië neemt Louvain-la-Neuve het voortouw. De stad wil de komende jaren 140 woningen in een nieuw te ontwikkelen eco-wijk op CLT-grond bouwen. Om het model te verspreiden en kennis te delen werd in 2018 vanuit CLTB het *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities* (SHICC) project opgezet.⁸ Dit project wil het CLT-model promoten bij steden in Noordwest-Europa. In Frankrijk hebben de afgelopen twee jaar meer dan tien steden, waaronder Lyon, Rijsel en Parijs, een CLT opgericht. Ook in Berlijn, Amsterdam en Turijn zijn recent groepen gestart met de oprichting van een CLT.

⁶ "Een CLT is een gemeenschapsgebonden organisatie voor de ontwikkeling van huisvesting die: (1) niet wordt gesponsord door een commerciële organisatie (...); (2) die is opgericht voor het uitoefenen van de activiteiten onder paragraaf (3); (3) die (a) percelen grond verwerft, voor altijd, voornamelijk om er lange termijn leasecontracten voor af te sluiten; (b) de eigendom van alle structurele verbeteringen op die geleasede percelen doorgeeft aan de leasehouders; en (c) een voorkeepsrecht behoudt om elke structurele verbetering aan te kopen aan een prijs die bepaald wordt door een formule die zodanig is uitgewerkt dat de verbeteringen voor altijd betaalbaar blijven voor gezinnen met een laag en gemiddeld inkomen; (4) waarvan het lidmaatschap open is voor elke bewoner van een welbepaald geografisch gebied, vastgelegd in de statuten van de organisatie en; (5) wiens raad van bestuur (a) bestaat uit een meerderheid van leden die worden verkozen door de leden en (b) in gelijke mate is samengesteld uit (i) leasehouders zoals beschreven in paragraaf (3) (b), (ii) leden die geen leasehouder zijn, en (iii) elke andere categorie van personen beschreven in de statuten van de organisatie." Matthei, C. (1992) *U.S. Land Reform Movements, The Theory Behind the Practice*

⁷ Grounded Solutions Network, *Strengthening Neighborhoods*

⁸ Interreg North-West Europe, *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)*

De belangstelling voor het model is duidelijk enorm gegroeid. Meer en meer lokale overheden, verenigingen en burgers zien er een mogelijkheid in om een antwoord te bieden op de wooncrisis die in zowat alle Europese steden om zich heen grijpt.

1.2 Definitie en sleutelementen

CLT's zijn er in vele vormen en in alle maten, en er circuleren dan ook heel wat definities. In het kader van het Europese samenwerkingsproject SHICC werd gezocht naar een definitie die de grote verscheidenheid van CLT's die meewerken aan het project kan overspannen.

De definitie die binnen het Europees samenwerkingsproject SHICC gehanteerd wordt luidt als volgt:

“CLT's zijn democratische organisaties, beheerd door de gemeenschap en zonder winstgevend doel. Ze ontwikkelen en beheren betaalbare woningen voor gezinnen met een laag tot mediaan inkomen, en daarnaast andere voorzieningen ten behoeve van de lokale gemeenschap. Ze dragen op lange termijn verantwoordelijkheid voor deze voorzieningen, onder meer door de betaalbaarheid op lange termijn te garanderen. Hiervoor maken ze gebruik van mechanismes die ervoor zorgen dat de gecreëerde meerwaarde binnen de CLT blijft.”¹

CLTB integreerde de volgende doelstelling in haar statuten:

“Met respect voor de elementen die het model van de Community Land Trust bepalen, is de vereniging opgericht om:

- a) het beheren en ontwikkelen van de gronden in eigendom van de Stichting van Openbaar Nut 'Community Land Trust Brussels' [...] verderop de “stichting” zal worden genoemd;
- b) Het aanbieden van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aan personen met een laag inkomen;
- c) De toegang tot een eigen, betaalbare woning mogelijk te maken voor personen met een laag inkomen, en ervoor zorgen dat de kwaliteit en de betaalbaarheid van die woningen voor toekomstige bewoners met een laag inkomen gewaarborgd blijft;
- d) Het aanmoedigen van de ontwikkeling, de renovatie en het onderhoud van degelijke woningen voor personen met een laag inkomen;

In tweede instantie, met het oog op de verwezenlijking van deze doelstelling, zal de vereniging ook: e) de economische en sociale ontwikkelingskansen voor de bewoners met een laag inkomen verhogen;

f) de gronden beschikbaar stellen voor projecten en activiteiten die de leefbaarheid in de wijken verbeteren, in het bijzonder activiteiten op vlak van cultuur, diensten, verenigingsleven en handel. De

vzw wil de betrokkenheid van haar leden bij het leven van de vzw en van de wijken waarin zij actief is bevorderen, onder andere door hen een actieve rol toe te kennen in het beheer van de vzw.”⁹

De basisprincipes/voorwaarden waarnaar wordt verwezen in elk vandaag bestaande CLT zijn de volgende:

1. **De trust is eigenaar van de gronden** waarop hij woningen of andere infrastructuur realiseert, of beschikt over een gelijkwaardig gebruiksrecht erop. De trust zal zijn gronden nooit verkopen, maar zal in tegendeel een actieve verwervingspolitiek voeren. Dat kan gebeuren via giften, of via aankopen die mogelijk gemaakt worden door subsidies. Door grond te verwerven haalt hij die grond uit het speculatieve systeem, en maakt hem beschikbaar voor de gemeenschap.
2. **Op die terreinen creëert de Trust blijvend betaalbare woningen.** De trust blijft voor altijd eigenaar van de grond, maar staat het gebruiksrecht ervan af. De trust kan eigenaar worden van een grond met een huis erop, of kan een leeg terrein verwerven en daar zelf op bouwen. Hij zal daarna een deel van zijn eigendom, namelijk het gebouw, verkopen, maar eigenaar blijven van de grond. Woningen kunnen goedkoper worden aangeboden omdat de koper de grond niet moet betalen, een aangepaste herverkoopformule zorgt ervoor dat de woning betaalbaar blijft nadat de eerste eigenaar zijn woning verkoopt. De kopers krijgen zo goed als dezelfde rechten als elke andere huiseigenaar. Het belangrijkste verschil: ze moeten zelf in hun huis blijven wonen, en wanneer ze het zouden verkopen wordt de verkoopprijs beperkt. De CLT heeft een voorkooprecht op de woning. Wanneer een bewoner zijn huis verkoopt, zal de CLT ze terugkopen aan de prijs die berekend wordt volgens een vooraf bepaalde formule, onder de marktwaarde. De woningen blijven dus betaalbaar voor de volgende kopers zonder bijkomende overheidsinbreng.
3. **De trust is gericht op expansie en diversiteit van functies**
CLT's kunnen niet alleen betaalbare woningen op de markt brengen via het hierboven beschreven systeem, maar elke functie waaraan de gemeenschap in de wijken waar ze actief is behoefte heeft. Typisch kan dit bijvoorbeeld gaan om buurtwinkels, wanneer daar een gebrek aan is omwille van de hoge vastgoedprijzen, ateliers voor ambachtslieden of kunstenaars, of ontmoetingsruimtes. CLT's zullen er daarbij naar streven om een goede, leefbare mix te creëren. De meeste CLT's zijn gericht op expansie van hun park, en zijn flexibel en creatief in de manier waarop ze gronden verwerven en woningen en andere gebouwen op de markt brengen.
4. **De Trust wordt democratisch beheerd door:**
 - Gebruikers van de gronden: bewoners van de huizen en gebruikers van de andere voorzieningen op CLT-grond.
 - Andere leden van de Trust: burens, investeerders, middenveld...
 - Vertegenwoordigers van het algemeen belang, zoals de lokale overheid en relevante administraties

Het beslissingsorgaan zal zodanig samengesteld zijn dat geen van deze partijen de meerderheid heeft, en dat alle belanghebbenden evenwichtig vertegenwoordigd zijn, zodat bij alle

⁹ Community Land Trust Brussel (2015) *Statuten Community Land Trust Brussel vzw*.

beslissingen een balans tussen de individuele belangen van de bewoners en het algemeen belang wordt nagestreefd. Naast deze formele mechanismen zal alles in het werk gesteld worden om de democratische dimensie van de Trust uit te bouwen. Een CLT is een open ledenorganisatie. Alle gebruikers van CLT-grond worden automatisch lid. Daarnaast kunnen ook andere inwoners of gebruikers van de buurt of gemeente waarin de trust actief is lid worden. De trust gaat actief op zoek naar leden. Meestal betalen die een kleine lidmaatschapsbijdrage, maar daar is het hem niet in de eerste plaats om te doen. Men wil de hele gemeenschap zoveel mogelijk betrekken bij de trust. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de gemeenschap, maar zal er ook toe bijdragen dat de trust een beleid voert ten bate van de hele gemeenschap, en niet alleen van zijn eigen bewoners. De leden verkiezen het bestuur, dat samen met de staf het beleid bepaalt.

5. **De Trust heeft een blijvende verantwoordelijkheid voor grond en mensen**

De CLT is meer dan een ontwikkelaar die woningen bouwt, verkoopt en dan vertrekt. Als eigenaar van de grond blijft hij een oogje in het zeil houden, en blijft de eigenaars indien nodig en gewenst bijstaan, ook na de verkoop van een woning. Hij kijkt erop toe dat de voorwaarden van de verkoop (niet verhuren of onderverhuren) nageleefd worden. Zij zijn ook steeds beschikbaar voor de eigenaars indien er problemen zijn. Wanneer de afbetaling niet meer kan betaald worden of er onderhoudswerken aan de woning nodig zijn kunnen zij de eigenaars met raad en daad bijstaan. Deze basishouding (*rentmeesterschap* in het CLT-jargon) komt niet alleen ten goede aan de bewoners, maar is ook een waarborg voor een goed onderhoud van het patrimonium.

6. **De Trust is territoriaal gebonden**

Omdat men groot belang hecht aan de gemeenschap werkt elke CLT binnen afgebakende territoriale grenzen. Dat kan een buurt zijn, een stad of dorp, of een grotere regio. Hoe kleiner de zone, hoe groter waarschijnlijk het gemeenschapsgevoel, en hoe groter de zone, hoe meer ontwikkelingskansen voor nieuwe woningen er zijn.

1.3 Voorbeelden: een diversiteit aan CLT's

Er bestaan vandaag, ruw geschat, zo'n 500 à 600 CLT's, vooral in de Verenigde Staten en het Verenigd Koninkrijk. Ook in Canada, Kenia, Australië, Frankrijk, Nederland, Duitsland en België wordt geëxperimenteerd met het model. Geen twee CLT's zijn echter identiek. Er zijn er actief in landelijke gebieden en in steden, er zijn er die focussen op een enkel huizenblok, andere bestrijken een hele provincie. De meeste CLT's zullen in hun werkgebied slechts een deel van het vastgoed beheren, maar er zijn voorbeelden van CLT's die alle grond van hun werkingsgebied bezitten. Er zijn CLT's die alleen maar woningen bouwen, anderen ontwikkelen allerlei andere functies zoals winkels en bedrijfsruimtes. Ze bieden diverse vormen van koop- of huurwoningen aan. Sommige CLT's hebben twee woningen in hun portefeuille, andere hebben er drieduizend. Ze bouwen of ze verbouwen het bestaand patrimonium, ze produceren eengezinswoningen en appartementsgebouwen. Ze richten zich tot de allerarmsten, of tot de lagere middenklasse. Ook de manier waarop ze de hierboven genoemde

elementen gaan combineren en toepassen verschilt nogal eens. Elke CLT gaat op zoek naar de beste manier om een antwoord te bieden op lokale uitdagingen en gebruik te maken van de lokale opportuniteiten. In Europa valt bijvoorbeeld op hoe verschillend de visies in Frankrijk en Engeland zijn. In Engeland en Wales wordt er een grote nadruk gelegd op de gemeenschapsdimensie. De meeste CLT's daar zijn kleine burgerinitiatieven, volledig door vrijwilligers gedragen, meestal in landelijke gebieden. Vaak zijn ze geen eigenaar van de grond waarop ze hun projecten ontwikkelen. Dat is omdat, omwille van het Britse systeem van *leasehold* en *freehold*, sommige gronden niet verkocht, maar enkel *geleased* kunnen worden. In Frankrijk is het andersom. CLT's zijn daar nog zeer nieuw, maar het ziet er naar uit dat het vooral stedelijke overheden¹⁰ zullen zijn die het model gaan toepassen, en dat de participatie van burgers in het bestuur vaak zwak of zelfs afwezig zal zijn. De nadruk ligt daar op de scheiding van grondeigendom en eigendom van de woningen, als manier om blijvende betaalbaarheid te garanderen. Om een idee te geven van de grote verscheidenheid geven we hierna een portret van enkele emblematische Community Land Trusts.

1.3.1 Dudley Neighbors Inc (DNI) in Boston (VS)¹¹

De Dudley buurt ligt op een boogscheut van het stadscentrum van Boston (Massachusetts). Hij wordt bewoond door een arme, gemengde bevolking van Afro-Amerikanen, Kaapverdiërs, Latino's en blanken.¹² Begin jaren 1980 ging de buurt door een diep dal. Vele percelen lagen braak, en de wijk was het sluisstort van de stad geworden. Buurtbewoners, verenigingen en stichtingen sloegen de handen in mekaar en richtten de Dudley Street Neighborhood Initiative (DSNI) op. Deze verenging had een herwaardering van de buurt, zonder sociale verdringing, als doelstelling. Na een participatief planningsproces werd een ontwikkelingsplan voor de buurt goedgekeurd. De Ford Foundation stelde geld ter beschikking om te starten met de herontwikkeling. Maar omdat de stad ondertussen plannen had gemaakt om een metrohalte in de buurt aan te leggen begonnen vastgoedprijzen te stijgen en begon de speculatie op gang te komen. Het was nu dus niet alleen van belang om een oplossing te vinden voor de braakliggende percelen, er moest voor gezorgd worden dat deze niet in handen vielen van speculanten. DSNI kreeg, als eerste en enige gemeenschapsorganisatie in de Verenigde Staten, het recht om terreinen te onteigenen.¹³ Om dit te doen richtte DSNI een nieuwe organisatie op; een Community Land Trust die de naam Dudley Neighbors Inc (DNI) kreeg. DNI slaagde erin om grote delen van de "Dudley Triangle", het centrale gedeelte van de buurt, te verwerven en daar blijvend betaalbare woningen voor de buurtbewoners op te bouwen. Vandaag staan er 225 woningen op de grond van DNI, waaronder koopwoningen, coöperatiewoningen en huurwoningen, beheerd door Sociale Verhuurkantoren (SVK's). Daarnaast ontwikkelden ze een gemeenschapsboerderij en -serre, winkels, speelpleinen en parken. Van bij de start zette DSNI, de moederorganisatie van de CLT, sterk in op gemeenschapsontwikkeling, met een grote nadruk op de rol van de jongeren.

¹⁰ Ook vanuit de sector van coöperatieve huisvestingsmaatschappijen, de zogenaamde "Coop HLM's", is er belangstelling in het CLT-model. Sommigen daarvan hebben nog steeds een traditie van bewonersparticipatie.

¹¹ Dudley Neighbors, Incorporated, *Background*

¹² Medoff, P., Holly S. (1994) *Streets of hope: the fall and rise of an urban neighborhood*.

¹³ Smith, H. (2015) *Dudley Neighbors Inc*.

1.3.2 De Champlain Housing Trust (CHT) in Burlington, Vermont (VS)

Vermont is een klein stadje van zo'n 45.000 inwoners in de landelijke staat Vermont, ten noorden van New York. Het is de eerste stad die zelf een CLT heeft opgericht. Met een park van meer dan 540 koopwoningen en 2100 huurwoningen is de Champlain Housing Trust (CHT) een van de referenties binnen het Community Land Trust wereldje. De CHT (toen nog Burlington CLT, ofwel BCLT) werd opgericht in 1982.¹⁴ Een jaar daarvoor, het jaar waarin ook Ronald Reagan aan zijn eerste ambtstermijn begon, was Bernie Sanders vanuit de progressieve partij burgemeester geworden. Omwille van Reagan's politiek, waarbij steeds minder geld beschikbaar was voor sociale huisvesting, moest het gemeentebestuur op zoek naar nieuwe modellen om het hoofd te bieden aan de woonproblemen. Een van die problemen was stijging van de prijzen, als gevolg van New Yorkers die hier, op een uurtje vliegen van de grote stad en bij het schilderachtige Lake Champlain, een tweede verblijf kochten. Het stadsbestuur werkte samen met mensen uit huurders- en buurtverenigingen aan de oprichting van een CLT. Veel tijd ging daarbij naar het zoeken van banken die bereid waren hypothecaire leningen toe te kennen voor dit ongewone eigendomsmodel. CHT volgde twee strategische lijnen. De eerste doelstelling was om betaalbare huisvesting te voorzien voor lage inkomens. Dat gebeurde meestal door kopers die zelf een huis vonden te helpen via de aankoop van de grond onder die woning. Een tweede doelstelling was om in een verloederde, maar met gentrificatie bedreigde buurt, huis voor huis op te knappen en de bewoners te behoeden voor verdringing. Later breidde de Land Trust zijn werkingsgebied uit tot de gehele provincie, en fuseerde hij met een sociale huisvestingsmaatschappij. Op de grond van CHT staan naast vele woningen ook bedrijfsgebouwen, daklozenhelters, verenigingslokalen en een intergenerationeel gemeenschapscentrum.

1.3.3 Caño Martín Peña Community Land Trust in San Juan, Puerto Rico (VS)

Het Martín Peña gebied bestaat uit zeven informeel gebouwde nederzettingen in het stadscentrum van de Puerto Ricaanse hoofdstad San Juan, gelegen langs een sterk vervuild kanaal dat vaak overstroomt.¹⁵ Er wonen zo'n 26.000 mensen. De bewoners, daarbij geholpen door geëngageerde overheidsambtenaren, begonnen zich te organiseren om het baggeren van het Kanaal te eisen. Ze vreesden echter dat de verbetering van de buurt zou leiden tot de waardevermindering ervan en het verlies van hun woningen. De meesten woonden daar al generaties, maar een groot aantal bewoners was geen eigenaar van de grond waarop hun huizen waren gebouwd. Samen met de overheid werkten zij plannen uit voor de verbetering van het kanaal en de buurt. Om gentrificatie tegen te gaan richtten ze een Community Land Trust op, die eigenaar werd van zo'n 80 ha. De bewoners kregen een officiële eigendomstitel voor hun woning in de vorm van een eeuwigdurend recht van opstal. Daaraan waren echter anti-speculatieve voorwaarden verbonden, zodat de woningen betaalbaar zouden blijven voor de buurtbewoners. De buurtbewoners besturen, samen met mensen van het stadsbestuur en van het middenveld, de CLT. Net als de Champlain Housing Trust enkele jaren eerder ontving de Caño Martín Peña CLT in 2016 de World Habitat Award. Velen kijken naar deze case als een voorbeeld voor andere

¹⁴ Torpy, B. (2015) *Champlain Housing Trust*.

¹⁵ Algoed, L. and Hernández Torrales, M. (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.

informele wijken over de hele wereld. Via een CLT is het mogelijk om grondeigendom te formaliseren, en zo bewoners van deze wijken woonzekerheid te bieden, zonder dat de wijk ten prooi valt aan vastgoedspeculatie.

1.3.4 Granby Four Streets CLT, Liverpool (VK)

De Granby Four Streets CLT werd opgericht in 2011 door een groep van veertig geëngageerde buurtbewoners. De Toxteth buurt in Liverpool is een sociale tuinvijk die door de overheid en door de sociale huisvestingsmaatschappijen ten dode was opgeschreven. Grote werkloosheid en zware rellen in 1981 leidden ertoe dat de buurt leegliep en dat de huisvestingsmaatschappijen die eigenaar waren van de meeste woningen zich stilaan terugtrokken. Leegstand leidde tot meer leegstand en uiteindelijk werden grote delen van de buurt dichtgetimmerd. Men wilde alles afbreken en vervangen door nieuwbouw. Overblijvende bewoners begonnen zich te organiseren om de buurt nieuw leven in te blazen, met buurtfeestjes, *guerrilla gardening* en muurschilderingen.¹⁶ In 2011 besloten ze een CLT op te richten, de eerste stedelijke CLT in het VK, met als bedoeling om leegstaande woningen terug beschikbaar te maken. Via lobbywerk en acties konden ze de stad ervan overtuigen om tien van de leegstaande huizen te schenken aan de Grandby Four Streets CLT. Ze vormden een brede coalitie met andere verenigingen om de renovatie van deze woningen te kunnen financieren en realiseren. De CLT kreeg nationale en internationale aandacht nadat hij in 2015 bekroond werd met de prestigieuze Turner Prize voor actuele kunst, dankzij hun samenwerking met het Assemble collectief. Ze zetten ook erg in op sociale tewerkstelling. In de Grandby Workshop wordt uit afbraakmateriaal toegepaste kunst gemaakt.

1.3.5 Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML), Rijsel (Fr)

Het voorbeeld van de Organisation de Foncier Solidaire de la Metropole de Lille is interessant omdat het een aantal treffende gelijkenissen vertoont met Leuven.

In Rijsel, een centrumstad met zo'n 200.000 inwoners, is het de stad die het initiatief genomen heeft tot de oprichting van een CLT, de eerste in Frankrijk. Rijsel heeft trouwens een belangrijke rol gespeeld bij het ontwikkelen van de nationale wetgeving die de oprichting van CLT's in Frankrijk mogelijk maakt. De stad heeft altijd een actieve rol gespeeld bij het ontwikkelen van woningen voor gezinnen met een bescheiden tot gemiddeld inkomen, mensen die net teveel verdienen om recht te hebben op een sociale huurwoning, maar te weinig om zich nog een woning te kunnen kopen. Hierbij dient wel opgemerkt dat het aandeel van sociale huurwoningen in Rijsel vrij groot is. Tussen 2008 en 2014 bijvoorbeeld werden 10.000 nieuwe woningen gebouwd, waarvan 30% sociale huurwoningen en 15% betaalbare koopwoningen. Het huidige stadsbestuur heeft zich tot doel gesteld om 10.000 nieuwe woningen te produceren, waarvan 45% betaalbaar. Voor de productie van deze sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen wordt voornamelijk beroep gedaan op private promotoren. Bij elke nieuwe private ontwikkeling legt de stad de promotor de bouw van een bepaald percentage sociale huurwoningen en/of betaalbare koopwoningen op. Omdat de stad zich realiseerde dat deze

¹⁶ Granby Four Streets CLT, *History of Granby Four Streets*.

koopwoningen na verloop van tijd allemaal op de markt kwamen en dus niet duurzaam bijdroegen aan het oplossen van de woonproblemen ging ze op zoek naar alternatieven. Daarbij werd ze vooral gehinderd door het feit dat het wettelijk onmogelijk was om blijvende voorwaarden met betrekking tot de wederverkoopprijs op te leggen, omdat dit het eigendomsrecht aantast. Het CLT-model sprak hen aan omdat de horizontale splitsing van de eigendom daar een antwoord op kan zijn. Alleen, in Frankrijk bestond geen erfpacht of opstalrecht dat in deze context gebruikt kon worden. Lokale politici, ambtenaren en notarissen bezochten de CLT van Brussel en gingen samen op zoek naar een oplossing. Zij werkten een wet uit die een nieuwe eigendomsvorm mogelijk maakt, de *Bail réel solidaire*, een soort van erfpacht die enkel kan gebruikt worden door een CLT, of Organisme de Foncier Solidaire (OFS), die dan weer in een andere wettekst werd beschreven. De OFS van Rijsel werd opgericht in 2017 en is momenteel bezig met de ontwikkeling van 3 projecten, in totaal een negentigtal woningen, waarvan de eerste 15 in aanbouw zijn. In alle gevallen gaat het om woningen die gebouwd worden door promotoren en die deel uitmaken van grotere private ontwikkelingen, in verschillende buurten in de stad. De stad was initiatiefnemer voor de oprichting van de OFSML, die vooral bestuurd wordt door mandatarissen van de stad, vertegenwoordigers van huisvestingsmaatschappijen en van de promotoren. De bewoners zijn dus niet vertegenwoordigd, en worden (voorlopig) ook niet betrokken bij de ontwikkeling van de woningen. De gemeenschapsdimensie is dus niet of nauwelijks uitgebouwd, alhoewel Rijsel erover nadenkt om ook co-housingprojecten op CLT-gronden mogelijk te maken.¹⁷

1.3.6 Kerntaken van een CLT

Met uitzondering van kleine landelijke trusts, zoals er veel in het VK te vinden zijn, zijn CLT's meestal professionele organisaties. De raad van beheer staat aan het hoofd van een grote of kleine ploeg die instaat voor de werking. Ook de taken die de CLT opneemt kunnen verschillen. Algemeen worden de volgende taken beschouwd als kerntaken:

- Verwerven, behouden en beheren van de gronden
- Waarborgen dat de woningen bewoond door eigenaars betaalbaar zijn
- De woningen op een eerlijke en transparante manier op de markt brengen
- Kandidaat eigenaars vormen over hun rechten en verplichtingen als eigenaar van een CLT-woning
- Nagaan of de kandidaten voldoen aan de inkomenscriteria.
- Opvolgen of de bewoners hun contractuele verplichtingen wat betreft bewoning, onderverhuur, betaling, onderhoud en verbetering van hun woningen respecteren (sociaal beheer)
- Nagaan of de bewoners verzekerd zijn en de belastingen en taxen verbonden aan hun woningen betalen.
- Beheer van de herverkoop, erop toezien dat de woningen worden verkocht aan gezinnen die in aanmerking komen voor het kopen van een CLT-woning

¹⁷ Interreg North-West Europe, Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (2018) *Case study: Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise*

- Tussenkomen in het geval van niet terugbetaling van de lening door de bewoners.

1.4 CLT en andere (alternatieve) woonmodellen in België

CLT heeft een aantal elementen gemeen met andere woonvormen, waardoor ze soms met elkaar verward worden. Ter verduidelijking vergelijken we hier het CLT-model met enkele andere woonvormen.

1.4.1 CLT versus gemeenschappelijk wonen

Een Community Land Trust wordt vaak gelinkt met vormen van gemeenschappelijk wonen. Samenhuizen vzw onderscheidt hierbij 'traditioneel wonen', 'co-wonen en co-housing' en 'woningdelen' met een woninggemeenschap en woongroep.¹⁸ Ze definiëren deze woonvormen ruimtelijk, en doen weinig of geen uitspraak over de organisatie- en/of eigendomsstructuur. Woningdelen onderscheidt zich van co-housing in het beperken van de privéruimte tot één kamer, terwijl bij co-housing elke woonunit op zichzelf bestaat, maar aanvullende gemeenschappelijke ruimtes heeft zoals een eetzaal en/of keuken. De voordelen die worden genoemd zijn praktische aspecten, zoals het delen van ruimtes en middelen, een tijdsinstaat door het verdelen van taken (zoals opvang voor kinderen, koken...) en vaardigheden delen, maar ook sociale aspecten zoals samenhang en steun. Een maatschappelijke meerwaarde wordt gecreëerd door de interactie met de buurt, verhoging van de levenskwaliteit, ondersteuning zorgbehoevenden en senioren, emancipatie van de bewoners, ecologische meerwaarde door nuttig gebruik van ruimte of inzetten op autodelen, hergebruik, enz.

Een CLT voorziet niet noodzakelijk gedeelde ruimte, maar het kan (veel CLT's zijn bijvoorbeeld uitsluitend eigenaar van alleenstaande woningen, verspreid over hun werkingsgebied). Een ander belangrijk onderscheid is dat een CLT verschillende woonprojecten kan ontwikkelen op verschillende plekken, terwijl co-housing één woongroep betreft. Daarnaast richt co-housing zich vandaag vaak op een andere doelgroep dan CLTs. Co-housers zijn vaak mensen met een iets hoger inkomen dan bewoners van een CLT-woning. Bij co-housing wordt de bewonersgroep meestal samengesteld door de initiatiefnemers, op basis van affiniteit, terwijl dit bij CLT meestal niet het geval is. Co-housing werkt daarenboven niet noodzakelijk anti-speculatief, de CLT wel. Tenslotte zullen CLT's vaker werken met subsidies, terwijl dit voor co-housing groepen vaak niet zo is.

Een belangrijke gelijkheid is de aandacht voor gemeenschapsvorming. Door leden actief te betrekken in het beheer van de grond en organisatie, wordt ook bij een CLT de sociale cohesie versterkt, wat bijdraagt tot emancipatie van de bewoners, het versterken van hun vaardigheden en persoonlijke ontwikkeling. Zo zetten leden zich bij de Community Land Trust Brussel in voor het organiseren van fietslessen voor elkaar, samen sporten, en het organiseren van *table d'hôtes*. Daarnaast is de begeleiding bij het eigenaarschap essentieel om de regels van de mede-eigendom mee vorm te geven, kennis op te bouwen rond het gebruik van een gebouw (energie, onderhoud...). Een Community

¹⁸ Samenhuizen vzw, *Wat bedoelen we met samenhuizen of gemeenschappelijk wonen?*

Land Trust wil door haar werking het maatschappelijk draagvlak voor betaalbaar wonen vergroten. Een relatie tot de buurt is daarbij belangrijk. Zo kunnen gedeelde ruimtes (of tuin) met de bewoners van een gebouw en de buurt een ontmoetingsplek vormen. Een laatste argument voor het delen van ruimtes of faciliteiten is financieel. Ook kleiner gaan wonen is daarom niet onbelangrijk.

1.4.2 CLT versus coöperatie

Een coöperatie of een coöperatieve vennootschap is een juridische vennootschapsvorm. Een CLT daarentegen is een model en hangt niet vast aan een gedefinieerde juridische structuur. Een coöperatie wordt door de Internationale Coöperatieve Alliantie (ICA) gedefinieerd als “een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren”.¹⁹ Kernprincipes zijn onder andere het samen ondernemen vanuit een gemeenschappelijke behoefte, het democratisch beheer en autonomie van de organisatie. Het is een bedrijfsvorm die in verschillende sectoren vandaag wordt gebruikt, en georganiseerd wordt vanuit burgers, producenten, werknemers of een combinatie. Zo vormen in landen zoals Zwitserland, Duitsland of Oostenrijk coöperaties gericht op het creëren van huisvesting al lang geen uitzondering meer. Maar ook België kent een geschiedenis van sociale huurderscoöperaties. Er bestaan verschillende vormen van wooncoöperaties. Wooncoop bijvoorbeeld, een nieuwe wooncoöperatie in België is als coöperatie eigenaar van de woningen en verhuurt die vervolgens aan haar aandeelhouders, waarbij de huurprijs wordt beïnvloed door het aantal aandelen.²⁰ Ook een CLT kan de vorm van een coöperatieve vennootschap aannemen. De juridische aspecten van deze juridische vorm worden verder uitgelicht in hoofdstuk 8.3.

Wooncoöperaties met gelimiteerd dividend en CLT's bieden beiden een alternatief voor het klassiek eigenaarschap en de private markt enerzijds, en publieke huisvesting anderzijds. In beide modellen zijn lange termijn betaalbaarheid, zeggenschap van aandeelhouders (en bewoners) en een balans tussen individuele en collectieve belangen belangrijk. CLT heeft gemeenschappelijke waarden met coöperaties die de principes van de ICA onderschrijven, zoals vrijwillig en open lidmaatschap, democratische controle door de leden, onderwijs, vorming en informatieverstrekking, aandacht voor de gemeenschap en de focus op doelmaximalisatie in plaats van op winst.

In een Community Land Trust-formule wordt het bezit van de grond en woning gesplitst, terwijl coöperatieve formules werken met een gebruiksrecht, waarbij de bewoner noch eigenaar is van de woning, noch van de grond. Een coöperatie wordt bestuurd door de aandeelhouders, in vele gevallen de bewoners, maar ook investeerders. De toegankelijkheid hangt af van de prijs van een aandeel en het zeggenschap van het feit of een aandeel equivalent is aan één stem. Ook de grootte van het dividend

¹⁹ De Internationale Coöperatieve Alliantie verenigt en vertegenwoordigt coöperaties wereldwijd. Coopkracht, *Wat is coöperatief ondernemen?*

²⁰ Wooncoop, *In het kort*.

draagt al dan niet bij aan de betaalbaarheid. Een CLT wordt in het beste geval bestuurd door bewoners en niet-bewoners. De economische participatie van de leden van een CLT is meestal marginaal.

CLT's en coöperaties kunnen er ook baat bij hebben samen te werken. Zo kan een coöperatie instaan voor het beheer van de woningen, en de CLT voor het beheer van de grond op lange termijn. Op deze manier kunnen huurwoningen op de CLT-grond gerealiseerd worden en dient de CLT niet in te staan voor het beheer van deze woningen. Gezien de coöperatie een lening aangaat, kunnen de woningen ook gericht zijn aan mensen met een laag inkomen die als particulier geen lening kunnen krijgen. De scheiding van grond en gebouwen zorgt ervoor dat de belangen van de aandeelhouders niet gaan primeren boven het collectieve belang, en de gebouwen moeilijk verkocht kunnen worden.

Voorbeelden in het buitenland tonen aan dat overheidssteun onontbeerlijk is voor het opzetten van wooncoöperaties die betaalbare woningen willen bouwen.²¹ CLT's kunnen dan de duurzaamheid van die subsidies garanderen. Ook de Champlain Housing Trust (zie ook 1.3 Voorbeelden: een diversiteit aan CLT's) beheert enkele gronden waarbij kleine (projectgebonden) coöperaties beheerder zijn van het gebouw. CHT ziet hier een meerwaarde in gezien de hogere graad van eigenaarschap en betrokkenheid van de bewoners. De CHT biedt expertise aan en ondersteunt de opstart van de coöperaties. Het vergt een grote vorm van samenwerking en engagement van de bewoners wat niet in elk geval de gewenste vorm is. Project- of gebouwgebonden coöperaties ontstaan meestal uit grote vorm van samenhang en gemeenschapsgevoel. Ze vergen veel engagement van de bewoners, en hebben vaak de hoge graad van zelfbeheer als doel op zich. Het aanbod van training en expertise door een actor als CLT kan daarom welkom zijn.

Grotere coöperaties besteden echter in de meeste gevallen het beheer van de gebouwen uit of stellen hiervoor mensen te werk. Het grootste verschil met conventionele huur is hier dat de aandeelhouders zelf de controle dragen voor het aanstellen en evalueren van het beheer.

Na analyse heeft CLTB ervoor gekozen zijn gronden onder te brengen in een Stichting van Openbaar Nut, terwijl de ledenorganisatie, die het CLT-model typeert, en de operationele werking ondergebracht zijn in een vzw (zie hoofdstuk 8 Organisatievorm).²² CLTB onderzoekt momenteel de oprichting van een coöperatie als investeringsvehikel, en als aanvullende structuur, om via burgerinvesteringen projecten te ontwikkelen die binnen het huidige subsidiekader niet mogelijk zijn. Een voorbeeld hiervan zijn huurwoningen voor ouderen die geen lening meer kunnen aangaan.

1.4.3 CLT versus erfpacht sociale koopwoningen

Verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen hebben reeds woningen op de markt gebracht via erfpacht. Kopers krijgen een zakelijk recht op de grond en de woning, dus kopen de grond en de woning

²¹ Ryckewaert, M. et al. (2018) *De juridische en fiscale oorzaken van ondoordacht ruimtegebruik. 12 beleidsacties voor een zuiniger, duurzamer en kwalitatiever ruimtegebruik*

²² De Stichting van Openbaar Nut en de vzw zijn via de statuten verbonden, en de Algemene Vergadering van de vzw draagt ook leden voor aan de Raad van Bestuur van de Stichting.

niet²³. Hiervoor betalen ze een instapcanon en een jaarlijkse erfpachtcanon. Voorbeelden hiervan zijn de kluswoningen van de Ideale Woning in Antwerpen, of de cipierswoningen in Merksplas van de sociale huisvestingsmaatschappij Noorderkempen. In Zoersel werd erfpacht gebruikt om de grondprijs uit de verkoopprijs te halen.

Het gebruik van het zakelijk recht is hierbij een belangrijke gelijkenis, alsook het verhogen van de betaalbaarheid van de woning. Een belangrijk verschil is dat een CLT bij herverkoop rekening houdt met de meerwaarde die gecreëerd wordt en deze zal verdelen onder de opstalhouder, de toekomstige koper en de CLT. Op deze manier wil een CLT het mogelijk maken voor de verkoper om op de private markt iets aan te kopen. Als laatste is in het geval van een erfpacht bij sociale koopwoningen niet altijd een beperking van de verkoopprijs bij vervreemding opgelegd, wat de lange termijn betaalbaarheid belemmert.

1.5 Meerwaarde van een CLT als onderdeel van een stedelijk woonbeleid

Het CLT-model werd initieel gelanceerd door bewegingen van onderuit. Steeds meer zien nu ook stedelijke overheden de voordelen in van het model. Vooral met als doel om de groep met een lager inkomen toegang te verlenen tot eigenaarschap en vanuit de mogelijkheid om publieke investering op lange termijn vast te zetten. Enkele argumenten voor de meerwaarde van een CLT als onderdeel van een stedelijk woonbeleid worden hieronder uitgediept.

1.5.1 CLT's combineren voordelen van sociale huurwoningen met voordelen van klassieke aankoopsteun

Voor vele mensen is eigenaar worden van een eigen woning een droom. Eigenaar worden betekent woonzekerheid, 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. Huishoudens die geen toegang hebben tot de eigendomsmarkt kunnen niet alleen geen kapitaal opbouwen, vaak betalen ze gedurende gans hun wooncarrière ook nog meer aan huisvesting dan een huiseigenaar zou doen. Eigendom betekent voor vele gezinnen, kort gezegd, een mogelijke uitweg uit de armoede en de onzekerheid.²⁴

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.

Klassieke financiële stimuli voor eigendomsverwerving hebben echter negatieve bijwerkingen. Premies, fiscale kortingen, sociale leningen en dergelijke zullen de betaalbaarheid van woningen in het algemeen niet vergemakkelijken, maar integendeel de prijzen doen stijgen. Bovendien zorgt aankoopsteun, wanneer het woningaanbod niet stijgt, voor een krapte op de huurmarkt, waardoor dan weer de huurprijzen stijgen. Ook geeft de overheid via aankoopsteun haar geld uit handen. De bouw van sociale

²³ De Ideale Woning. (z.d.). *Kopen via erfpacht*.

²⁴ Bernard, N., De Pauw, G., Géronnez, L. (2010) *Coöperatieven de logement en Community Land Trusts*.

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.

Het lijkt onmogelijk om bescheiden inkomens toegang te geven tot eigendom zonder de beschreven perverse mechanismes te versterken. Nochtans is dat precies wat CLT's trachten te doen, door het eigendomsrecht te ontrafelen en bepaalde elementen ervan die nu aan de huiseigenaar toekomen, zoals de meerwaarde bij verkoop, over te dragen aan de gemeenschap.

1.5.2 CLT's zijn een extra trap in de woonladder.

De gemengde eigendomsvorm van de CLT's en de daaraan gekoppelde verkoopvoorwaarden maken hem 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.

1.5.3 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 genoemd²⁵ 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.²⁶

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.

²⁵ Ook vormen van wooncoöperaties die de blijvende betaalbaarheid van de wooneenheden garanderen (limited equity cooperatives) vallen onder deze term.

²⁶ Davis, J. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*.

CLT's bieden hun bewoners immers een begeleiding op lange termijn. 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. Ook 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 een belangrijke meerwaarde voor bewoners en, terwijl ze voor de CLT en de gemeenschap de garantie bieden dat het patrimonium niet in waarde zal verminderen en zijn kwaliteit zal behouden.

1.5.4 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, zoals het geval is voor de Caño Martín Peña CLT in Puerto Rico, de Homebaked CLT in Liverpool, Engeland, en de Lopez CLT in Washington State. Tijdens de vastgoedcrisis in de Verenigde Staten is gebleken dat het aantal gedwongen verkopen binnen CLT's²⁷ 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". Tenslotte 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 verkooprestricties). 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.

1.5.5 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

²⁷ Thaden, E., Wang, R. (2017) *Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices*.

worden aan iemand wiens 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.²⁸ 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.²⁹ Het opnemen van de eerlijke winstverdelingsclausules in het *leasing*contract 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 maandelijks *leasing*geld houdt de CLT ook een band met de eigenaars, hetgeen ook controle en toezicht vergemakkelijkt.³⁰

1.5.6 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 mekaar 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.

Eerst en vooral houdt CLT bij de keuze van nieuwe terreinen of gebouwen rekening met het voorzieningenniveau om te verzekeren dat bewoners toegang hebben tot scholen, groen, zorg ... Daarnaast gebeurt de ontwikkeling van een CLT-woonsite op maat van de buurt en in samenspraak met de buurt. De buurt wordt geïnformeerd en bevroegd op wensen en noden: welke diensten of functies kan mee opgenomen worden in het CLT-project? De samenwerking tussen de buurt en het CLT-project kan diverse vormen aannemen: overleg, gezamenlijke activiteiten, delen van goederen of ruimte zoals uitleen van materiaal, autodelen, buurtzorg of kinderopvang, gebruik van collectieve ruimte, tuin ... Zo

²⁸ Ibbey, J. (2010) *The Challenge of Perpetuity*.

²⁹ Davis, J. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*.

³⁰ Abramowitz, D., White, K. (2006) *Deed restrictions and Community Land Trust Ground Leases, two methods of establishing homeownership restrictions*

organiseren toekomstige bewoners van een Brussels CLT-project een maandelijkse markt samen met hun toekomstige burens en wordt een nog te ontwikkelen site in Anderlecht vandaag gebruikt door buurtorganisaties voor hun activiteiten.

Een nieuwbouw kan op weerstand stoten maar door de buurt te betrekken kan een CLT-project een antwoord bieden op bepaalde buurtnoden en de weerstand in medestand keren. 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. Een CLT kan een vernieuwend verhaal brengen.

CONCLUSIE DEEL 1

CLT's bestaan in alle maten en vormen. Ze worden als instrument ingezet om lokale uitdagingen aan te pakken, en die zijn in elke context verschillend. Anderzijds gelden enkele basisprincipes die een CLT uniek maken.

CLT's zetten in op

- **de permanente betaalbaarheid van woningen.** De eigendom van grond en gebouw worden van elkaar gescheiden en de meerwaarde bij herverkoop wordt verdeeld tussen de eigenaar en de gemeenschap. Zo blijft het gebouw ook na de herverkoop betaalbaar en worden de initieel geïnvesteerde middelen in grond en gebouw efficiënt aangewend;
- **toegang tot eigenaarschap mogelijk maken** voor groepen met een laag of bescheiden inkomen. Eigenaarschap maakt het mogelijk een (beperkt) kapitaal op te bouwen en woonzekerheid en stabiliteit te bieden;
- **democratisch beheer door de gemeenschap** waardoor individuele belangen van de bewoners en collectieve belangen in balans zijn;
- **het versterken van bewoners en hun buurten.** In het realiseren van projecten worden toekomstige bewoners en buurtbewoners betrokken. Als permanente eigenaar draagt de CLT verantwoordelijkheid voor grond en mensen en heeft de CLT er baat bij mee in te zetten op gemeenschapsvorming en duurzame wijkontwikkeling.

DEEL 2: BELANG VAN EEN CLT IN LEUVEN

2 Leuvense woonmarkt

2.1 Inleiding

Leuven telt 101.197 inwoners, en groeit sterker dan vergelijkbare steden.³¹ Deze bewoners vormen ca 50.000 huishoudens. Vooral internationale immigratie leidt tot groei van de bevolking. De invloed van de grote onderwijsinstellingen is daarbij duidelijk zichtbaar, met een 42.000 kotstudenten waaronder ca. 29600 binnenlandse studenten die niet gedomicilieerd zijn in Leuven (inschatting door de KULeuven).³²

Leuven heeft door de aanwezigheid van het hoger onderwijs en kennisgerelateerde economie in vergelijking met andere centrumsteden een jonge bevolking en kleine huishoudens, met gemiddeld 2,0 personen per huishouden in 2016.³³ Bijna de helft van de huishoudens bestaat uit 1 persoon (ca 25.000 alleenstaanden), waarvan bijna een kwart buitenlandse studenten.

Het aantal verhuisbewegingen naar en weg van de stad ligt ook hoger dan het Vlaams gemiddelde. Vooral de leeftijdsgroep van 18 tot 29 jaar kent een hoog migratiesaldo. Daaraan gelinkt is de belangrijke verhuisbeweging van de stad Leuven naar buurgemeenten en de rest van het arrondissement. Ook voor 50+ is de verhuisbeweging naar de buurgemeenten groter dan andersom.

Het aantal woningen stijgt, van 81.000 woningen in 2012 tot 87.317 in 2018. Een derde hiervan zijn eengezinswoningen, ruim een vierde appartementen en de rest studentenkamers en studio's (merendeel in het centrum van de stad, en in het zuidelijke en westelijke stadsdeel). Het aandeel eengezinswoningen in het centrum is met 10% heel laag ten opzichte van de rand. Een vierde van de eengezinswoningen wordt door alleenstaanden bewoond. 44% van de alleenstaande 60+ers woont ook in een eengezinswoning. Dit betekent dat ruim 3000 grondgebonden eengezinswoningen op redelijke termijn op de markt zullen komen (grotendeels in stadsdeel Oost). Daarnaast heeft de stad Leuven in samenwerking met de KULeuven de voorbije jaren sterk ingezet om het tekort aan studentenkamers dicht te rijden. Op die manier zouden de minst kwalitatieve kamers uit de markt moeten geraken en de huurprijs stabiliseren. Dit heeft echter als gevolg gehad dat de kwalitatief mindere kamers nu bewoond worden door de meest kwetsbare groepen. De vroegere studentenkamers vullen een hiaat op aan de onderkant van de woonmarkt. De meeste stakeholders merken dit ook op als één van de grootste uitdagingen. Toenemende huisjesmelkerij door nieuw gebruik van oude studentenkamers wordt ook door Huurdersbond bevestigd.

³¹ De groei bedroeg tussen 2000 en 2017 gemiddeld 13%.

³² In het bevolkingsregister worden enkel buitenlandse studenten die langer dan 3 maanden in de stad verblijven ingeschreven.

³³ Stad Leuven (2017) *Ruimtelijk structuurplan Leuven 2*.

Het aandeel huurders ten opzichte van eigenaars ligt hoger dan het Vlaamse gemiddelde, maar ook hoog in vergelijking met andere centrumsteden Gent, Oostende of Antwerpen. 42,72% van woningen zijn huurwoningen, 52,47% wordt bewoond door eigenaars.³⁴ In het centrum loopt het aantal huurwoningen op tot bijna 69,58%. De andere grotere deelgemeenten zoals Heverlee en Kessel-Lo volgen het stedelijke gemiddelde, terwijl de kleinere deelgemeenten meer het Vlaamse gemiddelde volgen.

Eind 2017 telde Leuven 3400 sociale huurwoningen (of 6,8% van het aantal gedomicilieerde huishoudens), 1005 sociale koopwoningen en 26 sociale kavels. Het SVK beheert 148 woningen. Vanuit de Vlaamse Overheid wordt de stad tegen 2025 verplicht het Bindend Sociaal Objectief te halen van 8,5%, wat concreet het realiseren van 762 extra sociale huurwoningen betekent.

Daarnaast biedt ook het AGSL koop- en huurwoningen en -appartementen aan. De stadswoningen zijn koopwoningen of -appartementen die met voorwaardelijke korting ten aanzien van de marktprijs te koop worden aangeboden. De gehanteerde inkomensgrenzen voor de toewijzing van de stadswoningen werden destijds gebaseerd op deze voor de sociale koopwoningen, verhoogd met 25%. Voor meer recente verkopen van deze stadswoningen werden de inkomensgrenzen geïndexeerd. Er zijn 137 stadswoningen gerealiseerd en nog eens 93 stadswoningen in de pijplijn. Daarnaast zijn er de starterswoningen (36 in totaal in 2019). Dit zijn huurwoningen of -appartementen die voor een beperkte termijn tegen marktconforme huurprijzen worden aangeboden aan starters (personen of gezinnen) met een geplafonneerd inkomen. De huurders kunnen onder bepaalde voorwaarden een deel van de betaalde huur recupereren bij een definitieve vestiging in de stad.

Later in dit rapport (zie hoofdstuk 4 Keuze van het doelpubliek) wordt verder ingegaan op de toelatingsvoorwaarden en huur- en koopprijzen van de verschillende woonmodellen in Leuven.

Leuven is een welvarende stad, het gemiddeld netto belastbaar inkomen ligt het hoogst in Leuven in vergelijking met de andere centrumsteden en het Vlaams Gewest (€20.401 op jaarbasis in 2015). De prijzen voor zowel de huur- als koopwoningen hebben zich hieraan aangepast.

Leuven was in 2016 de vijfde duurste centrumstad voor appartementen met een gemiddelde verkoopprijs (exclusief registratie- en notariskosten) van €228.897, wat het Vlaams gemiddelde voor de 13 steden, €213.065 overstijgt, maar niet veel verschilt met het Vlaams gemiddelde van €227.840.³⁵ Voor een woonhuis bedroeg de gemiddelde verkoopprijs in Leuven €332.751, met een stijging van meer dan 50% ten opzichte van 2006. Enkele factoren die deze stijging mee in de hand hebben gewerkt zijn de toegenomen inkomens (hoogopgeleide Leuvense bevolking), dalende interestvoeten, fiscale

³⁴ Deze data dateert van 2011. Enkel bewoonde conventionele woningen worden mee opgenomen. Studentenkamers zitten daar niet bij.

³⁵ Stad Leuven (2019) Omgevingsanalyse. Leuven in cijfers '18

maatregelen zoals de woonbonus, het feit dat woningen steeds meer als investeringsobject worden gezien, en de aantrekkelijkheid als stad vlakbij Brussel.

Om de betaalbaarheid in te schatten wordt gebruik gemaakt van de woonquote, het percentage van het inkomen dat aan woonlast besteed wordt. De volgende cijfers dateren van een survey, uitgevoerd door de Stadmonitor in 2017.³⁶ 25% van de huishoudens spendeert in Leuven meer dan 30% van haar inkomen aan wonen. Dit is hoger dan het Vlaams gemiddelde (15%) en het gemiddelde van de 13 centrumsteden (23%). Belangrijk is dat 46% van de huurders in Leuven de woonquote overschrijdt, en 'slechts' 13% in het geval van eigenaars. Meer gegevens zijn nodig om uitspraak te kunnen doen over het effectieve 'resterende inkomen', wat gezien wordt als een betere indicator dan de woonquote.

2.2 Uitdagingen op de Leuvense woonmarkt

2.2.1 Betaalbaarheid

De betaalbaarheidsproblematiek was één van de aanleidingen tot het opzetten van deze haalbaarheidsstudie. Ook alle geïnterviewde stakeholders zagen dit als de belangrijkste uitdaging. Deze problematiek kan nog verder worden onderverdeeld in verschillende noden.

Gebrek aan betaalbare woningen voor de laagste-inkomensgroep

Zowel het OCMW als CAW geven aan dat meer huurwoningen nodig zijn voor mensen in een preciaire situatie. OCMW wijst op de nood aan kleine en grote entiteiten, en aan meer en betere noodwoningen. Slechts 8,58% van gezinnen met een leefloon wonen in een sociale woning. De bewoners van sociale woningen in het stadsgewest Leuven behoren tot de meest kwetsbare doelgroepen. 65% onder hen heeft een inkomen van minder dan € 20.000 per jaar (het leefloon voor een persoon met een gezin ten laste bedraagt € 15.057,84).³⁷ Het SVK SPIT heeft volgens de omgevingsanalyse een wachtlijst van 1495 kandidaten, sociale huisvestingsmaatschappijen Dijledal 4019 kandidaten in 2017 en Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL) 1213 kandidaten voor huurwoningen in het arrondissement Leuven, en 382 kandidaten voor koopwoningen in Leuven. Tegemoetkomend aan het performantiedecreet van de Vlaamse Overheid heeft SHM SWAL de ambitie om tegen 2024 1000 extra woningen te bouwen met een verhouding 20% koop en 80% huur, zodat de subsidiëring van de infrastructuur van sociale koopwoningen gegarandeerd is. Deze ambitie, gecombineerd met het plan van aanpak van de stad om het Bindend Sociaal Objectief (BSO) te halen, voldoet niet om alle kandidaten een woning bieden. Dijledal geeft in de omgevingsanalyse aan, met de huidige financieringsmaxima (voor het verkrijgen van een rentesubsidie) nauwelijks rond te komen om een groter aanbod in Leuven te creëren.

³⁶ Stad Leuven (2019)Omgevingsanalyse. Leuven in cijfers '18

³⁷ Ryckewaert, M., Smits, L. (2020) Haalbaarheidsonderzoek naar het oprichten van een CLT in Leuven. Doelgroepenonderzoek op basis van inkomensprofielen en verkenning van de betaalbaarheid voor kopers met diverse inkomens- en huishoudprofielen, in opdracht van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) en in samenwerking met de stad Leuven

Riso Vlaams-Brabant geeft aan dat een stijgend aantal mensen naar de campings rond de stad Leuven trekt omdat ze geen plek vinden op de huurmarkt of omdat ze op zoek gaan naar een tijdelijke oplossing.

Dat er een betaalbaarheidsprobleem is op de private huurmarkt wordt ook aangegeven door het feit dat SVK SPIT het zeer moeilijk heeft om betaalbare woningen op te nemen in haar patrimonium. Het SVK probeert bij eigenaars een korting van 20% te verkrijgen op de marktprijs maar dan nog zijn de woningen vaak te duur om recht te geven op de Vlaamse huursubsidie en moet het OCMW soms zelfs maandelijks toesteken. Huursubsidie van het OCMW bedraagt maximaal €200 per maand per huurwoning. Zelfs met het respecteren van de maximale huurprijzen van de Vlaamse Huursubsidie is voor vele kandidaat-huurders deze huurprijs te hoog. Het is een uitdaging om meer eigenaars te sensibiliseren om te verhuren via een SVK.

Sommige stakeholders geven aan dat één van de oorzaken van de krapte onderaan de private huurmarkt erin bestaat dat een stijgende groep van eigenaars niet langer wil verhuren omwille van de verplichte investeringen in energiebesparende maatregelen. Dit zijn panden die op die manier van de huur- naar de koopmarkt gaan. Anderzijds vermeldt de huurdersbond³⁸ dat het onderste segment op de huurmarkt aan het verdampen is; projectontwikkelaars renoveren en kunnen de prijzen hierdoor opdrijven.

Noodopvang

Ook helemaal onderaan de woonmarkt stellen zich problemen. Een van de stakeholders geeft aan dat daklozen worden doorverwezen naar Brussel door een tekort aan aanbod. CAW is verantwoordelijk voor het KOC (crisisopvang) Leuven waar plaats is voor 9 meerderjarige personen die dakloos zijn. De maximale verblijfsduur is 3 weken. Daarnaast heeft het CAW ook tijdelijke opvang voor mannen die dakloos zijn, met een totale capaciteit van 17 eenheden en een vluchthuis voor maximum 8 vrouwen en 10 kinderen. Deze laatste is niet direct gericht op daklozen. Halte 51 is een opvang voor jongeren tussen 18 en 25 die dak- en thuisloos zijn. En als laatste is er de winteropvang.

Missing middle

Stakeholders wijzen erop dat er problemen zijn voor de inkomensgroep die net boven de inkomensvoorwaarde van de sociale huisvesting valt maar voor wie de aankoop van een woning in het Leuvense niet betaalbaar is. De precieze inkomensgrenzen van deze groep werden verder onderzocht op basis van gegevens uit 2019 en worden toegelicht in hoofdstuk 4.3.3. Het onderzoek bevestigt het vermoeden dat het verwerven van een woning met behulp van een sociale lening moeilijk is geworden

³⁸ Huurdersbond werd nog niet gecontacteerd, maar hun verslagen maakten deel uit van de omgevingsanalyse. De omgevingsanalyse is niet publiek toegankelijk, maar werd ter inzage gedeeld. Cijfermateriaal is grotendeels terug te vinden via de Stadsmonitor (<https://leuven.incijfers.be/>). Stad Leuven, afdeling Ruimtelijk en Duurzaamheidsbeleid (2019) *Omgevingsanalyse woonbeleidsplan Leuven*

in Leuven.³⁹ Huishoudens met een inkomen dat rond de inkomensgrens voor een sociale lening ligt, beschikken over een budget dat hen toe laat om het prijzenpeil voor verschillende woningtypes in Leuven te dragen, voor zover zij een eigen inbreng van 10% kunnen doen. Wie echter aangewezen is op een sociale lening, heeft een veel beperkter budget ter beschikking, zeker wanneer men kinderen ten laste heeft. Dit komt omdat het gemiddelde prijzenpeil in Leuven hoger ligt dan de maximale woningprijzen die de VMSW hanteert om aan deze groepen een lening toe te kennen. Wie geen eigen inbreng kan doen en op een sociale lening aangewezen is, dreigt uit de markt geprijsd te worden. De gemiddelde vraagprijzen voor appartementen en studio's tot 3 slaapkamers bedroeg volgens immosite Zimmo voor de eerste 3 kwartalen van 2019 € 296.497 (excl. registratie- en notariskosten) en deze voor huizen met 1 tot 3 slaapkamers € 375.758 (excl. registratie- en notariskosten). De maximale verkoopprijzen van de VMSW voor een woning voor een alleenstaande in Leuven is € 274.300, € 288.100 voor een alleenstaande met 1 kind jonger dan 6 jaar en € 301.900 voor een koppel met 2 kinderen jonger dan 6 jaar. Deze maxima liggen licht tot ruim onder de gemiddelde vraagprijzen zoals geadverteerd door ZIMMO. Deze prijzen liggen beduidend hoger dan de prijzen op de secundaire markt voor appartementen en huizen zoals gepubliceerd door STATBEL over deze periode (respectievelijk € 216.167 en € 342.000 telkens excl. registratie- en notariskosten) omdat de ZIMMO-vraagprijzen ook nieuwbouw omvatten. Maar ook hier ligt de maximumprijs voor de grotere huishoudenstypes bij VMSW beneden de gemiddelde prijs voor een woonhuis.

2.2.2 Typologie

Het huidige aanbod is moeilijk toegankelijk voor grote gezinnen en alleenstaanden.⁴⁰ De huurprijzen stegen het sterkst voor appartementen met 3 slaapkamers en meer. Het nieuwe, door de markt gecreëerde aanbod is uniform en gebaseerd op winstmaximalisatie en risicobeperking.⁴¹ Bij nieuwe projecten van meergezinswoningen moet volgens artikel 3.3.1 van de Algemene Bouwverordening (ABL) de gemiddelde netto vloeroppervlakte van de wooneenheden 90 m² zijn. Hierbij was het gewenste doel een combinatie van grote en kleine appartementen te verkrijgen, maar het resultaat is een groot aanbod aan appartementen van 90 m². De stad Leuven onderzoekt hoe ze de ABL kan aanpassen om in projecten een betere balans in de verdeling van woningtypes te bekomen.

De vraag naar de schaarse eengezinswoningen is groot. De stad beschermt deze woningen door middel van regelgeving bepaald in de Algemene Bouwvoorschriften rond opdeling en de parkeerverordening. Hiermee wil men ook minder kwalitatieve opdeling vermijden en rekening houden met het feit dat verdichting toelaten kan leiden tot hogere grondprijzen. Als keerzijde bemoeilijkt dit echter de

³⁹ Ryckewaert, M., Smits, L. (2020) Haalbaarheidsonderzoek naar het oprichten van een CLT in Leuven. Doelgroepenonderzoek op basis van inkomensprofielen en verkenning van de betaalbaarheid voor kopers met diverse inkomens- en huishoudprofielen, in opdracht van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) en in samenwerking met de stad Leuven

⁴⁰ De omgevingsanalyse is niet publiek toegankelijk, maar werd ter inzage gedeeld. Cijfermateriaal is grotendeels terug te vinden via de Stadsmonitor (<https://leuven.incijfers.be/>). Stad Leuven, afdeling Ruimtelijk en Duurzaamheidsbeleid (2019) *Omgevingsanalyse woonbeleidsplan Leuven*

⁴¹ Ryckewaert, M. (2018) *Woonwensen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De inertie van het woonaanbod stelt grenzen aan de stuurbaarheid van de woningvraag.*

groeimogelijkheden voor alternatieve woonvormen, zoals co-housen of meer flexibele woonvormen voor alleenstaanden en samengestelde gezinnen. Enkel bij nieuwbouw of via de 'kotmadamformule', waarbij de eigenaar kan opdelen tot 3 extra kamers of 1 extra unit indien 110 m² voor persoonlijke doeleinden kan gebruikt worden, zijn uitzonderingen mogelijk.

Ook voor ouderen is een aangepast woonaanbod nodig. Vandaag vindt deze groep moeilijk een alternatief, ook wanneer ze vandaag eigenaar zijn en hun woning zouden kunnen verkopen.

Daarnaast is er een grote vraag naar terreinen waar woonwagengedwongen bewoners kunnen staan.⁴² Volgens Riso Vlaams-Brabant wordt dit nu vooral geconcentreerd op enkele campings, maar het zou interessant zijn dit meer te verspreiden over zogenaamde 'restgronden'.

2.2.3 Verouderd patrimonium

Verschillende actoren wijzen op het verouderd patrimonium en slechte woonkwaliteit die daarmee samengaat. Dit geldt voornamelijk voor koten en appartementen, en komt meer voor bij verhuurde entiteiten, maar niet uitsluitend. Dit geldt zowel voor private als voor sociale woningen, verspreid over heel Leuven. 37% van de woningen in Vlaanderen voldoen volgens het Grote Woononderzoek 2013 niet aan de kwaliteitscriteria van de Vlaamse Wooncode, 13% is van 'Structureel ontoereikende kwaliteit'.⁴³ Cijfers over Leuven zijn niet bekend. Vanuit de omgevingsanalyse blijkt dat een vijfde van de dossiers die de Huurdersbond behandelt gaat over vochtproblematiek en verouderde of defecte nutsvoorzieningen. De Energiesnoeiërs, verbonden aan de vzw Ruimtevaart, wijzen er ook op dat hun huisbezoeken plaatsvinden over heel Leuven.

2.2.4 Discriminatie

Een problematiek die bij verschillende stakeholders naar boven kwam, was de discriminatie op de privé huurmarkt op basis van origine en van taal. Hier zijn geen cijfers voor Leuven bekend. Eind 2019 toonde de stad Leuven wel de ambitie om dit via praktijktesten na te gaan.⁴⁴

2.2.5 Woonbegeleiding

Kwetsbare groepen hebben vaak nood aan een goede woonbegeleiding. Verschillende stakeholders geven aan dat het aanbod op dit vlak in Leuven tekortschiet. Enerzijds wordt vermeld dat bestaande huisvestingsactoren, de SHM's en het SVK, hier te weinig tijd en middelen voor hebben en anderzijds kennen mensen hun rechten onvoldoende, waardoor ze niet tijdig aan de alarmbel trekken.

2.2.6 Energie-armoede

Vooraf door het opnieuw verhogen van btw op energie van 6 naar 21%, en door de Vlaamse energieheffing is er een probleem van energie-armoede ontstaan. Dit is minder het geval voor

⁴² De omgevingsanalyse is niet publiek toegankelijk, maar werd ter inzage gedeeld. Cijfermateriaal is grotendeels terug te vinden via de Stadsmonitor (<https://leuven.incijfers.be/>). Stad Leuven, afdeling Ruimtelijk en Duurzaamheidsbeleid (2019) *Omgevingsanalyse woonbeleidsplan Leuven*.

⁴³ Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*.

⁴⁴ <https://www.hln.be/in-de-buurt/leuven/leuven-voert-praktijktesten-in-op-private-woningmarkt~a9d05fbb/>

beschermde afnemers, die een sociaal maximumtarief betalen, toegang hebben tot gratis energiescan, de korting bon van het OCMW, en recht hebben op verhoogde energiepremies. Absolute cijfers in Leuven zijn hier rond niet gekend. Er is enkel geweten dat de sociaal energie-efficiëntieprojecten (SEEP), die een huurder samen met de eigenaar kan aanvragen, tot op heden weinig worden aangevraagd, gezien het niet rendabel genoeg is voor de eigenaar. Daarnaast kampt het SVK met veel huurachterstallen omwille van hoge energiefacturen.

2.2.7 Ruimte is schaars

Grond is schaars en daarom duur. De woonontwikkelingsgebieden zijn beperkt. De SHM's geven aan dat grond te duur is geworden om uit te breiden.

2.3 Woonbeleid

2.3.1 Vlaamse en provinciale beleidsinstrumenten

De Vlaamse beleidscontext geeft het gemeentelijk woonbeleid mee vorm en maakt het gebruik van bepaalde beleidsinstrumenten mogelijk. Hieronder worden enkele interessante instrumenten in het kader van betaalbaar wonen weergegeven. Daarnaast beschikt ook de provincie Vlaams-Brabant over middelen die betaalbaar wonen mogelijk moeten maken. Een aantal van deze instrumenten zouden kunnen gebruikt worden bij het ontwikkelen van een CLT.

Vlaamse Overheid;

- SVK pro: nieuwe procedure die momenteel nog een proeftraject loopt waar professionele projectontwikkelaars worden gestimuleerd om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een sociaal verhuurkantoor. Voordelen voor de projectontwikkelaar zijn onder meer gewaarborgd rendement, een zekere huurperiode en een verlaagd btw-tarief (12% in plaats van 21%).⁴⁵ De stad Leuven onderzoekt momenteel hoe dit zich kan verhouden ten opzichte van de sociale last die momenteel wordt opgelegd.
- Noodkoopfonds: De Vlaamse regering keurde in mei 2019 het noodkoopfonds van 15,5 miljoen goed. Via projecten die door OCMW's en Energiehuizen moeten worden opgezet, kunnen noodkopers renteloze leningen aangaan die slechts moeten terugbetaald worden bij verhuis, verwerving van een ander pand of na een termijn van 20 jaar. Deze leningen zijn aanvullend bij energieleningen (0%, maar maandelijks af te lossen) en energiepremies.
- Premies:
 - o Renovatiepremie en verbeteringspremie zijn twee Vlaamse premies ter bevordering van de woonkwaliteit (niet cumuleerbaar en onder voorwaarden).

⁴⁵ Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen. *SVK PRO: meer info voor initiatiefnemers.*

- Energiepremies voor o.a. isolatie, hoogrendementsbeglazing, warmtepompen, enz. Leuven geeft een bijkomende premie voor verscheiden isolatiemaatregelen. Hetzelfde geldt voor provincie Vlaams-Brabant.
- Aanpassingspremie (aan ouderen en personen met een handicap) wordt toegekend door provincie Vlaams-Brabant, aangevuld met premie van de stad.⁴⁶
- Decreet sociaal beheer (25 april 2018) maakt het mogelijk om als lokaal bestuur in een aantal gevallen een woning die opgenomen is in de Vlaamse inventaris ongeschikt/onbewoonbaar of in het gemeentelijk leegstandsregister zelf in beheer te nemen en sociaal te verhuren. De duur van het sociaal beheer komt overeen met de terugverdientijd van bijvoorbeeld de renovatiewerken.
- Bindend Sociaal Objectief, zoals eerder vermeld, verbindt de stad ertoe 762 bijkomende sociale woningen te realiseren. Enkel de projecten in uitvoering en de geplande projecten werden opgenomen in de voortgangstoets op basis van de nulmeting eind 2017. Het huidige plan van aanpak van de stad voorziet 800 bijkomende sociale woningen (aantal onder voorbehoud, niet alle projecten hebben reeds een definitieve invulling gekregen).
- Energieprestatie en Binnenklimaatseisen (EPB) leggen minimale eisen op bij nieuwbouwwoningen wat betreft energiezuinigheid, maximale U-waarde per onderdeel van de gebouwschil, minimaal hoeveelheid aan geproduceerde energie per m² woonoppervlakte en voorwaarden wat betreft de ventilatie van het gebouw. Vereiste E-peil zal in Ook bij renovatie gelden in sommige gevallen ook EPB eisen.⁴⁷ Ook bij renovatie gelden in sommige gevallen ook EPB eisen.

Provincie Vlaams-Brabant⁴⁸:

- Provinciaal Ruimtelijk Uitvoeringsplan (PRUP) “Weekendverblijven, campings en residentiële woonwagenterreinen” maakt het mogelijk betaalbaar en kleinschalig wonen te realiseren, zoals onder andere op De Lemingberg op grondgebied Leuven reeds gebeurt.
- Tegemoetkomingen particulieren (premies, leningen, subsidieretentie)
- Tegemoetkomingen huisvestingsinitiatieven (SHM, SVK, lokale besturen); op jaarbasis ca. 2 miljoen euro subsidies en 3 miljoen euro renteloze leningen
- Inhoudelijke en financiële ondersteuning lokaal woonbeleid (projecten IGS-lokaal woonbeleid)

⁴⁶ De aanpassingspremie wordt in de toekomst geïntegreerd binnen de Vlaamse beleidsinstrumenten.

⁴⁷ Vlaams Energieagentschap (z.d.) *EPB-eisentabellen per aanvraagjaar*

⁴⁸ Instrumenten Vlaams-Brabant, ten aanzien van de beleidsverklaring 2013-2019, maar met de ambitie om deze te verlengen.

- Ondersteunen projecten woningdelen (reeds in Leuven in 4 projecten: Casa Cura Leuven, Villa Vanilla Heverlee, Wigg&Co Wiggmaal en Cohousing BotaniCo Leuven
- Budget dat de provincie hier voor beleidsdomein wonen tegenoverstelt (en de ambitie heeft dit in komende legislatuur te verlengen) is 60 miljoen euro

2.3.2 Actuele beleidsinstrumenten inzake (betaalbaar) wonen stad Leuven

In het kader van de opmaak van het Ruimtelijk Structuurplan Leuven van 2016 (RSL2), wordt gestreefd naar een groei van 5.500 woningen tussen 2013 en 2030, gezien het bevolkingsaantal wordt geschat op 108.000 in 2030.

Hieronder worden een aantal aspecten vermeld uit het huidige beleidskader inzake betaalbaar wonen;

1. De stad controleert de kwaliteit van het bestaand patrimonium:
 - a. door het uitvoeren van woningonderzoeken (preventief en naar aanleiding van klachten, meldingen of vragen van elke belanghebbende);
 - b. met een eigen belastingreglement m.b.t gebouwen en/of woningen en/of kamers die beschouwd worden als onbewoonbaar, ongeschikt, onveilig, onafgewerkt, verwaarloosd of leegstaand;
 - c. met een verplicht conformiteitsattest voor studentenkamers die in aanmerking komen voor de uitzonderingsmaatregel op de netto-vloeroppervlakte (tussen 8 en 12m²);
 - d. door het verlenen van een advies betreffende de woningkwaliteit bij de aanvraag voor een stedenbouwkundige vergunning;
 - e. belastingreglement op de tweede verblijven
 - f. Lokaal woonoverleg/woonraad brengt sociale partners en publieke diensten samen;
 - g. Strijd tegen huisjesmelkerij werd geïntensifieerd
2. De stad vergroot het aanbod van betaalbare woningen door:
 - a. het stimuleren van sociale (huur)woningen en andere betaalbare woningen op eigen gronden (stad/OCMW/AGSL) en op nieuw te verwerven gronden;
 - b. samenwerkingsovereenkomsten aan te gaan met private ontwikkelaars van grote gemengde woon-of stadsontwikkelingsprojecten; in alle grote private projecten vanaf 10 woningen of 50 appartementen wordt een sociale last opgelegd.⁴⁹ Deze sociale last werd meestal gelijkgesteld aan 10% van het aantal woningen en kan op verschillende manieren gerealiseerd worden: door het bouwen van sociale woningen, door grond te verkopen aan een sociale huisvestingsmaatschappij, door het verhuren van woningen via een sociaal verhuurkantoor of door het betalen van een financiële bijdrage. (De stad Leuven regelde op die manier een toename van het sociaal en betaalbaar woningaanbod in bijvoorbeeld de Vaartkom, Janseniushof en Hertogensite,...). Omdat

⁴⁹ Stad Leuven (2017) *Ruimtelijk structuurplan Leuven 2*.

er niet zo veel nieuwe grootschalige woningbouwprojecten meer gepland worden in de volgende jaren, met uitzondering van Sint-Jansbergsesteenweg en Wakkerzeelsebaan, verwacht de stad echter geen grote aantallen aan sociale woningen buiten de reeds geplande projecten, in de toekomst.

3. De stad kent verschillende premies toe om de kwaliteit en energiezuinigheid van woningbestand te verbeteren of aan te passen in kader van levenslang wonen;
 - a. De verbeteringspremie, toegekend door de Vlaamse Overheid, wordt door stad Leuven verdubbeld voor haar inwoners, met als voorwaarde dat de woning niet binnen de eerste 10 jaar na toekenning verkocht of verhuurd wordt.
 - b. Aanvullende premie op
 - i. de Vlaamse energiepremies voor energiebesparende maatregelen
 - ii. aanpassingspremie voor ouderen en personen met een handicap
 - c. Premie voor opvangen van hemelwater
4. De stad optimaliseert bestaand patrimonium door;
 - a. het vrijwaren van bestaande woningen van opdeling om aanbod aan goed gezinswoningen maximaal te behouden
 - b. op te leggen via ABL dat meergezinswoningen een gemiddelde vloeroppervlakte van 90 m² moeten hebben. Hiervan kan worden afgeweken indien een percentage van de woningen in het project voorbehouden wordt voor één of meerdere specifieke doelgroepen. Dit zal door de aanvrager gegarandeerd moeten worden voor een periode van minimum 30 jaar.
5. AGSL zet in op betaalbaar wonen via;⁵⁰
 - a. Stadskavels; bouwpercelen die met een voorwaardelijke korting t.o.v. de marktprijs worden te koop aangeboden of middels een zakelijk recht worden aangeboden aan een bepaalde doelgroep met een geplafonneerd inkomen. Dit werd tot op heden nog niet gebruikt.
 - b. Stadswoningen
 - c. Starterswoningen
6. OCMW kent een huurpremie (€40 per maand, per kind €15 extra) toe aan gezinnen die wachten op een sociale woning (kandidaat-huurder bij SWAL of Dijledal), twee jaar op de wachtlijst staan en in Leuven wonen. Het ondersteunt het Leuvens sociaal verhuurkantoor (SVK SPIT) om meer betaalbare en geschikte sociale huurwoningen te kunnen aanbieden. Verder aangevuld met Toelage Menselijke Waardigheid, garantiecontract met huisbaas via het project Gezin (z)onder Dak, het voorschieten van de huurwaarborg.

⁵⁰ Verkoop- en huurprijzen en de verschillende inkomenscriteria worden vergeleken in hoofdstuk [4.2 Verkoopprijs](#).

2.3.3 Bestuursnota 2019-2025: “Baanbrekend Leuven, tien ambities voor een zorgzame, groene en welvarende stad”⁵¹

Het nieuwe lokale bestuur dat eind 2018 verkozen werd, stelde begin 2019 een bestuursnota op. Samen met de omgevingsanalyse vormen deze de basis voor de opmaak van een woonbeleidsplan. Hieronder worden een aantal elementen gehaald uit het “Programma 2: Betaalbaar wonen”, die de ambitie van de stad en het AGSL tonen en het aandeel betaalbare woningen kan vergroten.

1. Tegen 2025 het bindend sociaal objectief halen (8,5% van totale woningbestand)
2. Instrumenten gebruiken om hoger aandeel kwalitatieve sociale huurwoningen te realiseren zoals; eigen stadsgronden inzetten, juiste ruimtelijke voorwaarden creëren via opmaak RUP's, stimulansen inbouwen in bouwverordening, onderhandelen met ontwikkelaars en via een juridisch instrument een substantieel aandeel sociale woningen afdwingen binnen nieuwe privé-projecten, het sociaal beheerrecht in gebruik nemen.
3. Inzetten op structurele bewonersparticipatie binnen SHM's
4. Streven naar mix van woningen voor verschillende doelgroepen binnen het sociale woningbestand
5. Gebruik maken van het sociaal beheerrecht om geïnventariseerde woningen eventueel zelf in beheer te nemen om te verhuren via SVK
6. Blijven inzetten op woonbegeleiding
7. De stad wil de grondpositie op de private huurmarkt versterken door het aanbieden van stedelijke huurwoningen en starterswoningen, onder meer door het gebruikmaken van de erfpachtformule

⁵¹ Stad Leuven (2019) *Baanbrekend Leuven, tien ambities voor een zorgzame, groene en welvarende stad*.

8. Aanbod kwalitatieve koopwoningen versterken door:
 - a. Nieuwe vormen van gezinswoningen uit te zoeken
 - b. Noodkopers te ondersteunen via begeleiding en financiering
 - c. Grondpositie versterken om hefboom te creëren voor woonbeleid
 - d. Bouw van stadswoningen door AGSL (marktsegment tussen gezinnen met een inkomen dat maximum 25% boven de inkomensgrens voor sociale koopwoning ligt)
 - e. Het evalueren van de formule stadswoningen, met als uitgangspunt het behouden van grondposities
 - f. Het opleggen van stedenbouwkundige lasten om mix van woontypologieën te creëren

9. Beleid aanpassen in functie van nieuwe woonvormen door:
 - a. Het evalueren van het gevoerde vergunningsbeleid (gemiddelde m² bij nieuwe ontwikkelingen, opdelingsmogelijkheden...)
 - b. Uittesten van hamsterhuren, waarbij mensen eerst huren en vervolgens kopen.
 - c. Actief werken aan een CLT-project waarbij de erfpacht garandeert dat de woning bij de beoogde doelgroep blijft.
 - d. Eigenaars van een woning die te groot geworden is begeleiden in hun zoektocht naar een aantrekkelijke woonoplossing.
 - e. Het onderzoeken van nieuwe financiële modellen

3 Potentieel voor een CLT in Leuven

3.1 Ambitie en expertise

Een nieuw woonmodel introduceren zoals een CLT heeft een draagvlak nodig. In dit deel wordt ingegaan op de ambitie en expertise van de stad en AGSL, vervolgens op het middenveld en huisvestingsactoren. Deze werd nagegaan via een individueel overleg, via een voorstelling van het rapport van de eerste fase, of via hun aanwezigheid op de eerste stakeholdersbijeenkomst op 4 juni 2019. In bijlage, hoofdstuk 19.1, wordt een overzicht van de gecontacteerde en geïnterviewde stakeholders. Tot aan de publicatie van dit rapport werden nog geen burgers betrokken. Verschillende stakeholders meldden ons dat er in Leuven een groeiende interesse bestaat in alternatieve woonvormen in brede zin; compacter wonen, co-housen maar ook zorgwonen of intergenerationeel wonen. Hoe deze participatie kan worden georganiseerd, wordt geschetst in Deel 4 en het wordt mee opgenomen als resterend vraagstuk in hoofdstuk 16.

3.2.1 Stad, AGSL en OCMW

De bestuursnota toont de ambitie van de stad voor het realiseren van meer betaalbare woningen. Ook het AGSL toont zich als opdrachtgever van de haalbaarheidsstudie bereid om mee na te denken hoe een actief grondbeleid kan worden uitgewerkt en welke instrumenten daar het best voor worden ingezet. AGSL wil een actieve rol opnemen als actor in functie van prospectie en investering, en

daarnaast eigenaars actiever benaderen.⁵² De stad en het AGSL hebben expertise als bouwheer en vastgoedbeheerder. Ze hebben daarenboven ervaring met zakelijke rechten en gaan op zoek hoe ze deze het best kunnen inzetten.⁵³ Het AGSL wordt bij het ontwikkelen van projecten niet gesubsidieerd door de stad, maar moet anderzijds geen winst maken, wat ervoor zorgt dat zij vandaag woningen onder de marktprijs kunnen realiseren⁵⁴: differentiatie inzake fiscaliteit, financiering en wettelijk kader zorgt dat er een voordeel bestaat voor de realisatie van bouwprojecten door openbare besturen (en sociale huisvestingsmaatschappijen). In een formule zoals de starterswoningen van AGSL worden de woonentiteiten wel tegen een marktconforme huurprijs aangeboden. Het OCMW werd vanaf het begin betrokken bij de haalbaarheidsstudie. Het OCMW helpt mensen in hun zoektocht naar een woning. Vanuit die ervaring kennen zij de noden van de bewoners, bouwden relaties op met grote huiseigenaars en beschikken ze over een groot netwerk.

3.2.2 Een draagvlak van het middenveld

Middenveldorganisaties Riso Vlaams-Brabant, vzw De Ruimtevaart en CAW Oost-Brabant werden vanaf het begin betrokken bij de haalbaarheidsstudie. Ze deelden hun kennis rond de Leuvense woonproblematiek, en toonden interesse in het CLT-model. Riso Vlaams-Brabant staat dicht bij de doelgroep die verblijft op de campings in en rondom Leuven. Dirk Masquiller van Riso Vlaams-Brabant maakt deel uit van de stuurgroep. Vzw De Ruimtevaart is een organisatie waar armen het woord nemen en heeft daarom enerzijds zicht op de noden van een bepaalde groep mensen, maar kan anderzijds ook het draagvlak bij hen aftoetsen en vergroten. Ze werken samen met het OCMW, Fluvius en IGO Holsbeek rond alles wat renovatie betreft. Het CAW heeft net zoals het OCMW expertise vanuit het Woonanker. Het uiteindelijke engagement van al deze organisaties zal vanzelfsprekend afhangen van welke doelgroep de CLT uiteindelijk zal bedienen.

Daarnaast werd samengezeten met Frouke Wouters van Minder=meer. Minder=meer realiseert woningrenovatie voor huiseigenaars via een systeem van subsidieretentie. Samen met Leuven2030, en binnen een Europees Interreg project, werken ze aan een financieel model om grootschalig aan woningrenovatie te doen, samen met verschillende institutionele, maar ook financiële partners. Gezien hun doelstelling is het mogelijks interessant met hen samen te werken. Dit wordt verder opgenomen als type operatie binnen hoofdstuk 3.4 Functie van een CLT.

⁵² De omgevingsanalyse is niet publiek toegankelijk, maar werd ter inzage gedeeld. Cijfermateriaal is grotendeels terug te vinden via de Stadsmonitor (<https://leuven.incijfers.be/>). Stad Leuven, afdeling Ruimtelijk en Duurzaamheidsbeleid (2019) *Omgevingsanalyse woonbeleidsplan Leuven*

⁵³ Voorbeeld: Bij het realiseren van het gemeenschappelijk eco-woonproject Geldenaaksebaan liet het AGSL als grondeigenaar de keuze aan de cohousinggroep De Sijs de grond over te kopen of een gebruiksrecht te bekomen via een erfpacht. De cohousinggroep koos voor de tweede optie en betaalt een maandelijkse *canon* aan het AGSL.

⁵⁴ AGSL realiseerde stadswoningen in de projecten van de Centrale Werkplaatsen (Matexi), de Balk Van Beel (Ertzberg), de Latten (AGSL), Feestzaal en Eiland (ViRiX), de Twist (Ertzberg), de Horenblazer (ViRiX) en Jansenushof (Resiterra)

Vanuit de stuurgroep kwamen nog mogelijk te betrekken stakeholders naar boven. Deze worden ook meegenomen in hoofdstuk 16 als resterend vraagstuk. Daarnaast kan in de toekomst ook een open oproep interessant zijn om nog meer verenigingen te bereiken.

3.2.3 Een netwerk van huisvestingsactoren

Vandaag bieden naast het AGSL de volgende huisvestingsactoren woningen aan in Leuven:

- Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) Dijledal en Sociaal Wonen in Leuven (SWaL)
- Sociaal verhuurkantoor (SVK) vzw SPIT
- Katholieke Universiteit Leuven (KUL)
- Intergemeentelijke dienstverlenende Vereniging Interleuven
- Oak Tree Projects (project dat huisvesting creëert voor mensen met een beperking binnen co-housingprojecten)
- Privé-eigenaars en ontwikkelaars

Dijledal en SWaL hebben als sociale huisvestingsmaatschappijen expertise als bouwheer en begeleiding van een bepaalde doelgroep. SWaL geeft daarbij aan geïnteresseerd te zijn in het experimenteren met alternatieve woonvormen. Lym de Brouwer van SWaL maakt deel uit van de stuurgroep.

Sociaal verhuurkantoor vzw SPIT huurt woningen op de privémarkt en verhuurt deze door aan maatschappelijk kwetsbare mensen. Daarnaast werd een vzw opgericht, vzw Habito, als vehikel om eigen vastgoed van vzw SPIT te beheren. Vroeger konden sociale verhuurkantoren geen subsidies van de Vlaamse Overheid krijgen wanneer ze eigenaar was van het vastgoed. Intussen werd deze maatregel aangepast. SVK vzw SPIT staat ervoor open om expertise te delen in het creëren van een CLT.

Katholieke Universiteit Leuven creëert naast universiteitsgebouwen ook studentenhuusvesting op haar gronden. Daarnaast werkt ze samen met projectontwikkelaars, die ze voor de uitbouw van hun wetenschapspark een recht van opstal verlenen, om de huur voor toekomstige spin-offs betaalbaar te houden.⁵⁵ De Dienst Divisie en Vastgoed is geïnteresseerd om mee te werken. Samen bekeken we wat een CLT zou kunnen betekenen op hun sites.

Daarnaast is er Interleuven, een Intergemeentelijke dienstverlenende Vereniging, die rond wonen specifiek als missie heeft om de leemte tussen de privémarkt en de sociale huisvesting op te vullen.⁵⁶ Zo ontwikkelen ze zelf woonprojecten i.s.m. de gemeentes waarin hun gronden gelegen zijn. Binnen hun project Circuler, dat rond circulaire bedrijventerrein draait, tonen ze ook interesse in CLT-model als beheersmodel.

⁵⁵ De reden voor de projectontwikkelaars om hierin mee te stappen zijn de stabiele huurinkomsten, uiteraard het rendement en lange termijncontracten en in sommige gevallen zelfs huurgarantie door de KULeuven.

⁵⁶ Interleuven, *Wonen*

Oak Tree Projects is een wooncoöperatie, die betaalbare woningen realiseert binnen co-housingprojecten, gericht aan mensen met een ondersteuningsnood vanwege een beperking. Indien de CLT zich naar deze doelgroep wil richten, is een samenwerking zeker mogelijk.

Naast deze woonaanbieders zijn er ook andere actoren rond huisvesting bezig in Leuven. Miss Miyagi heeft ervaring in het onderzoeken van herbestemmingsmogelijkheden, verkoop van gronden, projectregie, bouwheerschap, lokaal netwerk, ervaring met stadsdiensten. Miss Miyagi werkt ook mee in verschillende onderzoeksprojecten. Een ervan is in samenwerking met CERA (financiële coöperatie)⁵⁷, rond hoe coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen ondersteund en gestimuleerd kunnen worden.

Het kan interessant zijn om ook het gesprek te openen naar meer klassieke projectontwikkelaars, die rond betaalbaar wonen willen werken.

3.2 Ruimtelijk potentieel

In het tweede Ruimtelijke Structuurplan Leuven (RSL2) wordt aangegeven dat elke woonkern moet beschikken over een diversiteit aan woontypologieën. Daarnaast zal na de uitvoering van de al geplande woonontwikkelingsgebieden⁵⁸ de bevolking in de binnenstad nog veel harder groeien dan in de rest van Leuven. Daarom wordt in de binnenstad woonontwikkeling gestimuleerd op reeds voorbereide sites of gebieden waar al een RUP of BPA voor geldt (Vaartkom, Velfase2, ACCO-site, Ziekenhuissite, Parkstraat-Vesaliusstraat, OCMW-site). De andere woonontwikkelingsgebieden worden geschrapt. In Kessel-Lo, Wijgmaal en Wilssele-Putkapel wordt woonontwikkeling nog toegelaten waar het RUP voor de woonontwikkelingsgebieden werd opgemaakt. De planning kan ook doorgaan voor de Wakkerzeelsebaan-Ursulinnenstraat, lopende project Klein Rijsel, Bierbeekstraat, Centrale Werkplaatsen en Vlierbeekveld en het noordelijke stuk van Parkveld. De Sint-Jansbergsesteenweg (9ha) wordt als enige woonontwikkelingsgebied waarvoor nog geen planning gebeurde behouden. Uitzonderingen zijn de transformatiezones waar de omgevingskwaliteit omhoog moet en in dit perspectief woonontwikkelingen worden toegelaten, bv. KMO-zone noord van de Wijgmaalburg, de bouwblok Diestsesteenweg - Oude Diestsesteenweg, stukken aan de Aarschotsesteenweg, gebied tussen Tervuursesteenweg en Tweekleinewegenstraat...

Verdichting wordt toegelaten in de deelgemeenten op centraal gelegen plekken die goed ontsloten zijn, een meerwaarde bieden waar de stad nood aan heeft, en niet in strijd is met doelstellingen binnen andere thema's. Verschillende actoren gaven aan dat verdichting van bestaande verkavelingen nochtans interessant zou zijn.

⁵⁷ Cera, *Over Cera*.

⁵⁸ Een gebied binnen een woonkern dat, wegens de beschikbare ruimte en de omgevingskarakteristieken, prioritair in aanmerking komt voor de bouw van bijkomende woningen. Het gebied moet op een gecoördineerde manier ingericht en bebouwd worden, in functie van het optimaal grondgebruik en van de woonkwaliteit. De woontwikkelingsgebieden zijn terug te vinden in het Ruimtelijk Structuurplan Leuven. Stad Leuven (2017) *Ruimtelijk structuurplan Leuven 2*

Het AGSL beschikt over gronden met een mogelijkheid om (kleine) CLT-projecten te realiseren. Ook de KULeuven is eigenaar van heel wat gronden maar wil deze inzetten voor haar hoofddoelstellingen, zijnde onderwijs en onderzoek. De Sint-Jansbergsesteenweg vormt echter een interessant pilootproject waarbij KULeuven mee zal investeren in de grond om deels sociale woningen en woningen voor onderzoekers te realiseren.⁵⁹ Door de stakeholders werd ook aangegeven dat het interessant kan zijn ook religieuze verenigingen, zoals de kerkfabriek, te contacteren.

De beschikbare bouwgronden zijn schaars geworden. Daarom is het belangrijk in de realisatie van een CLT ook pistes mee te nemen waarbij bestaande gebouwen worden verworven (al dan niet in slechte kwaliteit), om ze daarna om te vormen tot CLT-woningen.

3.3 Doelstelling van een CLT

Op basis van de uitdagingen op de Leuvense woonmarkt, de bestaande beleidsinstrumenten en netwerk van huisvestingsactoren, kan een CLT de volgende doelstellingen beogen:

1. Aanbod betaalbare woningen in Leuven vergroten voor een deel van de doelgroep die vandaag moeilijkheden ervaart op de private woonmarkt
2. Vandaag worden in Leuven naast de private woonmarkt woningen aangeboden via sociale huisvestingsmaatschappijen (huur en koop), het sociaal verhuurkantoor (huur) en het AGSL (huur en koop). Om een opschaling te verwezenlijken kunnen enerzijds bestaande woonactoren worden ondersteund. Daarnaast kan een CLT het aanbod vergroten door de financiering te differentiëren (niet enkel publieke financiering) en kan via een CLT de doelgroep worden bereikt die tot nu toe geen toegang vindt tot bestaande huisvestingsactoren. Lange termijn betaalbaarheid garanderen

Bij een opschaling van het aanbod, moet worden ingezet op lange termijn betaalbaar wonen, waarbij (publieke) middelen op lange termijn wederkerend moet worden ingezet. Vandaag wordt dit reeds mogelijk gemaakt door publieke of sociale huurwoningen te realiseren. Als we het eigendomsrecht gaan ontrafelen, kan ook de grond gesplitst worden van het gebouw of een rollend fonds worden opgezet (beiden met anti-speculatieve herverkoopvoorwaarden) waarmee een aankoop -of renovatiesteun wordt gerealiseerd.

3. Democratisch beheer en bestuur

CLT gaat uit van een collectief beheer om de individuele belangen te balanceren met de collectieve. Een CLT wordt daarom bestuurd door volgende actoren:

- Gebruikers van de gronden: bewoners van de huizen en gebruikers van de andere voorzieningen op CLT-grond.

⁵⁹ Dit vanuit de zichtbare nood dat ook werknemers van de KULeuven, UZ Leuven en Imec, nood hebben aan betaalbare huisvesting dichtbij hun werkplaats. Deze groep betreft niet alleen hoge inkomens. Daarnaast wil de KULeuven ook de kaart trekken van internationalisering en meer ruimte maken voor buitenlandse studenten.

- Andere belanghebbenden: buren, investeerders, middenveld
- Vertegenwoordigers van het algemeen belang, zoals de lokale overheid en relevante administraties

Het beslissingsorgaan zal zodanig samengesteld zijn dat geen van deze partijen de meerderheid heeft, en dat alle belanghebbenden evenwichtig vertegenwoordigd zijn. Naast deze formele mechanismen zal alles in het werk gesteld worden om de democratische dimensie van de Trust uit te bouwen. Een CLT is een open ledenorganisatie. Men wil de hele gemeenschap zoveel mogelijk betrekken bij de trust. Een groot aantal leden betekent grote steun uit de gemeenschap, maar zal er ook toe bijdragen dat de trust een beleid voert ten bate van de hele gemeenschap, en niet alleen van zijn eigen bewoners. De leden verkiezen het bestuur, dat samen met de staf het beleid bepaalt.

4. Bijkomende doelstellingen:

- Participatieve projectontwikkeling zorgt voor woningen die meer zijn aangepast aan de noden van de doelgroep.
- Ontwikkelen van kwaliteitsvolle woningen, en het aanmoedigen van onderhoud en renovatie.
- Gezien de ruimtelijke uitdagingen, wordt compacter wonen nagestreefd en de mogelijkheden rond gedeelde ruimte onderzocht
- Typologie en aanbod (grootte woningen, huur en koop) aangepast aan de doelgroep: de nood aan grote woningen en woningen voor alleenstaanden moet extra aandacht krijgen. Hoewel CLT initieel ook in Leuven als een mogelijkheid werd gezien om koopwoningen te creëren, bleek er ook interesse om de mogelijkheid voor huurwoningen te bekijken. Deze kunnen opgenomen worden binnen CLT-projecten, of afzonderlijk gerealiseerd worden. Dit kan binnen een project een variatie in het publiek mogelijk maken, en in het algemeen de doelgroep verbreden. De keuze voor huren kan ook tijdelijk gemaakt worden, en kan overgaan in kopen van zodra een bewoner er klaar voor is. Huren kan ook interessant zijn om andere functies in de projecten te integreren (commerciële ruimtes, ontmoetingsruimtes...). Daarnaast is het belangrijk niet enkel te focussen op nieuwbouw maar pistes te bekijken die met bestaand patrimonium werken.

Om deze doelstellingen te realiseren gaan we dieper in op de pistes die mogelijk zijn in Leuven.

3.4 Mogelijke pistes in de ontwikkeling van een CLT in Leuven

De functie van een CLT moet een antwoord bieden op de doelstellingen. Hieronder worden verschillende mogelijke pistes beschreven. Ze variëren naar typologie, doelgroep en rol die door de CLT dan wel door andere partners wordt opgenomen. Hoewel initieel kan ingezet worden op één spoor, kan op termijn ook een andere piste bewandeld worden. De bedoeling is om de functie van de CLT niet te nauw te zien.

De types operaties worden opgedeeld in enerzijds nieuwbouw op gemeenschapsgrond, versus de renovatie van bestaand patrimonium:

1. Nieuwbouw op gemeenschapsgrond

- a. **Nieuwe woningen ontwikkelen op CLT-grond.** Dit is vergelijkbaar met het ontwikkelen van **sociale koopwoningen of stadswoningen**, met als grote verschil dat de grond in handen blijft van de CLT. Daarbij is er een controle over de herverkoop en kan een aangepaste herverkoopformule ervoor zorgen dat de betaalbaarheid gegarandeerd wordt, en een voorkooprecht dat de woning voor een bepaalde doelgroep beschikbaar blijft. Dit lijkt de meest voor de hand liggende en eenvoudigste manier om in Leuven CLT-woningen te ontwikkelen op korte termijn. Grond die nu in handen is van AGSL of van de stad wordt aangekocht door/ingebracht in/overgemaakt aan de CLT, voor aanvang van de werken of tegelijkertijd met de verkoop van de woningen.

- i. Uitvoering:

1. In dit geval lijkt het aangewezen dat AGSL de woningen ontwikkelt om ze (bij oplevering of via verkoop op plan) te verkopen aan kandidaten.
2. Andere ontwikkelaar als bouwheer, die de voorfinanciering draagt en woningen ontwikkelt op gronden van de CLT of initieel van de stad of AGSL.
3. In gemengde projecten kan een samenwerking met SHM ervoor zorgen dat verschillende doelgroepen bediend worden. Het is wel belangrijk mee te nemen dat een SHM specifieke en complexe procedures moet doorlopen voor het realiseren van woningen met overheidssteun, wat het proces kan vertragen en zo een financiële kost met zich meedraagt. De voordelen van een samenwerking met een SHM zijn:

- a. Een SHM heeft doorgaans te weinig middelen om participatie te verwezenlijken, maar dit kan betaalbaarder worden indien dit integraal over het project verloopt. De CLT wil hier sterk op inzetten via gemeenschapsopbouw, nauwgezette toeleiding en ontzorging naar koop, huur of renovatie bij noodkoop, en *stewardship* tijdens de bewoning.
- b. CLT is een tussenvorm tussen sociale huur en sociale koop. Bij sociale huur zijn de huurinkomsten voor de SHM vaak onvoldoende om alle kosten te dekken. Sociale koop is in dat opzicht financieel evidenter, maar deze woningen kunnen niet op lange termijn voor bepaalde doelgroep worden ingezet. Daarnaast werden de ondersteuning voor sociale koopwoningen afgeschaft en is het daarom voor een SHM minder evident deze te verwezenlijken. Een CLT kan een

tussenvorm bieden, waarbij sociale koopwoningen worden mogelijk gemaakt, onderhoudskosten op die manier worden gedeeld met de bewoners, en tegelijk de woningen op lange termijn kunnen worden ingezet voor hun doelpubliek.

- c. Een SHM kan gebruik maken van verschillende financiële voordelen, zoals een verlaagde btw-regeling.
 - ii. Participatie: mogelijkheid om collectief met de toekomstige eigenaars het project op te bouwen. De omkadering van eigenaars kan gebeuren i.s.m. bestaande organisaties die aan opbouwwerk doen, zoals Riso Vlaams-Brabant, of Ruimtevaart, die beiden ook rond wonen werken. De inbedding in de buurt en participatie van buurtbewoners kan georganiseerd worden met dezelfde organisaties, of i.s.m. het wijkmanagement van de stad Leuven.
 - iii. Financiering: Via een samenwerking met een sociale kredietinstelling zoals het VMSW of Vlaamse Woningfonds kunnen hypothecaire leningen mogelijk worden afgesloten en worden de kopers eveneens beschermd door leningen af te sluiten die betaalbaar, houdbaar (zodoende er voldoende leefbudget overblijft) en minder risicovol zijn. Dit moet nagegaan worden. Moeilijk om de gemeenschappelijke delen hypotheclair beleend te krijgen. De grond moet gefinancierd worden door de CLT.
 - iv. Functies: Naast wonen is er de mogelijkheid bij nieuwbouw om andere functies te integreren (bedrijfsruimtes, ontmoetingsruimtes, lokalen voor het verenigingsleven of ruimte voor artistieke productie).
 - v. Typologie en aanbod: typologie en aanbod kan aangepast worden aan de noden van de bewoners, of aan de doelgroep. Huur, koop en coöperatieve woningen zijn mogelijk. Verhuur kan door CLT zelf worden opgenomen of door een SVK om een huursubsidie te verkrijgen. Het is ook interessant om tijdelijk te verhuren, en na een bepaalde termijn over te gaan naar verkoop.
- b. Nieuwe woningen ontwikkelen binnen grotere projecten. In onderhandeling met private ontwikkelaars** zorgen dat er CLT-woningen in het project geïntegreerd worden. Dit kan via een samenwerkingsovereenkomst waarbij de realisatie van CLT-woningen wordt afgewogen tegenover de mogelijkheden om af te wijken van de ABL. CLT verwerft of krijgt het grondaandeel en de woningen worden na oplevering ofwel verkocht of verhuurd aan CLT-kandidaten. Kenmerken:
- i. Uitvoering: ontwikkelaar bouwt woningen
 - ii. Participatie: participatie in het ontwikkelen van de woningen zal in dit geval moeilijker te verwezenlijken zijn.
 - iii. Financiering: idem vorige
 - iv. Functies: Moeilijker te controleren.

- v. Typologie en aanbod: ook moeilijker te controleren. Huur en koop en tussenvormen zoals vorig punt zijn mogelijk. In een samenwerking met het SVK kunnen projectontwikkelaars worden aangemoedigd om via het SVK pro⁶⁰ principe woningen te ontwikkelen op CLT-grond. De CLT-formule zou ervoor kunnen zorgen dat de op deze manier geproduceerde woningen voor altijd betaalbaar blijven, en niet enkel de eerste 18 jaar. De projectontwikkelaars kunnen gebruik maken van premies en verlaagde btw-regeling. Via dit principe worden de woningen 18 jaar verhuurd. Daarna kan de CLT beslissen om de woningen verder te verhuren of als CLT-koopwoningen aan te bieden. Een woning eerst als huurwoning en vervolgens als koopwoning aanbieden, kan een interessante optie zijn voor huishoudens voor wie kopen initieel niet mogelijk is maar op termijn wel deze stap wil zetten.
- c. **CLT ondersteunt coöperatief en gemeenschapswonen.** Ook in Leuven groeit de **dynamiek rond gemeenschapswonen en coöperatief wonen.** Het zijn meestal onafhankelijke groepen met een hoger sociaaleconomisch profiel. Vandaag is de regelgeving niet aangepast aan dit type bewoning. CLT kan de ontwikkeling van deze projecten ondersteunen door grond hier specifiek voor in te zetten en eventueel hen te ondersteunen in de ontwikkeling, via het verlenen van een zakelijk recht op de grond. Het kan deze groepen helpen om hun investeringen te diversifiëren, hun publiek te verruimen. Tegelijk zorgt het ervoor dat de woningen op lange termijn betaalbaar blijven, door het toepassen van de herverkoopformule binnen de verkoopakte. Burgers of organisaties kunnen zich kandidaat stellen om de grond te gebruiken als ze voldoen aan bepaalde criteria. Ze financieren zelf het gebouw en betalen via een canon mogelijks een deel van de grond of dienstverlening terug.

Kenmerken:

- i. Uitvoering: gebeurt door burgers of organisaties.
- ii. Participatie: Kan deel uitmaken van de criteria. Gezien de bewonersgroep zelf het project ontwikkelt zijn de woningen ook aan hun noden aangepast.
- iii. Kredietverstrekking: idem vorige
- iv. Functies: kan deel uitmaken van de criteria.
- v. Typologie en aanbod: kan deel uitmaken van de criteria.
- d. **CLT zet (rest)grond (tijdelijk in) voor** campingwonen/ flexwonen/ modulair wonen voor precare groepen mogelijk te maken. CLT kan specifiek worden ingezet om moeilijk te ontwikkelen gronden op te kopen/te laten inbrengen/schenken om campingwonen/flexwonen/modulair wonen te realiseren. Een canon kan de huur van de grond mogelijk maken.

⁶⁰ Dit principe wordt momenteel uitgetest via een proefprocedure van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen. *SVK PRO: meer info voor initiatiefnemers.*

- e. **CLT ontwikkelt en beheert woningen voor “key workers”, in samenwerking met grote werkgevers, zoals de universiteit.** Werkgevers kunnen er belang bij hebben dat hun personeel dicht bij het bedrijf of de instelling kan werken. Tegelijkertijd zijn ze niet noodzakelijk geïnteresseerd in het ontwikkelen en beheren van woningen. Een samenwerking met een CLT kan daar de oplossing zijn. De CLT kan woningen bouwen, die toewijzen in overleg met de werkgever, en garanderen dat de woningen altijd betaalbaar en beschikbaar zijn voor de werknemers. De gronden kunnen ingebracht worden door de werkgever in de CLT, of er kan een gemengde grondenfinanciering gerealiseerd worden via een grondencoöperatie, of stichting. Het is een manier om grote werkgevers te overtuigen mee te investeren in een CLT en zo woningen voor hun werknemers mogelijk te maken.
- f. **CLT als formule voor de ontwikkeling van nieuwe wijken/ grote site, waarbij betaalbaar wonen één van de pijlers vormt.** Dit kan eerst en vooral de inbedding van sociale en betaalbare woningen in een nieuwe wijk verbeteren. CLT als beheermodel kan de samenwerking tussen verschillende actoren en toekomstige bewoners bevorderen, en de visie voor de nieuwe wijk verankeren op lange termijn.

2. Bestaand patrimonium in een CLT

- a. **Noodkopers ondersteunen in de renovatie van hun pand.** Noodkopers zijn eigenaars van een pand in slechte staat, die niet de financiële ruimte hebben om het pand te renoveren. Minder=meer introduceerde dit systeem in Leuven binnen een eerste pilootproject, in Gent werd het systeem reeds opgeschaald. Een rollend noodkoopfonds kent daarbij een subsidie van €30.000 toe aan noodkopers, die hiermee bepaalde renovatiewerken kunnen uitvoeren, onder begeleiding. De subsidie dient te worden terugbetaald bij herverkoop of overlijden. Het CLT-model werd hier toegepast in de zin dat het onvoordelig is om op korte termijn te verkopen, de subsidie hergebruikt wordt en een deel van de meerwaarde terug naar het fonds vloeit. Deze optie kan ook ingezet worden voor andere doelgroepen zoals eigenaars-verhuurders of ouderen die hun woning willen aanpassen. Op dit moment wordt dit uitgetest in het project ‘Gent knapt Op’. Om er ook voor te zorgen dat het pand blijvend betaalbaar is kan de CLT in plaats van een subsidie toe te kennen de grond kopen en een aangepaste herverkoopformule toepassen. Met de middelen van de grond kan de renovatie worden bekostigd.

Kenmerken:

- i. Meerdere constructies:
 1. De huidige formule meer richting CLT ontwerpen, waarbij er controle is op de verkoopprijs (en aldus de doelgroep op lange termijn).
 2. De CLT inzetten voor woningen waar de renovatiekost hoger ligt dan de €30.000 en werkt zo aanvullend op het noodkoopfonds. Daarnaast zouden nog andere aanvullende fondsen kunnen worden ingezet (ESCO zou interessant worden vanaf de renovatiekost hoger is dan €80.000)

3. Indien het noodkoopfonds zelf zou worden ingezet om grond aan te kopen zou vandaag betekenen dat het OCMW mede-eigenaar zou worden van de gronden gezien enkel via het OCMW de middelen kunnen worden aangevraagd.
 4. De oorspronkelijke eigenaar zou ook het woonrecht kunnen krijgen en alle verantwoordelijkheden gelinkt aan eigenaarschap overdragen naar de CLT. Dit lijkt op het systeem van verkoop op lijfrente in de zin dat je als verkoper in het huis kan blijven wonen, maar dat je onroerend goed op deze manier al in kapitaal is omgezet. Dit systeem kan interessant voor ouderen, of mensen die in een onderbezette woning wonen.
 - ii. Indien financieel niet wordt samengewerkt, kan er wel samengewerkt worden om de community werking te organiseren.
- b. **Ondersteunen van eigenaars met een groot patrimonium om aan de kwaliteitseisen te voldoen.** Eigenaars met een groot patrimonium zijn vaak het moeilijkst te motiveren om te renoveren en de kwaliteitseisen te voldoen. CLT kan als instrument ingezet worden om een deel van hun gronden over te kopen. Met deze middelen kan de eigenaar de nodige werken uitvoeren. Tegelijk kan de CLT ervoor zorgen dat deze woningen na renovatie niet duurder worden. Het moeilijkste zal zijn om deze eigenaars te overtuigen dat een beperkende meerwaarde zal mogelijk zijn. CLT kan aanvullend ook de renovatie coördineren, om eigenaars te ontzorgen en aan te moedigen.
 - c. **Leegstaande panden in slechte staat** onteigenen, voorkooprecht opnemen, of verwerven en omvormen tot CLT-woningen.
 - d. **Leegstaande sociale woningen of sociale woningen in slechte staat inbrengen in de CLT.** Hiervoor kan inspiratie gehaald worden bij Collectief Goed in Antwerpen, waar dit met behulp van creatieve renovatie en financiering mogelijk gemaakt wordt. Voor de renovatie kan het systeem van “kluswoningen” gebruikt worden. Kopers kunnen voor een lage prijs de woning verwerven maar engageren zich om ze binnen een bepaalde periode op te knappen en daarna zelf te bewonen. Of er kan worden samengewerkt met technische scholen, sociale economie organisaties om de renovaties uit te voeren. Het nadeel is een mogelijke versnippering van eigendom binnen sociale woningcomplexen, en in de eerste plek geen opschaling van het betaalbaar woonpatrimonium.
 - e. **Individuele aankoop pand of grond ondersteunen.** Kandidaat-eigenaars gaan hierbij zelf op zoek naar een woning. Zij die in aanmerking komen voor een sociale lening, maar geen betaalbare woning meer vinden, kunnen via een “CLT premie” weer toegang krijgen. CLT koopt de grond aan en de kandidaat wordt eigenaar van het gebouw via een gebruiksrecht. Kenmerken:
 - i. Dit is een manier om de grondpositie te versterken, en tegelijk minder werk voor de CLT.
 - ii. In het geval er een renovatie nodig is, kan de CLT de eigenaar begeleiden in de renovatie.

- iii. Vooral toe te passen voor eengezinswoningen. Er moet daarbij worden nagegaan of dit bij huidige marktprijzen mogelijk is om eengezinswoningen aan te kopen en betaalbaar te houden voor het doelpubliek.
- f. **Collectieve aankoop en renovatie door bewonersgroep.** Gelijkaardig aan de formule 1.c. De bewonersgroep verbouwt als mede-eigendom of bewonerscoöperatie het gebouw, CLT koop de grond. Kenmerken:
 - i. Mede-eigendom maakt aanspraak op renovatiepremies.
 - ii. Grotere verantwoordelijkheid bij de bewonersgroep. Dit is mogelijks niet gewenst indien dit een preciaire doelgroep betreft.
 - iii. Slechts éénmaal registratierechten te betalen.
- g. **CLT focust zich op het verwerven van panden en grond in de stadsrand om verdichting te verwezenlijken.** Hierbij wordt gefocust op woningen die onderbezet zijn en meer specifiek op de doelgroep van 60+ers die graag kleiner willen gaan wonen maar geen aangepaste woning vinden. Men zou een geschikte, aangepaste woning kunnen aangeboden worden in ruil voor hun huidige huis, dat dan wordt opgenomen in het CLT-patrimonium. Op deze gronden kan aan verdichting worden gedaan, door eventueel de gezinswoningen op te delen of een andere typologie op deze plekken te ontwikkelen.

Het werd duidelijk dat de rol van de CLT over de verschillende pistes heen verschillend is. Deze kan zich beperken tot die van grondeigenaar die de blijvende betaalbaarheid van de woningen garandeert (pistes 1.c, 1.d, 1.f, 2.a, 2.b, 2.e, 2.f en 2.g). Hierbij stelt deze de grond ter beschikking of ter ondersteuning van andere actoren/ontwikkelaars/groepen. De CLT kan zich echter ook opstellen als sociale projectontwikkelaar (pistes 1.a, 1.b, 1.e en 2.d).

CONCLUSIE DEEL 2

Het woningaanbod in Leuven moet volgens de stad groeien met 5.500 woningen tegen 2030. Deze uitdaging gaat gepaard met specifieke noden van bepaalde groepen. De vraag die zich binnen deze haalbaarheidsstudie stelt is of CLT als instrument kan ingezet worden om hierop een antwoord te formuleren. Uit de omgevingsanalyse en gesprekken met stakeholders kwamen noden van de volgende doelgroepen aan bod:

Mensen in preciaire situatie: tekort aan meer noodwoningen, tijdelijke oplossingen, woonbegeleiding

Laagste-inkomensgroep: bestaand plan sociale woningbouw voldoet niet om bestaande wachtlijsten te halveren, typologie binnen sociale woningbouw niet aangepast aan vraag vandaag (geen aanbod voor grote gezinnen), groeiende inkomens kloof, onderkant van de huurmarkt is niet kwalitatief en veeleisend (inkomensfiches, huurwaarborg...)

Ouderen: vinden geen aangepaste woning, en doen daarom geen afstand van hun woning

Missing middle: groep die wel kan lenen, maar niet kan kopen, die buiten de sociale huisvesting valt, en Leuven verlaat

Daarnaast is het bestaande **aanbod beperkt in typologie** (schaarste aan ééngezinswoningen, uniform aanbod aan kleine nieuwbouwapartementen). De **renovatie nood is hoog** en de beschikbare **grond voor nieuwbouw is schaars**.

Ook woonactoren en welzijnsorganisaties staan voor uitdagingen. Veel welzijnsorganisaties die bepaalde doelgroepen ondersteunen kunnen geen huisvesting aanbieden. Sociale huisvestingsmaatschappijen hebben beperkte middelen voor het realiseren van nieuwbouw (schaarse en dure grond) en sociale begeleiding.

Er zijn verschillende goede redenen om nu in te zetten op een CLT in Leuven:

Het momentum: CLT valt binnen de ambities van de stad, het AGSL koos ervoor deze haalbaarheidsstudie te laten uitvoeren, en er bestaat een netwerk van stakeholders die enthousiast zijn om mee te werken.

Eigenaarschap: Via CLT wordt eigenaarschap mogelijk voor een doelgroep die hiervoor niet (meer) terecht kan op de Leuvense woonmarkt. Veel mensen moeten Leuven verlaten omdat er geen aanbod is voor hen. Eigenaarschap biedt vandaag financiële voordelen, woonzekerheid en stabiliteit voor de bewoners. Woonzekerheid versterkt mensen ook in andere domeinen.

Samenwerking en democratisch beheer: CLT kan een nieuw samenwerkingsverband vormen tussen burgers, woonactoren, en de overheid, waarbij individuele en collectieve belangen in balans zijn. Een samenwerking heeft wederzijdse voordelen.

Lange termijn: CLT kan een lange termijnvisie op wonen vastleggen. De middelen verankerd in de grond worden blijvend ingezet om betaalbaar wonen mogelijk te maken en sociale verdringing tegen te gaan.

Participatie, begeleiding en gemeenschapsversterking: CLT zet in op participatieve wijkontwikkeling en gemeenschapsvorming, door aan de slag te gaan met toekomstige bewoners, rekening houdend met de noden van de buurt. Als grondeigenaar behoudt CLT een relatie met de buurt op lange termijn en heeft daarom zelf baat bij een opvolging van de bewoners (in het onderhoud en renovatie van de woning, de organisatie van de vereniging van mede-eigendom en de afbetaling van de lening). CLT zet in op het versterken van mensen door hen te stimuleren en faciliteren in onderlinge kennisuitwisseling en hulp.

De CLT kan het aanbod aan betaalbare woningen vergroten, kan daarbij complementair zijn aan andere huisvestingsactoren en zijn doelgroep afstemmen op de hiaten op de woonmarkt, kan makkelijker toegang krijgen tot een mix van financieringsbronnen, kan de lange termijn betaalbaarheid garanderen, en heeft een meerwaarde op het vlak van gemeenschapsvorming en burgerparticipatie.

De CLT zal binnen de Leuvense context, maximaal gebruik makende van vandaag bestaande systemen, beleidsinstrumenten en in nauwe samenwerking met andere actoren, zijn plaats moeten zoeken. Hij kan bijvoorbeeld enkel optreden als grondeigenaar, of ook als sociale projectontwikkelaar. Hij kan nieuwbouw realiseren of focussen op renovatie. Hij kan zelf ontwikkelen, of samenwerken met andere actoren, of burgers ondersteunen bij het bouwen of renoveren van woningen.

DEEL 3: INITIËLE KEUZES BIJ DE OPRICHTING VAN EEN COMMUNITY LAND TRUST

4 Keuze van het doelpubliek

4.1 Inleiding

De meeste CLT's richten zich in de eerste plaats op het ter beschikking stellen van betaalbare woningen voor een publiek met een laag of bescheiden inkomen. Dit werd ook vanaf het begin beoogd bij de haalbaarheidsstudie in Leuven. De vraag die zich natuurlijk stelt is wat een laag of bescheiden inkomen precies betekent. Naast principiële overwegingen zullen ook de beschikbare middelen centraal staan bij deze keuze, en de mate waarin andere beleidsinstrumenten bestaan om bepaalde noden te lenigen. Het woonbeleidsplan zal meer duidelijkheid geven over de noden en hoe deze beantwoord kunnen worden door de verschillende woonactoren. Het is duidelijk dat een van de belangrijkste knopen die door de stad voor de opstart van een CLT zal doorgehakt moeten worden de definitie van de doelgroep is.

Hoewel een globale visie nodig is op schaal van de CLT, kan die project per project verfijnd worden.

De vraag die zich stelt is wie de groep is die vandaag geen toegang heeft tot een kwalitatieve (koop)woning in de stad, en wie hiervan geïnteresseerd is een CLT-woning. Vanuit de stad werd vaak verwezen naar het bereiken van de *missing middle*. Met die term wordt de groep aangeduid die te veel verdient om in aanmerking te komen voor een sociale woning en niet voldoende om zonder steun een kwalitatieve woning in de stad te kopen. Deze term geeft een valse indruk dat er voor wie in aanmerking komt voor een sociale woning reeds een oplossing bestaat. De groeiende wachtlijsten voor sociale huurwoningen bewijzen het tegendeel (zie hoofdstuk 2 Leuvense woonmarkt). Niets belet een CLT (of een stad die de CLT ondersteunt) in principe dus om zich (ook) tot de doelgroep met een lager inkomen te richten. Dit neemt niet weg dat er, omgekeerd, ook argumenten zijn om zich net wel prioritair te richten tot deze groep met iets hogere inkomens.

In Brussel werd, samen met de verschillende stakeholders, waaronder gezinnen op zoek naar een woning, vertegenwoordigers van de regering, en mensen uit het verenigingsleven, uitvoerig gediscussieerd over deze voorwaarden. Twee standpunten stonden tijdens deze discussies tegenover mekaar:

1. Prioriteit geven aan de armsten
2. Een zo breed mogelijk publiek bereiken.

Hoewel een aantal argumenten typisch zijn voor de Brusselse situatie en allicht niet helemaal opgaan voor Leuven kunnen de argumenten die toen gebruikt werden een verklaring geven voor de keuze die uiteindelijk door CLTB en het Brussels Gewest is gemaakt, namelijk de keuze voor gezinnen die in aanmerking komen voor een sociale woning.

Prioriteit voor de laagste inkomensgroep	Een zo breed mogelijk publiek
<p>Het zijn de armsten die meer dan wie ook nood hebben aan betaalbare woningen. Voor hen bestaan er geen alternatieven, terwijl wie het iets beter heeft nog altijd wel een woning kan vinden.</p>	<p>Heel veel mensen hebben het vandaag moeilijk, ook de middenklasse. Ook specifieke groepen, zoals mensen die co-housingprojecten willen opstarten, vinden nog moeilijk iets op de privémarkt.</p>
<p>Het beschikbare budget zal waarschijnlijk zelfs in het allerbeste geval veel en veel te laag zijn om iedereen die het nodig heeft te kunnen helpen. Laat ons daarom de weinige middelen gebruiken voor wie ze het meeste nodig heeft.</p>	<p>Met een beperkt budget kan men meer woningen betaalbaar maken als men zich niet alleen tot de armsten richt. Niet alleen worden zo meer mensen geholpen, zo kan de CLT ook haar patrimonium uitbreiden.</p>
<p>Het publiek van de meeste verenigingen die aan de basis van de CLT lagen bestaat voornamelijk uit arme gezinnen. Deze verenigingen hebben in het CLT project geïnvesteerd om deze gezinnen vooruit te helpen.</p>	<p>De gezinnen uit de spaargroepen vragen zelf naar “gemengde” projecten, gebouwen waar niet alleen huishoudens met een laag inkomen of vermogen geconcentreerd zijn. Ze vinden dit belangrijk voor het imago (wie wil er wonen in een gebouw dat beschouwd wordt als “voor de armen?”), en het helpt hen ook om hun netwerk (en dat van hun kinderen) te verbreden.</p>
<p>Dit publiek is vandaag, in de praktijk, uitgesloten van alle aankoopsteun in Brussel: sociale leningen van het Woningfonds en woningen van het stadsontwikkelingsbedrijf zijn niet toegankelijk, wegens te duur. Anderen kunnen daar zonder CLT-steun wel beroep op doen.</p>	<p>De CLT zou er moeten voor zorgen om zoveel mogelijk van de bestaande aankoopsteun te verankeren, en dus binnen de gemeenschap te houden.</p>
<p>Door de “CLT-beweging” te veel open te stellen voor iedereen, dreigen de armsten in de verdrukking te komen, en minder emancipatiekansen krijgen. Het zullen weer de anderen zijn die verantwoordelijkheden gaan opnemen, zullen beslissen...</p>	<p>Door breder te gaan verhogen we het sociaal kapitaal binnen de beweging. Dat komt ook iedereen ten goede.</p>
	<p>Door zeer strikte normen toe te passen creëer je een “huisvestingsval”. Wie iets meer verdient, bv. omdat hij werk vindt, heeft geen toegang meer, en verliest er dus eigenlijk bij.</p>
	<p>De doelstelling van de CLT is niet alleen om mensen een betaalbare woning te geven. Het is</p>

	<p>ook om grondspeculatie tegen te gaan, grond te collectiviseren. Door zich niet alleen op de armsten te richten kan er met minder geld meer grond uit de markt gehaald worden.</p> <p>Wanneer we mikken op een meer welgesteld publiek is het misschien zelfs mogelijk om zonder overheidsinbreng gronden in het CLT-patrimonium te krijgen.</p>
--	--

Tabel 1: Afweging twee standpunten, case Brussel.

Een doelpubliek kan onder andere bepaald worden op basis van inkomen, en daarvoor gebruik maken van inkomensgrenzen. In dit hoofdstuk wordt eerst en vooral een overzicht gegeven van mogelijke inkomensvoorwaarden (op basis van bestaande huisvestingsactoren), en aldus inkomensgroepen. Op basis daarvan werd een analyse gedaan van de toegankelijkheid van de Leuvense koopmarkt voor bepaalde inkomensgroepen. Hierin werd de grootte van de inkomensgroepen voor Leuven bepaald en nagegaan in welke mate deze toegang hebben op de private koopmarkt. De volledige studie wordt apart gepubliceerd, enkel de conclusies worden in dit rapport opgenomen.

Daarna komen andere mogelijke toelatingsvoorwaarden en toewijzingsprocedures aan bod, die beiden ook de uiteindelijk bereikte doelgroep bepalen.

4.2 Inkomensgrens CLTB

4.2.1 Netto belastbaar inkomen

Hoewel elke Community Land Trust zelf haar inkomenscriteria bepaalt, in functie van de lokale noden en behoeften, gebruiken veel CLT's in de Verenigde Staten 80% van het mediaaninkomen als maximumnorm. Deze inkomensgroep wordt er volgens het ministerie van Huisvesting en Stedelijke Ontwikkeling erkend als "lage-inkomens" en wordt ook voor publieke huisvesting en andere huisvestingsprogramma's als doelgroep gedefinieerd.⁶¹

In Europa wordt een gelijkaardige berekening gebruikt voor het vaststellen van het armoederisico. Dit wordt per lidstaat bepaald als het percentage personen dat leeft in een huishouden met een totaal equivalent inkomen onder 60 % van het nationaal equivalent mediaan inkomen.

- Nationaal inkomen: de armoederisicogrens wordt berekend op het niveau van de lidstaten, en dus op basis van de inkomens van alle Belgen.
- Mediaan inkomen: het inkomen dat de inkomensverdeling in twee gelijke delen splitst, waarbij de helft van de bevolking zich onder dit inkomen bevindt en de helft erboven.
- Equivalent inkomen: de notie "equivalent" inkomen verwijst naar het feit dat het gezinsinkomen wordt gecorrigeerd voor de gezinsgrootte en –samenstelling, dit om het inkomen en de levensstandaard die het vertegenwoordigt vergelijkbaar te maken tussen

⁶¹ White, K. (ed.) (2011) *The CLT Technical Manual*.

verschillende gezinssituaties⁶². Het equivalent inkomen wordt als volgt berekend: de eerste volwassene in een huishouden krijgt een gewicht van 1, andere volwassenen (vanaf 14 jaar) een gewicht 0,5 elk kind jonger dan 14 jaar krijgt een gewicht van 0,3. Het inkomen van een koppel met twee kinderen wordt dus gedeeld door 2,1 (1+0,5+0,3+0,3) om het vergelijkbaar te maken met het inkomen van een alleenstaande.

Na analyse bleek dat 80% van het mediaaninkomen ruim onder de toelatingscriteria voor sociale woningen (verhoogd met een gemiddelde kinderbijslag) lag in Brussel en dat, met andere woorden, de toelatingscriteria voor een sociale woning in Brussel minder streng zijn dan de minimale criteria die in de VS worden gebruikt om toegang te krijgen tot een CLT-woning.⁶³ CLTB heeft er vervolgens voor gekozen hetzelfde maximum plafond te gebruiken als de sociale huisvesting. De inkomensvoorwaarde moet alleen worden nageleefd bij de aankoop van een woning. Als het inkomen van het huishouden vervolgens stijgt, doet dit geen afbreuk aan het recht van het huishouden om in de woning te blijven. De CLT wil immers stabiliteit bieden en sociale stijging stimuleren. Bij CLTB zijn er wel specifieke inkomensvoorwaarden in geval van erfenis (zie hoofdstuk 7.4 Overerving).

Inkomenscriteria moeten, om bruikbaar te zijn, makkelijk controleerbaar zijn. Meestal wordt daarom bij het vastleggen van criteria uitgegaan van het netto belastbaar inkomen (terug te vinden op het aanslagbiljet van de personenbelasting). Het mediaan inkomen of een percentage ervan zijn daarom niet bruikbaar, omdat het gaat om de bedragen na sociale transfers. Dat wil zeggen dat er bijvoorbeeld ook rekening gehouden wordt met de kinderbijslag.

Het netto belastbaar inkomen als referentiebasis heeft als nadeel dat het gaat om de inkomens van twee jaar geleden. Dit kan voor problemen zorgen. Dit zorgt ervoor dat mensen wier inkomen ondertussen boven de inkomensgrens gestegen is toch nog in aanmerking komen (klassiek is het voorbeeld van mensen die twee jaar geleden nog studeerden en geen inkomen hadden, en ondertussen een goed betaalde job hebben). Gezien de prominente aanwezigheid van onderzoeksinstellingen in Leuven, is het belangrijk om mee te nemen dat ook doctoraatsstudenten een netto belastbaar inkomen hebben van €0.

Anderzijds sluit deze werkwijze mensen uit wiens inkomen ondertussen onder de grens is gedaald (bijvoorbeeld mensen die hun job hebben verloren, of mensen wier inkomen na een echtscheiding is gedaald). CLTB lost dit op door op basis van huidige loonfiches een huishouden alsnog toe te laten indien deze onder de inkomensgrens vallen.

4.2.2 Gezinssamenstelling

Inkomensgrenzen variëren typisch naar gezinssamenstelling, op basis van het personen ten laste. CLTB maakt ook een onderscheid op basis van het aantal inkomens (één of twee en meer). Uit een studie uitgevoerd door Steunpunt Wonen in 2013 werden de inkomensgrenzen van selectieve woonsubsidies (zoals sociale huur of de sociale lening bij VMSW) vergeleken in welke deciel ze terecht komen per

⁶² Heylen, K., & Winters, S. (2017). Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid.

⁶³ Community Land Trust Brussel (2012) *Haalbaarheidsstudie: Over de mogelijkheid tot oprichting van een Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest*.

gezinssamenstelling.⁶⁴ Daaruit bleek dat de equivalente inkomensgrenzen voor sociale huur afhankelijk van de gezinssamenstelling terechtkomen tussen deciel 4 en deciel 7. Dit betekent bijvoorbeeld dat de equivalente inkomensgrens voor een alleenstaande met kind in deciel 7 ligt, en daarom 20% boven het equivalent mediaan inkomen uitsteekt. Dit betekent dat het gewicht voor een eerste persoon ten laste groter is voor een alleenstaande dan voor extra personen ten laste of voor koppels. Ook voor koopwoningen en de sociale lening bij het VMSW is dit geval maar daar schommelen de grenzen tussen het 7e en 9e deciel. Bij het definiëren van de inkomenscriteria is het aldus belangrijk om te kijken of ze voor de beoogde gezinssamenstelling voordelig zijn.

4.2.3 Inkomenscategorïën

Gezien het verschil tussen het minimum-en maximuminkomen (de inkomensgrens) van gezinnen die in aanmerking komen vrij groot is, werkt CLTB met inkomenscategorïën. Naargelang de categorie betalen kopers een verschillende prijs (zie hoofdstuk 5 prijszetting en woontypologie). Per project kan vervolgens gezorgd worden voor een evenwicht in woningen voor elke categorie, waardoor wordt verzekerd dat wel degelijk de volledige beoogde doelgroep bereikt wordt.

4.3 Doelgroepen- en betaalbaarheidsonderzoek stad Leuven

4.3.1 Inkomensgrenzen Leuvense woonactoren

Onderstaande tabel 2 geeft een overzicht van de maximale inkomensvoorwaarden die gehanteerd worden bij Leuvense huisvestingsactoren.

Tabel 2: Bestaande maximale inkomensvoorwaarden (netto belastbaar inkomen) voor verschillende types huisvesting in Leuven, 2019

	Alleenstaande zonder persoon ten laste	Andere gezinstypes zonder persoon ten laste	Alleenstaande met één persoon ten laste	Extra persoon ten laste
Sociale huurwoning ⁶⁵	€24.852 (€26.934 met handicap)	€37.276	€39.360	€2.084
Sociale koopwoning en sociale lening VMSW ^{66, 67}	€39.962 (€43.952 met handicap)	€59.936	€63.927	€3.991
Stadswoning AGSL ⁶⁸	€45.578,68	€68.361,20	€68.361,20	€4.551,05
Starterswoning AGSL ⁶⁹	€45.252,64	€67.972,19	€67.872,19	€4.518,50

⁶⁴ Heylen, K., & Winters, S. (2017). *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*.

⁶⁵ Dit wordt vastgelegd door de Vlaamse overheid. <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Mag-u-eeen-sociale-woning-huren/Wat-is-uw-inkomen>

⁶⁶ De steun aan de sociale koopsector werd vanaf 1 januari 2015 afgeschaft door de Vlaamse Overheid. In gemengde projecten worden wel nog infrastructuursubsidies voorzien, met name voor het gedeelte van sociale woningen. De aankoop, behoud, renovatie, verbetering of aanpassing van een (sociale koop)woning komen nog in aanmerking voor een sociale lening (decreet 19 december 2014 houdende bepaling tot begeleiding van de begroting 2015, BS 30 december 2014). Het is

Deze woonactoren bereiken niet noodzakelijk de volledige inkomensgroep. Dit zal afhangen van hoe uiteindelijk de woningen worden toegewezen en hoe de prijzen worden bepaald. Daarnaast is een bepaalde inkomensgroep er zich mogelijks niet van bewust dat ze zich kan kandidaat stellen, of vindt nog een voldoende groot aanbod op de privémarkt. Na analyse is gebleken dat 65% van de bewoners van sociale woningen in het stadsgewest Leuven een inkomen van minder dan € 20.000 per jaar heeft.⁷⁰ We zouden dit kunnen beschouwen als de “reële” inkomensgrens sociale huur omdat huishoudens met een hoger inkomen weinig in een sociale huurwoning terecht komen. Een inkomen van € 20.000 komt ongeveer overeen met het aanvangsloon van een verkoopsmedewerker in een kleinhandelszaak zonder enige ervaring, het leefloon voor een persoon met een gezin ten laste bedraagt € 15.057,84. Het voorrangstelsel dat gebruikt wordt door sociaal verhuurkantoren maakt dat het vrij onwaarschijnlijk is dat de hoogste inkomens ooit een woning zullen toegewezen krijgen.

4.3.2 Grootte inkomensgroepen

Op basis van deze inkomensvoorwaarden kan vervolgens de grootte van de wettelijke doelgroep worden berekend. Het resultaat wordt weergegeven in tabel 3. Wanneer de inkomensgrens voor de CLT op het niveau van de inkomensgrens voor het in aanmerking komen voor een sociale huurwoning wordt gelegd, dan komt ongeveer 60% van de huishoudens in Leuven en het Leuvense Stadsgewest in aanmerking. Een alleenstaande verkoop- of onderhoudsmedewerker met minder dan 10 jaar ervaring voldoet aan deze inkomensgrens. Een koppel met 2 kinderen dat in deze beroepscategorieën start en nog geen ervaring heeft, heeft eveneens een gezamenlijk inkomen waarmee ze nog in aanmerking komen voor een sociale woning. Ook een alleenstaande spoedverpleegkundige met minder dan 10 jaar ervaring met 1 kind ten laste kan nog kandideren voor een sociale huurwoning.

In een scenario waarbij de CLT koopwoningen zou aanbieden, dan geldt er voor deze kopers de facto ook een ondergrens aan het inkomen. Leningverstrekkers zoals de VMSW zullen een solvabiliteitsvoorwaarde hanteren. Het maandelijks netto-inkomen na woonkosten mag niet lager zijn dan 840 EUR. Dit betekent dat ongeveer een derde van de doelgroep afvalt. Deze minimum inkomensgrens komt ook ongeveer overeen met de bovengrens van de eerste inkomensquintiel, zowel voor de stad Leuven als voor het Stadsgewest Leuven (waar ze iets hoger ligt). Met deze doelgroep zou de CLT zich tot ongeveer 40% van de Leuvense huishoudens richten.. Deze inkomensgrens komt ook ongeveer overeen met de bovengrens van de eerste inkomensquintiel, zowel voor de stad Leuven als voor het Stadsgewest Leuven (waar ze iets hoger ligt). Met deze doelgroep zou de CLT zich tot ongeveer 40% van de Leuvense huishoudens richten.

Wanneer de inkomensgrens voor de CLT op het niveau van de inkomensgrens voor het in aanmerking komen voor een sociale lening of een sociale koopwoning ligt, dan komt ongeveer 80% van de

niet meer beschikbaar voor private nieuwbouw, aankoop van bouwgrond of een herfinanciering. Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*

⁶⁷ Maximum belastbaar inkomen bij een aankoop in kernstad of in de Vlaamse Rand.

⁶⁸ Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, *Wie komt in aanmerking?*

⁶⁹ Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, *Wie komt in aanmerking?*

⁷⁰ Ryckewaert, M., Smits, L. (2020) *Haalbaarheidsonderzoek naar het oprichten van een CLT in Leuven. Doelgroepenonderzoek op basis van inkomensprofielen en verkenning van de betaalbaarheid voor kopers met diverse inkomens- en huishoudprofielen,*

Leuvense huishoudens in aanmerking. Een alleenstaande spoedverpleegkundige met minder dan 10 jaar ervaring valt onder deze inkomensgrens. Een koppel uit deze beroepscategorie met 2 kinderen ten laste en minder dan 3 jaar ervaring, valt eveneens onder deze inkomensgrens. Een alleenstaande huisarts in een wijkgezondheidscentrum met minstens 1 kind ten laste en minder dan 13 jaar ervaring of een personeelsdirecteur met dezelfde huishoudenssituatie met minder dan 20 jaar ervaring voldoet ook nog aan de inkomensgrens om aanspraak te maken op een sociale lening.

Deze doelgroep is bijgevolg ongeveer even groot indien de eerste 4 inkomensquintielen zouden afgebakend worden als doelgroep van de CLT. Indien voor kopers de solvabiliteitsgrens wordt gehanteerd, valt een kwart van de doelgroep af. De grootte van die groep is ongeveer dezelfde indien inkomensquintielen 2, 3 en 4 zouden afgebakend worden.

OMVANG DOELGROEP IN AANTAL HUISHOUDENS				Q1	Q2	Q3	Q4	Q5
Aantal huishoudens				10.225	20.451	30.676	40.903	51.129
<i>Bovengrens inkom en voor het betreffen de quintiel</i>				€13.113	€20.994	€30.979	€50.658	
<i>Minimum in komen Maximum in komen</i>								
Scenario 1	SH	/	± € 32.600		29.968 huishoudens			
Scenario 1a	SH	€ 14.400	± € 32.600		18.387 huishoudens			
Scenario 1b	SH	€ 20.000	± € 32.600		11.616 huishoudens			
Scenario 2	SK	/	± € 52.900		39.092 huishoudens			
Scenario 2a	SK	€ 14.400	± € 52.900		27.511 huishoudens			
Scenario 2b	SK	€ 20.000	± € 52.900			20.740 huishoudens		
Scenario 2c	SK	± € 32.600	± € 52.900			9.124 huishoudens		
Scenario 3	SW	/	± € 60.200		41.074 huishoudens			
Scenario 3a	SW	€ 14.400	± € 60.200		29.493 huishoudens			
Scenario 3b	SW	€ 20.000	± € 60.200			22.722 huishoudens		
Scenario 3c	SW	± € 32.600	± € 60.200			11.106 huishoudens		

Tabel 3: Potentiële doelgroep grootte volgens een aantal scenario's over de inkomensvoorwaarden van de CLT (stad Leuven)

4.3.3 Maximale aankoopbedragen van deze inkomensgroependoelgroepen

Tabel 4 geeft een overzicht van de maximale aankoopbedragen die 3 verschillende types van huishoudens zich kunnen veroorloven met een sociale en een commerciële lening. Dit maximale bedrag wordt voor de commerciële lening bepaald door de maximale maandelijkse aflossingen volgens een simulatietool van een commerciële bankinstelling (in casu Hellobank!). Voor de sociale lening gaat het om de solvabiliteitsvoorwaarde die de VMSW hanteert (een huishouden dient een 'leefbudget' over te houden van € 840 per maand) of door de maximale verkoopprijzen voor woningen die de VMSW hanteert. De tabel vermeldt telkens ook de woonquote, de maandelijkse aflossingen als percentage van het netto besteedbaar maandinkomen. De solvabiliteitsvoorwaarde leidt bij de sociale lening tot erg hoge woonquotes. We beperken de woonquote tot 40%.

Huishoudens met een inkomen van 20.000 EUR (de "reële" inkomensgrens sociale huur) kunnen met een sociale lening van de VMSW een hoger lenings- en aankoopbedrag opbrengen dan met een commerciële lening. Voor deze groep kan de sociale lening toegang tot eigenaarschap mogelijk maken.

Voor huishoudens met een inkomen dat op de inkomensgrens voor sociale huur ligt, liggen de leningsbedragen voor de sociale lening bij de VMSW en de commerciële lening in dezelfde lijn. Huishoudens voor wie het haalbaar is om 10% eigen inbreng te doen en een commerciële lening kunnen krijgen kunnen zich een iets hoger aankoopbedrag veroorloven. Voor het koppel met 2 kinderen wordt het maximale aankoopbedrag al begrensd door de maximale woningprijs die door de VMSW gehanteerd wordt, de woonquote komt net onder de 40%-grens uit. In alle gevallen ligt het maximale aankoopbedrag met de commerciële een 15.000 EUR of 5-10% hoger dan met de sociale lening.

Huishoudens met een inkomen dat op de inkomensgrens voor sociale koop ligt, kunnen systematisch meer lenen via een commerciële lening. Ze moeten dan wel in staat zijn om de eigen inbreng van 10% te doen. Ze hebben zelfs een iets interessantere intrest van 1,95% in vergelijking met de 2% interestvoet van de sociale lening. Het maximale aankoopbedrag met de sociale lening wordt echter vooral begrensd door de maximale woningprijzen die de VMSW hanteert voor de huishoudens met kinderlast. Terwijl voor de alleenstaande de commerciële lening in een maximaal aankoopbedrag resulteert dat 12% hoger ligt dan met de sociale lening, loopt dit voor de alleenstaande met kinderlast op tot bijna 20% en voor het koppel met kinderen tot zelfs 50%. Dit geeft aan dat het voor (grotere) huishoudens die geen eigen inbreng kunnen doen en op een sociale lening zijn aangewezen moeilijk is om de stap naar eigenaarschap te zetten. Van zodra ze wel de eigen inbreng kunnen doen -wat wel aannemelijk lijkt bij huishoudens met dit inkomen indien ze enkele jaren kunnen sparen- biedt een commerciële lening veel meer mogelijkheden dan de sociale lening.

Huishoudensinkomen op...	Alleenstaande zonder personen ten laste			Alleenstaande met 1 kind ten laste (<6jen >3)			Koppel (met 2 gelijke inkomens) met 2 kinderen ten laste (<6jen >3)		
	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening
€ 20.000									
Netto belastbaar inkomen ¹	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000	€ 20.000
Maximale maandelijkse aflossingen ²	€ 709	€ 620	€ 549	€ 794	€ 692	€ 502	€ 891	€ 786	€ 170
Schatting woonquote ³	46%	40%	35%	46%	40%	29%	45%	40%	9%
Maximale aankoopsom ⁴	€ 167.500	€ 146.570	€ 142.900	€ 184.000	€ 163.600	€ 130.450	€ 204.500	€ 185.800	€ 45.000
Totaal ⁵	€ 181.661	€ 158.961	€ 154.981	€ 199.606	€ 177.476	€ 141.514	€ 231.253	€ 210.107	€ 50.887
Inkomensgrens sociale huur									
Netto belastbaar inkomen ¹	€ 24.852	€ 24.852	€ 24.852	€ 39.360	€ 39.360	€ 39.360	€ 41.444		€ 41.444
Maximale maandelijkse aflossingen ²	€ 857	€ 679	€ 679	€ 1.219	€ 959	€ 920	€ 1.277		€ 1.212
Schatting woonquote ³	50%	40%	40%	51%	40%	38%	39%		37%
Maximale aankoopsom ⁴	€ 202.500	€ 160.500	€ 177.000	€ 288.100	€ 226.700	€ 239.000	€ 301.900		€ 315.000
Totaal ⁵	€ 219.534	€ 174.001	€ 191.889	€ 318.030	€ 250.251	€ 263.829	€ 331.311		€ 345.687
Inkomensgrens sociale koop									
Netto belastbaar inkomen ¹	€ 39.960	€ 39.960	€ 39.960	€ 63.925		€ 63.925	€ 67.915		€ 67.915
Maximale maandelijkse aflossingen ²	€ 1.160	€ 918	€ 918	€ 1.219		€ 1.303	€ 1.277		€ 1.710
Schatting woonquote ³	51%	40%	40%	36%		39%	28%		38%
Maximale aankoopsom ⁴	€ 274.300	€ 217.000	€ 243.000	€ 288.100		€ 345.000	€ 301.900		€ 453.000
Totaal ⁵	€ 302.689	€ 239.459	€ 268.150	€ 315.616		€ 412.450	€ 329.316		€ 494.138

Tabel 4: Maximale aankoopbedragen voor een woning met een sociale⁷¹ en commerciële lening⁷² bij verschillende inkomensniveau en huishoudensprofielen, 2019 en december 2019.

¹ Netto belastbaar inkomen 2 jaar voor de aanvraag (input simulatie sociale lening VMSW)

² Maximale maandelijkse aflossingen (= teller woonquote) (volgens simulatie of met maximale woonquote 40%) met vaste jaarlijkse rentevoet over 25 jaar

³ Maximale maandelijkse aflossing²/ geschat besteedbaar maandinkomen

⁴ Leningsbedrag sociale lening VMSW of leningsbedrag commerciële + 10% eigen inbreng

⁵ Totale projectkost inclusief notaris-, registratie- en dossierkosten

⁷¹ Simulatie volgens <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-particulier/Lenen-bij-VMSW/Wooncalculator>, januari 2020.

⁷² Simulatie volgens <https://home.hellobank.be/nl/simulatie>, januari 2020.

4.3.4 Inschatting vraagprijzen koopwoningen in Leuven

Tabel 5 en tabel 6 geven de mediaan en gemiddelde vraagprijzen weer voor 1, 2 en 3 slaapkamerappartementen en huizen in Leuven en de deelgemeenten die gedurende de eerste 3 kwartalen van 2019 te koop aangeboden werden op de zoekertjes-site Zimmo. De tabel geeft ook het aantal zoekertjes weer waarop deze gemiddelde en mediane vraagprijzen gebaseerd zijn.

Veruit het grootste aanbod aan kleine appartementen vinden we terug in de stad, en in mindere mate in de centraler gelegen deelgemeenten, en vooral dan Heverlee. We kunnen vermoeden dat er een deel van dit aanbod specifiek op studenten (of jong afgestudeerden en doctorandi) gericht is. De prijzen voor deze kleine appartementstypes liggen iets lager in Heverlee en iets hoger in Kessel-Lo. In de verderaf gelegen deelgemeenten is er een heel beperkt aanbod van dit type, met beduidend hogere prijzen.

2-slaapkamer appartementen zijn sterker vertegenwoordigd in de centraler gelegen deelgemeenten, het aanbod is wat lager in het centrum dan de kleinere appartementen. Opnieuw is het aanbod in de verderaf gelegen deelgemeenten heel laag. Voor deze types liggen de gemiddelde prijzen in het stadscentrum beduidend hoger dan elders.

Nog meer uitgesproken geldt dit voor de 3-slaapkamer appartementen waar zowel de gemiddelde als mediane vraagprijs heel wat hoger ligt dan elders. Het aanbod in het centrum en de centralere deelgemeenten is eerder laag. Voor deze grotere appartementen is wel een aanbod in de verderaf gelegen deelgemeente Wijnmaal. De gemiddelde prijs is er iets lager, maar de mediaan ligt op hetzelfde niveau als in de andere deelgemeenten.

Het aanbod aan huizen is beduidend lager dan het aanbod aan appartementen. In het stadscentrum is er een zeer beperkt aanbod aan kleine huizen. Globaal genomen is het aanbod aan huizen met 2 slaapkamers beperkt. De vraagprijzen zijn wel lager dan deze voor 2 slaapkamerappartementen. De vraagprijzen voor dit type woningen liggen in het stadscentrum en Heverlee wat hoger dan in de andere deelgemeenten. Het aanbod aan 3 slaapkamerwoningen is beduidend ruimer dan van de kleinere huizen. De gemiddelde en mediane prijzen situeren zich rondom de 400.000 EUR met alleen iets lagere vraagprijzen in Wijnmaal.

Q1-Q3 2019	App 1 slp (incl. studio's)			App 2 slp			App 3 slp			Appartementen 1-3 slp		
	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes
Leuven	€ 196.638	€ 196.529	691	€ 405.804	€ 390.036	440	€ 564.565	€ 572.286	141			1.272
Heverlee	€ 187.260	€ 188.751	232	€ 302.935	€ 339.397	179	€ 374.810	€ 414.213	92			503
Kessel-Lo	€ 201.862	€ 214.886	93	€ 291.363	€ 321.417	183	€ 387.517	€ 410.954	36			312
Willele	€ 300.357	€ 350.417	14	€ 289.228	€ 416.911	25	€ 386.563	€ 389.655	32			71
Wijmaal	0	0	0	0	0	0	€ 354.135	€ 401.169	66			66
Te koop ZIMMO Q1-Q3 2019	€ 196.407	€ 198.526	1.030	€ 354.691	€ 372.800	827	€ 446.266	€ 519.632	367	€ 296.497	€ 316.318	2.224

Tabel 5: Mediane en gemiddelde vraagprijzen voor 1, 2 en 3 slaapkamerappartementen in Leuven en deelgemeenten, kwartalen 1-3 2019 en aantal zoekertjes

Q1-Q3 2019	Huis 1 slp			Huis 2 slp			Huis 3 slp			Totaal huizen 1-3 slp		
	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes	Prijs (gem)	Prijs (med)	Aantal zoekertjes
Leuven	€ 280.294	€ 281.059	17	€ 305.273	€ 332.608	88	€ 443.405	€ 395.184	239			344
Heverlee	*	*	0	€ 318.740	€ 363.667	50	€ 387.733	€ 428.202	116			166
Kessel-Lo	*	*	0	€ 263.217	€ 271.698	46	€ 406.298	€ 415.358	178			224
Wilsele	*	*	0	€ 281.403	€ 331.827	31	€ 374.146	€ 443.503	182			213
Wijmaal	*	*	0	€ 270.565	€ 280.095	23	€ 346.885	€ 376.500	52			75
Te koop ZIMMO Q1-Q3 2019	€ 280.294	€ 281.059	17	€ 293.510	€ 322.184	238	€ 403.396	€ 415.058	767	€ 375.758	€ 391.201	1.022

Tabel 6: Mediane en gemiddelde vraagprijzen voor 1, 2 en 3 slaapkamerhuizen in Leuven en deelgemeenten, kwartalen 1-3 2019 en aantal zoekertjes

4.3.5 Vergelijking leningscapaciteit en vraagprijzen

We vergelijken de maximale aankoopbedragen en leningscapaciteit uit 4.3.3 van de verschillende huishoudenstypes bij verschillende inkomensniveaus met de vraagprijzen voor aangepaste woningtypes per deelgemeente uit 4.3.4. Er wordt abstractie gemaakt van het financieren van de kosten van eventuele verbouwingswerken. In de vraagprijzen is ook een aandeel nieuwbouwwoningen meegerekend. Dit kan deze vertekening deels compenseren, vooral voor de appartementen waar het aandeel nieuwbouw in het aanbod groter is. We brengen ook in herinnering dat we een relatieve hoge woonquote hanteren die kan oplopen tot 40%.

Door de verhouding weer te geven tussen de maximale aankoop- en leningsbedragen enerzijds en de gemiddelde vraagprijzen anderzijds, trachten we een idee te krijgen van kans die huishoudens hebben om een aangepaste woning in Leuven te kunnen betalen. We vergelijken met de gemiddelde vraagprijzen. Voor de meeste woningtypes is de gemiddelde vraagprijs lager dan de mediane prijs wat er op wijst dat er een bredere spreiding van de prijzen is naar de lagere prijzen toe. We drukken deze verhouding uit als een percentage. We schatten de kansen als volgt in:

Verhouding maximaal aankoopbedrag / gemiddelde vraagprijs is:

< 70%	Zeër kleine tot onbestaande kans op betaalbaar woonaanbod
≥ 70% en < 80%	Kleine kans op een betaalbaar woonaanbod
≥ 80% en < 110%	Kans om betaalbaar woonaanbod te vinden
≥ 110% en < 120%	Goede kans op betaalbaar woonaanbod
≥ 120%	Zeër goede kans op betaalbaar woonaanbod

Voor huishoudens met een inkomen op het niveau van de “reële” inkomensgrens sociale huur (20.000 EUR), is er alleen een heel kleine kans om een woning te vinden voor alleenstaanden die op zoek zijn naar een een-slaapkamer-appartement of studio, op voorwaarde dat zij een sociale lening zouden kunnen krijgen die echter resulteert in een zeer hoge woonquote (46%). Hoewel theoretisch mogelijk, is de vraag of de VMSW deze lening daadwerkelijk zal toekennen. Aangezien het aanbod van dit type woningen vrij hoog is, met vooral aanbod in het stadscentrum, bestaat er een kans dat sommige huishoudens met dit profiel zouden kunnen kopen in Leuven. De kanttekening die daarbij gemaakt moet worden is dat deze vraagprijzen vertekend kunnen zijn wegens een aanbod aan studentenkamers dat op te koop wordt aangeboden als investeringsvastgoed. Tegelijk is het mogelijk dat er een aanbod bestaat van minder kwalitatieve studio's dat een verhuurder van de hand zou willen doen. Voor zover dat het al mogelijk zou zijn voor huishoudens met dit profiel om een dergelijk aanbod te kopen, gaat het wellicht om noodkoop-situaties.

Ook voor koppels met kinderen is er een zeer kleine theoretische kans om een 2-slaapkamer woning te vinden in de minder centraal gelegen deelgemeenten, bij een zeer hoge woonquote. Het aanbod aan dit type appartementen is echter minimaal, dat van de huizen iets ruimer.

Voor de andere huishoudenstypes of woningtypes is er geen aanbod dat in de buurt van de betaalbaarheid komt.

	Alleenstaande zonder personen ten laste			Alleenstaande met 1 kind ten laste (<6j en >3)			Koppel (met 2 gelijke inkomens) met 2 kinderen ten laste (<6j en >3)		
Huishoudensinkomens op...	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening
€ 20.000									
Maximale aankoopsom	€ 167.500	€ 146.570	€ 142.900	€ 184.000	€ 163.600	€ 130.450	€ 204.500	€ 185.800	€ 45.000
Woonquote	46%	40%	35%	46%	40%		45%	40%	
	eenslaapkamerappartementen of studios			tweeslaapkamerappartementen			tweeslaapkamerappartementen		
% Gemiddelde prijs Leuven	85%	75%	73%	45%	40%		50%	46%	
% Gemiddelde prijs Heverlee	89%	78%	76%	61%	54%		68%	61%	
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo	83%	73%	71%	63%	56%		70%	64%	
% Gemiddelde prijs Wilsele	56%	49%	48%	64%	57%		71%	64%	
% Gemiddelde prijs Wijgmaal	-	-	-	-	-		-	-	
				huizen 2 slaapkamers			huizen 2 slaapkamers		
% Gemiddelde prijs Leuven				60%	54%		67%	61%	
% Gemiddelde prijs Heverlee				58%	51%		64%	58%	
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo				70%	62%		78%	71%	
% Gemiddelde prijs Wilsele				65%	58%		73%	66%	
% Gemiddelde prijs Wijgmaal				68%	60%		76%	69%	
							huizen 3 slaapkamers		
% Gemiddelde prijs Leuven							46%	42%	
% Gemiddelde prijs Heverlee							53%	48%	
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo							50%	46%	
% Gemiddelde prijs Wilsele							55%	50%	
% Gemiddelde prijs Wijgmaal							59%	54%	

Tabel 7: Verhouding tussen het maximaal aankoopbedrag van 3 huishoudentypes met een netto belastbaar inkomen van € 20.000 en gemiddelde vraagprijzen voor verschillende woningtypes in Leuven en deelgemeente, 2019.

Voor huishoudens met een inkomen op de inkomensgrens waaronder men in aanmerking kan komen voor een sociale huurwoning, blijkt dat alleenstaanden een redelijke kans maken om een klein appartement te vinden dat binnen hun budgettaire mogelijkheden past, vooral in het centrum en de centraal gelegen deelgemeentes waar dit aanbod te vinden is.

Voor een alleenstaande met een kind die op zoek is naar een twee-slaapkamer-appartement is de situatie heel wat moeilijker. Enkel bij een zeer hoge woonquote is er in theorie aanbod te vinden buiten het stadscentrum. Bij een meer aanvaardbare woonquote is er misschien aanbod haalbaar in de centralere deelgemeentes met uitzondering van het stadscentrum. De kans vergroot lichtjes voor wie eigen inbreng kan voorzien en dus een beroep kan doen op een commerciële lening. Woningen met 2 slaapkamers blijken iets betaalbaarder te zijn voor deze groep in de minder centraal gelegen randgemeentes, maar het aanbod van dit type woningen is daar eerder laag.

Voor koppels met 2 kinderen is de situatie iets gunstiger, voor zover zij zich tevredenstellen met een woning met 2 slaapkamers. Zowel met een sociale lening als een commerciële lening lijkt er een aanbod beschikbaar in lijn met het beschikbare budget, met uitzondering van appartementen in het stadscentrum. Zeker huizen in de minder centraal gelegen deelgemeentes liggen binnen bereik, maar het aanbod aan dit type is beperkt. Voor huishoudens met jonge kinderen die een slaapkamer kunnen delen is de situatie dus relatief gunstig. Dit strookt ook met beeld dat veel jonge huishoudens hun wooncarrière starten en een gezin stichten in Leuven. Maar van zodra deze huishoudens op zoek gaan naar een iets ruimere woning met een aparte slaapkamer voor elk kind, wordt de situatie veel moeilijker. 3-slaapkamer-appartementen zijn niet opgenomen in tabel 6 omdat de prijzen van dat aanbod volledig buiten het budgettaire bereik van deze groep vallen. Huizen met 3 slaapkamers komen enigszins binnen bereik in de minder centraal gelegen deelgemeentes, vooral voor wie met eigen inbreng een commerciële kan aangaan en zo een iets hoger budget heeft. Maar dan nog blijft de verhouding tussen de gemiddelde prijs voor dit type en de budgettaire ruimte van de betrokken huishoudens ruim onder de 100%. Deze gegevens stroken met het gekende fenomeen van de stadsvlucht van gezinnen met kinderen die op zoek zijn naar een die bij hun huishoudensgrootte en levensfase past.

	Alleenstaande zonder personen ten laste			Alleenstaande met 1 kind ten laste (<6j en >3)			Koppel (met 2 gelijke inkomens) met 2 kinderen ten laste (<6j en >3)	
Huishoudensinkomens op...	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Commerciële lening
Inkomensgrens sociale huur								
Maximale aankoopsom	€ 202.500	€ 160.500	€ 177.000	€ 288.100	€ 226.700	€ 239.000	€ 301.900	€ 315.000
Woonquote	50%	40%	40%	51%	40%	38%	39%	37%
	eenslaapkamerappartementen of studios			tweeslaapkamerappartementen			tweeslaapkamerappartementen	
% Gemiddelde prijs Leuven	103%	82%	90%	71%	56%	59%	74%	78%
% Gemiddelde prijs Heverlee	108%	86%	95%	95%	75%	79%	100%	104%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo	100%	80%	88%	99%	78%	82%	104%	108%
% Gemiddelde prijs Wilsele	67%	53%	59%	100%	78%	83%	104%	109%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal	-	-	-	-	-	-	-	-
				huizen 2 slaapkamers			huizen 2 slaapkamers	
% Gemiddelde prijs Leuven				94%	74%	78%	99%	103%
% Gemiddelde prijs Heverlee				90%	71%	75%	95%	99%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo				109%	86%	91%	115%	120%
% Gemiddelde prijs Wilsele				102%	81%	85%	107%	112%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal				106%	84%	88%	112%	116%
							huizen 3 slaapkamers	
% Gemiddelde prijs Leuven							68%	71%
% Gemiddelde prijs Heverlee							78%	81%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo							74%	78%
% Gemiddelde prijs Wilsele							81%	84%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal							87%	91%

Tabel 8: Verhouding tussen het maximaal aankoopbedrag van 3 huishoudenstypes met een netto belastbaar inkomen op de inkomensgrens voor een sociale huurwoning en gemiddelde vraagprijzen voor verschillende woningtypes in Leuven en deelgemeente, 2019.

Voor huishoudens met een inkomen dat overeenkomt met de inkomensgrens waaronder men in aanmerking komt voor een sociale koopwoning of een sociale lening, zijn er minder betaalbaarheidsproblemen. Kleine appartementen in het stadscentrum en de centrale deelgemeenten liggen binnen het bereik van alleenstaanden. Een alleenstaande met 1 kind vindt een betaalbaar aanbod aan 2-slaapkamer woningen, met uitzondering van het stadscentrum. Zeker wie eigen inbreng kan doen en op een commerciële lening aanspraak maakt, kan over er een substantieel ruimer budget beschikken dan wie aangewezen is op een sociale lening. Dit komt omdat de maximale aankoopprijs die VMSW hanteert het aanbod voor deze groep inperkt, al lijkt het niet onhaalbaar.

Voor de koppels met kinderen op zoek naar een 2-slaapkamer-woning geldt hetzelfde beeld. Hier zijn de 'commerciële leners' nog sterker in het voordeel. De grotere en meer aangepaste 3-slaapkamer woningen vallen binnen de budgettaire mogelijkheden van wie eigen inbreng kan doen en commercieel kan lenen. Het aanbod aan appartementen met 3 slaapkamers is wel beperkt. Huizen met 3 slaapkamers in de minder centraal gelegen deelgemeenten komen mogelijks in het bereik van de sociale leners, maar zij zullen sterke concurrentie ondervinden van wie met een commerciële lening over een (veel) ruimer budget kan beschikken. Ook hier begrenst de maximale aankoopprijs die de VMSW hanteert de budgettaire ruimte van de sociale leners.

Algemeen kunnen we stellen dat het prijzenpeil in Leuven van die aard is dat wie een inkomen heeft op het niveau van de inkomensgrens sociale koop, voldoende budgettaire ruimte heeft om zich op de koopmarkt te begeven, voor zover er eigen inbreng mogelijk is. De maximale verkoopprijzen die door de VMSW gehanteerd worden, maakt dat wie geen eigen inbreng kan doen en op een sociale lening aangewezen is, uit de markt dreigt geprijsd te worden.

	Alleenstaande zonder personen ten laste			Alleenstaande met 1 kind ten laste (<6j en >3)		Koppel (met 2 gelijke inkomens) met 2 kinderen ten laste (<6j en >3)	
Huishoudensinkomens op...	Sociale lening (max)	Sociale lening (woonquote 40%)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Commerciële lening	Sociale lening (max)	Commerciële lening
Inkomensgrens sociale koop							
Maximale aankoopsom	€ 274.300	€ 217.000	€ 243.000	€ 288.100	€ 345.000	€ 301.900	€ 453.000
Woonquote	51%	40%	40%	36%	39%	28%	38%
	eenslaapkamerappartementen of studios			tweeslaapkamerappartementen		tweeslaapkamerappartementen	
% Gemiddelde prijs Leuven	139%	110%	124%	71%	85%	74%	112%
% Gemiddelde prijs Heverlee	146%	116%	130%	95%	114%	100%	150%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo	136%	107%	120%	99%	118%	104%	155%
% Gemiddelde prijs Wilsele	91%	72%	81%	100%	119%	104%	157%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal	-	-	-	-	-	-	-
				huizen 2 slaapkamers		huizen 2 slaapkamers	
% Gemiddelde prijs Leuven				94%	113%	99%	148%
% Gemiddelde prijs Heverlee				90%	108%	95%	142%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo				109%	131%	115%	172%
% Gemiddelde prijs Wilsele				102%	123%	107%	161%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal				106%	128%	112%	167%
						huizen 3 slaapkamers	
% Gemiddelde prijs Leuven						68%	102%
% Gemiddelde prijs Heverlee						78%	117%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo						74%	111%
% Gemiddelde prijs Wilsele						81%	121%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal						87%	131%
						Appartementen 3 slaapkamers	
% Gemiddelde prijs Leuven						53%	80%
% Gemiddelde prijs Heverlee						81%	121%
% Gemiddelde prijs Kessel-Lo						78%	117%
% Gemiddelde prijs Wilsele						78%	117%
% Gemiddelde prijs Wijgmaal						85%	128%

Tabel 9: Verhouding tussen het maximaal aankoopbedrag van 3 huishoudentypes met een netto belastbaar inkomen op de inkomensgrens voor een sociale lening en gemiddelde vraagprijzen voor verschillende woningtypes in Leuven en deelgemeente, 2019.

4.3.6 Conclusie doelgroepen- en betaalbaarheidsanalyse

De betaalbaarheid in een koopscenario voor verschillende doelgroepen

Hiervoor gaven we aan dat meer dan 80% van de bewoners van sociale huurwoningen in het Leuvense een inkomen van minder € 20.000 heeft. Huishoudens met een inkomen dat rond de € 20.000 EUR ligt vinden in Leuven geen betaalbaar woonaanbod, tenzij misschien in zeer beperkte mate een aanbod voor alleenstaanden bestaande uit kleinere studio's of appartementen van slechte kwaliteit.

Huishoudens met een inkomen dat rond de inkomensgrens sociale huur ligt, kunnen zich in Leuven wellicht kleinere woningtypes veroorloven bij woonquotes die de 40% bereiken. Grotere woningen met 3 slaapkamers aangepast aan een 4-persoonshouden waar elk kind over een eigen kamer kan beschikken zijn voor deze inkomensgroep niet betaalbaar in Leuven.

Huishoudens met een inkomen dat rond de inkomensgrens voor een sociale lening ligt, beschikken over een budget dat hen toe laat om het prijzenpeil voor verschillende woningtypes in Leuven te dragen, voor zover zij een eigen inbreng van 10% kunnen doen. Het aanbod aan grotere woningtypes kan wel een knelpunt zijn. Wie aangewezen is op een sociale lening, heeft een veel beperkter budget ter beschikking, zeker wanneer men kinderen ten laste heeft. Dit komt omdat het gemiddelde prijzenpeil in Leuven hoger ligt dan de maximale woningprijzen die de VMSW hanteert om aan deze groepen een lening toe te kennen. Deze inkomensgroep zal dus in hoofdzaak op een commerciële lening aangewezen zijn en sommigen zullen wellicht moeten kunnen sparen om de eigen inbreng te realiseren.

Doelgroep afhankelijk van de doelstellingen van de CLT en mogelijke effecten

De keuze van de doelgroep in functie van de inkomens is afhankelijk van de doelstellingen van de CLT. Indien de CLT bijvoorbeeld ook huurformules wilt aanbieden, dan kan het zinvol zijn om geen ondergrens aan het inkomen te hanteren. In dat geval kan de CLT een gelijkaardig doelgroep en aanbod beogen als deze van de sociale huisvestingsmaatschappijen, waar ze uiteraard ook mee zou kunnen samenwerken.

De CLT zou zich ook tot doel kunnen stellen om een specifiek aanbod te realiseren, bijvoorbeeld door vooral te voorzien in woningtypes aangepast aan de noden van huishoudens met kinderen. Dit lijkt slechts realistisch indien de CLT op langere termijn een substantieel aandeel van de markt zou kunnen uitmaken. In dat geval kan het nuttig zijn om zich tot een ruime doelgroep te richten die in Leuven wenst te blijven wonen, maar voor wie de betaalbaarheid niet het grootste probleem is. Vooral nog zal dit aanbod aan grotere woningen in de suburbane gemeenten (ver) buiten Leuven aan lagere prijzen en met grotere buitenruimtes beschikbaar blijven. Hiermee de concurrentie aangaan lijkt niet de eerste taak van de CLT.

Een andere doelstelling van de CLT kan zijn om de betaalbaarheid te verbeteren voor een bepaalde doelgroep. Huishoudens met een inkomen op het niveau van de inkomensgrens voor een sociale lening hebben bij een woonquote van 38-40% een leningscapaciteit die rondom de 120% van de gemiddelde vraagprijzen voor woningen in Leuven schommelt. Voor hen is de betaalbaarheid niet het eerste

probleem, maar het kan wel zijn dat het aanbod, zeker voor grotere woningtypes, te beperkt is. Wanneer de CLT ook deze groep als doelgroep in een koopscenario zou nemen, dan zal het aanbod van de CLT voor deze groep in concurrentie komen met het private aanbod op de markt. Het is twijfelachtig of deze potentiële kopers in dat geval voor de CLT-formule zullen kiezen omdat ze in Leuven op de private markt betaalbaar woonaanbod kunnen vinden waar ze over de volle eigendom van woning en grond kunnen beschikken, of buiten Leuven een gelijkaardig aanbod met veel buitenruimte.

Huishoudens met een inkomen op het niveau van de inkomensgrens voor een sociale huurwoning hebben met een woonquote van 37-40% een leningscapaciteit die rondom de 80% van de gemiddelde vraagprijzen voor woningen in Leuven schommelt, met uitzondering van het stadscentrum en voor de grotere woningen, die voor deze groep buiten bereik vallen. Voor deze groep kan de CLT het verschil maken op het vlak van verbeteren van de betaalbaarheid. Deze groep heeft nu een beperkte toegang tot de koopmarkt. Bovendien kan de CLT de woonquote voor deze groep terugdringen door de grondkost uit de woonkost te halen en dit op lange termijn door eventuele subsidies via subsidieretentie te herinvesteren in de creatie van betaalbaar woonaanbod.

4.4 Andere toelatingsvoorwaarden

4.4.1 Andere toelatingsvoorwaarden CLTB

De inkomenscriteria kunnen uitgebreid worden met andere voorwaarden, bijvoorbeeld de voorwaarden die ook gelden voor CLTB, de sociale huisvesting in Leuven en de Starterswoningen van AGSL:

- op het moment van de inschrijving meerderjarig zijn.
- ingeschreven zijn in het bevolkings- en of vreemdelingenregister en legaal in België wonen, met inbegrip van gezinsleden of andere inwonende personen.
- nog geen volledige volle eigendom of vruchtgebruik hebben.
- zich ertoe engageren om zich binnen de twee maanden na de toewijzing in de woning te domiciliëren.

Gezien de specifieke context van de CLT is het van belang dat de kandidaten gemotiveerd zijn om zich te engageren binnen de CLT, en dat ze goed geïnformeerd zijn over de werking. Daarom heeft CLTB nog twee bijkomende voorwaarden. Ten eerste moet elke kandidaat-koper lid worden de CLT en de principes ervan onderschrijven. Tijdens een verplichte collectieve informatie- en inschrijvingsvergadering wordt ook gewezen op het collectieve aspect van de woonprojecten, en het engagement dat van de toekomstige bewoners wordt gevraagd. Ten tweede wordt aan de kandidaten gevraagd lid te worden van een collectieve spaarkas, en maandelijks een klein bedrag, momenteel minimum 10 euro, te sparen. Het gespaarde geld kan gebruikt worden bij de aankoop van de woning, of de kandidaat kan het recupereren wanneer hij beslist niet langer lid te blijven van de CLT. De

kandidaat-koper kan tijdens de wachttijd vormingen volgen, georganiseerd door de CLT, en krijgt als lid medezeggenschap over de organisatie.⁷³

Voor elk van de voorwaarden moet bepaald worden of ze van toepassing zijn op het moment van de inschrijving en/of op het moment van toewijzing. Dit zal afhangen van de toewijzingsprocedure waarvoor wordt gekozen.

4.4.2 Vermogen

Het vermogen wordt vandaag niet in rekening gebracht bij de toelating (met uitzondering van de voorwaarde dat men nog geen eigenaar kan zijn van een woning). Zelfs al zou men dat willen, het is niet mogelijk om hier inzicht in te krijgen.

Anderzijds, uit de praktijk blijkt dat de zo goed als alle kopers van CLTB vandaag bijna het volledige aankoopbedrag moeten ontlenen bij het woningfonds. Men kan daarom vermoeden dat ze niet over een vermogen beschikken. Men kan er ook van uitgaan dat wie over een groot vermogen beschikt zich zal laten afschrikken door een limiterende herverkoopformule. Voor wie geld heeft is het interessanter om op de private markt te investeren. Uit voorgaande analyse is ook gebleken dat wie over een vermogen beschikt, aldus met eigen inbreng een commerciële lening kan aangaan, vandaag op de Leuvense private markt terecht kan.

4.4.3 Andere

In bijvoorbeeld het project 'Gent knapt Op' wordt naast de voorgaande aspecten ook een sociaal onderzoek gedaan, waarbij ook het opleidingsniveau, schuldhulpverlening en de staat van de woning, als extra parameters worden genomen. Deze worden in rekening gebracht bij de toewijzingsprocedure.

4.5 Toewijzingsprocedures

Zeker als er beroep wordt gedaan op publieke middelen moet de procedure volledig transparant en objectief zijn. Eén of andere persoon zomaar voorrang geven, bijvoorbeeld om op die manier meer sociale mix in een bepaald gebouw te brengen is, als men dat al zou willen, dus uit den boze.

CLT's elders in de wereld passen heel uiteenlopende procedures toe, afhankelijk van de lokale situatie. Sommige CLT's, zoals de Champlain Housing Trust in Burlington. Nieuwe woningen worden op de website gepubliceerd, iedereen wie aan de voorwaarden voldoet kan zich kandidaat stellen, en vervolgens wordt toegewezen op basis van een aantal criteria, waarvan anciënniteit. London CLT past een systeem toe dat vergelijkbaar is met de manier waarop het AGSL haar starterswoningen toewijst.⁷⁴ Verschillende criteria worden afgewogen, onder andere de leeftijd en de binding met de buurt.

⁷³ In de mogelijkheid zijn om een geschikte lening af te sluiten voor de aankoop van de woning. Hoe voor de hand liggend dit ook mag lijken, het is een zeer belangrijke voorwaarde. Hij houdt onder andere in dat de CLT kan weigeren een woning te verkopen indien de koper beroep wil doen op een risicovolle lening. Op die manier beschermt de CLT niet alleen de koper, maar ook zichzelf.

⁷⁴ Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, *Hoe wijzen we Starterswoningen toe?*

Kandidaat-kopers moeten daar voor een jury verschijnen om hun verbondenheid met de gemeenschap en engagement in de buurt te motiveren.

Het SVK past een puntensysteem toe die voorrang geeft aan huishoudens op basis van het actueel besteedbaar inkomen en de woonneed. Ook de SHM's kennen enkele voorrangsregels toe voor onder andere mensen met een fysieke beperking, of huishoudens die in een onbewoonbaar verklaard pand wonen.⁷⁵

CLTB koos voor een systeem dat gebaseerd is op de inschrijvingsdatum. Daarbij wordt ervan uitgegaan dat zowat iedereen binnen de voorgestelde inkomenscriteria het moeilijk heeft om een geschikte woning te vinden.

Een wachtlijst opstellen heeft als voordeel voor de CLT dat nieuwe projecten kunnen worden opgericht aangepast aan de noden van de wachtlijst (en de financiële haalbaarheid).

Daarnaast is er in de beginfase mogelijks nog geen officiële wachtlijst of ledenlijst. De principes kunnen worden toegepast op de eerste pilootprojecten, en daarna uitgewerkt in concrete procedures en reglementen.

4.6 Aanbeveling inkomensgrens doelpubliek

Vanuit deze analyse van de inkomens bevelen we aan om de doelgroep voor de CLT niet te situeren op het niveau van de inkomensgrens voor een sociale lening, omdat deze doelgroep betaalbare alternatieven heeft op de private markt.

De CLT kan het grootste verschil maken voor groepen van wie het inkomen zich onder of rondom de inkomensgrens voor een sociale huurwoning situeert. Deze doelgroep omvat in een koopscenario ongeveer 40% van de Leuvense huishoudens, een doelgrootte die ongeveer overeenkomt met de omvang van het 2^{de} en 3^{de} inkomenskwintiel. Aangezien het merendeel van de actuele bewoners van sociale huurwoningen zich in het 1^{ste} en 2^{de} inkomenskwintiel bevinden, en slechts zelden in het 3^{de}, zal de CLT op die manier bovendien een andere doelgroep bereiken dan deze die een reële kans maakt om in een sociale huurwoning terecht te komen. Deze groep heeft vandaag slechts zeer beperkt toegang tot de private koopmarkt en dit tegen (erg) hoge woonquotes. De CLT kan het verschil maken door voor deze groep de toegang tot eigendom mogelijk te maken en/of de woonkosten te drukken.

De CLT hoeft uiteraard geen bestaande inkomensgrens zoals deze voor de sociale huur of voor de sociale lening te hanteren. We zagen dat bij de laatste inkomensgrens de leningscapaciteit ruwweg 120% bedraagt van het Leuvense prijzenpeil (bij de commerciële lening), terwijl dit voor de eerste inkomensgrens ongeveer 80% is (zowel voor de sociale als de commerciële lening). Een eigen inkomensgrens zou zich enigszins boven de inkomensgrens sociale huur of ergens tussen beide inkomensgrenzen in kunnen situeren. Een mogelijk voordeel van een inkomensgrens gelijk aan deze van de sociale huur is dat dit een inkomensgrens is waarvan maatschappelijk -en decretaal- bevestigd

⁷⁵ Voor Dijledal zijn de voorrangsregels te raadplegen via <https://www.dijledal.be/lk-wil-huren/Wat-zijn-de-voor-rangsregels/Krijg-ik-voorrang> en voor SWal via <https://www.swleuven.be/krijg-ik-voorrang/>

is dat huisvesting voor groepen onder deze inkomensgrens tot stand kan komen met overheidssubsidies (zoals verstrekt door de VMSW) en bijvoorbeeld ook kan rekenen op een lager btw-tarief. Op niveau van de stad werd uiteraard ook reeds ondersteuning voorzien voor de stads- en starterswoning, wat dit argument nuanceert.

5 Prijszetting en woontypologie

5.1 Inleiding

De prijszetting van CLT-woningen is belangrijk als men een bepaalde doelgroep wil bereiken, nu en in de toekomst. In hoofdstuk 6 wordt dieper ingegaan op de herverkoopformule. Deze is in de meeste gevallen gebaseerd op de eerste verkoopprijs, de *basisprijs*. Daarom moet de prijszetting ook de lange termijn gevolgen meenemen.

De prijs moet worden bepaald op basis van een gezonde capaciteit van de koper, waarbij deze nog genoeg heeft om voorzien in zijn levensonderhoud. We stellen daarom twee methodes voor om deze maximale verkoopprijzen te bepalen naar inkomenscategorieën en gezinssamenstelling, gebaseerd op respectievelijk de woonquote en het resterend inkomen. Maar eerst gaan we na op welke manier andere Leuvense woonmodellen hun huur-of verkoopprijs bepaalt.

5.2 Bepaling huur- en koopprijzen bij Leuvense huisvestingsactoren

	Sociale huurwoning VMSW	Sociale koopwoning SWAL	SVK SPIT	Stadswoning AGSL	Starterswoning AGSL	Sociale lening VMSW
Huur- en verkoop-prijs	Huurprijs per maand bedraagt: 1/55 van het gezinsinkomen – gezinskorting – patrimoniumkorting. Huurprijs bedraagt nooit meer dan de markt-huurwaarde van de woning, en een minimale huurprijs wordt berekend op basis van de woning en het inkomen. Bijkomende huurlasten zitten niet in prijs: garage, onderhoud gemeenschappelijke delen) ⁷⁶	Aankoopprijs is afhankelijk van ligging en type van de woning. ⁷⁷ Gemiddelde verkoopprijs (excl. aankoopkosten van gemiddeld €4.500- eigen middelen): - grondgebonden woning: €217.000 - app.: €170.000	Maximale huurprijs volgens normen van de Vlaamse Huursubsidie bedraagt €550 per maand , verhoogd met €73,75 per persoon ten laste. In Leuven krijgen men daarbovenop nog een plafondverhoging van €59. (2017)	Vb. Project De Horenblazer (2015), prijzen exclusief erelonen notaris, registratierechten (10%), BTW (21%) - App. 1 slk, 71 m ² met terras: €213.502 - App. 2 slk, 81 m ² met terras: €222.740 - App. 2 slk, 91,6 m ² met terras: €239.894	Vb. Huurprijzen project Klein –Rijsel ⁷⁸ : - App. 1 slk: €650 tot €720 + kosten/maand - App. 2 slk: €775 tot €950 + kosten/maand	Maximale verkoopprijs van de woning om een sociale lening te verkrijgen: €244.200 Vanaf eerste persoon ten laste + €12.300 Eenmalig als er bij aanvraag een kind <6 jaar is +12.300

Tabel 10: Huur- en koopprijzen Leuvense publieke en sociale huisvestingsactoren in 2019 (tenzij anders vermeld)

5.3 Prijszetting op basis van de woonquote

5.3.1 Prijszetting per inkomenscategorie

Om zijn doelpubliek te bereiken, past CLTB verschillende verkoopprijzen voor eenzelfde type woning toe naargelang het inkomen van de koper. Het inkomen van zijn doelpubliek varieert tussen een leefloon en het inkomensplafond van de sociale huisvesting.

Om te zorgen dat aangepaste verkoopprijzen kunnen worden toegepast wordt deze groep ingedeeld in vier inkomenscategorieën, die gelijkmatig verdeeld zijn tussen deze twee grenzen. Categorie D-huishoudens zijn huishoudens met een inkomen dat dicht bij het leefloon ligt, categorie A-huishoudens

⁷⁶ Sinds 2019 wordt ook rekening gehouden indien het inkomen boven de inkomensgrens valt. Meer info via <https://www.vmsw.be/Home/ik-ben-particulier/Huren-van-een-sociale-woning/Hoeveel-huur-betaalt-u/Bij-een-sociale-huisvestingsmaatschappij>

⁷⁷ Hier gebaseerd op de sociale koopwoningen van Sociaal Wonen Arro Leuven (SWAL), in 2016, te raadplegen via <https://www.swleuven.be/hoeveel-kost-een-sociale-koopwoning/>

⁷⁸ Marktconforme huurprijzen, maar "verwervingsubsidie" inbegrepen, tussen €50 en €125 per maand, gedurende 6 jaar. Autonomo Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling, *Starterswoningen*

zijn huishoudens met een inkomen dat dicht bij het plafond voor toegang tot sociale huisvesting ligt. Binnen elk project wordt gezorgd dat elke categorie aan bod komt waardoor de projecten aan de ene kant financieel haalbaarder zijn, maar anderzijds dat er steeds een aanbod is voor de laagste inkomens.

In de wetenschappelijke literatuur en door overheden wordt de betaalbaarheid van wonen vaak gemeten aan de hand van de woonquote die de verhouding is tussen de (naakte) woonkosten en het besteedbaar inkomen. Het nagaan van inkomensvoorwaarden bij de kandidaatstelling voor een sociale huurwoning of een sociale lening, bij een CLT of voor inkomensgerelateerde premies of subsidies, gebeurt op basis van het netto-belastbaar inkomen zoals terug te vinden op een aanslagbiljet. CLTB bepaalt de verkoopprijzen van de woningen zo dat het gemiddelde huishouden (per inkomenscategorie) slechts 30% van zijn netto belastbaar inkomen (inclusief kinderbijslag) zou besteden aan huisvesting mocht ze voor dat bedrag een hypothecaire lening over 25 jaar, aan een interest van 2%, afbetalen. Vanuit dit principe worden de maximale verkoopprijzen vastgelegd per type woning (op basis van het aantal slaapkamers). Binnen hetzelfde type woning (zelfde prijs categorie, zelfde aantal kamers) kan de prijs variëren in functie van een aantal andere factoren (ligging, licht, zicht...). Ook voor de Leuvense CLT zou dit wellicht de meest praktische werkwijze zijn. Om de betaalbaarheid te garanderen bevelen we aan een woonquote op basis van het netto-belastbaar na te streven van 30% of 33%. Voor de lagere inkomens, waarbij het besteedbaar inkomen en het netto belastbaar inkomen dicht bij elkaar liggen, zal dit leiden tot een woonquote op basis van besteedbaar inkomen die lager ligt dan de 40%-grens die in het betaalbaarheidsonderzoek gehanteerd werd. Voor deze doelgroep zal deze ambitie de betaalbaarheid verbeteren. Voor de hogere inkomensgroepen zal een woonquote van 30-33% op basis van netto belastbaar inkomen eerder in de buurt komen van een woonquote op basis van besteedbaar inkomen van 40%.

Voor dezelfde woning zal een huishouden in categorie D dus minder betalen dan een huishouden in categorie C, dat op zijn beurt minder zal betalen dan een huishouden in categorie B. Dit systeem houdt in dat elk huishouden naar eigen vermogen betaalt, terwijl de armsten toch de mogelijkheid hebben om een eigendom te bezitten. Het Brussels Gewest kent een subsidie toe die CLTB in staat stelt om de prijzen aan te passen aan het inkomen van de kopers (zie hoofdstuk 9.4 Financieringsmodel Community Land Trust Brussel).

Tabel 11 geeft een overzicht van de maximumprijzen voor CLTB-woningen per categorie en type woning. Deze prijzen zijn inclusief alle kosten. De gemiddelde verkoopprijs bedraagt vandaag €1.650/m²⁷⁹ netto vloeroppervlakte, 25-50% onder de marktprijs. 25-50% onder de marktprijs.

⁷⁹ Prijzen inclusief alle kosten toont duidelijk wat de kandidaat-koper moet kunnen lenen voor het verwerven van een woning. Het nadeel is dat de prijzen bijgevolg moeilijk vergelijkbaar zijn met de marktprijzen.

		Categorie			
		A	B	C	D
Aantal kamers	Studio	133 342€	115 836€	98 329€	80 823€ (min. 63 316€)
	1	150 346€	132 124€	113 901€	95 679€ (min. 77 457)
	2	193 207€	169 865€	146 522€	123 180€ (min. 99 838€)
	3	238 462€	210 322€	182 217€	154 113€ (min. 126 008€)
	4	270 519€	239 240€	207 960€	176 681€ (min. 145 402€)
	5	334 704€	297 075€	259 447€	221 818€ (min. 184 189€)

Tabel 11: Verkooprijzen CLTB (inclusief alle kosten) naar categorie en aantal slaapkamers in 2018

In het kader van de pilotsite (zie hoofdstuk 14) werd een tool ontwikkeld die gebaseerd is op de methode waarop CLTB de verkooprijzen bepaalt. Deze werd uitgebreid zo dat ook voor de bestaande inkomensgroepen in Leuven (sociale huur, sociale koop, stads- en starterswoningen) duidelijk wordt wat de maximale aankoopbedragen zijn.

Omgekeerd kan deze tool nu in de toekomst door CLT gebruikt worden om op basis van beoogde kosten en verkoopprijs te kunnen afdrukken welke inkomensgroep bereikt kan worden, en voor welke groep nog een extra toelage/subsidie nodig is. Hierbij werden enkele variabelen toegevoegd, waarmee gekeken kan worden wat de impact is op de beoogde kostprijs. Enkele voorbeelden: al dan niet subsidiëren van de grond, btw (verlaging bij een samenwerking met een SHM), grootte van de financieringskosten van het eigen kapitaal, enz. Ook kan de oefening gemaakt worden op basis van een mix aan inkomenscategorieën.

Zoals eerder vermeld, ligt voor hogere inkomens het netto belastbaar inkomen en het actueel besteedbaar inkomen relatief verder uit elkaar dan voor lagere inkomens. Daarom werd in de tool ook een omzetting naar besteedbaar inkomen opgenomen om een zicht te krijgen op realistische capaciteiten.

Deze tool werd doorsproken met de stad en AGSL en kan door hen verder worden gebruikt.

Enkele parameters zullen (jaarlijks) moeten worden gecorrigeerd:

- Inkomensgrenzen: Indien met bestaande inkomensgrenzen gewerkt wordt, moeten deze jaarlijkse geïndexeerd worden.
- Groeipakket: indien de kinderbijslag verandert, moet dit worden aangepast.
- Leningscapaciteit:
 - in de tool wordt uitgegaan van een 100% lening, zonder eigen inbreng, gezien wordt uitgegaan van een sociale lening. Indien het een doelgroep betreft die niet sociaal kan lenen, moet hier rekening mee gehouden worden.

- Uit de doelgroepen- en betaalbaarheidsanalyse is gebleken dat de gehanteerde woonquote voor sociale en commerciële leningen enerzijds op het besteedbaar inkomen wordt gebaseerd en anderzijds, voor elk huishoudenstype anders is. De woonquotes gehanteerd door kredietverstrekkers fluctueren ook in de tijd. De maximale verkoopprijzen moeten dus worden vergeleken met de werkelijke leningscapaciteit.
- Fluctuerende interest: indien ook commerciële leningen worden gebruikt door de kopers, zijn de interesten variabel, en moeilijk te voorspellen. De minimum-en maximumprijzen moeten vervolgens jaarlijks aangepast worden op basis van de interest. Dit betekent ook dat een woning in de toekomst niet noodzakelijk binnen dezelfde categorie kan verkocht worden. Dit wordt natuurlijk mede bepaald door het aantal categorieën, en zodus de reikwijdte van deze categorieën. Om op lange termijn een marge te hebben op de reikwijdte van de categorieën, is het belangrijk deze initieel breed genoeg te hebben.
- Marktprijzen: Ook de marktprijzen fluctueren in de tijd. De vraag voor CLT-woningen is bij verkoop natuurlijk even belangrijk als de betaalbaarheid. Hoe meer de prijzen verschillen van de marktprijs, hoe groter de vraag zal zijn. Daarom is het goed om de capaciteit te vergelijken met de marktprijs.
- Ouderen: de maandelijkse afbetalingslast zal hoger zijn voor ouderen, gezien zij op een kortere termijn moeten afbetalen. Eventueel kan met de tool de oefening eens gemaakt worden op basis van een kortere afbetalingstermijn.

5.4 Prijszetting op basis van het resterend inkomen

Een omgekeerde methode is die van het resterend inkomen als indicator voor de betaalbaarheid. Hierbij wordt bepaald welk budget iemand (naargelang zijn gezinssituatie) na aftrek van de woonkosten nodig heeft. Dit kan op basis van de minimumbudgetmethode, waarbij gedetailleerd wordt onderzocht wat een type gezin minimaal nodig heeft om te leven. Hiervoor werd bijvoorbeeld de budgetstandaard ontwikkelt.⁸⁰ Op zich zouden de resultaten van de tool gebaseerd op 30% van het netto belastbaar inkomen afgetoetst zouden kunnen worden aan deze budgetstandaard.

6 Eigendomsrestricties

6.1 Inleiding

Transmissie is het sleutelement in de aantrekkelijkheid en duurzaamheid van het CLT-model. Een blijvende betaalbaarheid wordt bereikt door de eigendom van de grond te scheiden van de eigendom van gebouwen en door de herverkoopprijs te beperken. CLTB neemt de transmissievoorwaarden op in de akte die het opstalcontract en de verkoop van de gebouwen zal bevatten (zie hoofdstuk 7 Horizontale eigendomssplitsing). In dit hoofdstuk wordt eerst en vooral ingegaan op de herverkoopformule en welke aspecten in overweging dienen te worden genomen bij het definiëren

⁸⁰ <https://remipro.be/remi/calculator>

ervan. Hierbij worden ook als voorbeeld de herverkoopformules van respectievelijk CLTB en CLT Gent opgenomen. Daarna wordt een overzicht gegeven van de andere mogelijke restricties op de eigendomsrechten.

6.2 Bepalen van de herverkoopformule

Het is van essentieel belang een zo soepel mogelijk overdrachtsmechanisme te ontwikkelen, waarbij de noodzaak om de algemene belangen van CLT te vrijwaren in evenwicht wordt gebracht met de wens van de verkoper om snel een koper te vinden. De evolutie van vastgoedprijzen op lange termijn voorspellen is altijd een riskante bezigheid, en al helemaal in deze onzekere tijden. Ook andere belangrijke factoren die van invloed zijn op de betaalbaarheid van woningen zijn onvoorspelbaar. Hoe zullen de interestvoeten evolueren, hoe zal het gemiddeld inkomen evolueren? Dit betekent niet dat het onmogelijk is om een herverkoop formule vast te stellen die op zeer lange termijn kan werken. Bij het bepalen van een goede formule is het belangrijker om juist voor ogen te hebben wat het belangrijkste doel is dat men wil bereiken, dan om betrouwbare voorspellingen te hebben van de vastgoedmarkt.

In het kader van het beleid inzake sociale huisvesting zijn er in België reeds anti-speculatieve maatregelen gebruikt, zoals de onvervreemdbaarheidsclausule of de verplichting om de ontvangen steun in geval van wederverkoop met meerwaarde geheel of gedeeltelijk terug te betalen.

Deze instrumenten worden streng bekeken door de rechter, die de clausules die de vrije beschikking over goederen door de eigenaar ervan beperken in principe onwettig acht, omdat ze in strijd zijn met de artikelen 537 en 544 van het Burgerlijk Wetboek.

Een anti-speculatieclausule zal dus alleen geldig zijn als zij voldoet aan de tweeledige voorwaarde dat zij gebaseerd is op een ernstig en legitiem belang en beperkt is in de tijd. Ook wordt aanbevolen de clausule in te voeren door middel van een toelichtende paragraaf die haar in zekere zin legitimeert door de nadruk te leggen op het nagestreefde doel van algemeen belang.

In het kader van het Community Land Trust-mechanisme moet de beperking van de wederverkoopprijs echter permanent van toepassing zijn om de blijvende betaalbaarheid van de woningen te waarborgen zonder een beroep te moeten doen op nieuwe subsidies.

Theoretische overwegingen

De herverkoopformule mag niet opgevat worden als een anti-speculatieve voorwaarde. De belangrijkste bedoeling is om tot een eerlijke verdeling van de (eventuele) meerwaarde bij verkoop te komen en om een evenwicht te vinden tussen de tegenstrijdige belangen van de verkoper (zo veel mogelijk geld ontvangen van de verkoop, onder andere om hem eventueel in staat te stellen een nieuwe woning op de privé-markt te kopen) en van de CLT (de nieuwe verkoopprijs zo laag mogelijk houden, zonder bijkomende tussenkomst). Dit is een moeilijke evenwichtsoefening. Hoe men het ook draait of keert, een groter aandeel van de meerwaarde voor de eigenaar betekent altijd een kleiner deel voor de CLT, en omgekeerd.

Het is wel belangrijk om steeds voor ogen te houden dat de CLT zich richt tot gezinnen die zonder CLT-tussenkost nooit een kwalitatieve woning in de stad hadden kunnen kopen. Door hen via een financiële tussenkost over deze drempel heen te helpen kunnen die gezinnen nu een kapitaal opbouwen, wat niet mogelijk was geweest indien ze huurder waren gebleven. Dat dat kapitaal beperkt wordt betekent niet dat zij, wanneer ze om een of andere reden willen verhuizen naar een privéwoning, dat niet zouden kunnen doen omdat de marktprijzen te veel gestegen zijn. Het gespaarde kapitaal zal hen alvast toelaten om een belangrijk deel van de koopprijs van een nieuwe woning te betalen, hetgeen ook het bekomen van een hypothecaire lening om het resterende deel te betalen zal vergemakkelijken.

Het vastleggen van een goede en rechtvaardige formule om bij herverkoop te bepalen welk deel van de meerwaarde de verkoper kan ontvangen, is een belangrijke keuze. Om de verschillen tussen alle formules die kunnen gebruikt worden te begrijpen is het van belang om drie verwante ideeën, die essentieel zijn in de CLT-filosofie, van elkaar te onderscheiden. We zetten ze hier op een rijtje, en gaan daarna verder in op de formules die op deze ideeën gebaseerd zijn. We lichten tenslotte toe welke keuze de Brusselse CLT heeft gemaakt.

Idee 1. Community Land Trusts zijn gebaseerd op het idee dat de grond toebehoort aan de gemeenschap. De waardestijgingen van woningen heeft meestal niets of nauwelijks iets te maken met de stijging van de waarde van “de stenen” (die neemt alleen maar af met ouder worden), maar met de stijging van de waarde van de grond. Formules die dit idee benadrukken zullen proberen om zo goed mogelijk de waarde van de grond te bepalen, en deze aftrekken van de totale verkoopwaarde.

Idee 2. Community Land Trusts moeten zorgen dat de woningen in hun portefeuille betaalbaar blijven, generatie na generatie. Formules die dit idee benadrukken gaan op zoek naar een manier om te bepalen wanneer een bepaald type woning betaalbaar is voor een bepaald publiek.

Idee 3. Community Land Trusts moeten, bij herverkoop, zorgen voor een rechtvaardige verdeling van de meerwaarde tussen privé-eigenaar en gemeenschap.

Deze ideeën zijn verwant maar kunnen, zoals zal blijken, elk leiden tot heel uiteenlopende berekeningswijzen of formules. De eerste twee formules die we bespreken worden weinig gebruikt, omdat ze moeilijk toepasbaar zijn, maar sluiten het nauwste aan bij twee van de hierboven besproken ideeën.⁸¹

1. De waarde van de “stenen” (Itemized): Deze formule sluit nauw aan bij het eerste idee, namelijk dat de meerwaarde bij verkoop enkel gegenereerd wordt door de meerwaarde van de grond. In deze formule probeert men via de schatting van een aantal factoren te bepalen welke waarde de bewoner heeft toegevoegd, via renovatie die niet kan worden beschouwd als normaal onderhoud (of eventueel, als hij de woning heeft laten verwaarlozen, welke waarde hij heeft weggenomen). Wat de verkoper toekomt bij de verkoop is dus gelijk aan wat hij heeft betaald bij aankoop, vermeerderd met de waarde van verbeteringswerken (of

⁸¹ White, K. (ed.) (2011) *The CLT Technical Manual*.

verminderd met de schade die hij door slecht onderhoud heeft aangebracht), eventueel aangepast aan de index.

2. Gebaseerd op de leencapaciteit (mortgage-based): Deze formule probeert het tweede idee, dat van de blijvende betaalbaarheid, zo goed mogelijk te vertalen. Bij de eerste verkoop wordt bepaald wat een redelijk % van het inkomen is om aan de afbetaling te besteden (bv. de woonquota, 1/3 van het inkomen). Dan wordt bepaald voor welke inkomenscategorie de woning bestemd wordt (bv. 80% van mediaan inkomen). Op basis daarvan wordt de verkoopprijs bepaald. Bij de verkoop van de CLT-woning moet volgens dezelfde principes de verkoopprijs berekend worden. (Dus ook rekening houden met onder andere de op dat moment geldende rentevoeten, het mediaan inkomen van dat moment, en zo voort.)

De volgende formules worden vaker gebruikt, en zijn pragmatischer van aard.

3. Gebaseerd op een schatting (appraisal-based): deze formule en de volgende baseren zich op het verschil tussen de geschatte marktwaarde bij aankoop en bij verkoop. Het verschil wordt dan via bepaalde formule verdeeld tussen CLT en verkoper.
4. Uitsluitend schatting van het gebouw (improvement only appraisal-based): Men probeert in de schatting onderscheid te maken tussen de waarde van de woning en de waarde van de grond. De verkoper krijgt een deel van de meerwaarde van de woning (bv. 25%), de volledige meerwaarde van de grond is voor de CLT. Dit % kan ook stijgen met de jaren, bv. 5 % in het eerste jaar, tot 30% na 30 jaar. (een formule op deze basis werd aanvankelijk ook toegepast door Champlain Housing Trust, later kozen zij voor een compound appraisal based formule).
5. Eenvoudige schatting (simple appraisal based): maakt geen onderscheid tussen de waarde van de grond en de waarde van de woning. In deze formule en in de voorgaande formule wordt geen rekening gehouden met de hoogte van de CLT subsidie die nodig was om de woning betaalbaar te maken. Dit is in zekere mate oneerlijk, omdat wie hogere premie nodig had relatief meer winst maakt bij verkoop dan iemand die lage premie nodig had.
6. Gecombineerde schatting (compound appraisal based): Biedt een antwoord op dat probleem: hier krijgt de verkoper een percentage van het verschil tussen de aankoop en verkoopprijs van dat gedeelte van de woning dat door hem betaald werd (dus min de subsidie).

Al deze formules op basis van schattingen kunnen ook nog aangevuld worden met correcties met betrekking tot investeringen door de eigenaars. Meestal bepaalt men vooraf welk soort verbeteringen in aanmerking komen om in rekening te worden gebracht bij verkoop: bv. een kamer bijbouwen, of een garage bouwen.

7. Vaste opbrengst (fixed-rate): Er wordt vooraf een vaste jaarlijkse "opbrengst" vastgelegd, bv. 2 of 3 %. De simpelste van alle formules.
8. Geïndexeerd (indexed): De verkoopwaarde voor de eigenaar wordt bepaald door een of andere index: bijvoorbeeld de index van consumptiegoederen, of de hoogte van het mediaaninkomen in de buurt.

Het kiezen voor de ene dan wel de andere formule, en het vaststellen van de parameters en de berekeningswijze moet weloverwogen gebeuren, omdat dit van essentieel belang is. Het aanpassen van deze formule is de soort beslissingen dat bij de meeste CLT's alleen met de grootste meerderheid van stemmen kan genomen worden. In de formule wordt over het algemeen gezocht naar een evenwicht tussen de belangen van alle partijen. Aan dit evenwicht raken is niet eenvoudig. Men kan zich voorstellen dat bijvoorbeeld de eigenaars die in de beheerraad zijn vertegenwoordigd niet gauw gewonnen zullen zijn voor een formule die hun aandeel bij herverkoop verkleint, of dat buurtbewoners (potentiële nieuwe eigenaars) moeilijk met het omgekeerde akkoord kunnen gaan.

Bij het kiezen van een formule moet rekening gehouden worden met een aantal praktische, strategische en politieke elementen. We sommen er hier enkele op.

Politieke overweging: de formule moet erin slagen om een juist, rechtvaardig evenwicht te vinden tussen het belang van het individu (de verkoper) en het belang van de gemeenschap (de CLT). Zal (moet) de verkoper met wat de verkoop heeft opgebracht in staat zijn om een nieuwe woning te kopen? Is het van belang dat de verkoper ook een meerwaarde realiseert, en zo een kapitaal kan opbouwen voor hem en zijn gezin?

Strategische overwegingen:

1. de formule kan al dan niet mobiliteit stimuleren. Hoe minder van de meerwaarde naar de verkoper gaat, hoe eerder hij waarschijnlijk (uit financiële overwegingen) geneigd zal zijn om te verkopen, want hoe langer hij blijft wonen, hoe groter het "verlies" (verschil tussen de marktwaarde en wat hij zal ontvangen).
2. formules die meer aandacht besteden aan de "echte" waarde van de woning (de stenen), zullen meer aanzetten tot onderhoud en verbetering van de woning door de eigenaar, omdat hij bij verkoop meer wordt beloond voor de verbeteringen die hij heeft aangebracht.

Praktische overwegingen:

1. sommige formules zijn zeer omslachtig en vragen een voortdurende controle en evaluatie van de woning door de CLT. Die zijn op lange termijn niet haalbaar gebleken, omdat ze te veel rompslomp meebrachten voor bewoners en CLT-administratie.
2. formules waarbij de eigenaars voortdurend moeten gecontroleerd worden kunnen worden ervaren als een inbreuk op de vrijheid van de eigenaar.
3. het is van belang om een duidelijke, heldere en transparante berekeningswijze te hebben, om betwisting te vermijden.

6.2.1 Voorbeeld: herverkoopformule Community Land Trust Brussel

Tot op heden is er nog slechts één herverkoop doorgegaan. Het is dus nog te vroeg om de deugdzzaamheid van dit model definitief te evalueren. Het hierna voorgestelde model is echter bekrachtigd door verschillende juridische experts en door de financiële instellingen waarmee CLTB samenwerkt.

Ons uitgangspunt bij het bepalen van de formule was dat het publiek waartoe we ons richten niet zo zeer uit is op het realiseren van meerwaarde, maar op het bekomen van een degelijke, betaalbare woning met een maximale woonzekerheid. Die maximale woonzekerheid houdt ook in dat, wanneer ze zouden willen verhuizen, de som die ze bij de verkoop van hun CLT-woning ontvangen moet voldoende zijn om hen in staat te stellen een nieuwe aangepaste woning te kopen, ook al moet daar een bijkomende hypothecaire lening voor worden afgesloten.

Daarom, en omwille van een aantal technische argumenten die we verder ontwikkelen, opteren we voor de zgn. “compound appraisal based” formule, of de methode gebaseerd op een samengestelde schatting.

De verkoper krijgt 25% van de meerwaarde van dat deel van de woning dat hij zelf betaald heeft.

Dit deel wordt als volgt bepaald:

Bij de aankoop van de woning wordt door een onafhankelijke schatter de waarde van de woning geschat (waarde A). Het gaat om de waarde die een gelijkaardige woning in een gelijkaardige buurt zou hebben indien de eigenaar ook eigenaar van de grond zou zijn, en indien er geen restricties op verkoop- en gebruik aan verbonden zouden zijn. Wanneer de eigenaar wenst te verkopen wordt er een tweede schatting gemaakt, volgens dezelfde principes (waarde B).

Bij de schatting zal de schatter ook duidelijk aangeven welk deel van de eventuele meerwaarde te danken is aan investeringen gedaan door de huiseigenaar. Het gaat daarbij niet om onderhoudswerken of vervangingen, maar uitsluitend om toevoegingen, zoals een garage die door de eigenaar is bijgebouwd. (Waarde C) (De schatter kan zich hiervoor baseren op de beschrijving van het goed uit het eerste schattingsverslag en/of op facturen voor de verbeteringswerken die de eigenaar aanbrengt.)⁸²

De formule voor het berekenen van de meerwaarde die de verkoper toekomt, wordt dan de volgende:

$$\text{Meerwaarde} = ((\text{Waarde B} - \text{Waarde A}) \times 25\%) \frac{\text{Initiële Aankoopprijs}}{\text{Waarde A}} + \text{Waarde C}$$

De maximale verkoopprijs is gelijk aan de meerwaarde + de initiële aankoopprijs van de verkoper.

Deze methode heeft verschillende voordelen.

(Het aandeel in) de meerwaarde moet kunnen berekend worden op dat gedeelte van de woning dat van de eigenaar is. Wie een relatief groter deel van de waarde van de woning betaald heeft, heeft achteraf ook recht op een relatief groter deel van de meerwaarde.

Een methode waarbij dat gedeelte wordt gedefinieerd als de geschatte waarde van de woning (de stenen zonder de grond) is in een dichtbebouwde stedelijke context, bij gebrek aan referentiepunten,

⁸² Deze formule kan nog verfijnd worden door een bepaald type werken uit te sluiten: werken die de waarde van de woning voor het CLT-publiek niet echt verhogen, of anders de woning onbetaalbaar zouden maken voor het CLT-publiek. De klassieke voorbeelden zijn: de marmeren badkamer, de jacuzzi. Het woningfonds heeft een dergelijke beoordeling ook opgenomen in haar verkoopvoorwaarden.

heel moeilijk bruikbaar, omdat het niet mogelijk is de afzonderlijke waarde van de grond te bepalen. Omdat er zo weinig duidelijke referenties zijn zal een dergelijke formule aanleiding geven tot heel wat betwistingen.

Het verschil tussen de initiële waarde en de effectieve verkoopprijs van de woning zal van geval tot geval anders zijn. Dat verschil zal groter zijn wanneer het om woningen met een grotere waarde gaat (beter gesitueerd, hogere kwaliteit) en ook wanneer het inkomen van de kopers lager is. In die gevallen zal de tussenkomst die nodig is om de woning betaalbaar te maken hoger zijn. Slechts zelden zal de CLT-tussenkomst dus gelijk zijn aan de waarde van de grond. Daardoor is het dus ook minder relevant om die parameter in de berekening op te nemen.

De prijs die de verkoper krijgt zal in geen enkel geval hoger kunnen zijn dan de geschatte marktwaarde van de woning. Dat betekent dat als de prijzen dalen ipv te stijgen, de verkoper “verliest”. Daarin verschilt hij niet van alle andere eigenaars die op zo’n moment hun woning willen verkopen (in tegendeel, de CLT-eigenaar zal minder verliezen omdat zijn aanvankelijke investering lager was). Wanneer we ervan uitgaan dat het belang van de realisatie van meerwaarde er vooral in zit om de eigenaar de mogelijkheid te geven op de privé-markt een woning te kopen, dan is dit echter niet zo’n groot probleem. In een slappe markt zullen ook de andere woningen minder kosten.

CLTB maakte voor de eigen haalbaarheidsstudie een inschatting wat de impact van de herverkoopformule is op de woningprijzen op lange termijn.⁸³ Deze oefening kan bij de keuze in Leuven ook worden gemaakt.

6.2.2 Voorbeeld: herverkoopformule Community Land Trust Gent⁸⁴

De herverkoopformule die CLT Gent hanteert is op de index gebaseerd. Daarbij wordt het aankoopbedrag voor de eerste koper (gelijk aan de bouwkost) jaarlijks geïndexeerd volgens de loonindex. Bij verkoop zal CLT Gent 5.000 euro (jaarlijks indexeerbaar) van de geïndexeerde bijkomende waarde inhouden. De verkoopprijs is als volgt:

(bisaankoopprijs + geïndexeerde bijkomende waarde) + (eventuele private investeringen – afschrijvingen) – 5.000 euro geïndexeerd.

Voordeel van deze formule is de volledige loskoppeling van de markt, wat de beste garantie biedt op betaalbaarheid. In vergelijking met de formule gebaseerd op waardeschatting, heeft deze het nadeel dat de eigenaar niet wordt gemotiveerd de eigendom te onderhouden. Slijtage van de gebouwen wordt niet meegenomen, maar moet worden opgevolgd door de CLT.

⁸³ Over de mogelijkheid tot de oprichting van een Community Land Trust in het Brussels Gewest. <http://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruxelles.pdf>

⁸⁴ Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*

6.2 Andere eigendomsrestricties

Naast het limiteren van de herverkoopprijs gelden de volgende voorwaarden bij herverkoop bij CLTB:

- Voorkooprecht voor CLTB: CLTB gebruikt dit recht om te garanderen dat de woning niet alleen betaalbaar blijft, maar dat ze ook bestemd blijft voor het doelpubliek. CLTB gebruikt systematisch zijn voorkooprecht en geeft het dan door aan het eerste huishouden op de wachtlijst dat in aanmerking komt voor deze woning.
- Gelimiteerd erfrecht: Een CLTB-woning kan overgeërfd worden, maar er zijn voorwaarden verbonden aan de mogelijkheid om als erfgenaam de woning ook te kunnen blijven bewonen. Op het moment van de erfenis mogen de erfgenamen indien ze dat wensen in de woning blijven wonen. Bij het verstrijken van de eerste 30-jarige periode van de erfpacht of aan het einde van de erfpacht, na 50 jaar, worden de inkomens van de bewoners gecontroleerd. Indien zij op het moment dat zij de woning erfden aan de voorwaarden voldeden, of indien ze op het moment dat hun inkomens worden gecontroleerd aan de voorwaarden voldoen, mogen de erfgenamen indien zij het wensen de woning blijven bewonen. Zo niet, dan zullen zij de woning moeten verkopen, volgens de verkoopvoorwaarden van CLTB.

Daarnaast gelden de volgende bezetting- en gebruiksrestricties:

- Geen ander recht verwerven op een onroerend goed, bestemd voor wonen
- Respecteren van de woonfunctie
- Bezetting van minstens 9 maanden per jaar
- Verhuur verboden
- Verbod om het goed te hypothekeren zonder toestemming van CLTB⁸⁵

7 Horizontale eigendomssplitsing

7.1 Inleiding

Horizontale eigendomssplitsing beschermt het best de lange termijn betaalbaarheid gezien de controle over het gebouw en grond in handen is van twee verschillende partijen. Op deze manier kan de grondeigenaar op lange termijn controle hebben over de (her)verkoopprijs en de verdeling van de meerwaarde.

In dit hoofdstuk geven we weer op welke manier de Brusselse CLT het model, zoals dat in de Verenigde Staten bestaat, heeft omgezet naar de Belgische juridische context. De omzetting ervan in Belgisch recht vergde echter een grondige studie. Vandaag, bijna tien jaar na de eerste besprekingen over de oprichting van CLT's in België, beginnen de meeste juridische kwesties stilaan een duidelijk antwoord te krijgen. Wij kunnen dus, op basis van het voorbeeld van de Community Land Trust Brussel, een reeks juridische aanbevelingen doen voor het ontwerp van CLT's in België.

⁸⁵ Dit laat CLTB toe te controleren bij welke kredietinstelling de koper een hypothecaire lening aangaat, en een hypothecaire lening toe te staan wanneer deze weinig risicovol ingeschat wordt.

Hoewel dit ongetwijfeld niet het enig zaligmakende model is heeft de Brusselse werkwijze haar deugdzaamheid – voorlopig – reeds bewezen en zijn een aantal van de gemaakte keuzes ondertussen ook overgenomen door andere CLT's in Vlaanderen en Wallonië, met name wat betreft de keuze voor een dubbele structuur, bestaande uit een Stichting van Openbaar Nut en een vereniging zonder winstgeving, en voor het recht van opstal om de horizontale scheiding van eigendom mogelijk te maken. Een aantal keuzes zijn mede bepaald door het feit dat de Brusselse Community Land Trust grotendeels wordt gefinancierd door de overheid als instrument voor het creëren van sociale koopwoningen. Ook werd er rekening gehouden met aanbevelingen van het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, die als partner van CLTB instaat voor het verstrekken van hypothecaire leningen aan de Brusselse kopers. Dat neemt niet weg dat de belangrijkste keuzes ook los van deze specifieke context standhouden, en ook voor Leuven geschikt kunnen zijn.

7.2 Juridische constructie

Een bijzonder kenmerk van de Community Land Trusts is dat zij (naakte) eigenaar van het goed blijven. Het doel is om de grond te onttrekken aan elke mogelijke speculatie door het als gemeenschappelijk goed te behouden en de effecten van prijsstijgingen van woningen te beperken, om zo de toegankelijkheid voor gezinnen met lage inkomens op lange termijn te garanderen.

Het uitgangspunt is aldus de realisatie van een horizontale eigendomssplitsing, waarbij de Community Land Trust eigenaar blijft van de grond en de koper eigenaar wordt van de gebouwen, en waarbij de koper tevens een (gebruiks)recht heeft op de grond:

$$\begin{array}{c} \text{Gebouw} = \text{koper} \\ \hline \text{Grond} = \text{Community Land Trust} \end{array}$$

Bij de oprichting van de Brusselse CLT werd volgende analyse uitgevoerd om de meest passende van de verschillende denkbare juridische constructies te bepalen.

Er is een analyse gemaakt van de volgende juridische vormen:

a. De Verkoop

De verkoop van een gebouw is een contract waarbij een persoon (de verkoper) zich verplicht tot het overdragen van de eigendom van een onroerend goed aan een ander (de koper). Dit in ruil voor de betaling van een prijs in geld of in natura. Na afloop van de verkooptransactie is de koper, in zijn hoedanigheid van eigenaar van een onroerend goed, titularis van alle rechten op het goed. De verkoop wordt beheerst door de artikelen 1582 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

b. Het recht van opstal

Opstal is een tijdelijk zakelijk recht waarbij de eigenaar van de grond aan de opstalhouder toelaat om tijdelijk eigenaar te zijn van de gebouwen, werken en beplantingen die gevestigd zijn of te vestigen zijn op zijn grond. Dit in ruil voor de betaling van een enige prijs of een periodieke bijdrage. Het recht van opstal wordt beheerst door de wet van 10 januari 1824 over het recht van opstal. Het recht van opstal

heeft een maximum termijn van 50 jaar. Een aanpassing van het Burgerlijk Wetboek werd begin 2020 door de Kamer goedgekeurd, waarin een verlenging van de termijn tot 99 jaar werd opgenomen.⁸⁶ Het wordt verwacht dat deze in werking treedt binnen de twee jaar. Tot dan wordt een overgangsregime voorzien.⁸⁷

c. Het recht van erfpacht

Erfpacht is een tijdelijk zakelijk recht dat aan zijn titularis, voor een periode van minimaal 27 en maximaal 99 jaar, het volle genot geeft van een onroerend goed dat aan een ander toebehoort. Dit in ruil voor de betaling aan de eigenaar van een jaarlijkse bijdrage in geld of in natura, genaamd “canon”, ter erkenning van zijn eigendomsrecht. Het recht van erfpacht wordt beheerst door de wet van 10 januari 1824 over het recht van erfpacht.

d. De toekenning van een erfdiensbaarheid

De erfdiensbaarheid is een last die gevestigd wordt op een grond, genaamd lijdend erf, ten voordele van een andere grond, genaamd heersend erf, dat toebehoort aan een andere eigenaar. De erfdiensbaarheden worden beheerst voor de artikelen 637 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

e. Het recht van vruchtgebruik

Het vruchtgebruik is het recht om gebruik te maken van goederen die aan een ander toebehoren, maar onder de verplichting om de zaak zelf in stand te houden. Het vruchtgebruik wordt beheerst door de artikelen 578 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

f. Het recht van gebruik en bewoning

Het recht van gebruik en het recht van bewoning worden gevestigd en gaan teniet op dezelfde wijze als het vruchtgebruik. Het recht van bewoning kan noch afgestaan noch verhuurd worden. De rechten van gebruik en bewoning worden beheerst door de artikelen 625 en volgende van het Burgerlijk Wetboek.

g. De huur

Het huurcontract is een contract waarbij een van de partijen, genaamd de verhuurder, zich verbindt tot het waarborgen van het genot van een goed aan een andere partij, genaamd de huurder, tijdens een vaste periode en in ruil voor de verplichting tot het betalen van een bepaalde prijs aan de verhuurder. Het huurcontract (met betrekking tot de hoofdverblijfplaats) wordt beheerst door de wet van 20 februari 1991 – Burgerlijk Wetboek, Boek III, Titel VIII, Hoofdstuk II, Afdeling 2. Regels betreffende de huurovereenkomsten met betrekking tot de hoofdverblijfplaats van de huurder in het bijzonder.

⁸⁶ Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2020, 30 januari) *Integraal verslag met vertaald beknopt verslag van de toespraken. Plenumvergadering*

⁸⁷ MyStibbe (2020) *“Eindelijk” een modernisering van het goederenrecht: de praktische impact op de juridische structurering van vastgoedprojecten*

Deze verschillende juridische vormen zijn geëvalueerd in functie van volgende criteria:

- Het garanderen van een vol eigendomsrecht op lange termijn aan de gezinnen (om toegang tot leningen, de toekenning van premies, ... mogelijk te maken)
- De optimalisatie van de fiscale lasten op de lange termijn
- Het waarborgen dat de Trust eeuwigdurend eigenaar van de grond blijft.

Het recht van natrekking in ons burgerlijk wetboek schept het vermoeden dat de eigenaar van de grond ook de eigenaar is van de gebouwen op deze grond. De scheiding van de eigendom van de grond van die van de gebouwen is alleen mogelijk voor de uitzonderingen op artikel 552 van het Burgerlijk Wetboek, namelijk de opstal en de erfpacht. Vandaar dat de juridische raadgevers bij de oprichting van CLTB zich uiteindelijk hebben toegespitst op deze twee zakelijke rechten.

7.2.1 Erfpacht en recht van opstal

Deze twee gesplitste zakelijke rechten liggen zeer dicht bij elkaar, in die zin dat het in de praktijk soms moeilijk is om ze te onderscheiden. Het onderscheid wordt nog verder vervaagd door de zeer frequente contractuele regelingen die door een in wezen aanvullend rechtsstelsel mogelijk zijn.

Er zijn twee belangrijke verschillen: de duur en de vergoeding, hoewel de regels voor de vergoeding door de partijen kunnen worden gewijzigd. De duur is daarentegen een dwingende bepaling van deze twee wetten: een opstal mag niet langer duren dan 50 jaar (zie mogelijke aanpassing binnen afzienbare tijd in de inleiding van dit hoofdstuk) en een erfpacht moet tussen de 27 en 99 jaar duren.

Enkel uitgaand van de regels van de maximale duur zouden we dus spontaan de voorkeur geven aan het erfpachtrecht (99 jaar) boven het opstalrecht (50 jaar). De vraag wordt echter ingewikkelder gemaakt door de fiscale implicaties van de doorverkoop van het recht en de hierboven gestelde vraag naar de beperking in de tijd van de beperkingen van het eigendomsrecht.

Belasting bij de doorverkoop van het zakelijk recht

Op fiscaal vlak zijn het erfpacht- en opstalrecht evenwaardig interessant. Er moet slechts een registratierecht van 2% worden betaald (op het totaal van de betaalde vergoedingen die de erfpachter of opstalhouder aan de eigenaar betaalt). Bij de beëindiging van de erfpacht- of opstalovereenkomst zijn er geen registratierechten verschuldigd op de overdracht van de gebouwen naar de grondeigenaar.

Beperking in de tijd van het eigendomsrecht

Zodra aan huishoudens een reëel eigendomsrecht op gebouwen wordt toegekend, moet ervoor worden gezorgd dat de specifieke CLT-voorwaarden - en met name de "anti-speculatieve" clausules die de wederverkoop omkaderen (zie hoofdstuk 6.2 Bepalen van de herverkoopformule) - verenigbaar zijn met het absolute karakter van het eigendomsrecht. We hebben gezien dat deze clausules dus gerechtvaardigd moeten zijn, in verhouding moeten staan tot het nagestreefde doel en van beperkte duur moeten zijn. Het is belangrijk om te begrijpen wat juist bedoeld wordt met "beperkte duur".

In het geval van recht van opstal heeft de opstalhouder slechts een beperkt eigendomsrecht. Aangezien dit recht reeds beperkt is in de tijd, wordt het aanvaard dat er gedurende de hele duur van de opstal (maximaal 50 jaar) beperkingen blijven bestaan.

In het geval van erfpacht heeft de erfpachter echter een reëel eigendomsrecht. Beperkingen van meer dan 50 jaar, en a fortiori 99 jaar, zouden dit recht zodanig beperken dat de beperkingen als nietig kunnen worden beschouwd. Om ervoor te zorgen dat de anti-speculatieve voorwaarden in stand worden gehouden, zou het dus noodzakelijk zijn om een maximum van 50 jaar erfpacht te overwegen. Erfpacht heeft dus verschillende nadelen:

- De looptijd moet ten minste 27 jaar zijn en er bestaat nog steeds enige onzekerheid over de geldigheid van een erfpacht die voor meer dan 27 jaar zou worden afgesloten wanneer deze termijn niet wordt bereikt. De erfpacht kan namelijk in geval van een ontbinding vóór het bereiken van de minimumduur van 27 jaar worden geherkwalificeerd naar een verkoop of een verhuur. Gezien het recht van opstal geen minimumperiode heeft, kan herkwalificatie niet plaatsvinden. Er zijn veel situaties denkbaar waardoor het erfpachtrecht van de CLT-bewoners zou kunnen aflopen binnen de eerste 27 jaar. Een vroegtijdige beëindiging heeft ook fiscale implicaties. Dit debacle zou kunnen worden vermeden wanneer wordt uitgegaan dat in beide gevallen geen nieuw zakelijk recht wordt aangevat in geval van herverkoop. In de verkoopakte kan vervolgens opgenomen worden dat een verlenging zal plaatsvinden op het 27^{ste} jaar.
- Sommige auteurs, en met name het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, zijn van mening dat erfpacht niet geschikt is voor de verkoop van een reeds bestaand gebouw.

In de praktijk zal de duurtijd van een opstal echter beter aanleunen bij de praktijk waarbij de meeste CLT-contracten na 20 of 30 jaar kunnen eindigen ingevolge een overlijden, een scheiding, een inkomstenverhoging of arbeidsmobiliteit. In tegenstelling tot onze aanvankelijke intuïtie is het recht van opstal dus de beste manier om de eigendom van de grond te scheiden van die van het gebouw en tegelijk de verkoopprijzen te controleren en de woningen betaalbaar te houden.

Belenen zakelijk recht: hypotheek op de grond

Een door de banken veel gevraagde oplossing is om hun onderpand toch voor de volle eigendom te kunnen hypothekeren, bestaat erin om de tussenkomst in de akte van de grondeigenaar te vragen.

CLTB werkt voor de hypothecaire leningen samen met Brussels Woningfonds. Voor hen was het belangrijk dat CLTB borg staat voor de lening. Dat wil zeggen dat het Brussels Woningfonds indien lening niet wordt terugbetaald, de woning samen met de grond mag verkopen. Maar, hierbij is in de overeenkomst geïntegreerd dat CLTB het voorkeepsrecht heeft en alsnog de grond zo kan behouden.

7.3 Hernieuwingsclausule binnen recht van opstal

Wanneer een huishouden besluit een woning te verkopen, stelt het de CLT daarvan in kennis. Deze laatste heeft een voorkeepsrecht en een recht van *first refusal*. Op deze manier kan CLT de woning zelf aankopen of aanbieden aan een huishouden dat op de lijst van kandidaat-kopers staat.

Hoe dichterbij het einde van de opstal in zicht komt, hoe moeilijker het kan worden om kopers te vinden die bereid zijn een dergelijk bedrag in het onroerend goed te investeren. Daarom is het van essentieel belang om, zodra het eerste opstalcontract is afgesloten, het te voorzien van een hernieuwingsclausule ten gunste van derden. Deze clausule garandeert iedere toekomstige koper dat hij niet de resterende duur van de opstal erft, maar dat er op het moment van de akte een nieuw opstalcontract van 50 jaar met CLT zal worden afgesloten.

De geldigheid van een dergelijke clausule wordt ten aanzien van derden bijna unaniem aanvaard.

Er wordt op gewezen dat, aangezien deze clausules het recht van de verkoper op vrije beschikking beperken, het van essentieel belang is te voorkomen dat de verkoper deze clausules niet op geldige wijze kan betwisten. Daarom heeft CLTB een verklarende paragraaf in de aktes laten opnemen waarin wordt benadrukt dat het voordeel dat aan de kopers wordt toegekend in het algemeen belang is, wat zowel de oorzaak is van deze voorwaarden als een ernstig en legitiem belang. De koper dient uitdrukkelijk te vermelden dat hij begrijpt dat deze clausules verband houden met het feit dat het om een CLTB-woning gaat en de tegenhanger zijn van de tussenkomst van de overheid, en dat hij zich er dus toe verbindt deze clausules te respecteren, zowel voor hemzelf als voor zijn opvolgers en rechtverkrijgenden in alle hoedanigheden.

7.4 Overerving

In de Verenigde Staten genieten eigenaars van een CLT-woning een recht dat via een erfenis kan worden overgedragen. Wij stellen voor deze eigenschap over te nemen en de overdracht bij overlijden niet aan voorwaarden te onderwerpen. Deze keuze wordt niet zozeer ingegeven door filosofische overwegingen, het tegendeel is ook verdedigbaar, als wel door de wens om de rechtszekerheid van het model te waarborgen.

Aangezien de erfgenaam of legataris niet gebonden is aan de toelatingsvoorwaarden, kan het goed, als gevolg van de erfenis, in handen komen aan personen die niet overeenstemmen met de doelgroep van de CLT. Om dit risico te beperken zonder het erfrecht aan te tasten, stellen wij een modulatie van de duur van de opstal voor (zie onder hoofdstuk 7.6 Duur van de opstal).

Voor de volledigheid wijzen we erop dat, ook al is de erfgenaam of legataris vrijgesteld van de toelatingsvoorwaarden, hij uiteraard onderworpen blijft aan alle voorwaarden inzake gebruik en overdracht.

7.5 Gebruiksvoorwaarden

De gebruiksvoorwaarden zijn onlosmakelijk verbonden met de permanente aansprakelijkheid van CLT. Voor het bepalen van zijn voorwaarden heeft CLTB zich in ruime mate geïnspireerd op de voorwaarden die zijn opgenomen in het standaard leasecontract dat is uitgegeven door Grounded Solutions, het Amerikaanse CLT netwerk.⁸⁸

⁸⁸ Grounded Solutions Network, *Model Ground Leases*

We kunnen twee soorten voorwaarden onderscheiden: de voorwaarden die gericht zijn op het goede gebruik van de woning - het feit dat de woning daadwerkelijk wordt bewoond door een huishouden dat de CLT nodig heeft - en de voorwaarden die gericht zijn op het behoud van de kwaliteit of integriteit van de woning.

Onder de eerste groep vallen de voorwaarden dat, tenzij ze uitdrukkelijk zijn vrijgesteld, de huishoudens gedurende een bepaald aantal maanden per jaar in de woning moeten verblijven, dat onderverhuring verboden is en dat de kopers geen zakelijk recht op een ander gebouw mogen verwerven terwijl ze in hun CLT-woning blijven.

Tot de tweede groep behoort onder andere het verbod om een hypotheek te nemen op het onroerend goed zonder toestemming van de CLT. CLTB kan dit zelf niet controleren, maar het Brussels Woningfonds die de leningen verschaft heeft dit ook als voorwaarde, waardoor de voorwaarde door hen gedekt wordt. Indien de kredieten worden verleend door een commerciële bank, is een bijkomende overeenkomst met deze bank noodzakelijk.

Daarnaast geldt de verplichting om het onroerend goed als een goede huisvader te gebruiken, te onderhouden, de nodige herstellingen uit te voeren, alle procedures voor de werkzaamheden te respecteren, de maandelijkse vergoeding en de belastingen te betalen....

Net als bij de beperking van de wederverkoopprijs moeten al deze voorwaarden in de verkoopakte worden opgenomen en in een toelichtende paragraaf worden vermeld, om elk geschil te vermijden. In het uitzonderlijke geval dat de vastgoedmarkt zo laag is dat een CLT-woning niet voordelig is in vergelijking met woningen op de private markt, is het mogelijk om deze voorwaarden op te heffen bij een overdracht onder levenden.

7.6 Duur van de opstal

De wet van 10 januari 1824 betreffende het recht van opstal bepaalt dat dit recht "niet kan worden vastgesteld voor een termijn van meer dan vijftig jaar, met uitzondering van de mogelijkheid tot verlenging".

De keuze van de duur van de opstal werd in Brussel gemaakt in functie vanuit de wens om enerzijds de huishoudens een zo langlopend mogelijk recht te geven en anderzijds de wens om de overheid te verzekeren dat het onroerend goed ten goede komt aan de doelgroep van het CLT. In de volgende paragrafen beschrijven we op welke manier CLTB getracht heeft om aan deze twee doelstellingen te beantwoorden door de manier te bepalen waarop de opstal kan beëindigd en verlengd worden.

Zoals we hebben gezien, kan het onroerend goed in het geval van een erfenis ook overgaan naar een huishouden dat niet tot de initiële doelgroep behoort.

Daarom wordt voorzien in een 30-jarig opstalcontract, dat met nog eens 20 jaar kan worden verlengd. Deze verlenging gebeurt automatisch indien de opstalhouder bij het verwerven van het pand voldoet aan de toelatingsvoorwaarden of wanneer dit het geval is op het moment dat de opstal ten einde

komt. Het registratierecht van 2 % wordt hierdoor slechts berekend op een termijn van 30 jaar en valt dus lager uit.

In beide gevallen is immers aan de doelstelling om de woningen ter beschikking te stellen van de vooropgestelde doelgroep voldaan, en is het dus niet relevant om de opstal te beëindigen. Concreet betekent dit dat de opstal altijd 50 jaar zal duren, behalve in die gevallen waarin de opstalhouder op het moment dat de periode van 30 jaar ten einde loopt een erfgenaam is die op het ogenblik van de verwerving van het onroerend goed niet voldeed aan de voorwaarden van de CLT en die op het einde van de opstal nog steeds niet aan deze voorwaarden voldoet.

Deze oplossing lijkt ons garanties te bieden aan alle belanghebbenden:

- kopers die aan de toelatingsvoorwaarden voldoen, hebben de garantie dat zij, indien zij in de eigendom blijven wonen, er minstens 50 jaar van kunnen genieten en dat zij de eigendom kunnen overdragen aan hun erfgenamen.
- de overheid heeft de garantie dat, indien de woning uitzonderlijk in handen is gekomen van personen die niet overeenstemmen met de doelgroep van CLT, deze situatie nooit langer zal voortduren dan 30 jaar na de datum waarop de opstal is toegekend.
- voor de CLT biedt dit ook een evaluatiemoment na afloop van de eerste 30 jaar. De CLT-voorwaarden kunnen op dat ogenblik tegen het licht van de dan geldende wettelijke en maatschappelijke context worden gehouden. Zo kan er zich een aanpassing opdringen aan de hand van de praktijkervaringen binnen het CLT-model. Ook de financiële context kan intussen zijn gewijzigd. Een verhoging van de opstalvergoeding kan misschien nodig zijn om het CLT-model leefbaar te houden. Of men kan de mogelijkheid voorzien de opstalvergoeding aan te passen op basis van een verhoogd inkomen. De procedure kan geregeld worden door het CLT-reglement.
- de hypotheekverlener heeft een garantie van 30 jaar, wat overeenkomt met de maximale looptijd van een hypotheek.

Een nadeel van dit systeem, waarbij een opstalrecht wordt verleend voor een periode van 30 jaar, te verlengen met 20 jaar, is dat er na 30 jaar een nieuwe opstalakte (of verlenging van) moet worden opgemaakt en dit brengt een kost mee. Wanneer binnen éénzelfde bouwproject alle contracten echter terzelfdertijd eindigen, kunnen deze akten collectief en tegen een lagere kost worden opgemaakt.

7.7 Einde van de opstal

Wanneer de opstal ten einde loopt kunnen zich twee situaties voordoen:

1. Indien de opstalnemer niet aan de toelatingsvoorwaarden voldeed wanneer hij het pand erfde of er niet aan voldoet bij het beëindigen van de opstal, dooft de opstal uit en verwerft de CLT de gebouwen. Hij compenseert de opstalnemer voor het bedrag dat in de herverkoopformule is voorzien.
2. In alle andere gevallen is het de uitdrukkelijke bedoeling van de CLT om de bewoner in zijn huis te laten wonen, en dus de opstal te verlengen. Daarom voorzien de opstalaktes van CLTB een

hernieuwingsclausule, naar het voorbeeld van die van Louvain-la-Neuve. Daardoor wordt een nieuw recht van opstal van 30 jaar (verlengbaar) geactiveerd. De verlenging kan door de CLT, meer bepaald door de Trust, worden voorgesteld ten vroegste 2 jaar voorafgaand aan het verstrijken van de eerste periode van het opstalrecht.

8 Organisatievorm

8.1 Inleiding

De organisatievorm van CLT's is opnieuw afhankelijk van de context, de doelstelling van de CLT en de keuze rond wie deze moet besturen. In Leuven werd de haalbaarheidsstudie gevoerd vanuit de stad en AGSL. Daarom wordt eerst gefocust op de voor- en nadelen van het organiseren van een CLT binnen bestaande organisatie. Vervolgens wordt een overzicht gegeven van mogelijke juridische organisatievormen. Op basis hiervan werd de structuur van CLTB vormgegeven. Op basis van de doelstellingen die tijdens de haalbaarheidsstudie reeds naar boven omtrent de organisatievorm, worden tenslotte eerste aanbevelingen gedaan hoe de organisatievorm er in Leuven kan uitzien.

8.2 Bestaande organisatie integreert CLT

Een bestaande huisvestingsorganisatie of overheid kan ervoor kiezen om een CLT-programma uit te werken. Het voordeel hiervan is dat het vrij snel kan uitgerold worden, en waarschijnlijk ook goedkoper, gezien er geen nieuwe organisatie moet opgericht worden.

In Leuven heeft het Autonoom Stadsontwikkelingsbedrijf Leuven samen met de stad Leuven het initiatief genomen voor deze haalbaarheidsstudie. De stad zou CLT-principes ook kunnen toepassen vanuit de AGSL, door het verlenen van een zakelijk recht op de grond (wat vandaag reeds wordt toegepast), daarbij de verkoopvoorwaarden restrictiever te maken (herverkoopformule toepassen, voorkeepsrecht mogelijk maken om de doelgroep op lange termijn te bepalen), en tenslotte meer participatie realiseren binnen de projectontwikkeling. Het voordeel hiervan voor de stad is dat ze alle controle behoudt over de grond. Daarnaast beschikt de stad over beleidsinstrumenten om aan grondenverwerving te doen (sociaal beheersrecht, onteigening, onderhandeling met projectontwikkelaars). Daarnaast kan het de stad aanmoedigen om de bouwvoorschriften aan te passen, afwijkingen toe te laten in functie van het realiseren van betaalbare woonprojecten op CLT grond.

Het nadeel is dat de bestuursvorm moeilijk kan worden aangepast aan het CLT-model. Het lijkt in deze formule niet mogelijk om bewoners en middenveld mee in het bestuur te krijgen, terwijl dat net een van de kernprincipes en een meerwaarde van CLT vormt. Daarnaast is er in deze omkadering geen enkele garantie dat dit CLT-programma op lange termijn overeind blijft en opgeschaald wordt, gezien de afhankelijkheid van bestuur, of politieke mandaten. Dit gaat in tegen de lange termijn verantwoordelijkheid die de CLT draagt ten opzichte van de bewoners. Ook zal de CLT volledig afhangen van overheidssteun.

Er moet daarom een afweging worden gemaakt tussen enerzijds de toegang tot financiële middelen en beschikbare expertise, en anderzijds een mate van onafhankelijkheid die de lange termijn beter garandeert en een community werking mogelijk maakt.

Er is natuurlijk een tussenweg. Zo kan de stad en het AGSL de CLT uitwerken, zonder achteraf de controle over de organisatie en de grond op zich te nemen. Ze kan een belangrijke rol spelen bij het bepalen van de doelstellingen en de spelregels van de CLT, en daarna betrokken blijven in het bestuur van een autonome organisatie. Ook CLT Brussel werd met de steun van het Brussels Gewest opgebouwd en ook in het buitenland bestaan hier meerdere voorbeelden van.

Een externe organisatie structureel ondersteunen of mee besturen is voor een lokale overheid daarenboven niet nieuw. Het beste voorbeeld daarvan zijn de coöperatieve sociale huisvestingsmaatschappijen, waar steden of gewesten ook deel uitmaken van het bestuur.

8.3 Overzicht mogelijke organisatievormen

Binnen deze haalbaarheidsstudie wordt de vergelijking gemaakt tussen volgende organisatievormen: vereniging zonder winstoogmerk (vzw), coöperatieve vennootschap (CV) en de private stichting (PS)/Stichting van Openbaar Nut (SON). Deze worden het meest gelinkt aan de *non-profit* doelstelling. We gaan deze vergelijken naar doelstelling, rechtspersoonlijkheid, aansprakelijkheid, kapitaalvereisten, lidmaatschap, benodigde bestuursorganen, boekhouding en fiscale verplichtingen.

Doel, aard en formele vereisten

Vzw	CV	PS/SON
<p>Doel: de vzw heeft geen winstoogmerk, doch een belangeloos doel.</p> <p>Bovendien kan ze geen handelsactiviteiten voeren.</p> <p>De activiteiten kunnen wel winst genereren, doch deze kan niet uitgekeerd worden aan de leden en dient toegewezen te worden aan het niet-winstgevende doel van de vzw.</p> <p>In geval van ontbinding van de vzw kunnen de activa niet toegewezen worden aan de leden en dienen deze toegewezen te</p>	<p>Doel: de CV is een vennootschap met als doel winsten te genereren.⁸⁹ Ze kan zowel burgerlijke als handelsactiviteiten hebben.</p> <p>De CV heeft de volgende kenmerken:</p> <p>de wet verleent een ruime mate van flexibiliteit omtrent de organisatie;</p> <p>de vennootschap is samengesteld uit een veranderlijk aantal vennoten;</p> <p>de inbreng van de vennoten is (gedeeltelijk) veranderlijk;</p>	<p>Tenzij anders aangegeven, gelden alle kenmerken van de PS ook voor de SON. Laatstgenoemde is aan een aantal bijkomende voorwaarden onderworpen.</p> <p>Doel en aard: De stichting wordt opgericht door één of meer personen, die een vermogen bestemmen voor de verwezenlijking van een bepaald belangeloos doel.</p> <p>Bij de SON moet dat doel meer bepaald bestaan in de verwezenlijking van een werk van filantropische, levensbeschouwelijke, religieuze, wetenschappelijke, artistieke, pedagogische of culturele aard.</p>

⁸⁹ Traditioneel wordt de coöperatieve aard (i.e. de verwezenlijking van de gemeenschappelijk doelstellingen van de individuele aandeelhouders) van de CV geacht het winstoogmerk te beperken.

<p>worden aan een doel gelijkaardig aan het doel van de vzw, zoals bepaald in de statuten.</p>	<p>de niet-overdraagbaarheid van aandelen kan opgenomen worden in de statuten;</p> <p>de vennoten dragen mogelijks bij aan de uitvoering van de activiteiten van de vennootschap (coöperatief karakter).</p> <p>Het maatschappelijk kapitaal van de CV is deels vast en deels veranderlijk (zie hieronder) en het veranderlijk deel kan wijzigingen zonder een formele wijziging van de statuten.</p>	<p>Een stichting heeft geen leden of vennoten.</p> <p>Een stichting mag geen stoffelijk voordeel verschaffen aan de stichters, de bestuurders of enige andere personen, behalve, in het laatste geval, indien dit kadert in de verwezenlijking van het belangeloos doel.</p> <p>De stichting wordt opgericht bij notariële akte, die de statuten omvat. Deze wordt neergelegd ter griffie van de rechtbank van koophandel en een uittreksel ervan wordt bekend gemaakt in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.</p> <p>De statuten van een SON dienen te worden meegedeeld aan het Ministerie van Justitie met het oog op het bekomen van een erkenning bij KB.</p>
--	---	--

Rechtspersoonlijkheid

Vzw	CV	PS/SON
<p>De vzw is een rechtspersoon met een afzonderlijk vermogen.</p> <p>De vzw verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik van neerlegging van haar statuten ter griffie van de rechtbank van koophandel.</p>	<p>De CV is een rechtspersoon met een afzonderlijk vermogen.</p> <p>De CV verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik van neerlegging van oprichtingsakte ter griffie van de rechtbank van koophandel.</p>	<p>De PS verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf het ogenblik van de neerlegging van de oprichtingsakte ter griffie.</p> <p>De SON verwerft rechtspersoonlijkheid vanaf de datum van het KB waarbij ze wordt erkend</p>

Aansprakelijkheid

Vzw	CV	PS/SON
Noch de leden, noch de bestuurders zijn persoonlijk aansprakelijk voor verbintenissen aangegaan door de vzw.	Noch de vennoten, noch de bestuurders zijn persoonlijk aansprakelijk voor verbintenissen aangegaan door de CV. Er geldt wel een verzwaarde aansprakelijkheid voor de oprichters van elke vennootschap, dit geldt dus ook voor een CV.	De bestuurders zijn niet persoonlijk aansprakelijk voor de verbintenissen aangegaan door de stichting.

Kapitaalvereisten

Vzw	CV	PS/SON
<p>Geen kapitaalvereisten.</p> <p>De financiering kan o.m. gebeuren door middel van de lidgelden van de individuele leden. Het maximumbedrag van het lidgeld moet worden opgegeven in de statuten. De raad van bestuur of het orgaan dat bevoegd is om de lidgelden te vragen, kan niet meer vragen dan hetgeen bepaald is in de statuten.</p> <p>Het is een vzw verboden een publiek beroep te doen op het spaarwezen.</p>	<p>Geen kapitaalvereisten. Wel voldoende aanvangsvermogen vereist. Het veranderlijk gedeelte van het kapitaal kan fluctueren zonder dat hiervoor de statuten dienen te worden aangepast.</p> <p>Een CV kan een publiek beroep doen op het spaarwezen, maar dan geldt een prospectusplicht.⁹⁰</p> <p>Het kapitaal wordt vertegenwoordigd door aandelen op naam (ingeschreven in een aandelenregister).</p> <p>Het principe "één aandeel = één stem" is niet verplicht.</p>	<p>De wet legt geen minimumkapitaal op. Normaal brengen de stichters bij de oprichting een vermogen in. Voor de PS wordt aanvaard dat deze ook kan worden opgericht zonder aanvangsvermogen, waarbij ze na haar oprichting een vermogen verwerft. De erkenning van een SON wordt niet verleend indien deze niet reeds van bij de aanvang beschikt over een vermogen dat voldoende wordt geacht om haar geplande activiteiten uit te oefenen.</p>

⁹⁰ De Autoriteit voor de Financiële Diensten en Markten (FSMA) laat het toe beleggingsinstrumenten aan het publiek aan te bieden met een totale tegenwaarde van 5.000.000 euro of minder, berekend over een periode van twaalf maanden zonder prospectus, een informatienota volstaat. Wanneer de aanbiedingen een tegenwaarde hebben van minder dan 500 000 euro en de individuele beleggers voor maximum 5 000 op de aanbieding ingaan, is zelfs de informatienota niet nodig.

Leden/vennoten

Vzw	CV	PS/SON
<p>Er dienen ten minste drie leden te zijn. Dit kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn.</p> <p>Er wordt een wettelijk onderscheid gemaakt tussen “werkelijke” en “toegetroden” leden.⁹¹ De rechten en verplichtingen van de toegetroden leden dienen bepaald te worden in de statuten. De statuten kunnen, binnen de perken van het wettelijke kader, eveneens categorieën van werkelijke leden invoeren.</p> <p>De voorwaarden m.b.t. de toetreding, uittreding en uitsluiting van de leden, worden vastgesteld in de statuten.</p> <p>De uitsluiting van werkelijke leden is een exclusieve bevoegdheid van de algemene vergadering, die met een tweederde meerderheid dient genomen te worden.</p>	<p>Er dienen ten minste drie vennoten te zijn. Dit kunnen natuurlijke personen of rechtspersonen zijn.</p> <p>Aandelen kunnen vrij overgedragen worden aan andere vennoten onder de voorwaarden bepaald in de statuten (de overdracht van aandelen kan verboden worden).</p> <p>Aandelen kunnen eveneens overgedragen worden aan derden die hiertoe specifiek aangewezen zijn in de statuten en met instemming van het orgaan dat beslist over de toetreding van nieuwe leden.</p> <p>De uitsluiting van vennoten kan uitgesproken worden door de algemene vergadering, tenzij de statuten dit aan een ander orgaan opgedragen.</p>	<p>De stichting heeft geen leden, is er ook geen algemene vergadering.</p> <p>Bij een stichting is er slechts één wettelijk verplicht orgaan, namelijk de raad van bestuur.</p>

⁹¹ De werkelijke leden zijn de stichters van de vzw, alsmede elke andere persoon die is toegetroden in deze hoedanigheid overeenkomstig de bepalingen van de statuten. De werkelijke leden genieten van de rechten die hen worden toevertrouwd op basis van de wet en de statuten, i.e., in het bijzonder, het recht om de algemene vergadering bij te wonen en te stemmen, het recht op informatie, etc. De toegetroden leden zijn geen werkelijke leden. Het zijn derden die worden betrokken bij de werking van de vzw in de mate bepaald door de vzw. Hun rechten en verplichtingen worden geregeld krachtens een uitdrukkelijke bepaling in de statuten.

Organisatie en werking

Vzw	CV	PS/SON
<p>De vzw dient de volgende organen verplicht in te richten, gebaseerd op het bestuursstelsel van Naamloze Vennoetschappen:</p> <p>(i) de algemene vergadering van de werkelijke leden is in het bijzonder belast met de volgende exclusieve bevoegdheden ⁹²: wijziging van de statuten, benoeming en ontslag van bestuurders, kwijting verlenen aan bestuurders, ontbinding van de vzw, goedkeuring van de jaarrekening en de begroting van het volgende boekjaar, uitsluiting van een lid, enz.</p> <p>Minstens één vergadering per jaar, ten laatste binnen een termijn van zes maanden volgend op de goedkeuring van de jaarrekening.</p> <p>Elk lid heeft één stem, tenzij de statuten of de wet anders bepalen.</p> <p>(ii) de raad van bestuur is het belangrijkste bestuursorgaan: het beschikt over de ruimste bevoegdheden om elke beslissing te nemen of elke handeling te stellen noodzakelijk of nuttig ter</p>	<p>De wet kent hieromtrent een hoge mate van flexibiliteit. De volgende organen worden doorgaans ingesteld:</p> <p>(i) de algemene vergadering van vennoten. Dit orgaan heeft de exclusieve bevoegdheid om de jaarrekening goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders. De statuten kunnen andere bevoegdheden toekennen aan dit orgaan en de concrete organisatie verder uitwerken (i.e. de oproepingsvereisten, bevoegdheden van de algemene vergadering, de vereisten omtrent de stemming en de aanwezigheid, enz.)</p> <p>De algemene vergadering komt minstens één maal per jaar samen.</p> <p>Hoewel de aandelen het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, is het principe “één aandeel = één stem” niet verplicht. ⁹⁴</p> <p>(ii) de bevoegdheden van de zaakvoerder(s) kunnen in grote mate vrij bepaald worden in de statuten, i.e. het aantal zaakvoerders, de duur van het mandaat, de wijze van benoeming (bevoegdheid van de algemene</p>	<p>De PS (ook voor de SON) verplicht geplaatst een raad van bestuur benoemd in het begin door de stichters en vervolgens gecoöpteerd. De raad van bestuur moet uit tenminste drie bestuurders bestaan. Het dagelijks bestuur kan worden opgedragen aan één of meerdere personen, al dan niet bestuurders.</p>

⁹² Er kunnen bijkomende bevoegdheden aan de algemene vergadering verleend worden in de statuten.

⁹⁴ De stemrechten kunnen vrij bepaald worden in de statuten: het is mogelijk om de stemrechten van bepaalde aandeelhouders te beperken of aandelen uit te geven met meerdere of geen stemrechten.

<p>verwezenlijking van het doel van de vzw.⁹³</p> <p>De raad van bestuur bestaat uit ten minste drie bestuurders en het aantal bestuurders moet lager zijn dan het aantal leden (indien er slechts drie leden zijn, dienen er twee bestuurders te zijn).</p> <p>Het dagelijks bestuur van de vzw kan opgedragen worden aan één of meerdere personen, al dan niet bestuurders.</p>	<p>vergadering van vennoten, tenzij de statuten anders bepalen).</p> <p>Indien meerdere zaakvoerders worden benoemd, zullen zij niet handelen als een “college”, tenzij de statuten dit uitdrukkelijk bepalen.</p> <p>Wanneer er personeelsleden zijn, dienen deze de mogelijkheid te hebben om vennoot te worden.</p> <p>Het bestuursorgaan moet in zijn jaarverslag toelichten hoe de werkingsmiddelen tijdens het afgelopen boekjaar werden aangewend voor de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap</p>	
--	--	--

Vertegenwoordiging

Vzw	CV	PS/SON
<p>De raad van bestuur vertegenwoordigt in principe de vzw als een college jegens derden.</p> <p>De vertegenwoordigingsbevoegdheid kan eveneens gedelegeerd worden aan één of meerdere personen, al dan niet bestuurders, alleen of gezamenlijk handelend. Van delegatie is tegenwerpbaar aan derden indien ze gepubliceerd wordt in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.</p>	<p>De bepalingen in de statuten of de beslissingen omtrent de vertegenwoordigingsbevoegdheid zijn tegenwerpbaar aan derden indien deze gepubliceerd worden in de Bijlagen tot het Belgisch Staatsblad.</p>	<p>De raad van bestuur vertegenwoordigt in principe de stichting als een college jegens derden. De vertegenwoordigingsbevoegdheid kan ook worden gedelegeerd aan één of meerdere bestuurders.</p>

⁹³ De algemene bevoegdheid van de raad van bestuur kan beperkt worden in de statuten, maar deze beperkingen zijn niet tegenwerpbaar aan derden.

Boekhouding, jaarrekening en controle

Vzw	CV	PS/SON
<p>Een “kleine” vzw mag een vereenvoudigde boekhouding voeren, daar waar “grote” vzw’s hun boekhouding dienen te voeren in overeenstemming met de Boekhoudwet⁹⁵.</p> <p>Een vzw dient een jaarrekening en een begroting voor het volgend boekjaar op te stellen die ter goedkeuring moeten worden voorgelegd aan de algemene vergadering.</p> <p>“Zeer grote” vzw’s dient eveneens een commissaris te benoemen⁹⁶.</p> <p>Een “kleine” vzw dient haar jaarrekening neer te leggen bij de rechtbank van koophandel (geen publicatie). “Grote” vzw’s dient hun jaarrekening neer te leggen bij de Nationale Bank van België.</p>	<p>Een CV dient haar boekhouding te voeren in overeenstemming met de Boekhoudwet.</p> <p>Een CV dient een jaarrekening op te stellen die ter goedkeuring moet worden voorgelegd aan de algemene vergadering.</p> <p>Indien de wettelijk bepaalde criteria worden overschreden, dient een commissaris benoemd te worden⁹⁷.</p> <p>De jaarrekening dient te worden neergelegd bij de Nationale Bank van België.</p>	<p>De verplichtingen inzake boekhouding en controle zijn dezelfde als bij de vzw. De stichting dient eveneens een jaarrekening en een begroting voor het volgende boekjaar op te stellen; weliswaar is er geen algemene vergadering aan wie deze ter goedkeuring dienen te worden voorgelegd. Zoals bij de vzw dient de jaarrekening te worden neergelegd bij de rechtbank van koophandel of bij de Nationale Bank van België, in functie van de grootte van de stichting.</p>

⁹⁵ Een vzw wordt als “groot” gekwalificeerd indien twee van de volgende drie criteria worden overschreden: vijf voltijdse werknemers; ontvangsten ten belope van EUR 250.000; en balanstotaal van EUR 1.000.000.

⁹⁶ Een vzw wordt als “zeer groot” gekwalificeerd indien twee van de volgende criteria worden overschreden:

- 1) jaargemiddelde van het personeelbestand: 50;
- 2) jaarmzet, exclusief de belasting over de toegevoegde waarde: EUR 6.250.000; en
- 3) balanstotaal: EUR 3.125.000

Indien het personeelbestand meer dan 100 bedraagt, wordt de vzw in elk geval als “zeer groot” gekwalificeerd.

⁹⁷ Een commissaris dient benoemd te worden indien twee van de volgende criteria worden overschreden:

- jaargemiddelde van het personeelbestand: 50;
- jaarmzet, exclusief de belasting over de toegevoegde waarde: EUR 7.300.000; en
- balanstotaal: EUR 3.650.000

Indien het personeelbestand meer dan 100 bedraagt, dient er in elk geval een commissaris benoemd te worden.

Fiscale verplichtingen

Vzw	CV	PS/SON
<p>Een vzw is in beginsel onderworpen aan de rechtspersonenbelasting. Vzw's die zich in feite (ondanks hun aard) bezighouden met een uitbating van industriële of commerciële aard, worden evenwel onderworpen aan de vennootschapsbelasting</p> <p>Daarnaast is een vzw onderworpen aan de jaarlijkse vermogensbelasting (de taks tot vergoeding van de successierechten), ten belope van 0,17% berekend over haar totale vermogen, tenzij het geheel van haar bezittingen een waarde heeft die EUR 25.000 niet overschrijdt.</p>	<p>De CV is onderworpen aan de vennootschapsbelasting</p> <p>De CV is niet onderworpen aan deze vermogensbelasting</p>	<p>Een stichting is in beginsel onderworpen aan de rechtspersonenbelasting. Ze kan evenwel, net als de vzw, worden onderworpen aan de vennootschapsbelasting indien ze zich in feite bezighoudt met een uitbating van industriële of commerciële aard.</p> <p>De PS is, net als de vzw, onderworpen aan de jaarlijkse vermogensbelasting ten belope van 0,17% berekend over haar totale vermogen, tenzij het geheel van haar bezittingen een waarde heeft die EUR 25.000 niet overschrijdt.</p> <p>De SON is niet onderworpen aan deze vermogensbelasting.</p>

8.4 Voorbeeld: organisatievorm Community Land Trust Brussel

Aangezien een CLT een organisatie zonder winstgevend doel moet zijn, waren de mogelijkheden voor de CLTB zeer beperkt: de vereniging zonder winstoogmerk (vzw), de private stichting (PS) of de Stichting van Openbaar Nut (SON) en ten slotte de coöperatieve vennootschap (CV).⁹⁸

Zowel CLT Brussel en CLT Gent hebben ervoor gekozen twee afzonderlijke rechtspersonen op te richten: een voor de operationele activiteiten, een andere die eigenaar is van de gronden. Dit gebeurt om de risico's weg te halen van de vastgoedstructuur.

Voor de eerste werd een vzw opgericht die de dagelijkse werking organiseert en financiert. Het statuut van een vzw heeft voordelen wat betreft het ontvangen van giften en subsidies voor personeels- en werkingsmiddelen, en vooral wat betreft het verzekeren van het collectieve, democratische beheer. Ze

⁹⁸ Sinds mei 2019 geldt echter een nieuw vennootschapsrecht en worden slechts vier vennootschapsvormen nog gebruikt; besloten vennootschap (BV), naamloze vennootschap (NV), de coöperatieve vennootschap (CV) en maatschap. De VSO wordt niet meer gebruikt. Een CVBA neemt de vorm aan van een CV onder bepaalde voorwaarden. De CV wordt voorbehouden voor vennootschappen met coöperatieve initiatieven en is vervolgens de enige mogelijke vennootschapsvorm voor een CLT. Meer info via <https://www.cera.coop/nl/Cooperaties/Nieuws/2018/20181122-nieuwe-vennootschapswet-1-mei>

biedt de mogelijkheid om het principe van “open ledenorganisatie”, dat we terugvinden in het klassieke CLT model, vorm te geven.

Deze rechtsvorm kan gecombineerd worden met zowel de Stichting van Openbaar Nut (SON) als de coöperatieve vennootschap (CV). Deze zullen dan eerder als eigenaar van alle onroerende goederen opereren.

Community Land Trust Brussel en Community Land Trust Gent kozen beiden voor een SON als vastgoedbeheerder, met als volgende argumenten:

- Beheer van patrimonium is fiscaal gunstig via een stichting. Deze is onderworpen aan de rechtspersonenbelasting, terwijl een CV onderworpen is aan de vennootschapsbelasting. Een private stichting is onderworpen aan de vermogensbelasting, een stichting van openbaar nut en de CV niet.
- Giften aan een stichting zijn fiscaal aftrekbaar.
- Overheidssteun aan de stichting worden geïnvesteerd en verankerd in grond in eigendom van de stichting, en keert niet na verloop van tijd terug naar de overheid, zoals dat met een aandelenstructuur binnen een CV wel de bedoeling is.
- In geval van liquidatie kunnen alle vastgoedactiva aan de overheid worden teruggegeven
- Vanuit de maatschappelijke doelstelling van de stichting van openbaar nut is het niet de bedoeling om een rendement uit te keren.

Anderzijds heeft het ook volgende nadelen ten opzichte van een CV:

- Een CV kan kapitaal ophalen in de vorm van aandelen, een stichting kan dit niet. Wel kunnen er vastgoedcertificaten, leningen en obligaties uitgeschreven worden, best geplaatst bij externe fondsenverstrekkers. Een vastgoedcertificaat, toegekend om een vastgoedproject te financieren, is een aandeel, door vennootschappen uitgeschreven, dat aan de houder recht geeft op een deel van de huur en van de verkoop van het gebouw (of van de gebouwengroep) waarop het betrekking heeft. Vastgoedcertificaten zijn enkel bruikbaar (in het geval van CLT) voor die delen die verhuurd zullen worden, zoals huurwoningen (al dan niet verhuurd via SVK) of zoals de ruimtes voor andere functies dan wonen (commerciële of culturele functies).
- Een CV verenigt vennoten in de algemene vergadering. Een stichting heeft geen leden en er is ook geen algemene vergadering. CLT Brussel en Gent losten dit op door de vzw en de stichting via hun statuten structureel te verankeren. Zo worden bijvoorbeeld bestuursleden van de stichting voorgedragen door de algemene vergadering van de vzw.

Community Land Trust Brussel besliste recent om naast de vzw en de stichting ook een financiële coöperatie op te richten. Deze maakt het mogelijk om privaat kapitaal op te halen, waardoor de werking zal kunnen uitgebreid worden met niet-gesubsidieerde projecten. De bedoeling is ook om een huurmogelijkheid te verschaffen aan een publiek die geen toegang heeft tot eigendom. Sommige mensen zullen nooit toegang hebben tot eigendom, vanwege hun leeftijd die geen hypothecaire lening meer toelaat, onvoldoende stabiliteit, gezondheidsproblemen, enz.. Vandaag kan CLTB geen huurwoningen bouwen omdat de stichting enkel subsidies krijgt voor koopwoningen en geen kapitaal

kan ophalen om zelf huurwoningen te financieren. Met zijn drie structuren kan CLTB zich flexibel opstellen en aanpassen aan de situatie. De stichting dient om giften en legaten te verwerven, de coöperatie om fondsen op te bouwen, de vzw of de coöperatie voor de toegang tot bepaalde programma's, subsidies, of ondersteuning).

De concrete uitwerking van de bestuurssamenstelling wordt verder beschreven in Hoofdstuk 11).

8.5 Aanbeveling: organisatievorm CLT in Leuven

In Leuven kwamen in het voorbije jaar de volgende argumenten rond de organisatievorm naar boven:

1. CLT moet financieel, juridisch en bestuurlijk makkelijk kunnen worden ondersteund door de stad,
2. CLT moet financiële differentiatie mogelijk maken – financiering extern aan de stad organiseren,
3. CLT moet flexibel kunnen worden ingezet om meer betaalbare en kwalitatieve woningen te realiseren. Daarom moet deze structuur niet enkel inzetten op nieuwbouw en koopwoningen, maar ook huurwoningen, renovatie, eventueel een combinatie met het renovatiefonds, of andere beleidsdoelstellingen realiseren (vb. verdichting in de stadsrand)
4. CLT moet kunnen blijven functioneren op lange termijn, ongeacht de samenstelling van het college.

Vanuit deze doelstellingen en bovenstaand overzicht en analyse, is ook voor de CLT in Leuven de dubbele structuur met twee rechtspersoonlijkheden interessant:

- Een vzw voor de operationele werking; vanuit de doelstelling om lage inkomensgroepen te bereiken is het zeker veroorloofd om werkingsmiddelen deels gesubsidieerd te krijgen. Daarnaast kan de vzw het mogelijk maken om een openledenorganisatie te creëren waarbij lidmaatschap niet vasthangt aan een aandeel.
- Een tweede structuur als eigenaar van de grond:
 - Stichting van Openbaar Nut (SON), zoals bij CLT Gent
 - Coöperatieve Vennootschap (CV)
 - Stichting van Openbaar Nut en een Coöperatieve Vennootschap, zoals bij CLTB

De laatste optie combineert alle voor- en nadelen van beide structuren, maar een extra structuur brengt vanzelfsprekend meer werk met zich mee. Het lijkt dan ook aanbevolen om initieel voor de structuur te kiezen die het dichtst aanleunt bij de doelstellingen en functie van de CLT op dit moment.

- Zowel de SON als de CV (onder de vorm van een grondencoöperatie) maken het mogelijk om in de eerste plaats gronden te beheren waarop betaalbare woningen worden gerealiseerd, die zonder grond verkocht worden of rechtstreeks of via een derde partij verhuurd worden. Op deze manier worden de financiële voordelen van collectieve eigendom en private eigendom gecombineerd.
- Binnen beide opties wordt op deze manier de financiering mede mogelijk gemaakt door de particuliere hypothecaire leningen van de kopers.

Ook huurwoningen kunnen op grond van zowel de SON als de CV worden gerealiseerd. Dit kan interessant zijn om mensen die geen woning kunnen (bv. omwille van hun ouderdom) of willen kopen een woning binnen een CLT project te kunnen aanbieden. Een CV biedt als voordeel dat kapitaal kan worden opgehaald voor de financiering van die huurwoningen. Een SON kan de woningen enkel financieren via giften of via leningen.

9 Financiering

9.1 Inleiding

De manier waarop een CLT gefinancierd wordt hangt af van de organisatievorm waarvoor gekozen wordt en vervolgens welke functie de CLT zal opnemen. Daarom worden eerst breed gezien de mogelijke inkomsten weergegeven, vervolgens de kosten (voor zover die verschillen van conventionele projectontwikkelingen). Het mag duidelijk zijn dat, als de CLT woningen betaalbaar wil maken voor wie op de privémarkt niet aan zijn trekken kan komen, dit enkel mogelijk zal zijn indien iemand deze betaalbaarheidskloof dicht. Daarom moet onderzocht worden in hoeverre actoren hier een rol in willen spelen en onder welke voorwaarden. Het financieringsmodel van CLTB wordt voorgesteld samen met andere voorbeelden.

9.2 Inkomsten

De uitgaven van een CLT omvatten enerzijds de investeringen om projecten te realiseren en anderzijds de operationele kosten. Hoewel een CLT streeft naar financiële autonomie, is dit in realiteit zelden het geval. Publieke middelen zijn voor de meeste CLT's nodig om de woning voor de eerste koper betaalbaar te maken.⁹⁹ De financieringsmix wordt indien mogelijk gediversifieerd, gezien de afhankelijkheid van één inkomstenbron niet gewenst is. We onderscheiden vier vormen van financiering:

- Overheid (subsidies, leningen, grond, ...)
- Particulieren (gift, lening, aandelen, ...)
- Bancair (leningen)
- Eigen inkomsten (canon, percentage van de winst bij herverkoop, lidmaatschap, huur¹⁰⁰, percentage van projectontwikkeling)

De eigen inkomsten van een CLT kunnen bestaan uit: canon, percentage van de winst bij herverkoop, lidmaatschap, huur. De canon betreft de bijdrage die bewoners betalen en die in vele gevallen wordt ingezet voor het onderhoud van de panden. Veel CLT's leggen een jaarlijkse spaarverplichting op voor herstellingen. In België zijn VME's verplicht om reserves aan te leggen. De canon kan in dat geval op een andere manier worden gebruikt. Het percentage dat de CLT ontvangt bij herverkoop wordt zeer courant toegepast als inkomstenbron. Tenslotte biedt voor veel CLT's het verhuren van een deel van

⁹⁹ Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*

¹⁰⁰ Huurwoningen opnemen in het patrimonium, zorgen ervoor dat extra liquide middelen ter beschikking zijn, maar zal op zich weinig of geen winst creëren.

de portefeuille een belangrijke bron van inkomsten. Dit kan gaan om de verhuur van woningen of van commerciële ruimtes. Een diverse doelgroep maakt het mogelijk om interne herverdeling toe te passen.

De lokale, regionale of nationale overheid speelt een belangrijke rol in de financiering van de meeste CLT's. Ook filantropie en giften spelen een belangrijke rol in de financiering van sommige CLT's. De dagelijkse werking kan echter niet enkel daarop steunen, gezien de onzekerheid rond filantropische inkomsten te groot is. Potentiële donateurs zullen daarenboven eerder geneigd zijn een concreet pand of project te steunen om hun impact te kunnen meten. Donaties van onroerend goed kunnen daarentegen wel een forse kapitaalinjectie zijn en de CLT toelaten kapitaal op te bouwen. Bancaire financiering is van toepassing voor de individuele hypothecaire leningen van de bewoners en als financiering van de bouwprojecten. Vandaag bestaan in Vlaanderen ook verschillende sociale financiers (Triodos, SoCrowd, SolF, Hefboom, Oksigen), maar ook klassieke banken kunnen worden gecontacteerd voor een samenwerking.

9.3 Uitgaven

9.3.1 Investeringskost

De totale kost van een operatie omvat de investeringskost (grond, bouwkost, erelonen, intercalaire interesten), maar ook de aankoopkosten (notariskost, btw, registratierechten). Jaarlijks moet ook in geval van een SON de rechtspersonenbelasting worden betaald, in geval van een CV de vennootschapsbelasting.

Omtrent de financiering van de investeringskost zijn de volgende drie vragen van belang:

- Hoe wordt het project gefinancierd tijdens de ontwikkelingsfase?
- Vanwaar komen de middelen die de woning betaalbaar maken?
- Waar kunnen kopers een lening afsluiten?

Ontwikkelingsfase

De financiering voor oplevering kan op verschillende manieren gebeuren. Daarbij is het van belang wie optreedt als bouwheer. Gewestelijke huisvestingsmaatschappijen of een door haar erkende sociale woonmaatschappij maken vandaag aanspraak een voordelige lening bij de VMSW (FS3-lening of de zogenaamde 1%-lening).¹⁰¹ Sociale huisvestingsmaatschappijen bouwen daarnaast sociale koopwoningen aan een gereduceerd btw-tarief van 6%, kunnen deze verkopen aan verminderd btw-tarief van 6% en betalen lagere verkooprechten. Ook OCMW's maken aanspraak op een verminderde btw-regeling (12%) indien ze niet ingekanteld zijn in de gemeente, die het normale btw-tarief betaalt (21%). Sinds 2017 maken ook private actoren of particulieren aanspraak op een verminderde btw-regeling (12% in plaats van 21%), verminderde belasting op huurinkomsten, lagere verkooprechten en recht op premies voor het ter beschikking stellen van sociale huurwoningen via OCMW, SVK's of SHM's. Bij een overeenkomst met het SVK is daarenboven een verlaagd tarief roerende voorheffing van toepassing.

¹⁰¹ Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*

Een erkenning van CLT als volwaardige sociale huisvestingsactor is vandaag binnen Vlaamse wetgeving niet mogelijk. Een samenwerking met een SHM kan er wel voor zorgen dat CLT-projecten aanspraak maken op de voordelen. De wetgeving betreffende een samenwerking tussen een SHM en een organisatie zoals CLT ligt vandaag nog niet vast.¹⁰² CLT Gent werkt vandaag samen met het VMSW binnen een regelluwe proefomgeving van de Vlaamse Regering. Daarnaast deed CLT Vlaanderen een reeks beleidsaanbevelingen, voornamelijk gericht naar de Vlaamse Regering. Deze worden opgenomen in de bijlage.

Ook bancaire leningen zijn een optie voor de financiering. Het zou hiervoor interessant zijn met sociale financiers het gesprek aan te gaan. Daarnaast kunnen ook leningen van burgers, impactinvesteerdere of stichtingen een interessante piste zijn.

Leningen voor de kopers

Het grootste deel van de investeringskost in de gebouwen kan in geval van koopwoningen worden gefinancierd door de toekomstige eigenaars van de woningen, die een hypothecaire lening aangaan bij een al dan niet publieke kredietinstelling. Een hypotheek die zich beperkt tot het gebouw is mogelijk binnen de voorwaarden van het VMSW en het Vlaams Woningfonds. Vandaag werd reeds een overeenkomst gesloten tussen het VMSW en CLT Gent voor het verstrekken van de Vlaamse Woonlening aan 34 huishoudens. Het feit dat de lokale overheid vertegenwoordigd in de Stichting CLT Gent vormde hier een voorwaarde.¹⁰³ Kopers van een CLTB-woning kunnen hiervoor beroep doen op Brussels Woningfonds, waarbij CLTB borg staat voor de hypothecaire leningen van de kopers. Recent heeft een van de kopers zijn woning gefinancierd via een hypothecaire lening bij Triodos. Er moet worden nagegaan of dit ook mogelijk is bij klassieke kredietinstellingen en wat in dit geval de voorwaarden zouden zijn.

De financiering van een erfpacht wordt eveneens opgenomen in de betreffende regelgeving van de Vlaamse Overheid.¹⁰⁴ Het recht van opstal niet. In het geval de CLT initieel een hypothecaire lening wil aangaan bij een publieke kredietinstelling (VMSW of het Vlaams Woningfonds) voor de financiering van de grond met een recht van opstal, is dit vandaag niet mogelijk. Ook hiervoor is het interessant na te gaan of andere kredietinstellingen dit als een mogelijkheid zien.

¹⁰² "Sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen dus enkel onder de voorwaarden die door de Vlaamse regering worden bepaald, samenwerken met andere organisaties zoals de CLT. Het is wachten op het besluit dat uitvoering geeft aan het artikel 42 van de Wooncode. Artikel 42, 4 e lid van de Wooncode stelt dat de Vlaamse Regering de nadere regelen vaststelt voor samenwerkingsverbanden tussen een sociale huisvestingsmaatschappij en andere instanties en tussen de sociale huisvestingsmaatschappijen onderling." Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*, p.83

¹⁰³ Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*, p. 70

¹⁰⁴ Besluit van de Vlaamse Regering houdende de voorwaarden waaronder de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Vlaams Woningfonds bijzondere sociale leningen aan particulieren kunnen toestaan, geraadpleegd via <https://codex.vlaanderen.be/Zoeken/Document.aspx?DID=1023405¶m=inhoud&AID=1169822>

Woningen betaalbaar maken

Klassiek haalt een CLT de prijs van de grond uit de verkoopprijs, waardoor de woning betaalbaar wordt. Sommige CLT's, zoals die van Brussel, gaan verder en halen ook een deel van de kostprijs van het gebouw uit de verkoopprijs.

De meeste CLT's rekenen op overheidssteun om dit mogelijk te maken. Ze kunnen de volgende vormen van steun verlenen:

- subsidie aan CLT's of rechtstreekse steun aan de kopers, gekoppeld aan subsidieretentie,
- Overdragen of ter beschikking stellen van grond,
- verschaffen van goedkope leningen,
- gebruik van beleidsinstrumenten: zoals opnemen van leegstaande panden, woningen binnen grotere private ontwikkelingen toewijzen aan CLT of stedenbouwkundige afwijkingen goedkeuren.

Daarnaast kan worden samengewerkt met andere stakeholders voor het inbrengen of financieren van gronden. Deze actoren kunnen ofwel baat hebben bij het ontwikkelen van woningen -al dan niet voor hun doelgroep-, of doen dit als een vorm van filantropie. De mogelijkheid om een rendement te bieden aan investeerders, of een interest te kunnen betalen, in geval van een bancaire financiering, zal sterk afhangen van de initiële kostprijs van de grond.

9.2.2 Operationele kost

De operationele kost kan worden opgedeeld in de opstartkost voor een CLT, werkingskosten verbonden aan de projectontwikkeling, en lange termijn operationele kosten verbonden aan het beheer van de gronden en een beperkte opvolging van de bewoners. Mogelijke financieringsbronnen zijn subsidies, giften, lidmaatschappen, percentage van de winst bij herverkoop, huurinkomsten en de canon.

De grootte van de werkingskost hangt af van het takenpakket die de CLT op zich neemt. De lange termijn werkingskost voor het beheer van de grond wordt ideaal gezien betaald via de eigen inkomsten (canon, huurinkomsten, % van de herverkoop) gezien subsidies en giften niet structureel zijn.

9.4 Voorbeeld: financieringsmodel Community Land Trust Brussel

9.4.1 Investeringskost¹⁰⁵

CLTB realiseert meestal nieuwbouwwoningen of woningen die als nieuw worden opgeleverd na een zware renovatie. De kost daarvan wordt bijna volledig gefinancierd door subsidies (voor de aankoop van de grond en voor de extra middelen die nodig zijn om die woningen betaalbaar te maken voor huishoudens met een laag inkomen) enerzijds, en via de hypothecaire leningen van de kopers anderzijds.

Het Brussels Gewest kent via de Alliantie Wonen jaarlijks een investeringsbudget van 2.000.000 euro toe aan de Stichting van Openbaar Nut Community Land Trust Brussels om 30 CLTB-woningen

¹⁰⁵ Community Land Trust Brussel, CLT Gent, Londen CLT, National CLT Network, Ville de Lille (2019) *Community Land Trusts in Europe: a diversity of Financial models*.

betaalbaar te maken. Hiervoor moeten telkens een project worden ingediend en goedgekeurd bij de regering van het Brussels Gewest.

Een deel van de subsidies zijn daarbij verbonden aan de grond - die volledig gesubsidieerd wordt - en een deel aan de gebouwen om een betaalbaarheid - voor de verschillende inkomenscategorieën - mogelijk te maken. Soms worden gronden aangekocht in het kader van wijkcontracten¹⁰⁶. Die zijn bijgevolg goedkoper. Ook kosten zoals de registratierechten of voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning worden mee opgenomen in het investeringsbudget. De totale subsidie is maximaal als volgt:

[Grondsubsidie (€350/m²) x m² + kosten] + [Gebouwsubsidie (€450/m² x m³)¹⁰⁷].

De gebouwsubsidie is afhankelijk van de categorieën:¹⁰⁸

- Categorie A: maximum subsidie = €20/m²
- Categorie B: maximum subsidie = €320/m²
- Categorie C: maximum subsidie = €560/m²
- Categorie D: maximum subsidie = €760/m²

Deze berekeningswijze wordt waarschijnlijk in de loop van 2020 vervangen door een meer eenvoudige formule, die zal worden opgenomen in een erkenningsbesluit dat momenteel wordt geredigeerd.

Wanneer CLTB samenwerkt met een bouwheer die erkend is als gewestelijke sociale huisvestingsmaatschappij, maakt hij aanspraak op een verlaagd btw-tarief van 6%.

CLTB koopt ook vaak gronden aan via de wijkcontracten, een Brussels stadsvernieuwingsinstrument dat het mogelijk maakt aan actoren als CLTB om gronden en leegstaande gebouwen aan te kopen onder de kostprijs om er betaalbare woningen te realiseren.

In één geval werd een deel van de bouwkost (die omwille van perikelen met de aannemer hoger uitviel dan gepland) ook gefinancierd door een gift, bovenop de subsidie.

CLTB werkt samen met het Brusselse Woningfonds voor het verlenen van hypothecaire kredieten aan toekomstige bewoners. Er kunnen leningen worden afgesloten voor een duurtijd tot 25 jaar, aan een interest van minimaal 1,7% (afhankelijk van inkomen en gezinssamenstelling), met een maximum lening

¹⁰⁶ De wijkcontracten faciliteren onteigeningen en maakt het binnen actieplan tussen het Brussels Hoofdstedelijk Gewest mogelijk om gronden te verkopen onder de marktprijs (tot minimaal ¼ van de marktprijs) (Leroy, 2018).

¹⁰⁷ Na evaluatie wil CLTB nu toewerken naar één subsidie, en geen onderverdeling te maken tussen grond- en gebouwensubsidie.

¹⁰⁸ Eerst en vooral werd de referentiebijdrage bepaald om ervoor te zorgen dat de desbetreffende categorie niet meer dan 30% van zijn/haar inkomen betaalt bij de afbetaling van de lening. Hierbij werd rekening gehouden met een afbetaling op 25 jaar en de interestvoet van het Woningfonds;

- Vervolgens wordt de bouw- of renovatiekost ingeschat, zonder de grond en met een inschatting van mogelijke vloeroppervlakte;
- De subsidie per categorie wordt berekend op basis van het verschil tussen de referentiebijdrage en de bouw- of renovatiekost.

van 265.000 euro. Eigenaars van een CLT-woning maken daarnaast aanspraak op de fiscale voordelen zoals elke eigenaar in België.

Indien er ruimtes voorzien worden met een andere bestemming dan wonen, kunnen deze ook middelen genereren. Hetzelfde met het verkopen of verhuren van parkeerruimte. In principe kan dit een bron van inkomsten zijn, vandaag is het echter eerder een bron van zorgen, omdat de parkings (gerealiseerd om aan de voorschriften te voldoen) een hoge kost hebben en niet zo makkelijk verhuurd of verkocht geraken.

9.4.2 Operationele kost

De werkingskosten voor de vzw Community Land Trust Brussel, bedroegen in 2018 500.000 euro. De grootste kost hiervan zijn loonkosten (75%). Hiervan werd 240.000 euro rechtstreeks gefinancierd vanuit het Brussels Gewest. De overige middelen komen van de canon (10 euro per maand per huishouden), lidmaatschappen (10 euro per jaar voor individuen, 100 euro voor organisaties) en Europese, regionale en stedelijke projectoproepen en giften die binnengehaald worden i.s.m. de Koning Boudewijnstichting en filantropische fondsen (Fonds Barones Monique van Oldeneel tot Oldenzeel, 4 Wings Foundation ...). Deze middelen kunnen vaak slechts ingezet worden voor specifieke projecten.

CLTB beschikt bijgevolg over een operationeel budget van ongeveer 500.000 euro (16%) en een investeringsbudget van 5.000.000 euro (84%) jaarlijks.

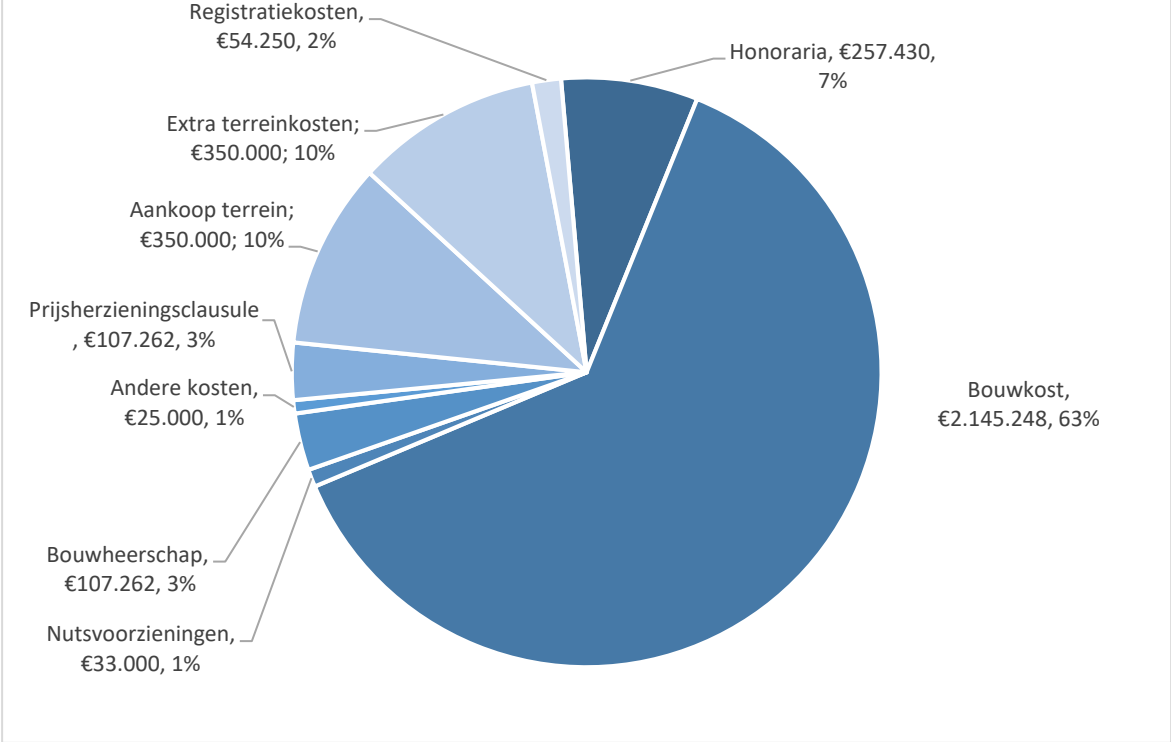
9.4.3 Modus operandi

Om de *modus operandi* van CLTB beter te begrijpen wordt het financieringsmodel uitgelegd op basis van een project van 13 woningen. Het project moest gerealiseerd worden in 5 jaar, van plan tot oplevering (haalbaarheidsstudie niet inbegrepen):

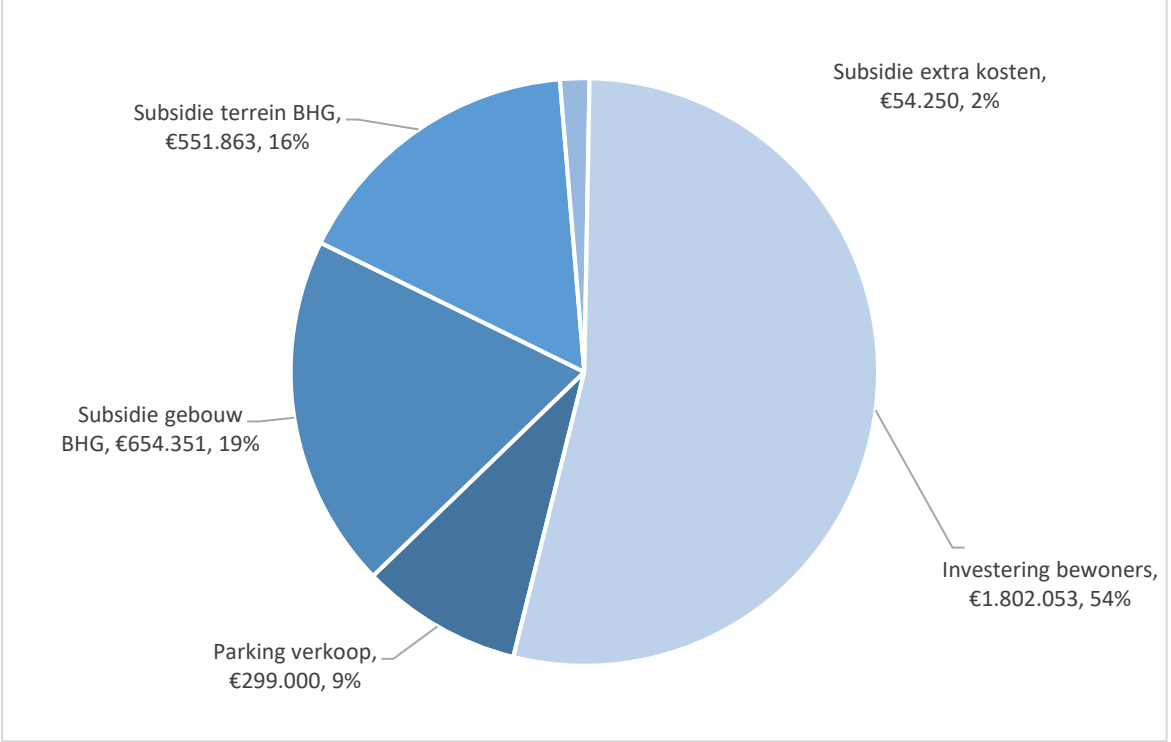
1. aankoop grond: 4 maanden
2. opstart project (opmaak lastenboek, voorbereiden aanbesteding,...): 6 maanden
3. publieke aanbesteding architect: 6 maanden
4. bouwvergunning bekomen: 1 jaar
5. aanbesteding aannemers: 5 maanden
6. bouw: 1,5 jaar

De totale projectkost bedraagt 3.379.452 euro. De terreinkost bedroeg 22% van het totale budget, waarvan 10% aankoopkost en 10% saneringskost. De bouwkost bedraagt 75% van het totale budget. De geschatte bouwkost is €1.650/m² netto vloeroppervlakte.

Uitgaven voorbeeldproject CLTB



Inkomsten voorbeeldproject CLTB



9.5 Andere voorbeelden

9.5.1 Muide-Meulestede, CLT Gent¹⁰⁹

De werking van CLT Gent is gelijkaardig aan die van Brussel. Hij richt zich op een doelgroep met een inkomen dat voldoet aan de criteria voor sociale koopwoningen. CLT Gent startte in 2015 met een project van 34 woningen in de wijk Muide-Meulestede, te Gent. De site van 6000m² is in eigendom van SoGent (stadsontwikkelingsbedrijf). CLT Gent kon de site kopen aan een derde van de marktprijs (350.000 euro) of een erfpacht verkrijgen voor 99 jaar aan €1,3/m²/jaar (ongeveer 6.500 euro per jaar). De tweede optie werd gekozen. Daarnaast wordt recht van opstal verleend aan de toekomstige eigenaars van de woningen. Woningent treedt op als bouwheer, waarbij het project kon rekenen op een verlaagd btw-tarief (12% btw op bouw, 6% op verkoop). De totale projectkost wordt geschat op 5.000.000 euro. De kost wordt geschat op €1450/m² en de gemiddelde verkoopprijs op 143.675 euro per wooneenheid.

Investeringskost wordt gedragen door:

- Sogent: grond (350.000 euro)
- Stad Gent: sanering en aanleg weg (600.000 euro)
- VMSW: hypothecaire leningen aan de bewoners en gesubsidieerde leningen voorfinanciering
- CLT fonds: om ook laagste inkomens bij te staan in de aankoop van hun woning wordt een CLT fonds opgericht met giften, wordt terugbetaald door de eigenaar bij herverkoop (gebaseerd op dampoort knapt op principe)
- Woningent (sociale huisvestingsmaatschappij): architect
- ResCoop: investering materiaal (betaalt het verschil tussen het gebruik van conventionele materialen en energie-efficiënte materialen)
- Collectieve spaargroep: voorfinanciering kosten verbonden aan de koopakte – wordt later terugbetaald door het VMSW

Er wordt bekeken om een coöperatieve supermarkt te integreren in het project en deze te financieren via crowdfunding of via een samenwerking met ethische banken.

Operationele kost gedragen door:

- Woningent (sociale huisvestingsmaatschappij)
- VMSW: lening voor diverse kosten (registratiekosten, vergunning)
- Samenlevingsopbouw (moederorganisatie van CLT Gent): loonkosten CLT Gent
- Andere: Vlaams ministerie voor Huisvesting, Provincie Oost-Vlaanderen, Vlaamse Overheid, Koning Boudewijnstichting, Vlaams CLT Platform, Interreg

¹⁰⁹ Community Land Trust Brussel, CLT Gent, Londen CLT, National CLT Network, Ville de Lille (2019) *Community Land Trusts in Europe: a diversity of Financial models*.

9.5.2 Dampoort Knapt op, CLT Gent¹¹⁰

Het “Dampoort Knapt op project” ondersteunde eigenaars uit de dampoortwijk te Gent in de renovatie van hun pand. Het is gericht naar “noodkopers”, een groep van eigenaars die niet in staat is zelf te renoveren.

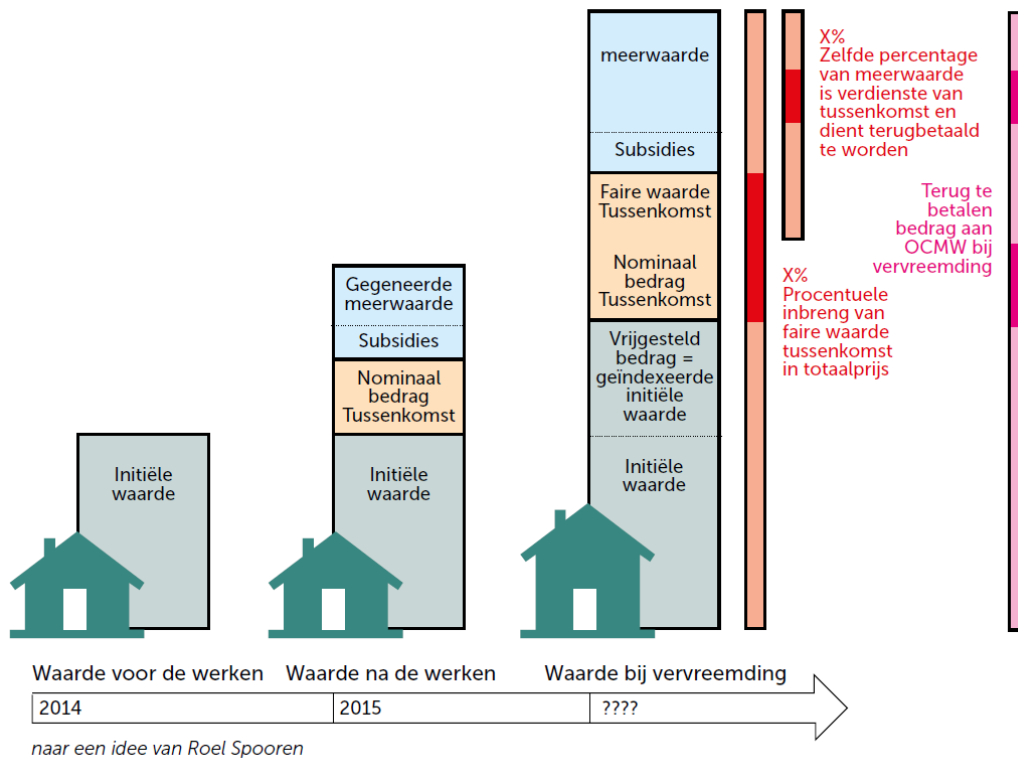
“Dampoort knapt op!” is geen CLT in zijn pure vorm, in die zin dat er geen sprake is van scheiding van eigendom woning en grond. Andere kernprincipes van CLT (hergebruik van subsidies, ondersteuning van bewoners en community-building) vormen echter de basis van het project.

Het OCMW van Gent zette daarvoor een eigen rollend fonds op en springt daarmee noodkopers bij met een voorfinanciering van 30.000 euro per woning. De deelnemers zullen de toelage in de toekomst terugbetalen bij ‘vervreemding’ van de woning. Deze alternatieve aanpak voor het traditionele premiebeleid heet ‘*subsidieretentie*’.

Bij verkoop heeft het OCMW altijd het recht tot de terugvordering van de 30.000 euro. In het geval van meerwaarde bij verkoop van de woning, gaat daarbovenop een deel hiervan naar het rollende fonds. De waarde van de woning en de grond worden bepaald door een beëdigd schatter vóór de renovatie. De eigenaar krijgt bij vervreemding de waarde vóór de renovatie vermeerderd met de inflatie. Dit betekent dat de initieel geschatte waarde aangepast aan de stijging door levensduurte vrijgesteld is van verdeling van de meerwaarde. De resterende meerwaarde wordt billijk verdeeld tussen de eigenaar en het OCMW op basis van de ‘faire waarde’. Met dit bedrag kan procentueel berekend worden hoeveel de tussenkomst heeft bijgedragen aan de meerwaarde van grond en woning op de datum van herverkoop. Om de faire waarde van de tussenkomst te berekenen, moeten we eerst de gemiddelde OLO¹¹¹ berekenen gespreid over X aantal jaren tussen de datum van schatting en verkoop. De faire waarde van de tussenkomst is dan de 30.000€ X de gemiddelde OLO. Het percentage van de meerwaarde voor het OCMW is dan gelijk aan de faire waarde van de tussenkomst gedeeld door de faire waarde van de tussenkomst vermeerderd met het bedrag van de bescherming van de eigenaar.

¹¹⁰ OCMW Gent (2016) *Dampoort knapt op: wijkrenovatie met noodkopers*.

¹¹¹ Lineaire Obligaties: Belgische Staatsleningen die meerdere malen per jaar worden uitgegeven door de Belgische Staat om aan haar schuldverplichtingen te kunnen voldoen. Deze zijn gericht op institutionele beleggers en worden veelal gekocht door banken en kredietinstellingen als veilige belegging voor kapitaal.



Afbeelding 1: Berekenen bedrag terug te betalen aan OCMW bij vervreemding. Uit: OCMW Gent (2016) Dampoort knapt op: wijkrenovatie met noodkopers.

Partners uit het middenveld (Domus Mundi, SIVI, Samenlevingsopbouw Gent) zorgen voor een totaalpakket aan renovatiebegeleiding en sociale begeleiding. Zo speelt het project in op een hele reeks kleine of grote problemen, die met de nadelige woonsituatie van de gezinnen samenvallen. De begeleiding verzekert ook de slaagkansen en de impact van het project.

De kosten bestaan uit de investeringskosten en begeleidingskosten (zie tabel hieronder). De investeringskosten worden in het geval van dit project gedragen door het OCMW, maar zouden evengoed door een publieke of private actor gedragen kunnen worden. Werkingskosten die hierbuiten vallen zijn de kost voor het neerleggen van een hypotheek in tweede rang (3.000 euro) en de schattingskost van de tien woningen (2.904 euro).

De begeleidingskosten omvatten de loonkosten tijdens de renovatiefase, en de opvolgingsfase (tot aan de vervreemding van de woning). De totale kost per woning bedraagt 7.880 euro. 60% gaat hiervan naar de bouwtechnische begeleiding, 30% sociale begeleiding en 10% coördinatie. De opvolgingsfase bedraagt vervolgens 270 euro per jaar voor een jaarlijkse controle en administratieve opvolging.

	Inzet tijd in % totaal	Personeels- kost / unit
Projectfase		
Coördinatie	9,73 %	€ 899,66
Sociale begeleiding	29,39 %	€ 1.882,36
Bouwtechnische begeleiding	60,88 %	€ 3.898,98
Overheadkosten (12 %)		€ 1.201,72
Totaal		€ 7.882,72
Opvolgingsfase (jaar)		
Coördinatie	25,29 %	€ 60,9
Sociale begeleiding	74,71 %	€ 179,93
Overheadkosten (12 %)		€ 28,9
Totaal / jaar		€ 269,73

Afbeelding 2: overzicht kosten Dampoort knapt op

Sinds de opstart van het pilootproject begin 2015 gaat het snel. Diverse overheden kondigden aan structureel middelen in te zetten. Zoals eerder vermeld in het rapport, gaat Minder=meer ook met dit principe aan de slag in Leuven, in Gent is het project ondertussen opgeschaald naar 'Gent knapt op', en overheden kunnen ook beroep doen op het Vlaamse noodkoopfonds.

9.5.3 Collectief Goed, Antwerpen¹¹²

Collectief goed is een coöperatief woonmodel, opgebouwd door Samenlevingsopbouw Antwerpen, Dienstenhuis, CAW Antwerpen en De Ideale Woning. Het is opgericht om zowel private als sociale leegstaande woningen te verwerven, vervolgens te renoveren en via de coöperatie betaalbaar te verhuren. Het richt zich naar een doelgroep die niet op de private huur- en koopmarkt terecht kan.

Tot op heden werden leegstaande sociale woningen ingebracht in de coöperatie door de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning, waardoor de investeringskost wegvalt. Het grootste deel van de overige kosten (renovatie) worden gefinancierd via achtergestelde leningen en premies of subsidies indien mogelijk. Daarnaast kunnen particulieren of bedrijven aandeelhouder worden of doneren.

De renovatieprijs wordt laag gehouden door het samenwerken met technische scholen, een groepsaankoop van materialen en giften.

Ook Collectief Goed is geen CLT in zijn pure vorm, maar neemt wel belangrijke aspecten van het CLT-model mee in haar werking: community en trust. De toekomstige huurders worden betrokken bij de renovatie, financiering en het beheer van het woonmodel. De trust werd opgericht als cvba-so die de panden verwerft en garandeert dat ze permanent beschikbaar zullen blijven voor de betreffende doelgroep. Het sluit bij toekomstige projecten echter niet uit ook met gesplitste eigendom te werken.

¹¹² Collectief Goed, *Over ons*

9.5.4 Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML), Rijsel (Fr)¹¹³

De Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise (OFSML) werd reeds beschreven in het hoofdstuk 1.3 Een diversiteit aan CLT's. Hier wordt dieper ingegaan op het financiële model.

OFSML richt zich op voormalige sociale huurders met een lokale verankering. Publieke of private ontwikkelaars staan in voor de volledige projectontwikkeling, van bouwvergunning, tot oplevering. Zoals in klassieke ontwikkeling, maken ze hiervoor gebruik van korte en lange termijn bouwleningen, maar kunnen genieten van een verminderd btw-tarief (5%) bij oplevering van OFS-wooneenheden.

De eerste twee operaties (van 15 en 17 wooneenheden) werden ontwikkeld op grond in eigendom van de stad. Deze werd aangekocht door de projectontwikkelaar en vervolgens voor de OFS-wooneenheden verkocht voor een symbolische euro aan het OFSML.¹¹⁴ De OFS wooneenheden maken deel uit van grotere projectontwikkeling (respectievelijk 7% en 18%). De gemiddelde verkoopprijs werd vastgezet rond 2.110 euro/m² (zonder parking, 54% van de marktprijs). Het contract tussen de ontwikkelaar en de OFS omvat onder andere de verplichting de wooneenheden te verkopen aan een bepaalde doelgroep, met vastgelegde maximumprijzen.

De toekomstige eigenaars kopen de wooneenheden van de ontwikkelaar (die de verkoopprijzen bepaalt) en verkrijgen een gebruiksrecht over de grond voor 99 jaar van de OFSML voor ongeveer €1/m² per maand, die ze als canon aan de OFS betalen. Een tweede inkomst voor de OFS zijn de jaarlijkse lidmaatschappen (€1.000-€5.000 van de lokale overheid, €2.500 van netwerkorganisaties, en tot €500 van andere giften).

De werkingskosten worden vandaag door de stad gefinancierd (0,5 VTE).

Voor toekomstige projecten wil men echter maar rekenen op een 50% korting voor de aankoop van grond, en daarnaast leningen aangaan op een lange termijn voor de afbetaling van de grond.¹¹⁵ De maximale terreinkost die een OFS project toelaat is €80-130/m². Ook wordt er gewerkt aan een programma om giften fiscaal interessant te maken.

9.6 Oefening stuurgroep: financiering CLT in Leuven

Zoals eerder vermeld kan een overheid de CLT ondersteunen op de volgende manieren:

- Opstart financieren
- overdragen of ter beschikking stellen van grond,
- goedkope leningen verschaffen,
- beleidsinstrumenten gebruiken: zoals opnemen van leegstaande panden, woningen binnen grotere private ontwikkelingen toewijzen aan CLT of stedenbouwkundige afwijkingen goedkeuren.

¹¹³ Community Land Trust Brussel, CLT Gent, Londen CLT, National CLT Network, Ville de Lille (2019) Community Land Trusts in Europe: a diversity of Financial models.

¹¹⁴ De gekozen ontwikkelaar kocht het terrein, en verkocht de grond van de OFS-wooneenheden voor een symbolische euro aan de OFSML.

¹¹⁵ De franse Nationale Bank « Caisse des Dépôts et des Consignations (CDC) » voorziet soortgelijke leningen aan lokale overheden en ontwikkelaars van betaalbare huisvesting.

- Subsidie of subsidieretentie om betaalbaarheidstoelagen te financieren
- Personeelsmiddelen financieren of personeel detacheren

Tijdens één van de bijeenkomsten van de stuurgroep werd gebrainstormd op welke manier de CLT in Leuven zou kunnen worden gefinancierd:

1. Investeringskost
 - a. Stad
 - i. Subsidie terrein
 - ii. Subsidie gebouw
 - iii. Lening
 - b. AGSL
 - i. Personeel
 - c. Andere overheden
 - d. Particulier: gift/lening/aandeel
 - e. Bancaire lening
2. Personeel:
 - a. CLT
 - b. AGSL

CONCLUSIE DEEL 3

Op basis van de doelstelling die een CLT zich stelt en in functie van de lokale situatie (zie deel 2), moeten operationele keuzes worden gemaakt: de precieze doelgroep afbakenen, een prijzenpolitiek bepalen, een toewijzingsprocedure vastleggen, aangepaste zakelijke rechten kiezen om de eigendom van de grond te splitsen van de eigendom van het gebouw, en een geschikte rechtsvorm voor de organisatie. Alle keuzes zullen steeds afgewogen moeten worden aan de financieringsmogelijkheden. In dit deel zijn we voor elk van de specifieke vragen nagegaan of de keuzes die in Brussel (en Gent) gemaakt zijn ook kunnen toegepast worden voor Leuven.

Om de doelgroep te bepalen werd er een betaalbaarheidsanalyse uitgevoerd van de Leuvense koopmarkt, gebruikmakende van bestaande inkomensgrenzen (voor het bekomen van een sociale huurwoning, dan wel een sociale lening). Een inkomensgrens, gebaseerd op het netto belastbaar inkomen, is een van de elementen die kan gebruikt worden om de doelgroep af te bakenen. Uit de analyse bleek dat voor koopwoningen het best gefocust kan worden op het tweede en derde inkomenskwintiel. Huishoudens uit deze groep hebben vandaag moeilijk toegang tot sociale huisvesting, hebben in principe toegang tot een sociale lening, maar kunnen toch niet op de private koopmarkt terecht.

Eens de doelgroep bepaald is kan worden nagedacht over prijszetting. Wij bevelen aan om als richtlijn voor de prijsbepaling uit te gaan van het principe dat de maandelijkse woonkost niet hoger mag zijn dan 30% of 33% van het netto belastbaar inkomen (meest gehanteerde woonquote).

Om de woning niet enkel voor de eerste bewoner betaalbaar te maken, maar ook voor alle volgende kopers, passen CLT's een herverkoopformule toe die een evenwicht zoekt tussen het belang van de verkoper (een voldoende interessante verkoopprijs) en van de gemeenschap (blijvend betaalbare woningen). CLTB koos hier voor een formule gebaseerd op een schatting, terwijl deze voor CLT Gent gebaseerd is op de index. In beide gevallen heeft de verkoper recht op een deel van de meerwaarde.

Om juridisch afdwingbaar te zijn wordt de herverkoopformule gekoppeld aan een zakelijk recht op de grond, in de vorm van een erfpacht of recht van opstal.

CLT's zijn organisaties zonder winstgevend doel. Als rechtsvorm kunnen we in België kiezen tussen een vereniging zonder winstoogmerk (vzw), een coöperatieve vennootschap (CV) of stichting van openbaar nut (SON), of een combinatie van verschillende rechtsvormen. Omdat CLT's typisch ledenverenigingen zijn is het van belang om een rechtsvorm te kiezen die een open lidmaatschap mogelijk maakt. Dat kan met een VZW of een CV. Om de gronden zo goed mogelijk te beveiligen is het interessant om ze onder te brengen in een afzonderlijke juridische entiteit. Dat kan binnen een SON of CV.

Zowel de SON als de CV (onder de vorm van een grondencoöperatie) maken het mogelijk om in de eerste plaats gronden te beheren waarop betaalbare woningen worden gerealiseerd, die zonder grond verkocht worden of rechtstreeks of via een derde partij verhuurd worden. De keuze van een rechtsvorm

heeft gevolgen voor de financiering van de gronden. In geval van de SON kan dit via giften, subsidies en leningen. Een CV is minder geschikt om subsidies en giften te ontvangen, maar kan in tegenstelling tot een SON wel aandelen ophalen, wat het makkelijker maakt om via burgerinvesteerdere of impactinvesteerdere te werken. Dit kan ook interessant zijn mocht de CLT ervoor kiezen om naast koopwoningen ook huurwoningen aan te bieden, die niet kunnen gefinancierd worden via de hypothecaire lening van de kopers.

De financiering van een CLT moet de operationele - en investeringskosten dekken en vormt een combinatie van:

- Overheid (subsidies, leningen, grond, ...)
- Particulieren (gift, lening, aandelen, ...)
- Bancair (leningen)
- Eigen inkomsten (canon, percentage van de winst bij herverkoop, lidmaatschap, huur¹¹⁶, percentage van projectontwikkeling)

Onze studie toont aan dat, om woningen betaalbaar te maken voor een belangrijk deel van de doelgroepen die we naar voor schuiven, financiële ondersteuning in de vorm van subsidies door de stad noodzakelijk is.

¹¹⁶ Huurwoningen opnemen in het patrimonium, zorgen ervoor dat extra liquide middelen ter beschikking zijn, maar zal op zich weinig of geen winst creëren.

DEEL 4: ORGANISATIE, BESTUUR EN PARTICIPATIE

10 Beweging

10.1 Opstart van CLTB

De vorm die een CLT krijgt zal voor een groot stuk afhangen van wie bij de oprichting ervan betrokken is en beslissingen neemt. Eens de CLT operationeel is nemen de algemene vergadering, de raad van de bestuur en het team deze rol over. CLTB is tien jaar geleden van onderuit gegroeid vanuit verschillende verenigingen die bezig waren met het recht op wonen. Ze richtten samen de vzw Platform CLTB op, waarmee volksvergaderingen werden georganiseerd. Daaraan namen zowel mensen die interesse hadden in de aankoop van een CLT-woning als mensen uit allerlei middenveldorganisaties en burgers die het model genegen waren deel. Dit omvatte workshops rond alle aspecten van de CLT, met een film, momenten van discussie. Dit traject was nodig om het CLT-model te verdedigen bij het Brussels Gewest. Vanuit het Gewest werd vervolgens een haalbaarheidsstudie besteld. Bij de haalbaarheidsstudie, die door het Platform werd uitgevoerd, werden middenveld, organisaties die toekomstige bewoners vertegenwoordigen (huurdersverenigingen) en het Brussels Gewest betrokken in de stuurgroep. Na de haalbaarheidsstudie werd van daaruit de vzw CLTB opgericht. De drie bovengenoemde groepen werden vanaf dan vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur.

10.2 De 'C' van CLTB

Niet alleen het juridische model, maar ook de betrokkenheid van de gemeenschap vormen het grote verschil tussen CLT's en conventionele ontwikkelaars. Bewonersparticipatie krijgt bij CLTB niet alleen vorm via deelname aan de raad van bestuur (zie hoofdstuk 11), en via het betrekken van toekomstige bewoners bij de projectontwikkeling (zie hoofdstuk 12). Ook daarbuiten tracht CLTB via gemeenschapsactiviteiten zijn (toekomstige) bewoners te versterken.

Het traject van een kandidaat bewoner start bij de infosessie. Deelname daaraan is een verplichte voorwaarde om ingeschreven te worden op de wachtlijst. Het zorgt ervoor dat de kandidaten goed op de hoogte zijn waarvoor ze zich aanmelden. Na de effectieve inschrijving starten de kandidaten met sparen. De bedoeling daarachter is dat de kandidaten tegen het moment van de aankoop een kleine spaarpot hebben opgebouwd, maar ook dat er een zekere band met CLTB wordt gecreëerd. CLTB wil ook inzetten op het verbinden van de leden (sympathisanten, kandidaat-bewoners en bewoners) en hen versterken, in domeinen die huisvesting overstijgen. Enkele voorbeelden: er worden vormingen rond sparen georganiseerd in samenwerking met Financité, fietslessen voor en door leden georganiseerd, en momenteel wordt ook op verschillende toekomstige sites, als tijdelijke invulling, ruimte gegeven aan de leden en buurtorganisaties om zich te organiseren. Zo is er een groep leden die zich georganiseerd heeft om samen te koken en catering voor verenigingen te verzorgen. Verder worden de bewoners ondersteund tijdens de woonfase. De bewonersgroep doorloopt voor de oplevering een traject rond de verantwoordelijkheden die ze als eigenaar hebben. Naast de praktische en technische kant is het belangrijk om met de bewoners een vertrouwensband op te bouwen die de duurzaamheid van de CLT-projecten zal bevorderen.

10.3 Leuvense CLT beweging?

In Leuven werd het initiatief genomen vanuit het AGSL en de stad om deze haalbaarheidsstudie uit te voeren. Tegelijk werd van in het begin samengewerkt met de Leuvense huisvestingssector en het middenveld, die dichterbij in contact staat met mensen die een problematiek ervaren op de huisvestingsmarkt. De volgende stap is om enerzijds te peilen naar de interesse van Leuvense burgers, hen te betrekken bij het vormgeven van de CLT, maar ook om reeds in het pilootproject met bewonersparticipatie aan de slag te gaan.

11 Bestuursparticipatie

11.1 Bestuursparticipatie CLTB

Een van de basiselementen van een klassieke CLT is het tripartite bestuursmodel. Om een zo evenwichtig mogelijk beheer, dat zowel rekening houdt met de belangen van de bredere gemeenschap en het algemeen belang, als met de individuele belangen van de bewoners, op zeer lange termijn mogelijk te maken wordt er gezocht naar een evenwichtige samenstelling van het bestuur.

Daarom moet worden voorzien in de vertegenwoordiging van alle belanghebbenden in de algemene vergadering en de raad van bestuur van de verschillende organisaties die de CLT vormen. Indien gekozen wordt voor een combinatie van een vzw en een Stichting van openbaar nut moeten de beide besturen dus hieraan beantwoorden.

De wijze waarop de vertegenwoordigers van elke derde partij worden benoemd, de bevoegdheden die zij zullen hebben en de meerderheid die nodig is om te stemmen, worden bepaald in de statuten van de twee structuren.

Het zal van essentieel belang zijn om goed over deze verdeling na te denken om de geest van de CLT te behouden. In Brussel is de tripartite bestuurssamenstelling, zonder meerderheid van de politieke vertegenwoordigers in de raad van bestuur uitvoerig besproken alvorens definitief te worden aanvaard door de regering tijdens de onderhandelingen die de oprichting van CLTB voorafgingen. De statuten van de Brusselse vzw en SON voorzien een gedetailleerde procedure die bedoeld is om de gebalanceerde vertegenwoordiging van de verschillende belanghebbenden te garanderen.¹¹⁷

De klassieke CLT is een open ledenorganisatie, met verschillende soorten leden, die samen de organisatie besturen. De leden van CLT's zijn zowel de bewoners van CLT-woningen als vertegenwoordigers van de bredere gemeenschap, d.w.z. buurtbewoners, vertegenwoordigers van het middenveld en overheden. Elke persoon die op het grondgebied van een CLT verblijft, moet lid kunnen worden.

De leden van CLTB worden een keer per jaar verenigd in de Algemene Vergadering. Vanuit de drie partijen worden kandidaat bestuurders voorgedragen en gekozen. Het resultaat bij CLTB is een bestuur

¹¹⁷ Community Land Trust Brussel (2015) *Statuten Community Land Trust Brussel vzw*

van 15 personen met 5 bewoners of kandidaat-bewoners, 5 vertegenwoordigers van buurtorganisaties en 5 vertegenwoordigers van het Brussel Gewest. Het mandaat van bestuurders duurt 3 jaar en kan eenmaal verlengd worden.

De bestuurders van de vzw komen ongeveer om de zes weken samen, die van de SON 2 à 3 keer per jaar. Dit overleg wordt vanuit de coördinatoren van CLTB voorbereid. De voorzitter/voorzitster modereert en coördineert de bijeenkomst.

CLTB investeert sterk in vormingen en groepsvormende activiteiten, maar het blijft een uitdaging om iedereen op een gelijk niveau te laten participeren. Ondanks alle vorming en begeleiding blijft een laaggeschoolde bewoner in de raad van bestuur, ook al beschikt hij over ervaringsdeskundigheid, op heel wat punten een enorme achterstand hebben ten opzichte van een ervaren kabinetsmedewerker. Maar ze zitten samen rond de tafel, ze luisteren naar mekaar, en zijn daardoor verplicht met mekaar rekening te houden bij elke beslissing. Het tripartite bestuursmodel wordt tot nu toe door CLTB als een grote meerwaarde ervaren.

11.2 Oefening stuurgroep: samenstelling bestuur CLT in Leuven

Ook de stuurgroep was geïnteresseerd in dit bestuursmodel. We vroegen of de stuurgroep zich een rol zag spelen in het toekomstig bestuur en hoe het bestuur van CLT Leuven er zou moeten uitzien. De volgende aspecten kwamen naar boven:

- Wie het “middenveld” vertegenwoordigt, hangt sterk af van de gekozen doelgroep. Vandaag werken onder andere de volgende organisaties in Leuven rond wonen: De Ruimtevaart, buurtwerk ‘t Lampeke, Riso Vlaams-Brabant.
- Deze bestuursvorm is gelijkaardig aan die van het bestuur van Leuven2030. Hierbij vormen bewoners en middenveld één categorie.
- Interessant om experts een vierde categorie te laten vormen. Deze hoeven niet stemgerechtigd zijn, en is vooral bij de opstart interessant. Bijvoorbeeld: Miss Miyagi, Minder=meer, OCMW.
- Belangrijk om vanaf het begin bewoners te betrekken (of vertegenwoordiging van bewoners)
- Nu nog te veel onduidelijkheid over het mandaat van dit bestuur om definitief hierop te antwoorden.

12 Participatieve projectontwikkeling

12.1 Evolutie van het traject

CLTB hecht veel belang aan het betrekken van bewoners bij het realiseren van woonprojecten. Het zorgt ervoor dat de bewonersgroep zich samen kan voorbereiden op zijn collectief woonproject, kennis kan maken met de wijk en dat de woningen meer zijn aangepast aan de noden van de bewoners, wat de duurzaamheid van het project bevordert. Samen met partners wordt er gewerkt om de

bewonersgroep zo autonoom mogelijk te laten worden voor de oplevering van het gebouw. Bij de ontwikkeling van de woonprojecten stelt CLTB de projectgroepen, bestaande uit de toekomstige bewoners, samen, lang voor de woningen gebouwd zijn. Bij zijn 2 pilootprojecten werden deze samengesteld bij de aankoop van het terrein, voor de volgende projecten bij het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. De voorbereidingsperiode, die bij de pilootprojecten opliep tot soms tot meer dan vijf jaar, wordt gebruikt om hen te vormen op het vlak van de juridische en financiële aspecten, van alles wat te maken heeft met architectuur en met het gebruik en het onderhoud van de woning, en van het beheren van een collectief project. Daarvoor werkt de CLT nauw samen met partnerorganisaties zoals Buurthuis Bonnevie, CIRE of Convivence, die vormingssessies organiseren en de leden van de groep individueel begeleiden als dat nodig is.

De manier waarop CLTB de bewonersparticipatie organiseert bij de projectontwikkeling is in de loop van de tijd aangepast, samen met de manier waarop de woningen ontwikkeld worden. De bewonersgroep werd aanvankelijk gevormd onmiddellijk na de aankoop van de grond. Het traject begon met een kennismaking van de wijk. De bewonersgroep startte een spaargroep. Doorheen een reeks van architectuurateliers werden collectieve aanbevelingen geformuleerd die werden opgenomen in het lastenboek. Later werden de bewoners ook betrokken bij de analyse van de ingediende projecten en bij de uiteindelijke keuze. Het voordeel van deze werkwijze was dat de toekomstige bewoners rechtstreeks betrokken konden worden bij het ontwerp van hun woningen, binnen het strakke kader van de openbare aanbestedingsprocedure. Na dit intense participatietraject kwam er een lange wachtperiode tot de stedenbouwkundige vergunning er nadien een werf die helaas soms vertragingen met zich meebrengt. Deze tijd werd echter nuttig gebruikt om de wijk en elkaar beter te leren kennen, vormingen te geven rond passiefbouw en mede-eigendom enz. Het resultaat is een hechte bewonersgroep, maar ook een zekere moeheid wat het intense samenkomen betreft alvorens het effectief samenwonen.

Van die werkwijze wordt nu van afgestapt, omdat de ervaring leert dat deze aanpak zeer veeleisend is voor bewoners, CLTB en partnerorganisaties, vooral wanneer er vertragingen opduiken bij de realisatie van het project. Voor zijn volgende projecten werkt CLTB in de ontwerpfasen met een Archi-lab (zie verder) en eens de stedenbouwkundige vergunning verkregen is, wordt de bewonersgroep samengesteld. Dit reduceert het participatietraject met de toekomstige bewoners tot 2 jaar vóór de intrek. Eens de bewoners geïnstalleerd zijn, volgt er nog een begeleiding, weliswaar iets minder intens, door de CLTB en haar partners van 2 jaar.

CLTB produceerde twee films waarin de ontwikkeling van de projecten 'Arc-en-Ciel' en 'Le Nid' wordt gevisualiseerd.¹¹⁸

¹¹⁸ Gsara asbl (2013) *Terrain à ne pas vendre. Community Land Trust Brussel*, beschikbaar via <https://vimeo.com/86315122> en Gsara asbl (2014) *Comme un escargot...*, beschikbaar via <https://vimeo.com/112168098>

12.2 Archi-lab

De architectuurateliers, oftewel 'Archi-labs', zijn de momenten waarop samen met vertegenwoordigers van de toekomstige gebruikers (CLTB kandidaatkopers, mensen die reeds in een CLT-woning leven, wijkverenigingen), de buurtbewoners, de partnerverenigingen en afhankelijk van de context/onderwerp eventueel institutionele vertegenwoordigers en experts het project wordt vormgegeven. Totdat de effectieve bewonersgroep wordt samengesteld worden er op drie momenten Archi-labs georganiseerd:

1. Reflectie rond de noden en het programma

Deze etappe wordt niet systematisch voor elk project met het Archi-lab voorbereid. Toch hecht CLTB er belang aan af en toe reflectiemomenten in te bouwen rond de noden van zijn doelpubliek. Zo zorgden de architectuurateliers bij de pilootprojecten voor een interessante reflectie rond de woonnoden. De aanbevelingen die daaruit voortvloeiden werden geïntegreerd in onze type-lastenboeken. Bij specifieke projecten (bijvoorbeeld een intergenerationeel woonproject) kan een Archi-lab rond evolutief wonen interessant zijn om de lastenboek bij te stellen. Bij gemengde projecten waarin een wijkvoorziening geïntegreerd wordt in het project, is het belangrijk de noden van de buurt goed in kaart te brengen.

2. Keuze van de architect:

- a. Voorstelling programma van de site
- b. Bezoek site en de buurt – leren plan lezen
- c. Analyse van de 5 offertes op basis van een projectschets, budgetering en methodologie (!).

3. Voorstelling voorontwerp project

Belangrijker dan de exacte inhoud van deze Archi-labs zijn de methodieken die gebruikt worden om deelnemers het mogelijk te maken om input te geven.

De wijk in kaart brengen

CLTB vindt het belangrijk om de projecten en de toekomstige bewoners goed in te bedden in de wijk, maar ook buurtbewoners mee het programma te laten bepalen van het project en te verbinden met elkaar. In elk project wordt er een gemeenschappelijke ruimte voorzien. Overdag kan deze ruimte mogelijks door de buurt worden ingevuld, en 's avonds door de bewoners worden gebruikt. Daarom is het belangrijk om na te gaan welke noden er in de wijk zijn. Voor de bewoners is het van belang dat in de wijk aanwezig is wat ze nodig hebben (huiswerkklassen, ontmoetingsruimte, groene ruimte, ...). Dit is voor iedereen anders en daarom is een diverse blik hierop belangrijk. Om al deze informatie te verzamelen kan gewerkt worden met wandelingen in de buurt, waarbij buurtbewoners een rondleiding geven, de geschiedenis wordt verteld, of de sociale kaart wordt ontdekt, of de deelnemers in al hun diversiteit de buurt in kaart laten brengen op de manier die voor hen belangrijk is. Het resultaat zal verschillen naar leeftijd, maar hier speelt ook het belang van gender in mee, waar aandacht aan kan worden gegeven.

Concrete voorbeelden en duidelijke communicatie

Door te werken op basis van concrete voorbeelden, met getuigenissen, met de eigen woning in het hoofd, of door het bezoeken van gelijkaardige projecten, kunnen deelnemers hun noden en wensen rond wonen vaststellen. Om daarnaast een mening te vragen rond het project zelf zijn de vormen van communicatie heel belangrijk. Niet iedereen kent architecturaal. Het vormt een uitdaging om het project op een leesbare manier weer te geven, niet met informatie te overbeladen en op andere manieren dan verbaal input te vragen (bouwen met blokken, tekenen, enquête vorm, etc.).

Leren collectief wonen

Niet alle deelnemers zijn vertrouwd met het concept van samenhuizen, of co-housen. Het delen van ruimtes zal ook pas echt werken als het vanuit de bewoners komt, en door hen gedragen wordt, en samen de regels worden vormgegeven. Ook hier kan het helpen om voorbeeldprojecten te bezoeken, mensen met ervaring te laten getuigen. Van daaruit kan samen worden nagedacht hoe de deelnemers hun woning gebruiken, welke ruimtes onderbenut zijn of gedeeld kunnen worden.

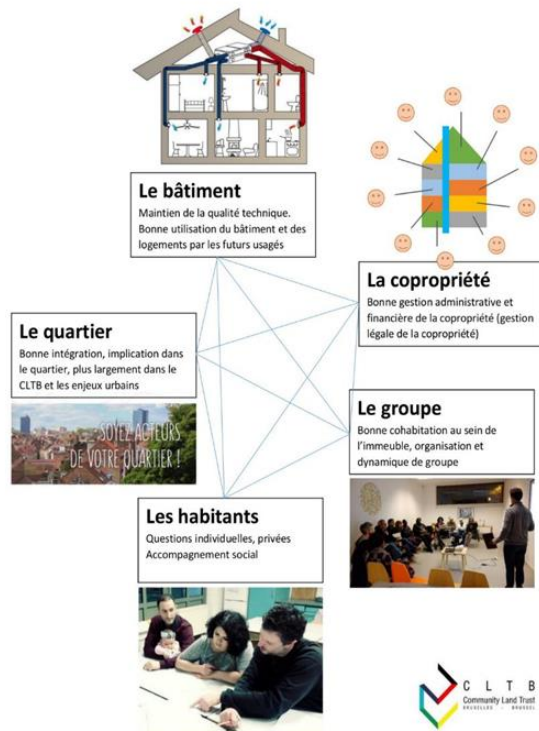
12.3 5 pijlers van groepsbegeleiding

De bewonersgroep wordt, volgens de huidige werkwijze, gevormd op het moment dat de bouwvergunning is verleend. Dit begeleidingstraject bestaat uit een intensieve periode totdat de bewoners intrekken (afhankelijk van de werfduur 1,5 tot 3 jaar) en wordt gevolgd door een minimale begeleiding tot 2 jaar na de intrek. Voor deze begeleiding werkt CLTB heel nauw samen met haar lokale partners, die vaak de individuele begeleiding van de (toekomstige) bewoners en de lokale integratie van het project op zich nemen. De begeleiding van de bewonersgroep bestaat uit 5 pijlers:

- Groepsdynamiek: opmaak van een samenwooncharter, samenwerking, groepsactiviteit, feitelijke vereniging, spaargroep, praktische organisatie van de vergaderingen
- Gebouw:
 - vorming rond gebruik van het gebouw (in Brussel verplicht passiefbouw, dat extra uitdagingen met zich meebrengt), onderhoud, energie
 - betrekken van de families in de opvolging van de werf, beslissing in de bouwfase, voorlopige oplevering
- Mede-eigendom: introductie, akte, kosten, rol syndicus, opmaak huishoudelijk reglement, beheer, algemene vergadering
- Wijk: inbedding in de wijk: ontdekking, in kaart brengen, ontmoeting, inhuldiging, uitwisseling tussen verschillende projecten CLTB, ambassadeur, buurt uitnodigen
- Bewoners: begeleidingen in hun rechten en plichten: voorwaarden CLTB, eigenaarschap, sociale begeleiding in de verschillende fases van het project, alles rond de effectieve bewoning (verzekeringen), rond de lening

De samenwerking met partnerorganisaties wordt vastgelegd in een samenwerkingsovereenkomst, waarin het mandaat, de doelstelling en timing van de opdracht wordt opgenomen. De partners hebben

vaak een lange ervaring in de sociale en juridische begeleiding van fragiele bevolkingsgroepen. Velen van hen zitten ook in het Brussel “Netwerk Wonen” en zullen op die manier een gesprekspartner blijven voor sommige bewoners eens het CLT-begeleidingstraject afgelopen is, bijvoorbeeld voor renovatieadvies.



Afbeelding 3: 5 pijlers van groepsbegeleiding Community Land Trust Brussel

12.4 Rol van architect, studiebureaus en aannemers

De coördinatie van de deze participatieve projectontwikkeling wordt opgenomen door CLTB. Zoals reeds hierboven vermeld, spelen de partnerorganisaties van de CLTB een hele belangrijke rol in het begeleidingstraject van de (toekomstige) bewoners. De architect, studiebureaus en aannemers spelen een belangrijke rol wat betreft de technische begeleiding van het project. De participatieve projectontwikkeling is iets waar zij niet altijd ervaring/ voeling mee hebben. Daarom zijn duidelijke afspraken belangrijk van bij het begin. De rol van de projectauteur en de aannemer wordt dan ook uitvoerig opgenomen binnen de aanbestedingsprocedure. Zo vermeldt het lastenboek onder andere het minimum aan participatieve ontmoetingen, zodanig deze in de projectplanningen en de teamsamenstellingen kunnen opgenomen worden:

- Ontwerpfase :
 - Ontmoeting met het Archi-lab voor de uitwerking van het definitief voorontwerp om samen het project tot stand te brengen en te ontwikkelen;
 - Voorstelling van het project dat werd ingediend voor de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning aan de wijk;

- Reflectie met het Archi-lab over voorstellen die betrekking hebben op de gemeenschappelijke ruimten in het kader van ‘samenleven’.
- Uitvoeringsfase (eindgebruikers voorbereiden zodat ze hun toekomstig levenskader goed leren beheren en onderhouden door middel van)
 - Werfbezoeken (individueel en collectief);
 - Informatiesessies ter plekke over de specifieke technische en constructieve aspecten van het project tussen het moment van de voorlopige oplevering van de werken en het betrekken van de woningen;
 - Overlegsessies om pedagogische instrumenten (“praktische gids” en “opvolgingstabel”) op te stellen;
 - Sessies om de ontwikkelde instrumenten voor te stellen en uit te leggen aan de toekomstige gebruikers;
 - Gespreks- en evaluatiemomenten gedurende 2 jaar na de ingebruikname van het gebouw zodat de eigenaars en de opdrachtnemer hun ervaringen omtrent het energieverbruik kunnen bespreken. Beide partijen kunnen hier nuttige lessen uit trekken. Tijdens deze vergaderingen controleert en analyseert de inschrijver het verbruik.

CONCLUSIE DEEL 4

De vorm die een CLT krijgt zal voor een groot stuk afhangen van wie bij de oprichting ervan betrokken is en beslissingen neemt over de aspecten die in deel 3 besproken werden. Eens de CLT operationeel is nemen de algemene vergadering, de raad van de bestuur en het team deze rol over. Daarbij is bewonersparticipatie essentieel, zowel via deelname aan de raad van bestuur en in het ontwikkelen van projecten. CLT's verschillen niet alleen van klassieke ontwikkelaars omwille van het juridische model dat ze gebruiken, ook in de manier waarop ze de gemeenschap betrekken bij hun werking.

In dit deel werd voornamelijk naar het voorbeeld van CLTB gekeken. CLTB ziet zichzelf als een stadsontwikkelingsorganisatie, die niet enkel met huisvesting bezig is. Hij ziet het als zijn rol om (toekomstige) bewoners te versterken en veerkrachtige gemeenschappen te vormen. Daartoe voorziet CLTB in de mate van het mogelijke ruime gemeenschappelijke ruimtes in zijn woonprojecten en gaat op zoek naar manieren om een rol te spelen in de buurten waar hij aanwezig is, in samenwerking met andere buurtorganisaties. Een vertrouwensband met de bewoners zal de duurzaamheid van de CLT-projecten bevorderen.

Ook in Leuven kan CLT als een instrument worden gezien om aan stadsontwikkeling te doen en een rol spelen kritische massa vertegenwoordigen die samen werk wil maken om meer betaalbare huisvesting in Leuven te realiseren.

In een klassieke CLT wordt die bewonersbetrokkenheid ook weerspiegeld in het bestuursmodel. Drie partijen zijn er evenredig vertegenwoordigd: bewoners, gemeenschap (burgers, organisaties, ...) en overheid. Dit brengt de individuele belangen en het algemeen belang in balans, en biedt garantie op een lange termijnvisie. Hoewel deze werkwijze extra inspanningen vraagt biedt ze een unieke kans om verschillende stemmen op een gelijkwaardige manier samen rond de tafel te krijgen.

Toekomstige bewoners kunnen op verschillende manieren betrokken worden bij het ontwerpproces. Bij CLTB evolueerde de aanpak doorheen de tijd. Het is van belang processen op te zetten waarin toekomstige bewoners hun zeg kunnen doen, en om bewoners te ondersteunen om deel te nemen in het proces, via individuele begeleiding en groepsbegeleiding. Op deze manier worden ook de deelnemers aan het proces versterkt.

Deze begeleiding is essentieel, maar de CLT hoeft zelf niet voor alles in te staan. De Leuvense CLT kan bijvoorbeeld samenwerken met het wijkmanagement, of met middenveldorganisaties die gewoon zijn om samen te werken met de doelgroep.

DEEL 5: OPSTART VAN EEN CLT IN LEUVEN

13 Rol van een Community Land Trust in Leuven

13.1 Oefening stuurgroep: rollen in projectontwikkeling

Het CLT-model is in de eerste plaats een model van lange-termijn “stewardship” of rentmeesterschap. Belangrijk is dat een CLT daarnaast activiteiten ontwikkelt die noodzakelijk blijken, maar niet kunnen uitgeoefend worden door andere partners.¹¹⁹

Een CLT kan de volgende taken opnemen:

- Verwerven, behouden en beheren van de gronden/ scheiding van grond en gebouw mogelijk maken/ Waarborgen dat de woningen bewoond door eigenaars betaalbaar zijn
- Participatie en gemeenschapsvorming
- Coördinatie projectontwikkeling
- Platform dat burgers, stakeholders en overheden samenbrengt en verantwoordelijken en lasten deelt onder alle deelnemers
- Financieringsvehikel voor projectontwikkeling/ grondenverwerving/ renovatie/ individuele ondersteuning
- Toewijzing woningen/ screenen kandidaten/ opvolgen leningen
- Begeleiding huiseigenaars/ mede-eigendom/ huurders
- Ondersteunen van burgers in het realiseren van hun project

De stuurgroep deed de oefening welke lokale actor welke rol kan opnemen binnen het realiseren van projecten:

- a. Bouwheer (en voorfinanciering): AGSL/ SHM/ private ontwikkelaar
- b. Community-werking: stad/ AGSL/ CLT/ middenveldorganisaties
 - i. Gebouw (technieken, goed gebruik gebouw)
 - ii. Mede-eigendom (goed administratief en financieel beheer)
 - iii. Buurt (goede inbedding in de wijk, CLTB en bredere stadsontwikkeling)
 - iv. Eigenaars (individuele begeleiding)
 - v. Groep (groepsdynamiek, samenleven binnen het project)
- c. Hoofdaannemer: (openbare) aanbesteding
- d. Architect: (openbare) aanbesteding
- e. Administratie: AGSL/ CLT
- f. Communicatie: AGSL/ CLT
- g. Externe expertise: *afhankelijk*

¹¹⁹ White, K. (ed.) (2011) *The CLT Technical Manual*.

13.2 Aanbeveling: personeelsinzet CLT in Leuven

Op basis van de vorige oefening en de ervaring van CLTB in het oprichten van een CLT wordt een aanbeveling gedaan rond een minimale personeelsinzet in Leuven, opgesplitst in de opstartfase en de operationele fase.

13.2.1 Opstartfase

CLTB ging in zijn haalbaarheidsstudie uit van een ploeg van drie personen die bij de opstart voor de CLT werken. Na de ervaring wordt uitgegaan van een expliciet minimum van 2,5 VTE. Deze ploeg stond het eerste jaar in voor:

- De uitbouw van de centrale organisatie en de instrumenten die nodig zijn om haar te laten functioneren (bestuur en algemene vergadering samenstellen, statuten en reglement opstellen, strategie opbouwen, verkoopakte ontwerpen, aangepaste zakelijke rechten uitwerken, samenwerkingsovereenkomst partners, communicatie)
- Administratie
- Coördinatie ontwikkeling van vastgoedoperaties, i.s.m. bouwheer (financieel plan opvolgen, tussenpersoon bewonersgroep en bouwheer...)
- Opbouw wachtlijst kandidaten, selectie kandidaten
- Omkadering bewonersgroepen (samen met partnerorganisaties)
- Opbouw gemeenschap (ledenorganisatie)
- Communicatie

In Leuven kan een andere inschatting worden gemaakt indien de eerste pilotsite vanuit AGSL georganiseerd wordt.

- De uitbouw van de centrale organisatie en de instrumenten die nodig zijn om haar te laten functioneren (bestuur en algemene vergadering samenstellen, statuten en reglement opstellen, strategie opbouwen, verkoopakte ontwerpen, samenwerkingsovereenkomst partners, communicatie): 1 VTE
- Administratie: 0,5 VTE
- Eerste pilootproject
 - Bouwheerschap: AGSL
 - Ontwikkeling juridische documenten: AGSL bereidt voor in overleg met CLT
 - Verkoop: AGSL?
 - Organisatie participatie buurt: Stad Leuven
 - Organisatie participatie bewoners: liefst CLT, anders Stad Leuven of andere partner (lokale vzw of “commerciële” partner)

Naast het pakket van AGSL, kan voor de opstart een extra 1 à 1,5VTE voldoende zijn. Dit kan aangevuld worden met 0,5 VTE indien de CLT instaat voor de participatie van de bewoners. De organisatie van de toewijzing van de woningen heeft ook een grote impact op het werkpakket van de CLT of AGSL. CLTB

heeft ervoor gekozen om alle kandidaten lid te maken, en hen vanaf hun aanmelding te betrekken bij de organisatie. Op deze manier was er garantie dat er toekomstige bewoners zouden zijn en kon ook onze positie ten opzichte van het Gewest verdedigd worden. Dit heeft echter in het begin veel werk gevraagd. In Leuven kan er gekozen worden om de commercialisatie van de woningen voor de eerste pilotsite, of in het algemeen, anders te organiseren.

13.2.2 Operationele fase

Vandaag neemt in grote lijnen CLTB het bouwheerschap zelf op, en werkt samen met externe partners voor de begeleiding en opbouw van de bewonersgroepen. Daarnaast zet het team in op de begeleiding van de huidige bewonersgroepen, gemeenschapswerking i.s.m. de leden, kennisdeling via Europese samenwerkingsprojecten en onderzoekstrajecten (zoals in Leuven). In totaal worden vandaag 15,5 VTE's tewerkgesteld. De ploeg van CLTB bestaat uit volgende profielen:

- administratieve kracht
- community verantwoordelijke
- financieel verantwoordelijke
- juridische verantwoordelijke
- Architect
- maatschappelijk werker
- Onderzoeksmedewerker
- coördinator

De grootorde van de personeelsinzet in Leuven hangt in de toekomst sterk af van de verschillende factoren en is daarom moeilijk in te schatten. Enkele voorbeelden:

- of de CLT het bouwheerschap op zich neemt of enkel de aankoop van grond en woningen en een analyse van de financiële haalbaarheid
- de betrokkenheid van de toekomstige bewoners
- de rol die partnerorganisaties opnemen
- de doelgroep

Belangrijk is dat in de eerste jaren meer dan gemiddeld personeel zal nodig zijn om operationeel te worden.

Voor de lange termijn beheer is er tot op vandaag nog niet veel ervaring. Er wordt gerekend op 1 VTE/100 bewoonde woningen voor het beheer van het patrimonium en 1 VTE/100 woningen om de bewoners op te volgen en de mobiliteit (herverkoop, verhuis...). Dit betekent gemiddeld 1 VTE/50 woningen.

14 Pilootsite

14.1 Inleiding

Om het model CLT te concretiseren binnen de Leuvense context is de uitwerking van een pilootsite essentieel. Het maakt het CLT-verhaal concreet, en het maakt het voor de stakeholders makkelijker om standpunten in te nemen over de verschillende vragen die beantwoord moeten worden.

Er is voor gekozen om te vertrekken van een grond in eigendom van het AGSL. Dit kan een financieel voordeel opleveren, maar levert bovenal tijdswinst op. Om de CLT te introduceren als nieuwe woonactor in Leuven is het van belang dat een eerste project op een redelijke termijn kan afgewerkt worden. Een ander argument voor deze keuze is dat AGSL de opdrachtgever is van deze haalbaarheidsstudie en relevante ervaring heeft als bouwheer. Na analyse van de beschikbare gronden werd de site Klein Rijsel Fase II als een optie gezien. Dit is nog niet definitief, maar werd tijdens de haalbaarheidsstudie gebruikt als voorbeeld.

14.2 Situering en planologische voorwaarden

Klein Rijsel Fase II maakt deel uit van de ontwikkeling Klein Rijsel. Het terrein bevindt zich vlakbij het station en naast het provinciehuis. Fase I van Klein Rijsel werd reeds ontwikkeld met sociale woningen (Dijledal) en starterwoningen (AGSL). Het is een goed gelegen site, maar niet evident om te ontwikkelen, gezien de vorm van het perceel en de ligging tussen het provinciehuis en de tuinen van de Tiensevest. Het bestemmingsplan dat van toepassing is op de site is op sommige punten verouderd. Het programma van de site zal dan ook afhangen van de zoektocht naar ruimtelijke mogelijkheden en kwaliteiten.

14.3 Ambitienota AGSL

De ambitienota voor deze site werd eind maart 2020 door het bestuur van het AGSL goedgekeurd. Deze wordt in bijlage toegevoegd. De situering en de juridische en planologische voorwaarden zijn hierin meer gedetailleerd opgenomen. De nota vermeldt reeds de mogelijkheid om deze site in te zetten als eerste CLT-project. De volgende stap voor het AGSL is om de projectdefinitie te bepalen, die onder andere het programma omvat. Gedetailleerde scenario's voor de pilootsite zijn dus nog niet in dit rapport opgenomen.

14.4 Scenario's

AGSL werkte reeds aan mogelijke programma's voor de site, op basis van de planologische voorwaarden. Mogelijke afwijkingen moeten met de stad nog worden afgetoetst. De bedoeling, zoals vastgesteld in de ambitienota, is om een groepswoningproject te realiseren met de focus op kleinschalig (compact) en betaalbaar wonen. Op basis daarvan werd een eerste financiële inschatting gemaakt. De grondprijs werd hier reeds uit de prijs gehaald. Die geschatte kostprijs werd dan vergeleken met mogelijke prijszetting van een CLT (zie hoofdstuk 5). Op basis hiervan werd reeds duidelijk dat, als we uitgaan van de huidige parameters, het mogelijk maar niet eenvoudig zal zijn om huishoudens met een

inkomen onder de grens van de sociale huisvesting te bereiken (zonder bijkomende subsidies). Dit kan nog beïnvloed worden door de volgende parameters: btw-verlaging, verlaging % rente op eigen/vreemd vermogen en langere afschrijf-of aflossingstermijnen.

14.5 Planning

Er kan gestart worden met de ontwikkeling van de site vooraleer de CLT definitief is opgericht. Beiden kunnen parallel gebeuren, en de grond (en eventueel ook de woningen, afhankelijk van de constructie), kunnen bij oplevering overgedragen worden aan de nieuwe organisatie. Het AGSL wil niet te lang wachten met het ontwikkelen van de site. Het heeft als voordeel dat het eerste CLT-project er sneller kan zijn, wat het makkelijker maakt om het CLT-model aan de Leuvenaars te presenteren. Een mogelijk nadeel is dat nog niet alle aspecten van de CLT in de toekomst al zullen opgenomen zijn (bijvoorbeeld de participatie van de toekomstige bewoners, die pas kan starten nadat de bewonersgroep is samengesteld. Daarvoor moet eerst over een selectieprocedure worden beslist).

15 Stappenplan¹²⁰

Stad Leuven en AGSL nemen als eerste stap een beslissing in:

- De oprichting van CLT in Leuven
- De definitie van de prioritair te bedienen doelgroep
- De site die als pilootproject zal ingezet worden.

Tot bij de oplevering van dit rapport is de idee om de oprichting en uitbouw van de CLT gelijk te realiseren met ontwikkeling van de pilotsite. De pilotsite wordt als voorbeeldsite gebruikt om deze kwesties te benaderen.

Het kader van de CLT en de wijze waarop externen (via stuurgroep/volksvergadering/...) kunnen worden betrokken in de beslissingsname wordt in een volgende stap uitgewerkt. Het opmaken van een reglement en andere acties tot oprichting en uitbouw van de CLT zal zo niet enkel door (personeel van) Stad Leuven of AGSL gebeuren. Onderzocht kan worden hoe CLT leden in samenwerking met experts en professionals de volgende taken mee vorm kunnen geven.

Volgende stappen zijn daarom niet per definitie lineair uit te voeren. Heel wat processen zullen parallel verlopen.

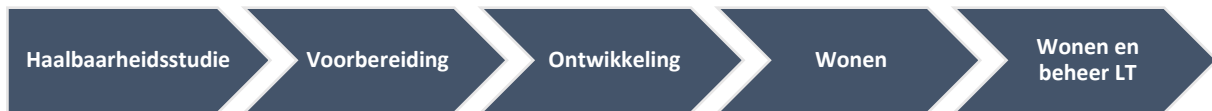
1. Oprichting en uitbouw CLT

- Oprichting organisatie en opmaak statuten
- Opmaak reglement (doelgroep, toewijzing,...)
- Ontwerp verkoopakte (zakelijk recht, herverkoopformule...)
- Samenwerkingsovereenkomst partners

¹²⁰ Op basis van CLT handleiding opgemaakt door Wim Rasschaert en CLT Gent en expertise projectontwikkeling CLT Brussel

- Community werking uitbouwen (ledenwerking, vorming,...)
- Financieel plan opmaken
- Toewijzingsprocedure vaststellen

2. Projectontwikkeling van site tot realisatie



1) HAALBAARHEIDSSTUDIE

- I. Beschikbare bouwgrond of panden identificeren
- II. Haalbaarheidsstudie
 - a. Stedenbouwkundige haalbaarheid
 - b. Scenario's programma
 - c. Scenario's financieel
 - d. Scenario's samenwerkingen
 - e. Context
- III. Overeenkomst met partners sluiten betreffende de rolverdeling: AGSL
- IV. (Financiële middelen zoeken)
- V. Aankoop terrein of gebouw
- VI. Informeren en betrekken van de buurt bij het project en CLT
- VII. Inschrijving kandidaten en individuele begeleiding

2) VOORBEREIDING:

- I. Lancering openbare aanbesteding voor architect
- II. Analyse en selectie architect i.s.m. buurtbewoners, leden, partnerorganisaties en experts

3) ONTWIKKELING:

- I. Ontwerpfase
 - a. Feedback op voorontwerp i.s.m. buurtbewoners, leden, partnerorganisaties en experts
- II. Aanvraag stedenbouwkundige vergunning
- III. Voorstelling project aan de buurt en samen met buurtbewoners, leden, partnerorganisaties en experts invulling van gemeenschappelijke delen vastleggen
- IV. Prijszetting en toewijzing woningen
- V. Screening & selectie kandidaat-kopers om projectgroep samen te stellen¹²¹

¹²¹ CLTB doet pas de definitieve selectie van zodra er genoeg zekerheid is dat de stedenbouwkundige vergunning verkregen wordt (en vooral het aantal gevraagde woningen). Een andere optie is om de projectgroep reeds voor

- VI. Goedkeuring stedenbouwkundige vergunning
- VII. Openbare aanbesteding hoofdaannemer
- VIII. Opvolging werf
- IX. Intensieve begeleiding toekomstige bewonersgroep (werkgroepen, werfbezoeken, vorming rond vereniging mede-eigendom, energie, extra kosten,...)
- X. Voorlopige oplevering
- 4) VERKOOP & INTREK
 - I. Verkoop woningen
 - II. Laatste aanpassingen (in orde brengen opmerkingen voorlopige oplevering)
 - III. Intrek eigenaars
 - IV. Inhuldiging voor bewoners, buurt, partners, en instituties
- 5) WONEN EN BEHEER MIDDELLANGE TERMIJN (gedurende 2 jaar na het intrekken)¹²²
 - I. Opvolging mede-eigendom
 - II. Opvolging onderhoud
 - III. Opvolging gebruik/energie
 - IV. Definitieve oplevering (2 jaar na de voorlopige oplevering)
- 6) WONEN EN BEHEER LANGE TERMIJN
 - I. Begeleiding doorverkoop en doorverhuur
 - II. Begeleiding in beheer van niet-wonen
 - III. Helpdesk mede-eigendom

16 Resterende vraagstukken

- Verdere zoektocht nodig naar definitie van de doelgroep binnen de Leuvense Context en specifiek voor het 'instrument' CLT. De inkomensgrenzen van het doelpubliek dienen niet gelijk te vallen met inkomensgrenzen van bestaande instrumenten en spelers op de woningmarkt (vb. sociale huisvesting), al geeft het wel voordelen om dit te doen. CLT kan haar eigen identiteit ontwikkelen.
- Verder onderzoek nodig naar behoeften op de Leuvense woningmarkt inzake woningtypologie. De mogelijkheid open laten om hier in de toekomst flexibel op in te kunnen spelen en de evolutie op de woningmarkt te blijven volgen.
- Hoe worden burgers (toekomstige bewoners, geïnteresseerden, burens) betrokken bij de opmaak van de statuten en het reglement?
- Stakeholders die ter sprake kwamen maar tot op heden nog niet werden betrokken: Leuven2030 (rond bestuur & organisatievorm), Dijledal (SHM), Vorming+, Beweging.net, GECORO, pensioenraden, huurdersbond, lokaal woonoverleg, Stad en Architectuur.
- Nagaan of commerciële banken akkoord zijn om hypothecaire leningen te verlenen voor een woning zonder grond.
- Nagaan via welke organisatievorm de stad het makkelijkst gronden kan inbrengen in een CLT.

75% samen te stellen (bijvoorbeeld om vroeger met bewonersparticipatie te kunnen starten) en pas bij de officiële goedkeuring de overige 25%.

¹²² Bij CLTB betreft dit geen intensieve begeleiding meer, maar eerder een punctuele opvolging (vb. hulp bij de organisatie van de eerste algemene vergadering van de VME of vorming rond energieverbruik)

CONCLUSIE DEEL 5

In deel 5 werd een aanzet gegeven over de manier waarop een CLT in Leuven kan opgestart worden. Tijdens de studie werd de zoektocht gestart naar een eerste pilotsite. Werken rond een concrete site visualiseert beter hoe een CLT en de ontwikkeling van een CLT-project in zijn werk kan gaan. Tegelijk kan het ook helpen om de doelstellingen te verscherpen en keuzes te maken. Daarom is het idee gegroeid om deze site te ontwikkelen tegelijkertijd met de uitbouw van de organisatie. Ook in de toekomst is het aangewezen om steeds vanuit mogelijke sites of opportuniteiten te vertrekken en de organisatie CLT niet vast te zetten vanuit een ideaal scenario.

In de opstartfase kan de CLT daarom nauw samenwerken met het AGSL, die als bouwheer kan optreden voor een eerste site. Voor de uitbouw van de organisatie denken wij, op basis van ervaring van CLTB, dat minstens 1,5 VTE nodig is. De grootte van de nodige personeelsinzet in de toekomst zal sterk afhangen van de beslissingen die gemaakt worden is daarom moeilijk in te schatten op voorhand. Wel is het interessant om in een innovatieve organisatie als deze genoeg verschillende profielen aan boord te hebben, met volgende competenties: administratieve kracht, financieel verantwoordelijke, juridische verantwoordelijke, architect, maatschappelijk werker, coördinator.

Voor een eerste pilotsite werd gekeken naar gronden die reeds in het bezit zijn van de Groep Leuven. De site Klein Rijsel fase 2, gelegen vlakbij het station, aan de Tiensevest, werd gekozen als mogelijke pilotsite. Een CLT-project past binnen de vooropgestelde ambitienota voor de site. De strikte planologische voorwaarden vragen om een innovatief ontwerp met nood aan een bepaalde collectiviteit, die ook voor een CLT-project interessant is. Tegelijk ligt de grondkost laag, wat de betaalbaarheid van de woningen ten goede komt. Bij de oplevering van dit rapport werden reeds verschillende programma's voor deze site financieel geanalyseerd door het AGSL en afgetoetst aan de financiële capaciteiten van mogelijke doelgroepen.

De realisatie van deze pilotsite kan een belangrijke eerste stap worden in de ontwikkeling van een sterke en impactvolle CLT in Leuven.

EINDCONCLUSIE

Een Community Land Trust is een huisvestingsmodel dat inzet op lange termijn betaalbare huisvesting, waarbij een sterke gedragenheid door de gemeenschap en anti-speculatieve voorwaarden ervoor zorgen dat geïnvesteerde middelen op lange termijn effect hebben. Zijn kernelementen zijn: een *tripartite* bestuursmodel, lange termijn betaalbaarheid en de splitsing van de eigendom tussen grond en gebouw.

Begin 2019 nam het AGSL samen met de stad Leuven het initiatief de haalbaarheid van het model in Leuven na te gaan in samenwerking met de Community Land Trust Brussel en de vakgroep Cosmopolis, verbonden aan de Vrije Universiteit Brussel. Tijdens het traject werden verschillende stadsdiensten, huisvestingsactoren en het middenveld betrokken. We stelden hen het CLT-model voor en dachten met hen na wat de meerwaarde ervan in Leuven kon zijn. Er werd een stuurgroep opgericht als klankbord om de studie mee op te volgen en een publiek moment georganiseerd waar CLT-ambassadrice Brenda Torpy inspireerde.

Dit eindrapport is het naslagwerk van deze haalbaarheidsstudie en geeft inzicht op welke manier een CLT aan de noden van de Leuvense woonmarkt kan voldoen, in samenwerking met, en aanvullend op andere actoren in het woonlandschap. Daarnaast werden handvaten aangereikt om beslissingen te nemen, en indien mogelijk een aanbeveling gedaan.

Op basis van de omgevingsanalyse van de stad Leuven en de interviews met verschillende actoren, werden de noden in kaart gebracht. Met een tekort aan sociale woningen, en een groot aantal weinig kwaliteitsvolle woningen, is er een duidelijke nood aan betaalbare én kwalitatieve huurwoningen voor de laagste-inkomensgroep.

Gezien de sociale huisvestingsmaatschappijen alleen niet op korte termijn het tekort kunnen dichtrijden, is een vergroting en diversifiëring van aanbod gewenst. Middenveldorganisaties die samenwerken met de doelgroep zien het niet als hun rol zien om meer huisvesting te creëren.

Naast de laagste inkomensgroepen is er ook het zogenaamde *missing middle*, de groep met een bescheiden inkomen die op zoek is naar een koopwoning, voor wie het heel moeilijk is geworden om met een sociale lening een woning te kopen. Het gemiddelde prijzenpeil in Leuven overschrijdt de maximale prijzen voor de aankoop via een lening van de VMSW.

Naast de betaalbaarheidsproblematiek, kwam ook de nood aan meer kleine en grote woningen aan bod, en een aangepast aanbod voor ouderen. Tegelijk is er een hoge nood aan renovatie en bestaat er een schaarste aan nog te ontwikkelen gronden.

In haar bestuursnota stelt de stad te willen inzetten op de verhoging van het aanbod aan betaalbare huisvesting, het versterken van haar grondpositie, en de begeleiding en participatie van bewoners.

Rekening houdend met deze context werden in de studie volgende doelstellingen naar voor geschoven:

- Aanbod betaalbare woningen in Leuven vergroten door in te zetten op financiële diversificatie
- Inzetten op een doelgroep die vandaag geen toegang heeft tot bestaande huisvestingsactoren
- Lange termijn betaalbaarheid garanderen door anti-speculatieve voorwaarden te integreren
- Democratisch beheer en bestuur

Binnen deze doelstellingen zijn verschillende pistes mogelijk; de CLT kan optreden als sociale ontwikkelaar, of slechts als eigenaar van gronden, inzetten op nieuwbouw, of op renovatie. Het basisidee is om zoveel mogelijk samen te werken met bestaande organisaties en instrumenten, en hierop aanvullend te werken.

Bij de uitbouw van de organisatie moeten keuzes gemaakt worden rond welk doelgroep de CLT wil bereiken en op welke manier, welke vennootschapsvorm hier meest het voor geschikt is en op welke manier deze bestuurd zal worden. In dit rapport werden handvaten aangereikt om deze beslissingen te nemen. Op basis van een betaalbaarheidsanalyse van koopwoningen op de Leuvense woonmarkt die tijdens de studie werd uitgevoerd, is de conclusie dat een CLT zich het best kan richten op het tweede en derde inkomenskintiel. Om betaalbaarheid voor de doelgroep te garanderen, wordt een prijszetting op basis van de woonquote van 33% aanbevolen. Een gepaste herverkoopformule, die geïntegreerd kan worden in de erfpacht of recht van opstal, moet er daarbij voor zorgen dat ook in de toekomst de woningen betaalbaar blijven.

De keuze van de organisatievorm hangt sterk samen met de financieringsmogelijkheden. Een vzw is een geschikte rechtsvorm om leden te betrekken en lijkt aangewezen voor het operationele aspect van een CLT. Een Stichting van Openbaar Nut en een Coöperatieve Vennootschap zijn beiden geschikt als eigenaar van de gronden. Indien ook huurwoningen worden aangeboden, kunnen deze bij een Stichting van Openbaar Nut gefinancierd worden via leningen, bij een Coöperatieve Vennootschap via het verkopen van aandelen. Via de CLT formule kunnen middelen op lange termijn worden ingezet om de doelgroep te bereiken. Daarvoor zijn er bij de start middelen nodig om te investeren. Daarbij zal het steeds nodig zijn om publieke middelen in te zetten om de betaalbaarheidskloof voor de laagste inkomens te dichten.

Een CLT is ingebed in de gemeenschap en wordt gekenmerkt door een sterke bewonersparticipatie. (Toekomstige) bewoners zijn vertegenwoordigd in het bestuur en worden actief betrokken bij het ontwikkelen van projecten. Het bestuur wordt zo georganiseerd dat bewoners, burgers en overheid een evenwaardige stem hebben. De drie partijen zijn nodig om een gedragen CLT te realiseren en de verschillende belangen in balans te brengen. Een CLT als een onafhankelijke organisatie kan een lange termijnvisie uitschrijven. Voor de bewonersparticipatie en –begeleiding werkt een CLT nauw samen met buurtorganisaties, architecten, studiebureaus en aannemers. In dit rapport werd ingezoomd op hoe de Community Land Trust in Brussel dit organiseert.

In samenwerking met AGSL werd een eerste pilotsite uitgezocht om de werking van een CLT verder te concretiseren. Op basis van de eerste financiële scenario's wordt stilaan duidelijk hoeveel middelen geïnvesteerd moeten worden om de woningen betaalbaar te krijgen. Bij de oplevering van dit rapport wordt deze oefening gefinaliseerd. De idee is om al doende te leren, de pilotsite te realiseren in samenwerking met het AGSL, en de organisatie tegelijkertijd op te bouwen.

Tijdens deze haalbaarheidsstudie is enthousiasme gegroeid en een momentum gecreëerd om een CLT in Leuven te realiseren. Leuven heeft een sterk georganiseerd middenveld, met connectie met de doelgroep en CLT past perfect binnen verschillende elementen van de vooropgestelde bestuursnota deze legislatuur. Nu is het aan de stad en AGSL om beslissingen te nemen en het kader te definiëren waarbinnen een Community Land Trust kan worden opgericht.

MEER INFORMATIE

17 Meer informatie over CLT

17.1 CLT algemeen

- Stapstenen tussen huur en koop;
<http://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/6.%20%20CLT%20etapes%20location%20achat/StapstenenTussenHuurEnKoopCLT.pdf>
- CLT handleiding opgebouwd door het Grounded Solutions Network:
https://groundedsolutions.org/sites/default/files/2018-10/Community%20Land%20Trust%20Technical%20Manual_0.pdf
- Andere tools van het Grounded Solutions Network: via <https://groundedsolutions.org/tools-for-success/resource-library>
- Een ruime selectie van historische bronnen, getuigenissen en wetenschappelijke artikels op de website van het Center for CLT Innovation: <https://cltweb.org/resources/>

17.2 CLT Brussel

- Linken naar 2 films projecten CLTB (Arc-en-ciel en Le Nid): <https://vimeo.com/86315122> en <https://player.vimeo.com/video/112168098>
- Haalbaarheidsstudie CLT Brussel:
<http://www.periferia.be/Bibliomedia/DB/CLT/3.%20Analyses/5.%20faisabilite%20CLT%20BXL/EtudeFaisabiliteCLTBruelles.pdf>
- Andere bronnen: <https://cltb.be/nl/meer-weten-2/>
- Op te vragen documenten: voorbeeld opstalakte, voorbeeld samenwerkingsovereenkomst, voorbeeld aanbesteding architect

17.3 CLT Gent

- Beleidsaanbevelingen: http://cltgent.be/sites/default/files/CLT-koop_BELEIDSAANBEVELINGEN%202019.pdf
- Draaiboek Community Land Trust Gent:
http://cltgent.be/sites/default/files/DRAAIBOEK%20COMMUNITY%20LAND%20TRUST%20GENT%202019_0.pdf

18 Geraadpleegde werken

Abramowitz, D., White, K. (2006) *Deed restrictions and Community Land Trust Ground Leases, two methods of establishing homeownership restrictions*, in: John Emmeus Davis, *Community Land Trust Reader*

Algoed, L. and Hernández Torrales, M. (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.

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, *Hoe wijzen we Starterswoningen toe?*, geraadpleegd via <https://www.agsl.be/nl/hoe-wijzen-we-starterswoningen-toe>

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling, *Starterswoningen, geraadpleegd via* <https://www.agsl.be/nl/starterswoningen>

Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven, *Wie komt in aanmerking?*, geraadpleegd via <https://www.agsl.be/nl/wie-komt-er-aanmerking>

Belgische Kamer van Volksvertegenwoordigers (2020, 30 januari) *Integraal verslag met vertaald beknopt verslag van de toespraken. Plenumvergadering*, geraadpleegd via <https://www.dekamer.be/doc/PCRI/pdf/55/ip022.pdf>

Bernard, N., De Pauw, G., Géronnez, L. (2010) *Coöperatieven de logement en Community Land Trusts*, Brussel: CRISP

Cera, *Over Cera, geraadpleegd via* <https://www.cera.coop/nl/Particulieren/Over-Cera>

Collectief Goed, *Over ons, geraadpleegd via* <http://collectiefgoed.be/over-ons/>

Community Land Trust Brussel (2012) *Haalbaarheidsstudie: Over de mogelijkheid tot oprichting van een Community Land Trust in het Brussels Hoofdstedelijke Gewest*.

Community Land Trust Brussel (2015) *Statuten Community Land Trust Brussel vzw*, te raadplegen via <http://www.afibelbvba.be/Staatsblad.html>

Community Land Trust Brussel (2016) *Reglement voor de aankoop van een woning bij Community Land Trust Brussel*, te raadplegen via <https://cltb.be/wp-content/uploads/2017/10/160204-Reglement-CLTB-NL-1.pdf>

Community Land Trust Brussel, CLT Gent, Londen CLT, National CLT Network, Ville de Lille (2019) *Community Land Trusts in Europe: a diversity of Financial models*.

Coopkracht, *Wat is coöperatief ondernemen?*, <https://cooperatiefvlaanderen.be/wat-cooperatief-ondernemen> (geraadpleegd 20 mei 2019)

Davis, J. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy

De Ideale Woning. (z.d.). *Kopen via erfpacht*. Geraadpleegd op 12 mei 2020, van <https://www.deidealewoning.be/kopenviaerfpacht/default.aspx?pg=1459&id=1333>

De Paep, M., Verachtert, K. & Van Reeth, J. (2018). *Roadmap naar een klimaatneutraal Leuven: ontwerpersie, november 2018*, BUUR i.o.v. vzw Leuven 2030.

Dudley Neighbors, Incorporated, *Background*, <https://www.dudleyneighbors.org/> (geraadpleegd 20 mei 2019)

Granby Four Streets CLT, *History of Granby Four Streets*, <https://www.granby4streetsclt.co.uk/>

Granby Four Streets CLT, *History of Granby Four Streets*, <https://www.granby4streetsclt.co.uk/>
Grounded Solutions Network, *Model Ground Leases*, raadplegen via <https://groundedsolutions.org/tools-for-success/resource-library/model-ground-leases>

Grounded Solutions Network, *Strengthening Neighborhoods*, <https://groundedsolutions.org/strengthening-neighborhoods/community-land-trusts> (geraadpleegd 15 mei, 2019)

Ibby, J. (2010) *The Challenge of Perpetuity*, in Davis, J. (red.) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy

Interleuven, *Wonen*. Geraadpleegd via https://www.interleuven.be/index.php?option=com_content&view=category&layout=blog&id=13&Itemid=215

James M. Libby Jr. (2010) *The Challenge of Perpetuity* in: the community land trust reader pp 552-561

John Emmeus Davis (2010) *More Than Money: What IS Shared in Shared Equity Homeownership?* In: *Journal of Affordable Housing Vol. 19, Nos. 3 & 4 Spring/Summer 2010*

Heylen, K., & Winters, S. (2017) *Inkomensvoorwaarde bij de instrumenten van het Vlaamse woonbeleid*. Leuven: Steunpunt Wonen.

Interreg North-West Europe, *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC)*, <http://www.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities/> (geraadpleegd 15 mei, 2019)

Interreg North-West Europe, *Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (2018) Case study: Organisme de Foncier Solidaire Métropole Lilloise*, te raadplegen via http://www.nweurope.eu/media/5383/case_study_ofsml_en.pdf

Leroy Th., *Les Community Land Trust : un outil innovant pour concrétiser le droit au logement décent?*, Mémoire de Master en Droit; UCL, Faculté de Criminologie et Droit, 2014, Louvain-La-Neuve.

Matthei, C. (1992) *U.S. Land Reform Movements, The Theory Behind the Practice*, in Davis, J. (red.) (2010) *The Community Land Trust Reader*, Cambridge, Massachusetts: Lincoln Institute of Land Policy

Medoff, P., Holly S. (1994) *Streets of hope: the fall and rise of an urban neighborhood*. Boston: South End Press

MyStibbe (2020) "Eindelijk" een modernisering van het goederenrecht: de praktische impact op de juridische structurering van vastgoedprojecten, geraadpleegd via <https://www.my.stibbe.com/mystibbe/be-public-law/eindelijk-een-modernisering-van-het-goederenrecht-de-praktische-impact-op-de-juridische-structurering-van-vastgoedprojecten>

Rasschaert Advocaten bvba & Community Land Trust Gent (2019) *Draaiboek Community Land Trust*.

Ryckewaert, M. (2018) *Woonwensen en het Beleidsplan Ruimte Vlaanderen. De inertie van het woonaanbod stelt grenzen aan de stuurbaarheid van de woningvraag*, In: Ruimte & Maatschappij, 10 (1), 44-70.

Ryckewaert, M. et al. (2018) *De juridische en fiscale oorzaken van ondoordacht ruimtegebruik. 12 beleidsacties voor een zuiniger, duurzamer en kwalitatiever ruimtegebruik*, in opdracht van het Team Vlaams Bouwmeester en het departement Omgeving.

Ryckewaert, M., Smits, L. (2020) *Haalbaarheidsonderzoek naar het oprichten van een CLT in Leuven. Doelgroepenonderzoek op basis van inkomensprofielen en verkenning van de betaalbaarheid voor kopers met diverse inkomens- en huishoudprofielen*, in opdracht van het Autonoom Gemeentebedrijf Stadsontwikkeling Leuven (AGSL) en in samenwerking met de stad Leuven

Samenhuizen vzw, *Wat bedoelen we met samenhuizen of gemeenschappelijk wonen?*, <https://samenhuizen.be/wat-het> (geraadpleegd 15 mei, 2019)

Stad Leuven (2019) *Omgevingsanalyse. Leuven in cijfers '18*, te raadplegen via <https://www.leuven.be/leuven-cijfers>

Stanchich, M. (2017) *People power in Puerto Rico: how a canal community escaped gentrification*, <https://www.theguardian.com/cities/2017/jan/18/people-power-puerto-rico-canal-community-escaped-gentrification> (geraadpleegd op 20/05/2019)

Smith, H. (2015) *Dudley Neighbors Inc.*, <http://www.clroots.org/profiles/dudley-neighbors-inc> (geraadpleegd op 20/05/2019)

Stad Leuven (2017) *Ruimtelijk structuurplan Leuven 2*, te raadplegen via <https://www.leuven.be/ruimtelijk-structuurplan#fcid-2499>

Stad Leuven (2019) *Baanbrekend Leuven, tien ambities voor een zorgzame, groene en welvarende stad*, <https://www.leuven.be/bestuursnota>

Stad Leuven, afdeling Ruimtelijk en Duurzaamheidsbeleid (2019) *Omgevingsanalyse woonbeleidsplan Leuven*. (niet publiek toegankelijk)

Statbel (2017) *Risico op armoede of sociale uitsluiting*, te raadplegen via <https://statbel.fgov.be/nl/themas/huishoudens/armoede-en-levensomstandigheden/faq>

Thaden, E., Wang, R. (2017) *Inclusionary Housing in the United States: Prevalence, Impact, and Practices*, te raadplegen via <https://groundedsolutions.org/sites/default/files/2018-10/Inclusionary%20Housing%20in%20the%20United%20States%2067Pgs.pdf>

Torpy, B. (2015) *Champlain Housing Trust*, <http://www.clroots.org/profiles/champlain-housing-trust> (geraadpleegd op 20/05/2019)

Vanderstraeten L. & Ryckewaert M. (2015), *Grote Woononderzoek 2013. Deel 3. Technische woningkwaliteit*, Steunpunt Wonen, Leuven, 109 p.

Vlaams Energieagentschap (z.d.) *EPB-eisentabellen per aanvraagjaar*, <https://www.energiesparen.be/EPB-pedia/eisen-per-aanvraagjaar>

Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, *Financieren van sociaal wonen. Huurwoningen*, <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Financieren-van-sociaal-wonen/Huurwoningen>

Vlaamse Maatschappij Voor Sociaal Wonen. *SVK PRO: meer info voor initiatiefnemers*. <https://www.vmsw.be/Home/lk-ben-professioneel/Informatie-voor-priv%C3%A9-initiatiefnemers/SVK-Pro>

White, K. (ed.) (2011) *The CLT Technical Manual*, te raadplegen via https://groundedsolutions.org/sites/default/files/2018-10/Community%20Land%20Trust%20Technical%20Manual_0.pdf

Wooncoop, *In het kort*, <https://www.wooncoop.be/over-ons/in-het-kort/> (geraadpleegd op 15/05/2019)

19 Bijlages

19.0 Inhoud

1. Overzicht stakeholders haalbaarheidsstudie
2. Doelgroepen- en betaalbaarheidsanalyse

19.1 Overzicht betrokken stakeholders

Contact	Organisatie	Individueel overleg	Stakeholders-bijeenkomst 4 juni 2019	stuurgroep 22 november 2019
<i>Dries Detroije</i>	<i>AGSL</i>	x	x	x
<i>Marc Bauwens</i>	<i>AGSL</i>	x	<i>verontschuldigd</i>	
<i>Nicolas Vankrieken</i>	<i>AGSL</i>	x	x	
<i>Sarah Tresignie</i>	<i>AGSL</i>	x	x	x
<i>Letty de Jong</i>	<i>AGSL</i>	x		
<i>Jan Mertens</i>	<i>AGSL raad van bestuur</i>		x	
<i>Hendrik Delagrangé</i>	<i>AGSL raad van bestuur</i>		x	
<i>/</i>	<i>AGSL raad van bestuur</i>	x		
<i>Lieve Polfliet</i>	<i>CAW Oost-Brabant</i>	x	x	
<i>Lieve Jacobs</i>	<i>CERA</i>	x	<i>verontschuldigd</i>	
<i>Anna Raymaekers</i>	<i>De Ruimtevaart</i>	x	<i>verontschuldigd</i>	
<i>Sven Daxbek</i>	<i>De Ruimtevaart</i>		x	
<i>Jan Denoo</i>	<i>Endeavour</i>	x	x	
<i>Mark Leroy</i>	<i>KUL dienst Huisvesting</i>	x	<i>verontschuldigd</i>	
<i>Katrijn Persoons</i>	<i>KUL dienst Huisvesting</i>		x	
<i>Kathleen Van Broeck</i>	<i>KUL onderzoeksgroep HIVA</i>		<i>verontschuldigd</i>	
<i>Sien Winters</i>	<i>KUL onderzoeksgroep HIVA</i>	x		
<i>Frouke Wouters</i>	<i>Minder=Meer</i>	x	x	x
<i>Erik Beatse</i>	<i>Minder=Meer</i>	x	x	
<i>Michiel Van Balen</i>	<i>Miss Miyagi</i>	x	<i>verontschuldigd</i>	x
<i>Danaë Van Den Bossche</i>	<i>Oak Tree Projects</i>	x		
<i>Koen Dresselaers</i>	<i>OCMW</i>	x	x	x
<i>Tom Raes</i>	<i>Provincie Vlaams Brabant dienst wonen</i>		<i>verontschuldigd</i>	
<i>Dirk Masquillier</i>	<i>Samenlevingsopbouw Riso Vlaams-Brabant</i>	x	x	x
<i>Ann Donné</i>	<i>Samenlevingsopbouw Riso Vlaams-Brabant</i>	x	<i>verontschuldigd</i>	
<i>Walter Roedolf</i>	<i>Sociaal Verhuurkantoor vzw Spit</i>	X	<i>verontschuldigd</i>	
<i>Lym De Brouwer</i>	<i>Sociaal Wonen arro Leuven (SWaL)</i>	X	<i>verontschuldigd</i>	X

/	Stad Leuven College van burgemeester en schepenen	x		
/	Stad Leuven commissie Wonen	x		
Kathleen Lambié	Stad Leuven dienst bouwen en wonen	X	x	x
Muriel Degelin	Stad Leuven dienst ruimtelijk en duurzaamheidsbeleid	X		
Anke Vos	Stad Leuven dienst Verordeningen	X	x	
Ferahi Akel	Stad Leuven kabinetsmedewerker Corneillie	Lies x	x	x
Louis Debruyne	Stad Leuven kabinetsmedewerker Corneillie	Lies	x	
Lies Corneillie	Stad Leuven schepenen van wonen	x	x	x
Jan Mellebeek	Stad Leuven wijkmanagement	x		