

Community Land Trusts in Nederland

Een nieuw model voor huisvesting en het organiseren van eigendom en zeggenschap.

Afgelopen decennium is het woord 'precariaat' opgekomen, om een groeiende groep mensen in de maatschappij te duiden die te maken hebben met onzekerheid op sociaal, economisch, cultureel en politiek vlak, met als gevolg toenemende polarisatie, populisme en een afkeer van instituties. In de afgelopen 10 jaar zagen we stijgende woonlasten, oplopende wachttijden, groeiende ongelijkheid en gentrificatie, maar ook weerstand bij nieuwe ontwikkelingen en teruglopende opkomst bij gemeenteraadsverkiezingen, vooral in wijken waar sociale problematiek heerst. Participatie moet het toverwoord zijn, maar wordt niet gedragen door bewoners, die het participeren staken, omdat ze zich niet echt gehoord voelen. Er liggen sterke behoeftes in buurten, evenals niet onderkende en onzichtbare krachten en waarden, democratische doelstellingen bij gemeenten, sociale doelstellingen bij woningbouw en ontwikkelaars, een enorme bouwopgave in het land en een ecologische uitdaging voor de planeet, maar we slagen er niet in om dit met elkaar te rijmen. Kind van de rekening zijn mensen en gemeenschappen in wijken met beperkte middelen en invloed, maar met duidelijke behoeftes, ideeën, idealen, kansen en talenten.



Afbeelding 1: CLT Bijlmer

Stel nou dat de gemeenschap die ergens leeft, daadwerkelijk iets te zeggen krijgt over haar leefomgeving.

Een gemeenschap die zich geen zorgen hoeft te maken over de toekomstige betaalbaarheid van woningen en overig vastgoed, maar zich juist kan bekommeren over de toekomstige leefbaarheid ervan. Een plek dat door een transparante en overzichtelijke juridische structuur rechtvaardig en democratisch wordt ingericht naar de gedeelde sociale en ecologische waarden van de gemeenschap. Woningen, winkels, en maatschappelijk vastgoed zoals kinderdagverblijven, sportscholen, of buurthuizen worden ontwikkeld, beheerd en aangepast naar de wensen van de gemeenschap. Het commerciële vastgoed wordt zodanig beheerd en verhuurd dat basisvoorzieningen blijven bestaan, dat het werk- en leerplekken creëert voor mensen uit de buurt, en dat opbrengsten weer worden geïnvesteerd in de buurt zelf. Doordat mensen onderling verbonden zijn én er een goed georganiseerde vereniging is, is er een hoge mate van vrijwilligerswerk en bijdragen door buurtbewoners zelf, bijvoorbeeld rond het groenonderhoud, de buurtmoestuin en ouderenzorg.



Afbeelding 2: European CLT network in Amsterdam

Dit ideaalbeeld is geenszins een utopie. Het Community Land Trust model, al meer dan 50 jaar in ontwikkeling en gemeengoed in landen als het Verenigd Koninkrijk, Verenigde Staten en België, laat zien dat het mogelijk is om sociale, economische en ecologische vooruitgang te realiseren door landeigenaarschap en zeggenschap bij gemeenschappen onder te brengen.

Community Land Trust

Een Community Land Trust betreft bewoners, gebruikers, ondernemers, buurtgenoten en lokale overheden bij het eigenaarschap en zeggenschap over land. Samen vormen ze een **Community** van mensen die samen ontwikkelen, samen leven en samen faciliteiten delen en beheren. Het **Land** wordt onttrokken uit de markt en komt in gedeeld eigenaarschap van de gemeenschap, waardoor de prijs van vastgoed niet meer wordt beïnvloed door stijgende grondprijzen en dus eerlijk en toegankelijk kan blijven. De **Trust** zorgt voor gedeeld beheer van het land en haar bebouwing, en garandeert betaalbaarheid en duurzaamheid voor de komende generaties. Duurzame ontwerp-, bouw- en beheerkeuzes worden in de hand gewerkt doordat een Community Land Trust anti-speculatief is en zich richt op de lange termijn en de belangen van de community, waarin lokale en publieke belangen verenigd worden.

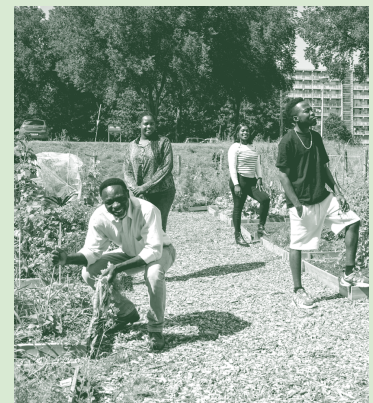


Afbeelding 3: European CLT network in Amsterdam

Community Land Trust H-Buurt

In de H-Buurt vindt een grote binnenstedelijke ontwikkeling plaats, waarbij 500 nieuwe (vooral middeldure en koop) woningen in het midden van de buurt (met >90% sociale huur) geplaatst gaan worden.

De buurt heeft een CLT-vereniging opgericht om de wensen en behoeften van de huidige buurt zo goed mogelijk te vertegenwoordigen. Met de toenemende druk van de plannen op de gemeenschap (waarvoor een buurthuis moet wijken), groeit ook de gemeenschapskracht en ontstaan er nauwe samenwerkingen. Samen met de ontwikkelaar, lokale corporaties en gemeente wordt nu gewerkt aan oplossingen zoals ruimte binnen de ontwikkeling voor een wooncoöperatie kavel.



De beweging

De eerste Community Land Trust stamt uit de jaren '70 en was gericht op landbouwgrond, waarbij het land gekocht werd door een Afro-Amerikaanse gemeenschap in Georgia. Al snel werd Community Land Trust een middel voor achtergestelde Afro-Amerikaanse gemeenschappen om betaalbare woningen, zekerheid en gemeenschapsopbouw te realiseren. In de 21e eeuw is dit overgewaaid naar Europa, waar in Engeland inmiddels honderden CLT's zijn opgericht, onder andere om krimp en leegstand tegen te gaan en lokale groepen, gemeenschappen zelf het heft in handen te geven, een gezonde populatie balans te behouden in populaire kustgebieden (voorrang voor lokale jongeren en gezinnen in plaats van tweede huizenbezit), en om toegang tot wonen te garanderen voor mensen die door bijvoorbeeld gebiedsontwikkeling in de verdrukking komen. Ook wordt het gebruikt om de leefbaarheid in steden of buitengebieden te verbeteren.

Inmiddels is er ook een Nederlandse beweging, met meerdere projecten, en waar verschillende ontwikkelaars, architecten, ontwerpers, universiteiten en gemeenten zich hebben aangesloten. Zij zijn verenigd in het netwerk van Community Land Trust Nederland (CLTNL). Dit netwerk ondersteunt initiatieven, verbindt, onderzoekt en werkt aan de missie om de Community Land Trust gemeengoed te maken in de Nederlandse vastgoedsector en een positieve bijdrage te leveren aan de Nederlandse woningopgave en klimaatcrisis. De Community Land Trust kan een uitkomst bieden in vele uiteenlopende situaties en het doel van het netwerk is om deze uitkomsten te documenteren en helpen realiseren.

De toepassing van een CLT kan daarbij variëren van enerzijds het realiseren van leefbare wijken in steden tot anderzijds het vitaliseren van krimpregio's en leegstaande gebouwen. Het kan een oplossing bieden aan stijgende grondprijzen en het kan worden ingezet voor ecologisch verantwoord beheer van natuur- en landbouwgebieden. Voor elke situatie ziet de rol van een CLT er anders uit. In 2023 wordt er in het kader van CLTNL gewerkt aan CLT initiatieven zoals het huisvesten van jonge gezinnen in het Waddengebied waar vakantiehuizen en speculanten toegang tot huisvesting in gevaar brengen, aan permanent betaalbare huisvesting en community ontwikkeling binnen een reguliere gebiedsontwikkeling in Limburg, en huisvesting voor dak- en thuislozen in Dordrecht.

Uitwerking Community Land Trust model in Nederland

"Met CLT's worden gemeenschappen opdrachtgevers voor architecten, geen bezwaarmakers; partners voor ontwikkelaars, geen tegenstanders; actievoerders met, in plaats van tegen, gemeenteraden." - CLT UK Network

Voor buurtplatforms, en initiatiefnemers op gebied van huisvesting biedt het Community Land Trust model kansen om tegelijkertijd te werken aan het verbeteren van de directe leefomgeving én aan betaalbare huisvesting. Ook voor andere stakeholders biedt het model verschillende kansen en voordelen. Afhankelijk van de lokale opgave, regelgeving, en overige kaders kan een Community Land Trust worden uitgewerkt, zowel voor koop- als huurwoningen, in het lage en middensegment (voor het hoger segment is het minder van toepassing). Hieronder volgen enkele uitgangspunten voor het ontwikkelen van een Community Land Trust, voor gemeenten, ontwikkelaars en investeerders.



Afbeelding 5: CLT Bijmer

Voor gemeenten

- Betaalbaar wonen, voor nu en in de toekomst;
- Rendementen vloeien terug naar gemeenschap → gemeenschapsdoelen bereiken en permanent betaalbare huisvesting garanderen;
- Gemeenschapsopbouw: sterkere verbinding in de buurt en betere kansen voor zowel oude als nieuwe bewoners;
- Doordat de gemeente, bewoners en buurt nauw samenwerken in dit proces, is het makkelijker om gemeentelijke ambities en beleid te verwezenlijken zonder veel weerstand uit de buurt;
- Democratische brug slaan tussen burger en gemeente, tussen leef- en systeemwereld;
- Tegen gentrificatie: Buurten kunnen worden verbeterd, zonder dat mensen hun buurt daardoor hoeven te verlaten: 'development without displacement';
- Krimpregio's nieuw leven inblazen: Coöperatieve modellen en samenwerking met gemeenschappen stimuleren effectief gebruik van aanwezige fysieke en sociale infrastructuur;
- Rol gemeente: binnen gebiedsontwikkeling, gronduitgifte, en transformatie ruimte bieden aan gemeenschappen en grond anti-speculatief uitgeven.

Voor ontwikkelaars

- Bewoners vanaf begin betrokken → minder weerstand, meer aansluiting bij wensen toekomstige bewoners;
- Bewoners vanaf begin betrokken → slimmer gebruikmaken van bestaande fysieke en sociale infrastructuur (leegstaande gebouwen, sociale netwerken, lokale talenten);
- Ontwikkeling gaat gepaard met gemeenschapsopbouw;
- Mogelijkheid tot lange termijn betaalbaarheid;
- Behalen sociale doelstellingen en SROI.

Voor investeerders

- Goed georganiseerde gemeenschap creëert basis voor permanente aantrekkelijkheid van de plek en continuïteit in vraag naar woningen en commercieel vastgoed;
- Community Land Trust organisatie is in staat (en heeft soms als doel) om extra financiering aan te trekken voor nieuwe ontwikkelingen en kan een partner zijn in toekomstige ontwikkelingen;
- Gemeenschap kan worden betrokken in beheer vastgoed, openbare, en semi-publieke ruimtes met lagere kosten in beheer en onderhoud;
- Meerdere financieringsconstructies mogelijk;
- Met lokale ondernemingen, verhuur van ruimte en bijvoorbeeld lokale energieproductie kunnen er meerdere inkomsten uit een CLT vloeien;
- Bijdrage aan verschillende maatschappelijke doelstellingen:
 - Betaalbare woningen (nu en toekomstig)
 - Bijdrage aan gemeenschapsopbouw en samenwerkingen op verschillende niveaus (beleidsmatig, lokaal)
 - Ecologisch verantwoord bouwen, beheren en grondstoffen gebruiken
 - Energiezuinige gebouwen
 - Ontnemen van grond uit speculatieve markt
 - SROI en aantoonbare impact (sociaal, ecologisch, economisch).

Wij gaan graag het gesprek aan

- **Ben je initiatiefnemer of vertegenwoordig je een buurt of groep** (buurtplatform, wooncoöperatie) en wil je in verbintenis met de buurt én in samenwerking met de lokale overheid werken aan het verbeteren van je leefomgeving en toegang tot betaalbaar wonen realiseren? Sluit je aan bij de groeiende beweging van Community Land Trust Nederland.
- **Ben je een investeerder** en wil je sociale impact realiseren? Wij bespreken graag de mogelijkheden, projecten en impact van CLT's.
- **Ben je een ontwikkelaar** en wil je werken aan sterke en veerkrachtige buurten, ben je benieuwd naar de voorbeelden, zoek je een oplossing voor sociale doelstellingen of wil je bijdragen aan een maatschappelijke verandering? Wij denken graag met je mee en verwelkomen je ook graag in ons netwerk.
- **Ben je een gemeente** en ben je op zoek naar een permanente oplossing voor betaalbaarheid en toegang tot huisvesting én organisatiekracht in buurten inzetten voor betere sociale cohesie? Wij delen graag onze ervaring en advies.



Nog verder lezen?

Hieronder volgen enkele referenties van websites met overzichtsartikelen, visualisaties, en ook meer specifieke onderzoeken en case-studies naar onderwerpen zoals financiering, wetgeving, impact en meer van Community Land Trusts.

- Platform waar informatie over Community Land Trust in Nederland wordt verzameld: <https://www.communitylandtrust.nl/> - via deze website kan ook contact worden
- Uitwerking voor de Amsterdamse context: <https://www.clt.amsterdam/>
- Community Land Trust H-Buurt: <https://www.clthbuurt.nl/>
- Informatieve website over het ontstaan, gebruik, en meerwaarde van Community Land Trusts in het Verenigd Koninkrijk: <https://www.communitylandtrusts.org.uk/>
- Europese CLT netwerk, inclusief relevante bronnen en onderzoeken over impact en financiering: <https://www.clteurope.org/>
- Andere cases uit Europa: <https://www.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities/>
- Artikel vanuit het perspectief van gebiedsontwikkeling op platform over gebiedsontwikkeling: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gimmick-of-geniaal-lukt-dat-sociale-duurzzaamheid-via-de-community-land-trust/>
- Inzicht in hoe het ingebed is in Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (pagina 250): https://amsterdam2050.nl/wp-content/uploads/2021/09/Omgevingsvisie-Amsterdam-2050_Lage-resolutie.pdf