

Gimmick of geniaal: lukt dat, sociale duurzaamheid via de Community Land Trust?

Janssen, C.

Publication date

2021

Document Version

Final published version

Citation (APA)

Janssen, C. (Author). (2021). Gimmick of geniaal: lukt dat, sociale duurzaamheid via de Community Land Trust?. Web publication/site, Gebiedsontwikkeling.nu.

<https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/gimmick-of-geniaal-lukt-dat-sociale-duurzaamheid-via-de-community-land-trust/>

Important note

To cite this publication, please use the final published version (if applicable).

Please check the document version above.

Copyright

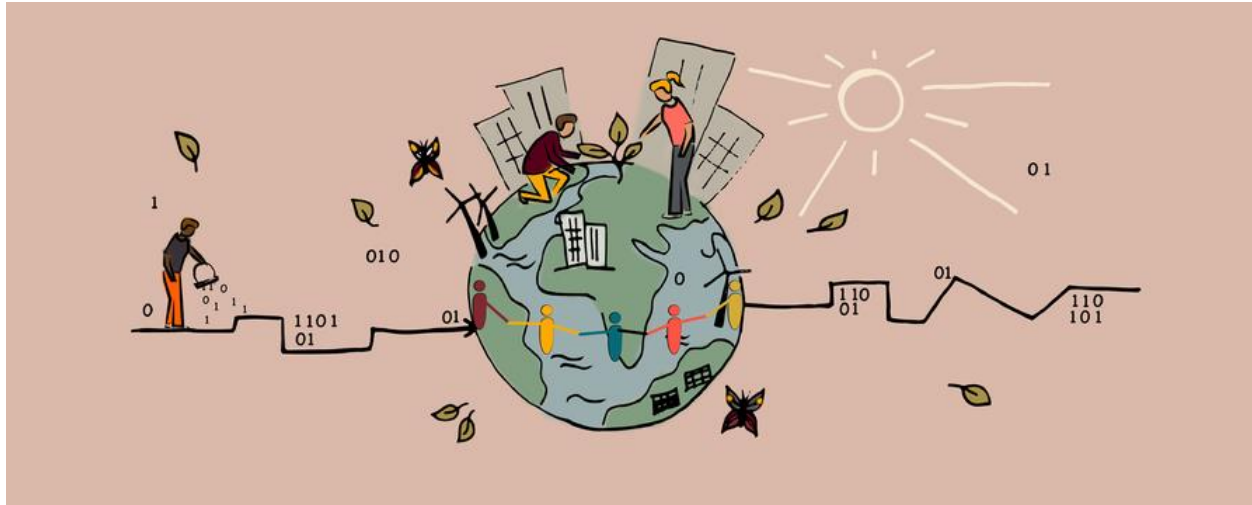
Other than for strictly personal use, it is not permitted to download, forward or distribute the text or part of it, without the consent of the author(s) and/or copyright holder(s), unless the work is under an open content license such as Creative Commons.

Takedown policy

Please contact us and provide details if you believe this document breaches copyrights.

We will remove access to the work immediately and investigate your claim.

Gimmick of geniaal: lukt dat, sociale duurzaamheid via de Community Land Trust?



[Céline Janssen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft

1 september 2021

Casus Ze zijn er volop: mooie plannen die beogen een antwoord te geven op grote opgaven in gebiedsontwikkeling. Deze zomer leggen we de mooiste, grootste, meest gedurfde en utopische plannen langs de meetlat van de realiteit. In deel 4: de Community Land Trust, een soort mini-woningcorporatie voor mensen met een lager of middeninkomen die verbinding met de buurt zoeken. Promovendus Céline Janssen is positief: “Alle bijbehorende vragen en dilemma’s vormen absoluut geen reden om deze beloftevolle innovatie voorbij te laten gaan.”

Naast reguliere huur en koop zijn er alternatieve manieren om woningen te bezitten, bijvoorbeeld via het Community Land Trust-model (afgekort: CLT). Deze eigendomsvorm is volgens de [landelijke CLT-beweging](#) een veelbelovend antwoord op de huidige betaalbaarheidsproblematiek op de woningmarkt voor lage- en middeninkomens. De Community Land Trust is een open buurtvereniging zonder winstoogmerk die woningen en buurtfaciliteiten in haar bezit heeft en die deze alleen uitgeeft aan leden van de vereniging. Het idee daarachter is: doordat de woningen voor de lange termijn in bezit blijven van de CLT, worden deze aan de reguliere markt(werking) onttrokken en blijven de huur- of koopprijzen (relatief) laag. Daarnaast voorziet een CLT vaak in gemeenschappelijke onderdelen die zorgen voor verbinding met de buurt, zoals gedeeld internet

of tuinbeheer. Hierdoor blijven de totale woonlasten voor bewoners lager en ontstaat er waarde voor de buurt.

Op verschillende plekken in de wereld krijgt het CLT-model al concrete vorm, zoals in de [Verenigde Staten](#) en in [Brussel](#). Ook in Amsterdam bestaat sinds 2018 een Community Land Trust-[vereniging](#) in de H-buurt in de Bijlmer. In de Omgevingsvisie 2050 van de gemeente Amsterdam staat over Community Land Trust geschreven: “Er komt ook meer ruimte voor woon- en energiecoöperaties en verschillende vormen van collectief zelfbeheer. Stadslandbouw, woon- en energiecoöperaties zijn voorbeelden van hoe bewoners verantwoordelijkheid kunnen nemen voor de directe leefomgeving. [...] Concreter zullen we ook kleinere, bottom-up-initiatieven ondersteunen en volgen, zoals de Community Land Trust Bijlmer (CLT). In de H-buurt in Zuidoost is een collectief bezig met het realiseren van duurzame, betaalbare woningen voor en door de lokale gemeenschap.”

De afgelopen jaren hebben verschillende partijen (waaronder And The People, Space&Matter en New Economy) daar onderzoek gedaan. Zij onderzochten in het [Co-Operate-project](#) onder andere hoe het CLT-model naast een beter betaalbare ook voor een inclusievere en duurzamere leefomgeving kan zorgen die geborgd wordt voor opeenvolgende generaties. Als resultaat ontwikkelden zij een [raamwerk](#) waarmee zij testten welke kosten gedurende zeven generaties bespaard kunnen worden.

Bovenstaande animatie (zie <https://youtu.be/S8TES7A0t1g>) legt helder uit hoe de CLT, onder gunstige voorwaarden, gronden in erfpacht van de gemeente verkrijgt en deze samen met bewoners ontwikkelt. Grofweg zijn daarbij twee opties: huurwoningen waar bewoners mede-eigenaar in de vorm van een wooncoöperatie zijn, of koopwoningen waar bewoners mede-eigenaar van zijn via een vorm als Vereniging van Eigenaren of Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Wanneer bewoners hun koopwoning binnen de CLT willen verkopen, koopt de vereniging de woning voor ongeveer een gelijke prijs als de aankoopprijs terug, en verkoopt deze aan de volgende particulier, waardoor het commerciële prijsopdrijving voorkomt.

De Community Land Trust baseert zich op het principe van gedeelde verantwoordelijkheid en is opgebouwd uit drie ‘krachten’: de bewoners van de CLT-woningen, de omliggende buurtbewoners en experts en vertegenwoordigers van het publiek belang, zoals een gemeente. Samen zijn deze drie partijen verantwoordelijk voor de inrichting van de woonbuurt.

CLT klinkt als een beloftevolle manier om sociale duurzaamheid aan te jagen

In theorie is de CLT dus een oplossing om prijzenstijging tegen te gaan, beter de belangen van lokale inwoners te behartigen en duurzamere en inclusievere leefomgevingen te creëren. Zo klinkt het als een beloftevolle manier om sociale duurzaamheid in gebieden aan te jagen. Maar kleven er ook nadelen aan dit model? In hoeverre is CLT haalbaar in de praktijk? En is CLT daadwerkelijk vernieuwend?

Eigenaarschap

De grote meerwaarde van CLT zit hem vooral in ‘agency’, het vergrote gevoel van eigenaarschap bij bewoners, laat ik me door Joris Kramer en Jip Nelissen (partners bij And The People) vertellen. Als CLT-bewoner investeer je in de vereniging, die op haar beurt investeert in de directe leefomgeving van de bewoners. Omdat CLT-bewoners verplicht lid zijn van de buurtvereniging, kunnen zij via een zeer korte lijn invloed uitoefenen op de plek waar zij wonen. In dit opzicht is CLT niet heel anders dan een wooncoöperatie. Het verschil tussen CLT’s en ‘gewone’ wooncoöperaties zit hem erin dat in een CLT ook bewoners van omliggende buurten lid zijn. Een CLT is daarom sterk buurtgebonden en komt voort uit de bestaande krachten uit een buurt. Dat is in tegenstelling tot veel wooncoöperaties, waarbij een groep gezamenlijk op zoek gaat naar een geschikte locatie.



‘CLTbuurt vereniging’ door Community Land Trust H-Buurt (bron: [Community Land Trust H-Buurt](#))

Een ingewikkeld punt van CLT kan zijn dat de vereniging nadrukkelijk voorrang voor woningen verleent aan mensen uit de buurt. Dat levert allerlei uitwerkvragen op: hoe definieer je bijvoorbeeld of iemand uit de buurt komt en hoe regel je dit juridisch correct? (Dit [blog](#) gaat in op de juridische uitwerking van CLT). Dit raakt aan het klassieke dilemma tussen de waarden ‘inclusie’ en ‘sociale cohesie’ in buurtgemeenschappen: hoe hechter en krachtiger een gemeenschap is, hoe groter het risico is dat degenen die zich niet met die gemeenschap identificeren er niet bij horen. In het extreme geval kan gelden: wil je je niet bij de community aansluiten, dan loop je ook de kans op een woning mis.

Representatie via vereniging

Een vervolgvraag is dan ook hoe één CLT-vereniging alle uiteenlopende belangen bij een ontwikkellocatie kan behartigen. De organisatorische opbouw van een CLT in drie 'krachten' stelt enigszins gerust. Hierdoor zal een te eenzijdig belang vanuit een bepaalde groep bewoners altijd gebalanceerd worden met die van het algemeen belang. Echter kun je je vervolgens afvragen in hoeverre CLT meer is dan een bewonersvereniging die woningen verhuurt zonder eigen winstbelang, zoals de traditionele woningcorporatie. 'De buurt' heeft namelijk zelden een unanieme stem en zal altijd bestaan uit allerlei subgroepen en bijbehorende behoeften die intern kunnen conflicteren. Meebouwen aan je eigen woonomgeving klinkt romantisch, maar is ook een uitstekend ingrediënt voor eindeloze irritatie en frustratie over langlopende bouwprocessen. Het idee van 'direct meebeslissen over je woonomgeving' kan ook te idealistisch blijken te zijn, omdat de CLT altijd een representatief orgaan is dat alle belangen meeweegt en niet alle individuele wensen zal kunnen beantwoorden.

Het idee van 'direct meebeslissen over je woonomgeving' kan ook te idealistisch zijn

Aan de andere kant is die organisatie in vergelijking met andere wooncoöperaties misschien ook *juist* een succesfactor van CLT. Juist omdat er zo'n organisatie achter CLT schuilgaat, kan dit voor sommige buurtbewoners een erg toegankelijke vorm van collectieve zelfbouw zijn. CLT lijkt dus overal tussenin te zitten: het doet qua organisatiestructuur een schep bovenop de al bekende wooncoöperatie en kan meerdere onroerende goederen beheren, maar schaaft niet zover op als de traditionele woningcorporatie. CLT opereert lokaal en behoudt daardoor goed zicht op de lokale kansen en behoeftes.

Obstakels

De meest kritische stem zal zich afvragen: hebben bewoners zin om actief mee te werken aan hun woonomgeving? Hebben de omwonende buurtbewoners zin om onderdeel te worden van een community? En hebben de beoogde bewoners zin om continue mee te denken, te bouwen en te ontwerpen aan hun buurt, of doen zij dit enkel uit noodzaak omdat de reguliere huur- en koopmarkt te wensen overlaat?

Hoewel ik verwachtingen dat CLT hét antwoord is op alle betaalbaarheidsproblematiek alvast wil temperen, is het toch aannemelijk dat het CLT-model in een zekere zelfbouw-behoefte voorziet. Nederland kent relatief weinig mogelijkheden om buiten het reguliere huur- en koopsysteem zelf woningen te bouwen. Het Community Land Trust-model is een nieuwe kans voor een diverse groep – hoog- of laagopgeleid, hoog, midden of laag inkomen – om meer invloed te uitoefenen op de woonomgeving, zonder alle lasten van het zelf bouwen op eigen schouders te moeten dragen. Net zoals zelfbouw- en CPO-projecten opbloeden tijdens de economische crisis in 2008, fungeert de huidige betaalbaarheids crisis als een enorme aanjager voor deze innovatie. De tijd zal leren of ook op de lange termijn, dus buiten crisisgolven om, behoefte aan het CLT-model blijft bestaan.

We leren het meest wanneer we het gewoon een keertje doen

Natuurlijk zijn er nog allerlei andere barrières om CLT daadwerkelijk een plek te geven in een gebiedsontwikkelingsproject. Zo moeten er in de buurt waar de vereniging zich bevindt bouwlocaties beschikbaar zijn, en dat is in de huidige markt allesbehalve een vanzelfsprekendheid. Ook moet de timing goed zijn: de community moet zich al gevormd hebben en moet mee kunnen gaan in het tempo van de gebiedsontwikkeling. Projectleiders van die gebiedsontwikkeling zullen CLT misschien als een risico zien: wat als de community op een gegeven moment niet meer goed functioneert of als de vereniging uit elkaar valt?

Toch zijn al deze vragen en dilemma's absoluut geen reden om deze beloftevolle innovatie voorbij te laten gaan. In Nederland is CLT nog nooit toegepast in gebiedsontwikkeling. Hoewel allerlei scenario's denkbaar zijn waarin het misloopt, zal een experiment de meeste onzekerheden wegnemen. We leren het meest wanneer we het gewoon een keertje doen.



'Leden van vereniging CLT H-Buurt in Amsterdam aan de ontwerptafel'

'Bij de maquette' door Vereniging CLT H-Buurt. (bron: [Vereniging CLT H-Buurt.](#))

Oordeel

Community Land Trust bevindt zich in Nederland nog in de onderzoeksfase, maar is een serieuze wooninnovatie die nieuwe mogelijkheden biedt ten opzichte van andere eigendomsvormen. Door het bestaan van een buurtvereniging die woningen bezit, maakt het CLT-model het beïnvloeden van je woonomgeving voor een grote groep inwoners toegankelijker dan bestaande zelfbouw-modellen. Daarnaast is de gedeelde ‘macht’ tussen CLT-bewoners, andere buurtbewoners, experts en vertegenwoordigers van het algemeen belang is een slimme manier om te voorkomen dat collectieve zelfbouwprojecten een te eenzijdig belang behartigen, en tegelijkertijd goed aan de lokale behoeftes te beantwoorden. Tot slot is het klaarblijkelijke voordeel van CLT hetzelfde als die van andere zelfbouwvormen, namelijk dat de ontwikkelaars (de bewoners) ook eindgebruikers zijn, waardoor de ontwikkeling geen direct financieel winstbelang heeft en prijsopdrijving voorkomen wordt. Ik zie CLT daarom als beloftevol alternatief ten opzichte van de bestaande vormen van woonbezit, die nog veel meer uitwerking en onderzoek verdient. Hoewel er vanzelfsprekend nog allerlei vraagtekens bij de uitvoering gezet kunnen zetten, is meer experiment de enige manier om erachter te komen op welke schaal deze beloftevolle innovatie daadwerkelijk ruimte kan krijgen in gebiedsontwikkeling.

Dit artikel is gebaseerd op gesprekken met Jip Nelissen en Joris Kramer (And The People) en Maaike Zwart (gemeente Amsterdam).

Cover: 'Illustratie Zomerserie 2021' door Ineke Lammers (bron: gebiedsontwikkeling.nu)

Verder lezen:

[12 aug 2021 Gimmick of geniaal: hoe doe je dat, 40.000 extra woningen in Lelystad? Uitgelicht](#)

[19 aug 2021 Gimmick of geniaal? Common Woods in Amersfoort](#)

[3 aug 2021 Gimmick of geniaal? Eemvallei Stad, een nieuwe stad in de Flevopolder Uitgelicht](#)

[20 okt 2021 Gimmick of geniaal: de \(vermeende\) impact van corona op gebiedsontwikkeling
Uitgelicht](#)

[7 sep 2021 "Collaboratief wonen is nu nog vaak geen keuze"](#)

Auteur



[Céline Janssen](#)

Promovenda / onderzoeker Leerstoel Gebiedsontwikkeling TU Delft