

COMMUNITY LAND TRUST  
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

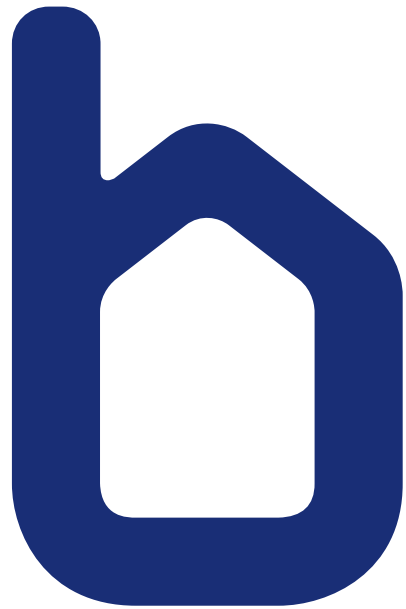
2021



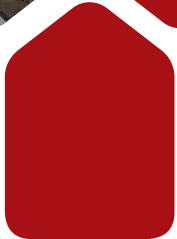
JAAR  
VERSLAG



© Vers.A architecture



© Simon Blackley



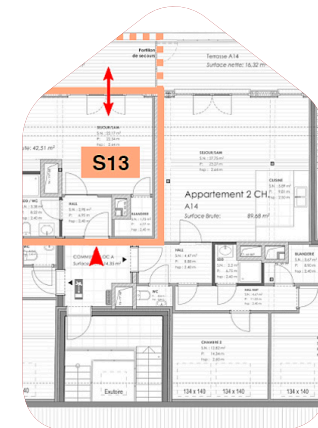
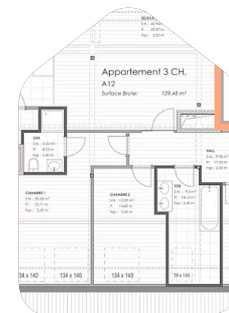
© Simon Blackley



COMMUNITY LAND TRUST  
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

JAAR  
VERSLAG 2021



© Montois Partners Architectes





## 2021 IN ENKELE CIJFERS

### MISSIE

Community Land Trust Brussel biedt Brusselaars met een laag inkomen de kans om te wonen in betaalbare, duurzame en kwaliteitsvolle woningen.

Het werk van Community Land Trust Brussel beperkt zich niet tot de productie van woningen. We zetten ook in op gemeen-

schapswerk met de bewoners, op de verbetering van de buurten waar we actief zijn en het versterken van sociale samenhang.

### WAT WE DOEN

#### Creëren van betaalbare woningen

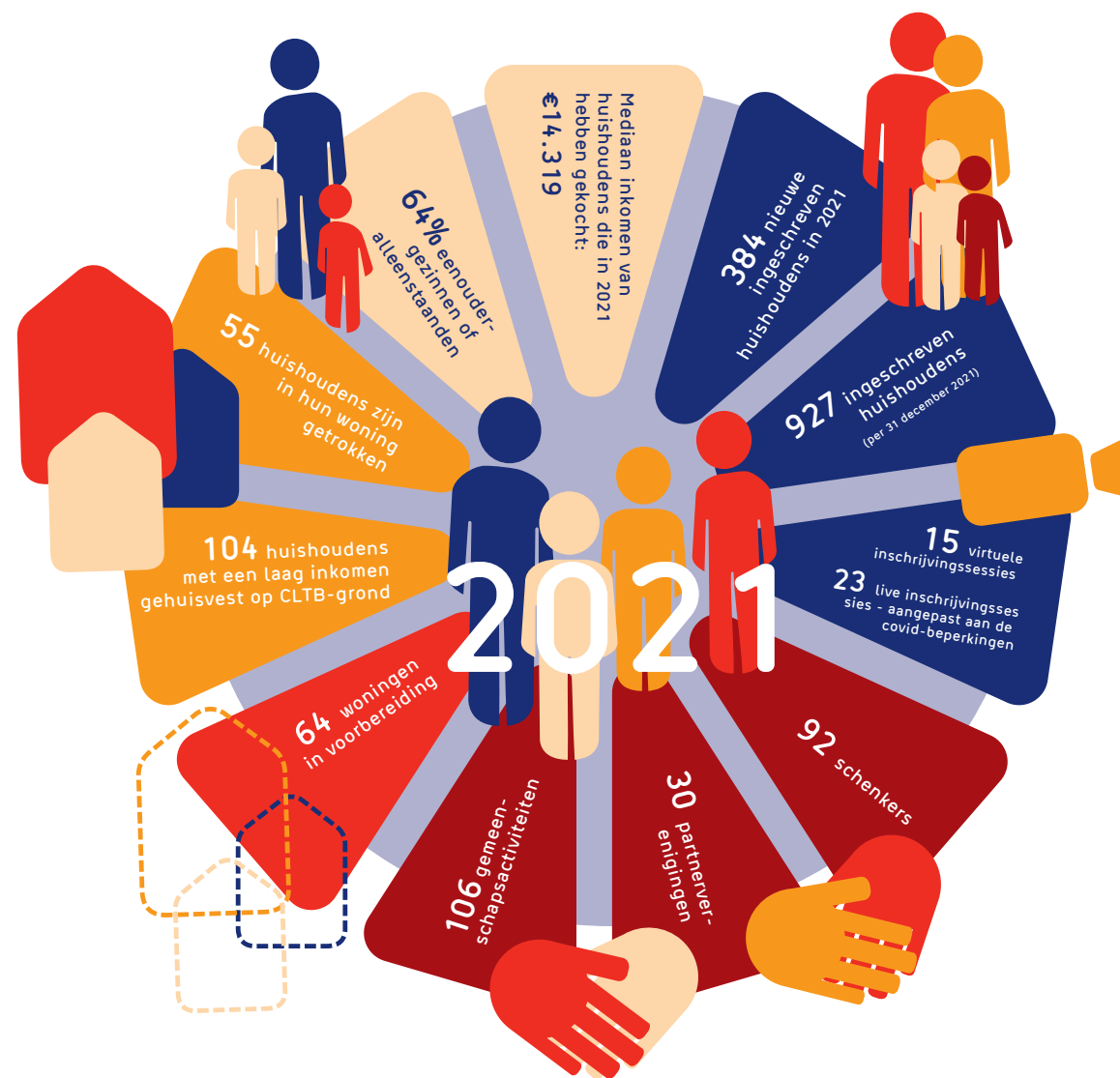
Wij bouwen betaalbare woningen voor Brusselaars met een laag inkomen. Dankzij onze innovatieve oplossing kopen onze bewoners wel hun huis, maar niet de grond. Het resultaat? Onze woningen kosten gemiddeld 40% minder dan die op de particuliere markt en blijven eeuwig betaalbaar!

#### Gemeenschapswerk

De bewoners worden betrokken bij het ontwerp en het beheer van huisvestingsprojecten. Wij begeleiden hen in dit proces, zodat zij daarna in staat zijn hun woningen dagelijks zelfstandig te beheren.

#### Verspreiding van het CLT-model

Samen met onze partners dragen wij bij tot de oprichting van Community Land Trusts in België en Europa. Wij verstrekken expertise en informatie om hen te helpen bij het opstarten van projecten.





## DUBBEL ZOVEEL WONINGEN OP COMMUNITY LAND TRUST GROND

In 2021 verdubbelden we het aantal woningen op CLT-grond, werden we officieel erkend door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, werd CALICO, ons meest ambitieuze project tot nu toe, ingehuldigd, en wonnen we de prestigieuze internationale World Habitat Award. Vandaag staan we klaar om een structurele speler te worden in de strijd tegen de wooncrisis in Brussel.

Van bij onze start zetten we met Community Land Trust Brussel (CLTB) in op innovatie. Wij geloofden dat er naast de bestaande sociale huisvestingsactoren plaats was voor een nieuwe speler, een speler die blijvend betaalbare woningen en leefbare gemeenschappen zou bouwen, een speler die oplossingen zou ontwikkelen waarbij de mensen centraal stonden.

De afgelopen tien jaar hebben we onophoudelijk gezocht naar de beste manieren om dit te doen. We vertrokken vanuit het Community Land Trust model, gebaseerd op een revolutionaire visie op wonen en eigendom. Dit model zetten we naar onze hand en pasten we aan aan de Brusselse realiteit. We ontwikkelden juridische modellen, administratieve procedures en participatieve methodes om te komen tot de best mogelijke oplossingen op het vlak van huisvesting van mensen met een laag inkomen.

Vandaag leven meer dan honderd Brusselse gezinnen in een woning op CLTB-grond. Ons eerste impactrapport toont aan hoe dit de levens van deze bewoners fundamenteel verbeterde. Wij zien ook hoe in onze woonprojecten allerlei bewonersinitiatieven het licht zien. Onze bewoners organiseerden huiswerkklasjes, buurtkeukens, conversatie tafels en uitstapjes met de kinderen.

Op dit kapitaal willen we verder bouwen. Community Land Trust Brussel beschikt nu over de ervaring, de kennis en de expertise om nog grotere projecten aan te pakken. De ervaring die we de voorbije jaren hebben opgebouwd willen we gebruiken om nog veel meer Brusselaars aan een betaalbare woning in een levendige gemeenschap te helpen. Als we de kans krijgen om een structurele rol te spelen in grotere stadsvernieuwingsoperaties zal dat ook lukken. Met de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, van onze leden, onze partnerorganisaties en onze sponsors zullen we er in slagen om tegen 2030 duizend Brusselaars aan een goede woning te helpen.

## WORLD HABITAT AWARDS

### PRESTIGIEUZE ERKENNING VOOR DE COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Met de World Habitat Awards belonen de Verenigde Naties en World Habitat elk jaar de beste woonprojecten wereldwijd. In 2021 won Community Land Trust Brussel de gouden medaille. Dat wij deze prestigieuze prijs winnen is een enorme eer.

De jury bestond uit internationale huisvestingsexperts, waaronder Maimunah Mohd Sharif, directeur-generaal van UN Habitat, en Leilani Farha, directeur van The Shift en voormalig Speciaal Rapporteur voor het Recht op Huisvesting. Het juryrapport benadrukte dat door de ongelijkheid in de wereld, nog versterkt door de COVID-crisis, er een enorme nood is aan degelijke huisvesting voor de zwaksten. Zij loofden het feit dat CLT's een systemische en opschaalbare oplossing bieden voor de woonproblemen die overal in de wereld toenemen. Zij apprecieerden ook de menselijke aanpak van CLTB, en de rol die onze organisatie speelt bij het verspreiden van het CLT-model in Europa.

Wij hopen dat deze prijs ons zal helpen om onze positie in Brussel te versterken en om de groei van de CLT beweging in Europa een duw in de rug te geven.



© Simon Blackley



« Dankzij dit project kunnen gezinnen met een laag inkomen, die normaal van de woningmarkt zijn uitgesloten, hun eigen woning verwerven tegen een betaalbare prijs. Dit project biedt deze gezinnen woonzekerheid, maar creëert ook stabiliteit over de generaties heen. Het werk van Community Land Trust Brussel geeft een belangrijke boodschap: om gezinnen met een laag inkomen toegang te geven tot veilige huisvesting, moeten innovatieve, niet-marktgestuurde alternatieven worden ontwikkeld. »

**Leilani Farha**, Leilani Farha, directeur van The Shift, voormalig Speciale Rapporteur van de V.N. voor de Recht op Huisvesting en lid van de eindjury van de World Habitat Awards

# EEN VAN DE GROTE UITDAGINGEN VAN 2021: STIJGENDE BOUWPRIJZEN

In het voorjaar van 2021 lanceerde CLTB een opdracht voor de uitvoering van werken voor het Transvaal-project, een noodzakelijke stap om de onderneming aan te duiden die met de uitvoering van de werken zal worden belast.

Toen wij de offertes ontvingen werden wij, net als alle andere actoren in de bouwsector, geconfronteerd met een aanzienlijke stijging van de grondstofprijzen. Die was grotendeels te wijten aan de gezondheids-crisis. Deze prijsstijging stelt ons niet in staat de financiële stabiliteit te garanderen die nodig is voor de verwezenlijking van de projecten Anvers, Abbé Cuyllits en Tivoli, die zich in het stadium van de gunning van de werken bevinden.

Om dit probleem het hoofd te bieden, heeft de Community Land Trust Brussel verschillende acties en strategieën opgezet. We zijn gaan praten met de professionals van de sector om te begrijpen hoe we de prijsstijging kunnen verzachten en zijn op zoek gegaan naar aanvullende middelen (subsidies, schenkingen, bijdragen, enz.). Met onze leden gingen we op zoek naar vereenvoudigingen en aanpassingen van de projecten.

Op die manier kunnen we toch verder gaan met het Transvaal-project en zal binnenkort een onderneming worden geselecteerd. Op basis van deze ervaring zal CLTB trachten de financiële haalbaarheid van de andere lopende projecten te stabiliseren.



# ONZE TWEE NIEUWSTE PROJECTEN, CALICO EN INDEPENDANCE

De projecten CALICO (Deltastraat in Vorst) en Indépendance (Onafhankelijkheidsstraat in Molenbeek) zijn voltooid. Onze woningmeter geeft nu 104 bewoonde woningen aan.

## CALICO

CALICO, CARE and Living in Community, is een collectief woonproject van 34 woningen. In het project wonen mensen van verschillende generaties en met uiteenlopende sociale achtergronden samen. Andere prioriteiten zijn gendergelijkheid, het verwelkomen van geboorte en dood in het hart van het samenleven, zorg en betaalbare huisvesting in het kader van een Community Land Trust. 2021 was een scharnierjaar voor CALICO. De bouw werd in juli voltooid en in de weken daarna trokken de eerste bewoners in hun woningen. In september was het overgrote



deel van de bewoners van de vier partnerorganisaties verhuisd.

Bovendien werd in 2021 op de benedenverdieping van CALICO een "plaats van verbindingen", Le Delta, gecreëerd. Dit project van Rézone (een netwerk van diensten voor geestelijke gezondheidszorg actief in het zuiden van Brussel) kwam tot stand in samenwerking met de bewoners.

## Het project heeft aandacht voor een intergenerationale en sociale mix

Le Delta staat open voor de buurt, voor de bewoners van CALICO en voor de leden van Rézone, en is een plek die op een participatieve manier wordt beheerd. Men kan er gewoon rustig en ontspannen komen zitten, maar ook deelnemen aan allerlei activiteiten.



© Bruxelles Logement - Brussel Huisvesting



# Indépendance

Het jaar 2021 was ook doorslaggevend voor het project Indépendance, waar de werken in maart 2021 werden afgerond, met een kleine vertraging wegens de gevolgen van de gezondheidscrisis in de bouwsector.

In het voorjaar zijn enkele bewoners van dit mooie project met 21 woningen samen aan het schilderen gegaan. In de volgende weken en maanden konden de eerste bewoners hun intrek nemen.

Net als bij CALICO vond de ondertekening van de koopakten eind december 2021

plaats. Het geduld van de toekomstige eigenaars werd dus tot het einde van het jaar op de proef gesteld. Maar op 23 en 24 december was het eindelijk zover: de leden ondertekenden hun koopaktes en werden officieel eigenaar van hun woningen!

De officiële inhuldiging volgt later in 2022.



Aissa is een van de eerste bewoners van Community Land Trust Brussel. In 2015 betrok hij een woning in het project L'Ecluse. Dit jaar verhuisde hij naar een ander CLTB-project. "Ik droom van een stad met oplossingen voor sociale en milieuproblemen, waaronder huisvesting."

## "Ik droom van een stad met oplossingen voor sociale en milieuproblemen, waaronder huisvesting"

"Ik heb de CLTB leren kennen via een collectieve en solidaire spaargroep waar ik lid van was. Het CLT-model stond in Brussel nog in de kinderschoenen. Ik was een van de eersten die zich inschreef voor de lijsten en ik werd een van de eerste kopers in het L'Écluse-project. In 2021 veranderde ik van woning. De flat die ik in het begin had gekocht, was ongeschikt geworden: mijn gezin was gegroeid; ik heb nu drie kinderen.

Sinds oktober woon ik dus in een grotere CLTB woning in de Onafhankelijkheidsstraat. Huseigenaar worden verandert veel in het leven van een bewoner. Het geeft stabiliteit. Het stelt je in staat vooruit te plannen, andere levensprojecten te overwegen en je in te zetten in de stad en in de buurt.

CLTB biedt huisvesting aan gezinnen met een laag inkomen, maar het brengt ook een nieuwe woonfilosofie. Het is leven in een gemeenschapsproject. Als we "gemeenschap" zeggen, bedoelen we deelname aan het leven van de buurt, aan de activiteiten en aan de bestuursorganen van CLTB. Als huseigenaar kan je lid zijn van de Raad van Bestuur en word je betrokken bij de beslissingen die worden genomen.

Het belangrijkste moment? Ik denk dat het de dag was dat we de koopakte tekenden voor onze eerste flat. Dat moment betekende voor ons de overgang van het ene leven naar het andere in Brussel."

# MEER BANDEN, MEER PARTICIPATIE, MEER AUTONOMIE

Het is vaak eens dat de woningen bewoond zijn dat nieuwe vragen opduiken. Weten wanneer je een beroep moet doen op de syndicus van het gebouw, iemand vinden om een deur te herstellen, de thermostaat optimaal afstellen of op een efficiënte en vriendelijke manier een vergadering met de burens organiseren... Ook al heb je dit allemaal al besproken voor je in je woning trekt, na de verhuis wordt alles concreter.

Om deze verschillende aspecten nog eens te overlopen en de kersverse bewoners te laten profiteren van de ervaring van andere projectgroepen, organiseerden we drie vormingssessies: een over mede-eigendom, een over groepsdynamiek en een derde over het rationeel gebruik van energie. Deze cursussen staan open voor alle bewoners.

## Ledencomité en participatief budget

Dit jaar heeft het Ledencomité, een groep van CLTB-leden die op vrijwillige basis allerlei activiteiten en projecten opzetten voor alle leden, geholpen bij de organisatie van de Algemene Vergadering en een participatief budget opgezet en gecoördineerd.

Een participatief budget is een som geld die is bestemd voor de verwezenlijking van projecten die door de inwoners en leden worden voorgesteld of geïnitieerd. Dit budget werd gebruikt voor huiswerkbegeleiding, een Nederlandse conversatietafel en de organisatie van uitstapjes en activiteiten voor jongeren.

## Huiswerk hulp

Sinds 2021 organiseert het Arc-en-Ciel project elke donderdag om 18 uur een huiswerkklasje. Het project is opgezet door een bewoner en het Ledencomité en helpt een tiental kinderen tussen het 3de lagere



© Simon Blackley



leerjaar en het 2de middelbaar. Vrijwilligers van de CLTB sluiten zich elke week aan bij de bewoners van Arc-en-Ciel om deze activiteit te ondersteunen.

## Samen Nederlands spreken en leren

Op initiatief van een bewoner en met de steun van het participatiebudget is een groep bewoners begonnen elke maandag in Arc-en-Ciel bijeen te komen om samen te praten en Nederlands te leren. Een team van vrijwilligers, begeleid door het Huis van het Nederlands, begeleidt deze activiteit.

## Buurtkeuken

Dit jaar zijn we, in het kader van een partnerschap met de vzw Cuisine de Quartier, begonnen met een reeks gezamenlijke maaltijden in de gemeenschappelijke ruimte van het project Le Nid. Een keer per maand komen de bewoners en burens van het project samen om te koken en samen een maaltijd te delen.

## Mobiliteit

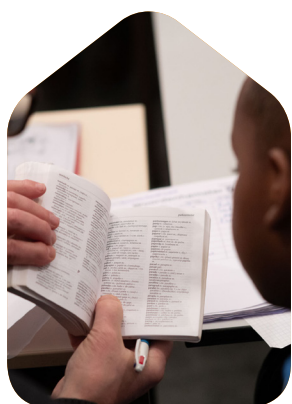
In 2021 werden verschillende mobiliteitsprojecten uitgevoerd voor en door leden (supporters, kandidaat-eigenaars en bewoners) van Community Land Trust Brussel, in partnerschap met andere verenigingen en dankzij de steun van Brussel Mobiliteit.



Het project Roue Libre verenigt leden die willen leren fietsen en vrijwillige begeleiders die gemotiveerd zijn om hun passie voor het fietsen door te geven: eerst leer je je evenwicht te behouden en trappen, daarna leer je in het verkeer te rijden. Verschillende bewoners van Arc-en-Ciel kregen ook een fiets en volgden een opleiding om te leren hoe ze die kunnen herstellen.

Een ander opmerkelijk project: deze zomer heeft een intergenerationele fietstaxi bewoners en burens van het CALICO-project door de straten van Vorst gebracht, zodat de deelnemers hun burens konden ontmoeten en de straten van de stad konden ontdekken.

Ten slotte werden ter gelegenheid van de Autoloze Zondag twee begeleide fietstochten georganiseerd om de bewoonde projecten van CLTB te ontdekken. In september hadden wij de eer de minister van Mobiliteit Elke Van den Brandt te ontvangen.



© Simon Blackley



© Simon Blackley



## Begeleiding

De huisvestingsprojectgroepen van Community Land Trust Brussel worden op vijf domeinen begeleid:

- x De groep,
- x Het gebouw,
- x De mede-eigendom,
- x De buurt en
- x Individuele begeleiding.

Voor elk nieuw woonproject start CLTB, ongeveer twee jaar voor de geplande verhuis, een begeleidingsproces op, samen met lokale partnerverenigingen. Het doel is om de bewonersgroepen autonoom te maken.

De lockdown heeft ons geplande traject in de war gestuurd. Daarom hebben de bewoners van Le Nid (met steun van Convivence) en Arc-en-Ciel (met steun van Bonnevie en CIRé) dit jaar intensievere steun gekregen dan oorspronkelijk gepland. Voor de begeleiding van de bewoners van het project Indépendance werden we bijgestaan door La Rue, voor CALICO werden we daarbij geholpen door Une Maison en Plus, Passages en Angela.D.



Monique was al enkele jaren op zoek naar een betaalbare woonoplossing. Ze ontdekte het Community Land Trust concept op het tv-nieuws en schreef zich onmiddellijk in.

**« Hier, bij CALICO, zal niemand eenzaam zijn »**

In 2018 kreeg ze na een paar maanden wachten goed nieuws: haar familie kreeg de kans om een flat met twee slaapkamers te kopen in het CALICO-project in Vorst. Monique woonde met haar twee kinderen in een sociale woning in Schaarbeek. "Elke maand

betaal ik huur, die steeds hoger wordt. Maar uiteindelijk zal ik niets hebben voor mezelf of mijn kinderen." Een reportage over de Community Land Trust Brussel op het tv-nieuws trok haar aandacht. Monique schreef zich onmiddellijk in bij CLTB als kandidaat-eigenaar. "Ik kreeg te horen dat ik een paar jaar moest wachten." In 2018 kreeg Monique een voorstel om mee te stappen in een intergenerationeel en solidair huisvestingsproject in Vorst. De banden die Monique dag na dag binnen het CALICO-project ziet ontstaan, doen haar denken aan Rwanda, haar land van herkomst. "Thuis helpen we elkaar, we laten de ouderen niet alleen. Maar dat had ik in Europa nog niet eerder gezien. Hier, tenminste, bij CALICO, zal niemand eenzaam zijn!"

# COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL INNOVEERT

## De sociale vastgoedcoöperatie Fair Ground Brussels blaast haar eerste kaarsje uit

Op 24 december 2020 werd de coöperatieve vereniging Fair Ground Brussels opgericht, met CLTB als stichtend lid. Fair Ground wil waardige, betaalbare en duurzame huisvestingsoplossingen ontwikkelen voor kwetsbare mensen en wil verenigingen en sociale economiebedrijven toegang te geven tot betaalbare ruimte in Brussel. De coöperatie werkt volgens dezelfde beginselen als een CLT, en kan particulier kapitaal aantrekken.

## De coöperatie werkt volgens dezelfde beginselen als een CLT

In het eerste jaar van zijn bestaan heeft het al 3 projecten ontwikkeld:

- x Er is een verenigingsruimte aangekocht in het project Arc-en-Ciel in Molenbeek. Die wordt verhuurd aan de vereniging Vie Féminine, een plaatselijke vrouwenbeweging.
- x In het kader van het CALICO-project in Vorst zijn tien woningen aangekocht die worden verhuurd aan vrouwen, in partnerschap met de organisaties Angela.D en Logement Pour Tous.
- x Een gebouw in Anderlecht met 3 woningen en een atelier dat gebruikt kan worden voor sociale economie werd geschonken aan Fair Ground. De flats worden momenteel verhuurd aan gezinnen met een laag inkomen via sociaal verhuurkantoor Logement pour Tous en binnenkort starten we met de verbouwing van de achterliggende werkplaats. Hartelijk dank aan deze gulle schenkers!

## Op zoek naar oplossingen voor dakloosheid

Tijdens de lockdown werden veel daklozen ondergebracht in hotels. Dit was echter een tijdelijke oplossing. Samen met onze partners van Fair Ground Brussels organiseerden we een actieonderzoek naar de mogelijkheid om permanente huisvesting voor daklozen te creëren in Brussel. Het onderzoek is nog aan de gang, maar uit de eerste resultaten blijkt al dat het coöperatieve model een rol kan spelen bij de oplossing van dit urgente probleem, maar dat er meer middelen nodig zijn.



## gE.CO : CLTB ten dienste van stedelijke commons

Wij hebben onze actieve betrokkenheid voortgezet bij het Europese project gE.CO, dat wordt gecoördineerd door de universiteit van Turijn en tot doel heeft het ontstaan en de ontwikkeling van stedelijke commons in Europa te ondersteunen. Het jaar 2021 stond in het teken van een conferentie over de commons in Europa in juni en het ontwikkelen en testen van governance-instrumenten voor de commons, ontwikkeld door Community Land Trust Brussel. Het project zal in januari 2022 worden afgerond.



Bernard en Solange waren de eigenaars van een huis op de Herzieningslaan in Anderlecht. Twee jaar geleden besloten ze de grond te schenken aan Community Land Trust Brussel en het huis aan de coöperatie Fair Ground Brussels.



## « Voor mij is eigendom zoals het nu bestaat niet rechtvaardig »

“Op een dag las ik een artikel over Community Land Trust en ik herkende daarin een visie op onroerend goed die dicht bij mijn eigen opvatting lag. Heel snel, met RENOVASSITANCE, namen we contact op met CLTB. Daarna werd ik lid van de eerste Raad van Bestuur als penningmeester. We hebben altijd genoeg gehad, en mijn 4 kinderen ook. De dag dat mijn bedrijf Eau Courant is verhuisd van ons huis aan de Herzieningslaan naar andere ateliers in Molenbeek, besloten we het te schenken; het was een kwestie van rechtvaardigheid. Ik denk niet dat de eigenaars genoeg

belasting betalen. Je zou Thomas Picketty hierover moeten lezen. Hij legt zeer goed uit hoe het huidige systeem de bezitters van kapitaal bevoordeelt en hoe dit de onrechtvaardigheden doet toenemen. Het huis in handen geven van een vereniging die huisvesting creëert voor hen die het nodig hebben en het eigendomsstelsel ter discussie stelt, was voor mij een manier om dit aan te pakken.”

**Door een onroerend goed te schenken of na te laten, helpt u Community Land Trust Brussel op een zeer concrete en duurzame manier. Op die manier kunt u de toekomstige generaties een toekomst bieden. Aarzel niet om contact met ons op te nemen of om met uw notaris te praten.**

## Europese CLT-beweging: van SHICC-project tot Europees netwerk

2021 zal het laatste jaar zijn geweest van het Europese SHICC-project (“Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities”), een partnerschap tussen verschillende actoren van de CLT-beweging met het oog op de verspreiding van het Community Land Trust-model in heel Europa. Ondanks de covid konden we onze ervaringen blijven uitwisselen door verschillende online workshops met onze partners te organiseren en hadden we de gelegenheid om eind september nog een laatste keer bijeen te komen in Amsterdam om onze successen te vieren en samen te bouwen aan de toekomst van de Europese CLT-beweging. Daar hebben we besloten een Europees CLT-netwerk op te richten op basis van een handvest met de waarden die we samen willen verdedigen: betaalbare huisvesting voor mensen met een laag inkomen, gedeeld democratisch beheer, anti-speculatiemechanismen en ruimten die beantwoorden aan de behoeften van de gemeenschap. Wij werken nu al

informeel samen, maar willen er de komende maanden een formeel netwerk van maken.

## ... en een eerste editie van het International CLT Festival

De projectpartners van SHICC hebben hun krachten gebundeld met het Center for CLT Innovation, de internationale CLT-organisatie, om het eerste International Community Land Trust Festival te organiseren, dat van september tot december 2021 online werd gehouden. Dit festival was een gelegenheid om van gedachten te wisselen over essentiële thema's voor CLT's zoals betrokkenheid van de gemeenschap, inclusiviteit, empowerment, toepassingen die verder gaan dan huisvesting, ... Het was ook een moment van uitwisseling tussen beginnende en meer gevorderde CLT's en een gelegenheid om een conferentie te organiseren om de ontwikkeling van het model in Europa te evalueren. Het hoogtepunt was World CLT Day op 29 oktober 2021, waaraan bijna 100 Community Land Trusts uit de hele wereld deelnamen met foto's of video's!



© Gravalosdimonte arquitectos

## CLTB en de donuteconomie

De Britse economete Kate Raworth bedacht een sterk beeld om te tonen hoe we onze economie duurzamer en rechtvaardiger kunnen maken. Het is het beeld van een donut, of reddingsboei. De buitenste cirkel staat symbool voor de ecologische limieten van onze aarde, de binnenste cirkel staat symbool voor de minimale sociale doelstellingen waar we naar moeten streven en waar iedereen recht op heeft.



© gravalosdimonte arquitectos



Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voerde een actieonderzoek om te bekijken of het dit model kan gebruiken als beleidsleidraad. Daarvoor werden drie Brusselse situaties onder de loep genomen, waaronder ook ons Arc-en-Ciel project in Molenbeek. Daaruit bleek dat dit project goed past binnen de donut filosofie:

- x Door gezinnen met een laag inkomen de kans te geven eigenaar te worden en door grondeigendom gemeenschappelijk te maken draagt het project bij aan een eerlijker verdeling van vermogens.
- x Door energiezuinig te bouwen en bewoners te vormen in het goede gebruik van de woning heeft CLTB aandacht voor de ecologische grenzen, alhoewel er nog winst te behalen valt door bijvoorbeeld meer circulair te bouwen.
- x Door bewoners en burens te betrekken bij de ontwikkeling van de woningen en het bestuur van de organisatie wordt de democratie versterkt.

Meer weten? <https://www.youtube.com/watch?v=B7HZydm8KI>



“Covid-19 benadrukte het belang van het opbouwen van veerkracht en het bevorderen van rechtvaardigere en inclusievere samenlevingen. Het verminderen van de ongelijk-

heid in de steden is de hoeksteen van een betere voorbereiding op toekomstige crises.

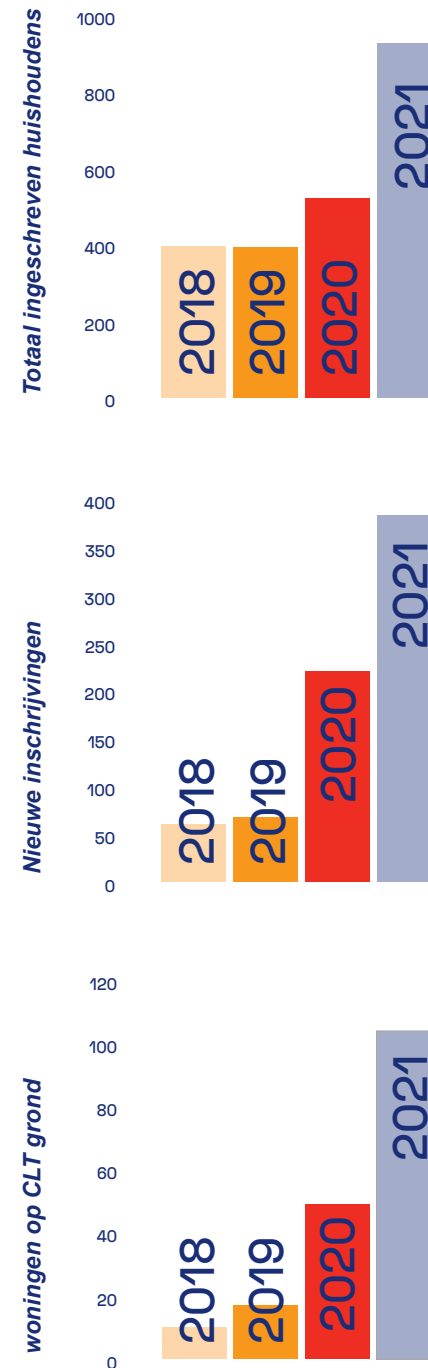
« Dit project is een doeltreffende en aanpasbare oplossing »

Wij waarderen de aandacht van CLTB voor de aanpak van onbetaalbare huisvesting, die veel mensen verhindert gebruik te maken van de mogelijkheden die de verstedelijking biedt. De crisis van onbetaalbare huisvesting bestond al vóór covid-19 en werd door de verwoestende gevolgen van de pandemie alleen maar verergerd. Voorts is de noodzaak om oplossingen te ontwikkelen ter bevordering van de toegang tot adequate en betaalbare huisvesting duidelijk geworden door de toegenomen inkomensinstabiliteit als gevolg van de economische crisis die het gevolg is van de pandemie. Dit project is een doeltreffende en aanpasbare oplossing om iedereen adequate huisvesting te bieden.”

**Maimunah Mohd Sharif, directeur van UN-Habitat en lid van de eindjury van de World Habitat Awards.**



## DE RADEREN VAN CLTB



### Erkend!

In 2021 werd een belangrijke stap gezet in de officiële erkenning van het CLT-model en van onze vereniging door het Brussels Gewest. Eerst werd er een wet goedgekeurd die beschrijft wat een community land trust is, en hoe het Gewest CLT's kan erkennen. Aan het eind van het jaar werden we dan, op basis van deze nieuwe wetgeving, officieel erkend. In 2022 zal dit alles nog bekrond worden door een samenwerkingsovereenkomst tussen CLTB en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

### Verdubbeling van het aantal ingeschreven huishoudens

Om tegemoet te komen aan het groeiende aantal aanvragen en om het proces voor onze aanvragers gemakkelijker te maken, hebben we het inschrijvingsproces in 2020 herdacht. Dankzij deze reorganisatie is het aantal inschrijvingen in 2021 bijna verdubbeld en blijft het aantal aanvragen stijgen. De uitdaging zal zijn om genoeg woningen te produceren...

### Bewustmaking van het spaarwezen

Sinds september 2021 hernamen we de vormingen over het thema sparen. Deze bijeenkomsten worden tweemaal per maand georganiseerd, in partnerschap met twee gespecialiseerde verenigingen, Financité en CIRé. Tijdens deze bijeenkomsten worden verschillende vragen behandeld om kandidaten te helpen bij het plannen van een toekomstige aankoop: “Hoe kan ik mij financieel voorbereiden op een toekomstige aankoop?”, “Kopen alleen of met z'n tweeën, wat zijn de gevolgen? “Tips en trucs om te sparen”, “Hoe beheer ik mijn maandelijks budget”, “Moet ik met mijn kinderen over geld praten en hen zakgeld geven”, “Leningen: kans of gevaar”, “Banken gaan digitaal”, enz. In totaal hebben 64 kandidaten in 2021 aan deze bijeenkomsten deelgenomen.



“Een van de belangrijkste kwaliteiten van de CLT in het sociale huisvestingsbeleid is zijn vermogen om te innoveren, buiten de gebaande paden te denken en bruggen te slaan tussen de actoren op het terrein. Zoals ik het zie, is de CLT niet alleen een ontwikkelaar, een producent van woningen. Het is ook een laboratorium voor experimenten en sociale innovatie.

Toen CLTB bijna tien jaar geleden van start ging, was het idee om een sociaal huisvestingsbeleid te baseren op het principe van gesplitste eigendom niet alleen vernieuwend, maar leek het in veel opzichten zelfs ronduit krankzinnig! Toch bestuderen vooraanstaande

Brusselse overheidsinstellingen vandaag de mogelijkheid om het principe van de eigendomssplitsing van grond en bakstenen in hun werking op te nemen.”

**Nawal Ben Hamou, staatssecretaris voor Huisvesting, op de Europese CLT-conferentie, 24/9/2021.**

## Enkele observaties over onze kandidaten voor aankoop

Op basis van de dossiers van onze leden die zich kandidaat stelden tussen 2019 en 2021 hebben we enkele conclusies kunnen trekken:

- x 89% van onze aanvragers behoort tot inkomenscategorie C of D (de laagste inkomenscategorieën).
- x 3-slaapkamerwoningen zijn het meest in trek.
- x 64% van de geregistreerde huishoudens zijn eenoudergezinnen of alleenstaand.
- x 73% van de geselecteerde aanvragers kon een huis kopen in een prijs categorie die hoger lag dan hun inkomenscategorie, hetzij omdat zij over spaargeld beschikten, hetzij omdat hun financiële situatie was verbeterd in vergelijking met het belastingjaar dat werd gebruikt om de inkomenscategorie te bepalen.

## Impactrapport

Voor het eerst sinds zijn oprichting heeft Community Land Trust Brussel een verslag gemaakt over de impact van zijn acties op de huiseigenaars, op de wijken waarin hij actief is en op de manier waarop de vereniging het debat over de stad al dan niet heeft kunnen beïnvloeden :

- x 90% van de huiseigenaren is van mening dat hun woonsituatie is verbeterd.
- x Huiswerkklasje, Bazaarfestival, Green Cantine en Roue Libre: onze leden zijn actief betrokken geweest bij gemeenschapsprojecten.
- x 12 Community Land Trusts in Europa en over de hele wereld hebben rechtstreeks beroep gedaan op de expertise van CLTB.
- x 100% van de woningen is permanent betaalbaar.

## Voor het eerst sinds zijn oprichting heeft Community Land Trust Brussel een verslag gemaakt over zijn impact

Bekijk hier de volledige resultaten van de impactmeting: <https://www.cltb.be/impact-rapport-2020/?lang=nl>



© Bruxelles Logement - Brussel Huisvesting



# REKENINGEN EN BEGROTING

Community Land Trust Brussel bestaat uit een stichting van openbaar nut die de grond en de vastgoedinvesteringen beheert en een vereniging zonder winstoogmerk die alle operationele aspecten voor haar rekening neemt.

Voor de vereniging zonder winstoogmerk eindigde het boekjaar 2021 met een zeer klein verlies van ongeveer 500 euro. Dat het zo moeilijk is om een evenwicht te bereiken bewijst dat de begroting van CLTB elk jaar weer een uitdaging vormt. Hoewel ons team alles in het werk stelt om alle aspecten van onze missie te bestrijken (ontwikkeling van projecten, maar ook begeleiding van toekomstige eigenaars, bewustmaking van de thema's sparen, mobiliteit, mede-eigendom, enz.), is onze structurele financiering beperkt en moeten wij dus voortdurend op zoek naar aanvullende financieringsbronnen om al deze activiteiten mogelijk te maken.

De inkomsten van de vereniging zijn voornamelijk afkomstig van subsidies en giften. We konden met name rekenen op zeer aanzienlijke steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, maar ook op verschillende Europese projecten die in 2021 of begin 2022 ten einde liepen (EFRO-, Interreg- en Horizon 2020-financiering).

Het einde van deze Europese projecten zal ons ertoe nopen de financiering van bepaalde posten, met name coördinatieposten, voor 2022 opnieuw te bekijken. Een van de oplossingen is dat we hopen te genieten van een verhoging van de subsidie van Brussel Huisvesting (die zou stijgen van 425.000 euro naar 500.000 euro voor dit jaar). De geraamde begroting voor 2022 is dus in evenwicht, maar deze stijging en bepaalde verwachte ontvangsten zijn nog onzeker.

Wat de solvabiliteit betreft, is de vereniging niet erg solvabel, omdat het grootste deel van onze eigen middelen in het vermogen van de CLTB-Stichting zit. De grond van CLTB is opgenomen op de balans van de stichting van openbaar nut.

Met de voltooiing van de projecten Indépendance

en CALICO zal het totaal van deze balans tegen 2021 aanzienlijk zijn gewijzigd. De verkoop van al deze woningen betekent inderdaad dat het vermogen van de stichting is gedaald van 18 miljoen naar 13 miljoen, maar dat is goed nieuws: het is een teken dat onze activiteit in 2021 concreet gestalte heeft kunnen krijgen. Er zij ook op gewezen dat dit de eerste keer is dat de Stichting eigenaar is van woningen (6 huurwoningen in CALICO) en dit zal onze activiteiten in 2022 dan ook aanzienlijk veranderen.

## Ons team stelt alles in het werk om alle aspecten van onze missie te bestrijken

De verkoop van de woningen die in het kader van de projecten CALICO en Indépendance zijn gebouwd, heeft ons in staat gesteld onze leningen terug te betalen en opnieuw een redelijke kasreserve aan te leggen. De liquiditeit van onze organisaties is dus goed, maar wij zullen onze cashflowplannen moeten blijven bewaken.

Tot slot is er nog goed nieuws voor dit jaar: het CLTB heeft een subsidie van 2 miljoen euro gekregen voor de ontwikkeling van een woningbouwproject in Elsene, in de Graystraat.

CLTB is nu eigenaar of erfpachter van 11 percelen, waarvan er zeven bewoond zijn: de Verheydenstraat, de Vanderpeereboomstraat, de Mariemontkaai, de Ransfortstraat, de Herzieningslaan, de Onafhankelijkheidsstraat en de Deltastraat. Voor de andere vier (Antwerpsesteenweg, Transvaalstraat, Pastoor Cuyllitsstraat en Tivoli) moet CLTB extra middelen zoeken om ze te kunnen voltooien. Ten slotte zijn twee projecten momenteel in de ijskast gezet omdat CLTB subsidies heeft gekregen om ze te ontwikkelen, maar de grond nog niet heeft verworven.

“CLT-projecten bieden een innovatieve en economisch duurzame manier om huisvesting te bieden die blijvend betaalbaar is, bij gebrek aan nieuw woningaanbod via traditionele huisvestingsmodellen. Bovendien stellen zij gemeenschappen in staat de controle over hun eigen buurten terug te nemen en een betere toekomst te creëren die voor iedereen werkt. Zij zijn een voorbeeld van collectieve bezinning op onze manier van samenleven, onze waarden, ons erfgoed, onze nieuwe manieren van leven, onze gemeenschappelijke woon- en werkruimten, onze ervaringen. Het CLT-model draagt bij tot de doelstelling van de New Euro-

pean Bauhaus om tastbare transformaties van plaatsen en hun gebruik in de richting van een duurzamere en meer inclusieve manier van leven te bevorderen. Ik ben dan ook verheugd over de bijdragen van het model aan de opbouw van sterke gemeenschappen die de verwezenlijking van zijn visionaire doelstellingen in de loop van de tijd ondersteunen. Ik wens het model veel succes bij de opbouw van een rechtvaardiger en meer samenhangend Europa.”



**Elisa Ferreira, Europees commissaris voor Cohesie en Hervorming, in de inleiding van het boek “The Growth of Community Land Trusts in England and Europe”.**

## In 2021 werden we gesteund door



**BRUXELLES LOGEMENT**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



AVEC LE SOUTIEN DE

**BRUXELLES MOBILITÉ**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



**BRUXELLES ÉCONOMIE ET EMPLOI**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



**BRUSSELS INTERNATIONAL**

SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES



**COMMISSION COMMUNAUTAIRE COMMUNE**



**RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST**

**CLTB ontvangt werkings- en investeringsubsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**

**CLTB wil de weldoeners bedanken die in 2021 gul hebben gegeven**



**Fonds Venture Philanthropy**

Un Fonds de la Fondation Roi Baudouin soutenu par BNP Paribas Fortis Private Banking



**NIF**

Fondation pour l'Aide aux Projets Humanitaires



**UIA**

URBAN INNOVATIVE ACTIONS  
Bilbao As Fabrik



**Interreg**  
North-West Europe  
SHICC  
European Regional Development Fund



**FeBi**



**world habitat awards**

**Gulden Vlieslaan, 72 – 1060 Sint-Gillis  
02 840 61 49 / www.cltb.be / info@cltb.be**

### TEAM

Een dynamisch en professioneel team van werknemers zet zich dag na dag in voor CLTB. De volgende personen maakten in 2021 deel van het team:

Anna Chiambretto, Geert De Pauw, Joaquín De Santos, Emilie Debatty, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Albert Lemaistre, Verena Lenna, Thibault Leroy, Chloé Mercenier, Lorella Paziienza, Claire Reding, Yannik Rihoux, Juliette Schmetz, Safae Sekkaki, Houssainatou Sow, Yseult Stiermet, Simon Verstraeten, Anne-Laure Wibrin, alsook Mikhaël Benamar, Arthur Cady, Simon Decat, Sirine Derraz Yettefti, Fanny Michel, Christine Rousseau, Paula Swinnen, Aurore Van Damme, Vincent Wilmet en Nikki Yang, die ons dit jaar verlieten. Dank aan hen voor de reis die we samen maakten..

### RAAD VAN BESTUUR

Zoals in alle “klassieke” CLT’s is onze Raad van Bestuur samengesteld uit vertegenwoordigers van de overheid, buurt- en wijkverenigingen en bewoners en potentiële kopers. Volgende personen hebben zich vrijwillig aangemeld als lid van de Raad van Bestuur van CLTB vzw: Tsevi Adomayakpor, Pascale Athey, Maria-Elvira Ayalde, Massandje Bamba, Paula Caballero, Laurence Demeulemeester, Pierre Denis, Aissa Dmam, Loïc Geronnez, Liliane Mwitende, Maire-Claire Ndibu, Stéphanie Paulissen, Silvia Rollo, Monique Rwambonera, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie en David Van Vooren. De Raad van Bestuur van de Stichting Openbaar Nut was als volgt samengesteld: Pierre Denis, Aissa Dmam, Loïc Geronnez, Liliane Mwitende, Isabelle Philippe, Kerfalla Sanoh, Caroline Soulier, Driss Soussi, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie, Laurent Van Der Elst en David Van Vooren. Wij danken Aissa Dmam, Marie-Claire Ndibu en David Van Vooren, uittreedende bestuurders, voor hun bijdrage aan het werk van CLTB.

### VRIJWILLIGERS

Vele vrijwilligers staan ons met raad en daad bij. We kunnen ze hier onmogelijk allemaal bij naam opnoemen. Of ze nu deelnamen aan de ArchiLabs, Roue Libre workshops, bijeenkomsten rond sparen, de Ledencommissie, de huiswerk steun, de Arc-en-Ciel gesprekstafel, de buurtkeuken, of op een andere manier bijdroegen, zonder hen hadden we onze ambitieuze doelen niet kunnen bereiken.

### PARTNERS

We bedanken al onze partners, zij die ons helpen bij onze projecten en zij die ons van op afstand steunen, zij die er van bij de start bij waren en CLTB hebben vorm gegeven en zij die onze beweging recent hebben vervoegd:

### Dank aan onze lidverenigingen

BAITA, Bral, het Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, de Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting, Buurthuis Bonnevie, Buurtwerk Chambery, CIRÉ, CLT Gent, Comité de Quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, Crédal, vzw l'Espoir, EVA bxl, Habitat & Humanisme, Habitat & Rénovation, Ieder zijn Woning, L'Échappée, La Rue, LivingStones, het OCMW van Sint-Jans-Molenbeek, Pass-ages, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, SAAMO Brussel, Sohonet, Une Maison en Plus, l'Union des Locataires de Forest en Vie Féminine.

### Dank ook aan onze partners

Angela D, les Ateliers de la rue Voot, de Bouwmeester – Maître architecte, Center for CLT Innovation, CERAA, CityDev, Communa, Confluences, les Cuisines de Quartier, CyCLO, Diogènes, FEFA, Hefboom, Housing Europe, Huis van het Nederlands, Gilbard, Leefmilieu Brussel, Natagora, het OCMW van Vorst, perspective.brussels, ProVélo, Renovas, le Réseau Financité, Rézone, Rotor DC, Solival, Triodos, Urban Brussels, de VUB, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, de partners van Fair Ground Brussels en de partners van Plateforme CLT Wallonie.

Het CALICO-project wordt uitgevoerd door een partnerschap van CLTB, Huisvesting Brussel (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), de vzw's Pass-ages, Angela D en EVA bxl, perspective.brussels en de VUB (Cosmopolis en Belgian Ageing Studies). De bij het project betrokken partners zijn het OCMW van Vorst, de vzw Diogènes en het AIS Logement pour Tous.

Het SHICC-project (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) van Interreg North West Europe is een samenwerkingsverband met de stad Lille, CLT Gent, National CLT Network of England and Wales, CLT London, Fonds mondial pour le développement des Villes, And The People, South of Scotland Community Housing, id22 en Self-Organised Architecture.

Het project Generative Commons Living Lab (gE.CO) wordt geleid door de universiteit van Turijn en omvat de universiteit van Newcastle, Open Lab Athens, CLTB, universiteit van Barcelona, Spazi Indecisi, Patrizia Di Monte en Eutropian. Dit project is gefinancierd door Horizon 2020, het onderzoeks- en innovatieprogramma van de Europese Unie, onder subsidieovereenkomstnummer 822766.

### LAY-OUT

www.kaban.nu

### ILLUSTRATIES

Behalve anders vermeld vallen alle teksten en beelden onder de licentie “Creative Commons Attribution-Non-commercial-Share Alike (CC-BY-NC-SA)” met vermelding van Community Land Trust

Coverfoto: © Bruxelles Logement - Brussel Huisvesting

# PROJETEN & REALISATIES



## \* PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN

- 9 L'Écluse
- 1 Ransfort
- 32 Arc-en-Ciel
- 3 Révision
- 7 Le Nid
- 21 Indépendance
- 34 Les sources - CALICO

## \* PROJETS EN CHANTIER / PROJECTEN IN WERFFASE

- 

14 Anvers  
Antenne gardiens-animateurs de parc / Antenne parkwachters-animatoren
- 

15 Transvaal  
Équipement associatif / Collectieve uitrusting
- 

9 Abbé Cuyllits  
Communa (occupation temporaire / tijdelijke invulling) Convivence/Samenleven
- 

20 Tivoli  
Convivence -Samenleven, Citydev.brussels

## \* PROJETS PROGRAMMÉS / GEPROGRAMMEERDE PROJECTEN

- 

4 Liedts  
Centre de jour seniors / Dagcentrum voor senioren
- 

11 Gray  
Espace communautaire
- 

13 Démosthène  
Aksent (maîtrise d'ouvrage / bouwheerschap) Aksent, EVA, Liedtsite