

Community Land Trust: De juridische sleutel tot betaalbaar wonen?

De **Community Land Trust (CLT)** wordt in de rechtsleer als een mogelijke oplossing voor de **wooncrisis** beschouwd. Bij een CLT wordt de **eigendom van de woning afgesplitst** van de eigendom van de grond. Doordat de koper enkel de kostprijs van de woning draagt, is dit goedkoper. Wanneer de koper later besluit de woning door te verkopen, kan dit enkel met een beperkte winst, waarbij een deel daarvan terugvloeit naar de CLT. Op deze manier wordt de betaalbaarheid van de woning op lange termijn gewaarborgd.

Er bestaat **geen uniforme manier** om een CLT vorm te geven. Er zijn diverse juridische bouwstenen die kunnen worden ingezet om het beoogde doel te bereiken.

Dit onderzoek wil de huidige **knelpunten** bij de juridische vormgeving van CLT-projecten identificeren en wil evalueren of deze binnen het bestaande Belgische juridische kader kunnen worden opgelost. Hierbij hanteert het onderzoek een globale benadering over verschillende rechtsdomeinen heen.



Schematische voorstelling
Community Land Trust-model

Gebouw = Eigendom van de bewoner.
De bewoner verwerft enkel de **eigendom van de constructies** en bespaart zo de kost van de grond uit.



De bewoner verkrijgt een **zakelijk gebruiksrecht** op de **grond** van de Community Land Trust. De overeenkomst bevat een mechanisme om de meerwaarde bij een doorverkoop van de woning te plafonneren en bestrijdt zo vastgoedspeculatie.



Grond = Eigendom van de CLT.
De CLT is een organisatie zonder winstoogmerk en heeft 3 soorten leden in het bestuur: eigenaars van CLT-woningen (1/3e), het middenveld (1/3e) en de overheid (1/3e). Zo worden **eenieders belangen** behartigd.



Onderzoek naar de juridische bouwstenen van een CLT

- 01 Goederenrecht**
- Zakelijke gebruiksrechten voor de opsplitsing van eigendom van de grond en constructies (erfpacht, opstal, ...)
 - Regels van gedwongen mede-eigendom in een CLT

- 02 Fiscaal recht & Zekerheidsrecht**
- Registratierechten of BTW bij de vestiging, overdracht en het tenietgaan van een zakelijk gebruiksrecht
 - Vestiging van zekerheden en het lot hiervan bij het tenietgaan van een zakelijk gebruiksrecht

- 03 Verbintenissenrecht**
- Clausules van voorkeurrecht, voorkeurrecht en vervreemdingsverbod in de overeenkomst met een CLT
 - Doorverkoopmechanisme: beperking op de meerwaarde bij doorverkoop van de woning

- 04 Rechtspersonenrecht**
- Mogelijke rechtsvormen voor een CLT (vzw, stichting, coöperatieve vennootschap)
 - Beslissingsvorming in de verschillende rechtsvormen

Case studies

Het onderzoek bevat een *bottom-up approach* van enkele CLT-projecten. Interviews met de actoren die betrokken zijn bij de juridische vormgeving van de projecten dragen bij tot het identificeren van bestaande knelpunten in het huidige juridisch kader.

