
Cooplinc | Kennisdeelsessie Community Land Trust

Woensdag 16 april 2025

41 aanmeldingen

Community Land Trust, wat is dat eigenlijk? Wat zijn de raakvlakken en de verschillen met wooncoöperaties? Wat kan Community Land Trust voor ons betekenen? Hoe werkt het in de praktijk? Vanavond is dit het onderwerp van gesprek.

Highlights

- [Wat is een Community Land Trust?](#)
- [Wat zijn de raakvlakken en wat zijn de verschillen met wooncoöperaties](#)
- [Voorbeelden en tips vanuit België](#)
- [Ervaringen in Dordrecht](#)

Bernard Smits, bestuursvoorzitter van Cooplinc, opent de sessie en introduceert het onderwerp Community Land Trusts (CLT). Hij benoemt dat het thema actueel is: zowel gemeenten als burgerinitiatieven tonen groeiende interesse in deze alternatieve eigendomsvorm. De aanleiding voor deze sessie is dan ook de behoefte aan meer inzicht in wat CLT's zijn, wat ze kunnen betekenen in de Nederlandse context, en hoe ze zich verhouden tot wooncoöperaties.

De volgende sprekers zullen daar dieper op ingaan:

- [Thijs Gieben](#) van [Community Land Trust Nederland](#) vertelt over het CLT model en de raakvlakken met wooncoöperaties.
- [Trui Maes](#) van [Samenhuizen België](#) vertelt over de [CLT-projecten in Brussel](#) en gaat in op het [CLT-project in Gent](#).
- [Mirjam van den Hoek-Roelse](#) van [GemeengoedVoorgoed](#) vertelt over de stappen die zij zet om in Dordrecht een CLT-project te realiseren.

Thijs Gieben | CLT Nederland + And the People

Thijs Gieben neemt het stokje over van Bernard en duikt in het Community Land Trust-model. Hij werkt voor And The People, een organisatie die zich bezighoudt met participatieve gebiedsontwikkeling en is actief betrokken bij CLT Nederland, een netwerk van initiatiefnemers die het CLT-model in Nederland van de grond willen krijgen.

Wat is een Community Land Trust?

Een Community Land Trust is een juridische structuur waarbij de grond in eigendom is van een stichting of vereniging die de belangen van de gemeenschap vertegenwoordigt. Deze structuur borgt het gemeenschappelijk belang op de lange termijn: de grond blijft uit de commerciële markt, en

wordt ingezet voor maatschappelijke doeleinden zoals betaalbaar wonen, gemeenschapsvoorzieningen of natuur.

Het onderscheidende kenmerk van een CLT is dat de grond en de opstallen (gebouwen) juridisch van elkaar gescheiden zijn. De CLT blijft eigenaar van de grond, terwijl de bewoners of gebruikers het recht krijgen om de woning te gebruiken of de gebouwen te bezitten, vaak via erfpachtconstructies.

Waarom is dit interessant?

Het model is interessant omdat het langdurige betaalbaarheid kan garanderen én zeggenschap kan geven aan bewoners. De CLT houdt grip op de bestemming van de grond, en kan afspraken maken over de verkoopprijs bij doorverkoop van woningen. Zo worden speculatie en prijsopdrijving tegengegaan. Daarnaast ontstaat er ruimte om vanuit de gemeenschap vorm te geven aan het gebruik van de grond: “Van de mensen, voor de mensen, door de mensen.”

CLT versus wooncoöperaties

Thijs gaat vervolgens in op de verschillen en overeenkomsten tussen CLT's en wooncoöperaties. Beide modellen streven naar collectief eigendom en gemeenschapszin. Een belangrijk verschil is dat bij wooncoöperaties de bewoners zelf eigenaar zijn van zowel de grond als de woningen – via een coöperatieve vereniging. Bij een CLT blijft het eigendom van de grond buiten de bewonersgroep, maar wel in handen van een gemeenschap die representatief is samengesteld (bewoners, omwonenden, maatschappelijke organisaties).

De kernvraag is dan ook: in welke situaties kies je voor een wooncoöperatie, en wanneer is een CLT een beter model? Volgens Thijs kan het CLT-model meer geschikt zijn als het doel is om brede gemeenschapsdoelen te dienen of als je te maken hebt met gemengde functies (bijv. wonen én natuur of zorg).

De drie kernprincipes van een CLT

CLT is geen blauwdruk, maar een aanpak die zich aanpast aan de context. Toch zijn er fundamentele principes die overal gelden. Thijs legt uit dat een CLT gebaseerd is op drie pijlers:

1. *Grond blijft gemeenschappelijk eigendom*
De CLT – meestal een stichting – blijft juridisch eigenaar van de grond. Dit zorgt ervoor dat de grond niet meer terug de markt op kan. Het gebruik wordt via erfpacht uitgegeven aan bijvoorbeeld bewonerscollectieven, maatschappelijke organisaties of zorgpartijen.
2. *Woningen of gebouwen kunnen in particulier of collectief eigendom zijn*
De woningen die op de CLT-grond staan, kunnen eigendom zijn van bewoners (individueel of via een coöperatie), maar zijn altijd onderhevig aan spelregels over betaalbaarheid en doorverkoop. Die regels worden vastgelegd in de erfpachtcontracten.
3. *Zeggenschap is democratisch en breed verankerd*
Een CLT wordt bestuurd door een ‘driehoek’ van belanghebbenden: bewoners, mensen uit de buurt, en maatschappelijke partners. Die drie vormen samen de gemeenschap die beslist over het beheer van de grond. Zo wordt voorkomen dat één belang gaat domineren, bijvoorbeeld dat alleen bewoners of alleen professionals het voor het zeggen hebben.

Raakvlakken en verschillen met wooncoöperaties

Volgens Thijs liggen de overeenkomsten met wooncoöperaties voor de hand:

- Beide modellen draaien om collectief eigendom.
- In beide gevallen is betaalbaarheid op de lange termijn een belangrijke doelstelling.
- Zeggenschap van bewoners is essentieel.

Het grote verschil zit in de juridische structuur. Bij een wooncoöperatie zijn de bewoners zelf eigenaar van het hele vastgoed én de grond. Bij een CLT is de grond 'uit de markt gehaald' en in gemeenschappelijk eigendom geplaatst via een stichting. Daardoor kun je binnen het CLT-model ook andere functies huisvesten – bijvoorbeeld zorg, bedrijvigheid of gemeenschapsvoorzieningen – zonder dat alles direct door de bewoners beheerd hoeft te worden.

Waarom is dit relevant?

Thijs stelt dat het CLT-model meerwaarde heeft in gebieden waar veel maatschappelijke belangen samenkomen, zoals stadsvernieuwing, gebiedsontwikkeling of in wijken waar druk staat op betaalbaarheid en inclusie. Hij noemt het een manier om "stedelijke commons" te organiseren: gedeelde grond en voorzieningen die van en voor de gemeenschap zijn.

Hij wijst erop dat dit model in België al langere tijd met succes wordt toegepast, met name in Brussel. Ook in Nederland zijn er inmiddels diverse initiatieven die het CLT-model verkennen of toepassen, zoals in Amsterdam en Rotterdam.

Conclusie

Thijs sluit af met een pleidooi om CLT's niet als alternatief, maar als aanvulling op wooncoöperaties te zien. Beide modellen kunnen elkaar versterken. Een CLT kan bijvoorbeeld grond beschikbaar stellen aan een wooncoöperatie, waardoor die niet zelf eigenaar hoeft te zijn van de grond – wat financiële en juridische voordelen kan bieden.

Hij nodigt deelnemers uit om het model te bekijken vanuit de specifieke context van hun eigen wooninitiatief: waar ligt de grootste behoefte – meer zeggenschap, betaalbaarheid, of juist bescherming van maatschappelijk gebruik van grond?

Trui Maes | Samenhuizen (België)

Trui Maes, stafmedewerker bij Samenhuizen vzw (de Belgische zusterorganisatie van Cooplinc), geeft een inkijk in de praktijk van Community Land Trusts in België. Zij benadrukt dat Vlaanderen en Brussel waardevolle lessen bieden voor wie in Nederland met CLT's aan de slag wil. Trui is nauw betrokken bij het netwerk van gemeenschappelijk wonen in België, waarin ook CLT-projecten zijn opgenomen.

CLT in Brussel: van theorie naar praktijk

Brussel is de pionier op het gebied van CLT in België. Onder de naam Community Land Trust Brussel zijn inmiddels meerdere projecten gerealiseerd of in ontwikkeling. Trui beschrijft hoe de organisatie

is ontstaan vanuit een coalitie van middenveldorganisaties (waaronder sociale huisvestingsactoren en buurtgroepen), met als doel betaalbaar wonen te verankeren in de stad.

Kenmerken van de Brusselse CLT-aanpak:

- *Structurele samenwerking met de overheid*: Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkent het belang van het model en ondersteunt het financieel en juridisch.
- *Vastgoedaankopen door de CLT*: De CLT koopt zelf gronden aan en blijft eigenaar. De woningen die erop worden gebouwd, worden verkocht aan gezinnen met een beperkt inkomen, maar steeds onder voorwaarden: bij doorverkoop blijft de prijs beperkt tot wat wettelijk is toegestaan.
- *Langetermijnafspraken*: De erfpachtcontracten borgen het sociaal doel: langdurige betaalbaarheid en gemeenschapsgericht gebruik van de grond.
- *Intensieve bewonersparticipatie*: Toekomstige bewoners zijn betrokken vanaf het ontwerp tot aan het beheer. Ze nemen deel in werkgroepen en hebben stemrecht in de besluitvorming van de CLT.

CLT-projecten in de praktijk

Trui bespreekt verschillende concrete projecten. Zo is er een gemengd project met zowel individuele woningen als gemeenschappelijke ruimtes, waaronder een buurthuis en tuin. Er is veel aandacht voor diversiteit – onder de bewoners zijn nieuwkomers, alleenstaande moeders en ouderen. CLT Brussel streeft nadrukkelijk naar inclusie en integratie in de wijk.

Een opvallend punt: de Brusselse CLT werkt met een winstbeperking bij doorverkoop. Zo blijft een woning ook op lange termijn betaalbaar voor nieuwe bewoners. Dit principe is juridisch ingebed in het erfpachtcontract.

CLT in Gent: eerste Vlaamse stappen

Gent heeft zich laten inspireren door Brussel en is gestart met de ontwikkeling van een eigen CLT-project, zij het met een andere insteek. In Gent werd een CLT-structuur opgezet rond een stadsontwikkelingsproject, waarbij gronden die in erfpacht worden gegeven bewust uit de markt worden gehaald. Trui licht toe dat dit project nog in de beginfase zit, maar dat de betrokkenheid van de stad hoopgevend is.

Wat opvalt in Gent:

- Er is ruimte voor experimentele woonvormen.
- Er wordt gezocht naar partnerschap tussen CLT, stad en bewonersgroepen.
- Er is aandacht voor duurzaamheid, zowel ecologisch als sociaal.

Belang van lokale context

Trui benadrukt dat het CLT-model flexibel is en telkens opnieuw moet worden afgestemd op de lokale context. In Brussel werkte de combinatie van een sterke overheid en actieve middenveldorganisaties goed. In Gent is er meer ruimte voor co-creatie met bewoners.

Tips en lessen voor Nederland

Tot slot deelt Trui een aantal lessen:

- Start met een brede coalitie: zowel burgers als professionals.

- Zorg voor juridische verankering van sociale doelen.
- Ga vroegtijdig in gesprek met de overheid over gronduitgifte en erfpacht.
- Zet in op bewonersparticipatie van bij het begin.
- Beperk speculatie via heldere afspraken over verkoopvoorwaarden.

Ze besluit met de boodschap dat CLT's niet alleen over eigendom gaan, maar vooral over een andere manier van omgaan met grond: *"Grond zien als een gemeenschappelijk goed – een commons – in plaats van een handelswaar."*

Mirjam van den Hoek-Roelse | GemeengoedVoorgoed

Mirjam van den Hoek-Roelse vertelt over het initiatief GemeengoedVoorgoed in Dordrecht, dat zich inzet om het eerste Community Land Trust-project in de stad van de grond te krijgen. Ze spreekt als initiatiefnemer, ervaringsdeskundige én aanjager van alternatieve woon- en grondeigendomsmodellen. Haar motivatie ligt in het creëren van langdurige betaalbaarheid, gemeenschapszin en zeggenschap in wonen – juist in een context waar grond schaarser en duurder wordt.

Hoe het begon

Het idee voor een CLT ontstond in Dordrecht vanuit een combinatie van frustratie en inspiratie:

- Frustratie over de beperkte mogelijkheden voor alternatieve woonvormen in de stad.
- Inspiratie door wat elders mogelijk bleek, onder andere door voorbeelden uit Brussel en Gent.

Ze besloot zich te verdiepen in het CLT-model en ging vervolgens met anderen aan de slag om een lokaal initiatief te starten.

De stappen die worden gezet

Mirjam beschrijft een aantal concrete stappen in het proces van initiatief tot realisatie:

1. Community bouwen

De eerste stap was het vormen van een kerngroep van mensen die het idee dragen. Dat zijn bewoners, maar ook mensen met kennis van vastgoed, juridische zaken en maatschappelijke betrokkenheid.

2. Juridische structuur opzetten

Er is gewerkt aan de oprichting van een stichting die het gemeenschappelijk belang op lange termijn borgt. Deze stichting wordt de juridische drager van de grond. Daarmee legt het initiatief de basis voor een echte CLT-structuur.

3. Visie en spelregels formuleren

Een belangrijk moment was het samenstellen van de uitgangspunten: wat willen we precies? Hoe zorgen we voor langdurige betaalbaarheid? Wie mag er wonen? Hoe organiseren we de zeggenschap? En: hoe voorkomen we gentrificatie of speculatie?

4. *Contact met de gemeente*

Er wordt actief contact gezocht met de gemeente Dordrecht. Mirjam spreekt over “een leerproces aan twee kanten”. De gemeente staat open, maar is ook zoekende: hoe past dit binnen bestaande beleidskaders? Ze hebben inmiddels gesprekken gevoerd met beleidsmedewerkers en raadsleden om draagvlak op te bouwen.

5. *Zoeken naar geschikte grond*

Er lopen verkenningen naar locaties in de stad waar het initiatief kan landen. Dat blijkt complex: gronden zijn schaars, of al bestemd voor andere projecten. Toch zijn er lichtpuntjes: bij herontwikkeling of tijdelijke braakligging zou GemeengoedVoorgoed een kans kunnen krijgen.

Spanningsvelden en uitdagingen

Mirjam benoemt enkele spanningsvelden:

- *Tijd versus visie*: De urgentie is hoog, maar het bouwen aan vertrouwen, structuur en draagvlak kost tijd.
- *Gemeentelijke regels*: Bestemmingsplannen en tenderprocedures zijn vaak gericht op marktpartijen en passen slecht bij burgerinitiatieven.
- *Financiering*: Er is behoefte aan startkapitaal om de juridische structuur in stand te houden, de grond aan te kopen en ontwerp- en participatietrajecten te bekostigen.

Toch blijft Mirjam positief. Ze ziet veel potentie in het CLT-model voor steden als Dordrecht, die te maken hebben met stijgende woonlasten en sociale ongelijkheid.

Ze benadrukt dat verbinding met andere initiatieven cruciaal is. Door uit te wisselen met mensen uit Gent, Brussel, Amsterdam en Rotterdam ontstaat een lerend netwerk. Ze noemt de steun van CLT Nederland en And The People als waardevol, net als het contact met Samenhuizen in België.

Tot slot

Mirjam sluit af met een oproep tot samenwerking: "*We kunnen het niet alleen. Gemeenten, financiers, adviseurs – we hebben iedereen nodig die bereid is om op een andere manier naar grond en eigendom te kijken.*" Ze noemt het initiatief een zaadje dat hopelijk binnenkort wortel schiet in Dordrecht – als eerste CLT, maar hopelijk niet de laatste.

Onderlinge uitwisseling

Wat zijn geschikte rechtsvormen voor een CLT in Nederland?

Thijs legt uit dat de meest gebruikte rechtsvorm voor een CLT in Nederland een stichting is, omdat deze het maatschappelijk belang goed kan borgen. De stichting kan eigenaar blijven van de grond, terwijl het gebruik via erfpacht wordt uitgegeven aan andere partijen, zoals wooncoöperaties. In sommige gevallen wordt er ook een aparte coöperatie opgericht waarin bewoners participeren en zeggenschap krijgen over het beheer.

Hoe zorg je dat bewoners écht zeggenschap hebben binnen een CLT?

Trui vertelt dat in Brussel is gewerkt met een zogenaamd 'driedelige bestuursmodel' waarbij bewoners, buurtbewoners en maatschappelijke organisaties elk een derde van de zeggenschap hebben. Cruciaal is dat bewoners al vanaf het begin worden betrokken bij het proces, dus vóór de bouw of aankoop van grond. In werkgroepen beslissen zij mee over ontwerp, selectiecriteria, gemeenschappelijke voorzieningen en beheer. Trui benadrukt dat participatie tijd kost, maar het draagvlak enorm versterkt.

Hoe financiert je een CLT-project in de beginfase?

Mirjam vertelt dat er in Dordrecht vooral veel eigen tijd en vrijwillige inzet in is gaan zitten. Tegelijkertijd zijn kleine subsidies essentieel voor juridische ondersteuning en participatietrajecten. Thijs vult aan dat er inmiddels ook fondsen bestaan die CLT-initiatieven willen ondersteunen, zoals via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting of private fondsen zoals DOEN. Wel blijft het lastig om structurele financiering te vinden zolang CLT's nog geen institutionele erkenning hebben.

Hoe verhouden CLT's zich tot overheidsbeleid en grondbeleid?

Dit is een belangrijke en lastige vraag, zegt Thijs. In Nederland is de dominante praktijk dat grond via marktmechanismen wordt uitgegeven. Een CLT past daar niet zomaar in. Hij pleit voor beleidsvernieuwing waarin gemeenten ruimte maken voor 'maatschappelijke gronduitgifte'. Trui geeft het voorbeeld van Brussel, waar CLT Brussel structurele samenwerking heeft met het gewest. In Nederland moeten we die samenwerking nog opbouwen, maar er is wel interesse – bijvoorbeeld in Amsterdam, Rotterdam en Almere.

Kan een CLT ook in een landelijke context werken?

Trui zegt absoluut. In Vlaanderen zijn er ook initiatieven in kleinere gemeenten. In landelijke gebieden kan een CLT bijvoorbeeld landbouwgrond beschikbaar stellen voor gemeenschapslandbouw, tiny houses of woonerven. Het sleutelwoord is steeds: eigendom loskoppelen van gebruik, en collectief beheer borgen. Ook hier geldt: aansluiting zoeken bij lokale netwerken is cruciaal.

Is er juridisch een verschil tussen een wooncoöperatie en een CLT?

Thijs legt uit dat er een duidelijk juridisch verschil is. Een wooncoöperatie is meestal een vereniging van bewoners die zelf eigenaar is van zowel grond als panden. Bij een CLT wordt het eigendom van de grond ondergebracht in een aparte stichting, los van de bewoners. Hierdoor ontstaat een constructie waarbij de bewoners gebruiksrechten krijgen, maar de waarde van de grond niet geprivatiseerd kan worden. Dit voorkomt winstbejag en houdt de grond 'in gemeenschapshanden'.

Zijn er ook hybride modellen mogelijk?

Thijs beaamt dat er steeds meer projecten elementen van beide modellen combineren. Zo kan een CLT eigenaar zijn van de grond, terwijl een wooncoöperatie eigenaar is van de gebouwen. Dit vraagt om goede contractuele afspraken, bijvoorbeeld via erfpacht. Mirjam geeft aan dat dit ook in Dordrecht het beoogde model is: GemeengoedVoorgoed als CLT en een aparte bewonerscoöperatie voor het beheer van woningen.

In de chat | Interessante hyperlinks

Over CLT en besluitvorming:

Onderzoek naar commons-based besluitvorming in de H-Buurt:

[Charging the Commons – Booklet \(PDF\)](#)

Informatief videomateriaal:

[Webinar over CLT Brussel en Leuven](#)

Internationale CLT-dag (16 mei 2025):

[CLTs en klimaatactie – interactieve sessie](#)

[Global learning session over prijswinnende CLTs](#)

Hartelijk dank aan de sprekers en deelnemers voor hun bijdragen!

Dit verslag is met hulp van AI opgesteld. Mis je informatie? Heb je vragen?

Mail dan naar info@cooplink.nl.

Tot slot... mogen we je iets vragen?

Ben je blij met de informatie die je in dit verslag vindt? Wil je Cooplink steunen in haar missie om nog veel meer kennis met jullie te delen, de weg voor jullie te plaveien bij overheid, financiers en andere partijen en blokkades op te heffen in regelgeving en financiering? Draag dan bij. Ieder beetje is welkom. Klik op 'Doneer' of ga naar www.cooplink.nl/doneer

[DONEER](#)

Word ook lid van Cooplink!

www.cooplink.nl/word_lid

Meer leden geven ons meer stem naar politiek, financiers en andere partijen!