



Een Community Land Trust (CLT) in de Bijlmer.

Whitepaper Betaalbaar wonen in verbondenheid met buurt

Auteurs
Versie

And The People, CLT Bijlmer
d.d. Juni 2020

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Samenvatting	3
Deel 1. Analyse en achtergrond	4
De Bijlmer in ontwikkeling	4
Perspectief van de stad	5
Perspectief van de buurt	6
Deel 2. Betaalbaar en inclusief leven door het CLT model	8
Community Land Trust model	8
CLT in Nederland	10
De principes van CLT in de Bijlmer	11
Deel 3. Resultaten en uitwerking	12
Pilot CLT H-Buurt	12
Organisatiemodel CLT	14
Juridische en financiële uitwerking CLT	16
Huur variant: Wooncoöperatie-model	16
Koop variant: CPO	17
Betaalbaarheid	18
Deel 4. Conclusie	19
Deel 5. Aanbevelingen vervolgstappen	20
Ontwikkeling van de eerste CLT in de Bijlmer	20
Actieonderzoek Circulaire Economie	21
CLT principes en Circulaire Gebiedsontwikkeling	21
Nieuwe vormen van collectief eigendom en circulaire financieringsmodellen	21
Verwachte resultaten	22
Colofon	22
Naslagwerk	23

Samenvatting

In deze whitepaper worden de resultaten van het actieonderzoek naar de mogelijkheden en kansen voor Community Land Trusts (CLT) in Amsterdam. Het geeft inzicht in de ontwikkeling van een CLT in de Bijlmer, de mogelijke invloed ervan en biedt concrete vervolgstappen.

Betaalbaar wonen in verbondenheid met de buurt. Deel uitmaken van een wijk, banden met andere buurtbewoners opbouwen, en je buurt zien groeien met grote bedrijvigheid. Dit is geen vanzelfsprekendheid voor een groot aantal mensen in Amsterdam. Mensen met lage inkomens worden gedurende afgelopen 20 jaar 'weggedrukt' uit de stad, ze kunnen niet kiezen waar en of met wie ze wonen.

De Bijlmer blijft qua leefbaarheid achter bij het niveau van de stad, en dit geldt ook voor de sociale en economische emancipatie van haar bewoners. In Amsterdam is veel aandacht voor betaalbaar wonen, maar er wordt nog weinig vanuit het perspectief van bewoners van een wijk evenals mét die bewoners naar dit vraagstuk gekeken.

In verschillende landen wordt het Community Land Trust model ingezet als een manier om langdurige betaalbare woningen en buurt-faciliteiten te realiseren, speculatie tegen te gaan en zo te bouwen aan gewortelde communities met een verzekerde collectieve toekomst. In de meeste gevallen gebeurt dit door grond in gezamenlijk eigendom te nemen (als 'commons') en condities op te stellen die zorgen voor duurzaam en sociaal gebruik ervan. Deze condities worden door de betreffende community zelf opgesteld en (in de tijd) vernieuwd.

De afgelopen 2 jaar is samen met bewoners en ondernemers uit de H-Buurt gewerkt aan het onderzoeken van de mogelijkheden van en de behoeften met betrekking tot écht meedoen in gebiedsontwikkeling, hoe CLT's hier aan bij kunnen dragen en zijn de eerste stappen gezet tot de realisatie van een CLT in de Bijlmer. De uitwerking van de CLT is een manier van ontwikkelen, waarbij gebruik wordt gemaakt van in Amsterdam bekende zelfbouw ontwikkelmodellen Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en Wooncoöperaties. Anti speculatie en het belang van lokale stakeholders en bewoners is hier verankerd in de juridische, financiële en organisatorische opzet.

Op dit moment hebben in de Bijlmer ruim 80 bewoners en - de sinds 2005 opererende buurtorganisatie Maranatha Community Transformation Centre, zich verenigd in een CLT buurtvereniging. De CLT buurtvereniging zet zich in om een waardevol, open en democratisch buurtplatform te zijn voor gebiedsontwikkeling. Ze behartigt de belangen van de buurt en de toekomstige CLT-bewoners. Vervolgstappen zijn de zoektocht naar een mogelijkheid om de eerste CLT woningen en buurtfaciliteiten te realiseren. Tegelijkertijd wordt gewerkt aan het integreren van circulaire gebiedsontwikkeling met de principes van CLT en is CLT Bijlmer partner van Europese netwerk van CLT's (SHICC: Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities) om lessen over en weer te delen.

Deel 1. Analyse en achtergrond

De Bijlmer in ontwikkeling

De eerste bewoners streken zo'n 50 jaar geleden in de Bijlmermeer neer. De ontwikkeling van de Bijlmer stond onder leiding van architect en stedenbouwkundige [Siegfried Nassuth](#), en is geïnspireerd door de functionele stad-ideeën van de CIAM en de Zwitserse architect Le Corbusier.¹



Bijlmer in ontwikkeling, foto Wikimedia Commons

Het was een voor die tijd vooruitstrevend concept dat uitging van een strikte scheiding tussen wonen, werken en recreëren. Onderdeel van de filosofie is ook de scheiding van auto-, fiets- en voetgangersverkeer, die in de oorspronkelijke [planologie](#) van de Bijlmermeer strikt uitgewerkt was.

Sindsdien is er veel gesloopt, getransformeerd en gebouwd. De 'groene stad van de toekomst', zoals de woonwijk aanvankelijk werd aangeprezen, is het nooit geworden. De Bijlmer is nu vol in ontwikkeling, letterlijk en figuurlijk. De woonlasten en huizenprijzen stijgen, en betaalbaar wonen staat onder druk. Buurtfaciliteiten zoals buurthuizen of gemeenschapsruimte voor culturele of religieuze activiteiten verdwijnen. En ruimte voor kleinschalig lokaal ondernemingschap is schaars.

Het grootste verschil met 50 jaar geleden, toen de Bijlmer (top-down) vanaf de tekentafel bedacht werd, is dat de Bijlmer nu leeft. De Bijlmer is met meer dan 150 nationaliteiten divers, bruist, en groeit. Mensen die de Bijlmer hun thuis noemen, zijn trots en voelen zich verbonden met elkaar en de buurt. Deze mensen maken wat de Bijlmer nu is en hebben plannen en ideeën over de toekomst van de Bijlmer.

De volgende stap van de Bijlmer gaat nu meer dan in eerst over de behoefte van de huidige bewoners en hoe de huidige ontwikkelingen hier positief aan kunnen bijdragen.

¹ [Wikipedia](#); onderwerp Bijlmermeer

Perspectief van de stad

In Amsterdam heeft het huidige college democratische buurtontwikkeling centraal in haar beleid gesteld. Een groot aantal buurten in de Bijlmer is aangemerkt als "ontwikkelbuurt"². Deze buurten zijn sociaal-economisch zwakker en kenmerken zich door problematiek op verschillende vlakken, waaronder (jeugd)werkloosheid, eenzaamheid, armoede, laaggeletterdheid en criminaliteit. Daarnaast is het onderhoud van de woningen en de openbare ruimte vaak achterstallig, uitgesteld of minimaal.³ In deze buurten wordt daarom extra geïnvesteerd om de leefbaarheid te verbeteren. Het college stelt dat het bouwen van woningen in achterstandswijken momentum creëert om de sociaaleconomische positie van inwoners te verbeteren. Tegelijkertijd wil het college, samen met lokale stakeholders, de ambities van Amsterdam Klimaatneutraal en Aardgasvrij versneld realiseren in ontwikkelbuurten. De enorme opgaven wat betreft onderhoud, renovatie, en sloop bieden daartoe ook kansen. Maar de betrokkenheid en eigenheid van de buurten en haar bewoners mogen hierin niet op het tweede plan komen te staan. De recent door de gemeenteraad vastgestelde Strategie en Innovatie- en Uitvoeringsprogramma Circulaire Economie is ambitieus maar biedt tevens een aantrekkelijk perspectief op gebiedsontwikkeling gericht op waardebehoud.⁴ Dit bevat onder meer het streven van Amsterdam om zich te ontwikkelen als economie die binnen de ecologische grenzen van de planeet een eerlijke en sociale maatschappij vormt voor iedereen: een donut-economie. Een circulaire economie zorgt voor een eerlijkere samenleving, zowel lokaal als mondiaal. Zo schept ze o.a. banen op het gebied van reparatie en verwerking en zorgt ze ervoor dat mensen uit alle gelederen van de samenleving kunnen profiteren van de verduurzaming door kwalitatief hoogwaardige producten beter toegankelijk te maken.

Bij grote gebiedsontwikkelingen en in buurttransities ligt gentrificatie op de loer. Het kan ervoor zorgen dat over een tijdje geen ruimte meer is voor de oorspronkelijke bewoners. In de Woonagenda 2025 wordt het behoud van diversiteit bestempeld als prioriteit: *"het realiseren van voldoende woningen in alle segmenten in kwalitatief hoogwaardige, gemengde stedelijke milieus."*⁵

En zelfs Burgemeester Halsema verzekert dat juist de huidige bewoners welkom blijven in de Bijlmer: *"Het is soms goed om sociaal-economische klassen te mengen, maar het mag niet leiden tot ongelijkheid. (...) Mijn toekomstvisie voor Zuidoost is zoals de wederopstanding van de wijk Brooklyn in New York, maar dan zonder de hoge huizenprijzen."*⁶

Een prachtige visie. Echter, de huidige realiteit⁷ is dat bewoners van de Bijlmer moeilijk betaalbare, passende huisvesting en aansluitende buitenfaciliteiten vinden in hun eigen buurt. Zonder interventies lijkt de trend te zijn dat de huizenprijzen blijven stijgen en de buurt onbetaalbaar wordt voor haar huidige bewoners.

² Gemeente Amsterdam, [Koers 2025, Tussenrapportage ruimte voor de stad: April 2017](#)

³ Rooilijn, [De heilige graal van democratische buurtontwikkeling](#); Jg. 52 / Nr. 1 / 2019

⁴ Gemeente Amsterdam [Volg het beleid: circulaire economie](#)

⁵ Gemeente Amsterdam, Woonagenda 2025; 19 juli 2017 (pag 16)

⁶ Parool, [Halsema komt met aanpak om achterstand Zuidoost te verhelpen](#); 30 januari 2020

⁷ Gemeente Amsterdam, [Onderzoek Wonen in Amsterdam \(WiA\)](#), Dynamiek en verhuiswensen in Amsterdam; 2019 (pag 12)



Flat Gooioord, reuzenschilderij Noord-Afrikaanse cultuur door Houcine Bouchiba, foto Wikimedia Commons 2006

Perspectief van de buurt

Uit kwalitatief actieonderzoek⁸ met bewoners en ondernemers kwam deze realiteit duidelijk naar voren.

- Ten eerste het tekort aan aanbod en diversiteit van verschillende typen en grootten van woningen die passen bij de verschillende doelgroepen: woningen die geschikt zijn voor ouderen die nu vaak in (te) grote appartementen zitten; jongeren die geen starters studio of gezinnen die geen familiewoningen kunnen vinden.
- Ten tweede een gebrek aan mogelijkheden voor speciale doelgroepen zoals leraren of verpleegkundigen om te kunnen blijven wonen en werken in de Bijlmer.
- En ten derde een sterke behoefte aan behoud en uitbreiding van het aanbod van buurtfaciliteiten en ruimte voor lokaal ondernemerschap dat geen permanente, betaalbare en daarvoor geschikte ruimte vindt.

De Bijlmer blijft qua leefbaarheid achter bij het niveau van de stad. Er is sprake van verloedering, op bepaalde plekken neemt de overlast toe en in sommige buurten zien we een opeenstapeling van sociale problemen⁹. Men ziet in de mix van typologieën, doelgroepen en functies een middel om van losse gebouwen een leefomgeving voor de buurt te maken. Precies het tegenovergestelde principe van de strikte planologische scheiding tussen wonen, werken en recreëren als voorzien door grondlegger van de Bijlmer Siegfried Nassuth.

⁸ CLT Bijlmer, [Community Meetups](#) werksessies en interviews met de gemeenschap uit H-Buurt; 26/06/2018-23/04/2020

⁹ Gemeente Amsterdam, [Gebiedsplan Bijlmer Centrum Zuid-Oost](#); 2020 (pag. 6)



Parkeergarage Hakvoort met in de plint tijdelijke kleine ondernemingen, foto And The People 2019

Een sentiment dat ook steeds terugkomt is dat het de inwoners zijn die de Bijlmer maken, maar dat ze niet serieus worden genomen, niet voldoende mee kunnen doen of meebeslissen en dat deze kracht niet wordt ingezet in gebiedsontwikkeling. Terwijl meedoen en erbij horen belangrijk is voor alle mensen om daadwerkelijk sociaal-economisch te emanciperen. Maar dat gaat niet altijd vanzelf. Door armoede, gezondheidsproblemen, langdurige werkloosheid of een taalachterstand kan de drempel om mee te doen in de maatschappij te hoog zijn. In Bijlmer-Centrum is het percentage sociale uitsluiting zeer hoog, 22% ten opzichte van het stedelijk gemiddelde van 8%. Ook de sociale cohesie is laag in vergelijking met andere aantal buurten.



Community meetup werksessie behoeften, foto And The People 2018

Het is een flinke opgave om de participatie en emancipatie te bevorderen van groepen die van huis uit onbekend zijn met het verschijnsel van formele inspraak, de Nederlandse taal niet goed beheersen of om andere redenen niet participeren. En dit zal in onze maatschappij steeds belangrijker worden. Immers de naderende invoering van de omgevingswet in 2021 en omgevingsvisie vraagt nadrukkelijk om bewoners mee te laten doen en te laten beslissen in belangrijke (gebieds)ontwikkelingen, o.a. op gebieden van klimaatbestendigheid, energietransitie en de Circulaire Economie.

Informele netwerken, zoals kerkgemeenschappen spelen een grote rol in het sociaal kapitaal¹⁰ van de Bijlmer buurten. Hier worden culturele en sociaal-economische emanciperende activiteiten georganiseerd die zelforganiserend vermogen, leiderschap en gezamenlijkheid bevorderen. Maar het blijkt lastig voor grotere organisaties zoals een gemeente of welzijnsorganisatie om op een transparante, democratische en inclusieve manier hierbij aansluiting te vinden.



[De H-buurt ontwerpt zelf aan de stad](#), Video CLT Bijlmer 2018

Deel 2. Betaalbaar en inclusief leven door het CLT model

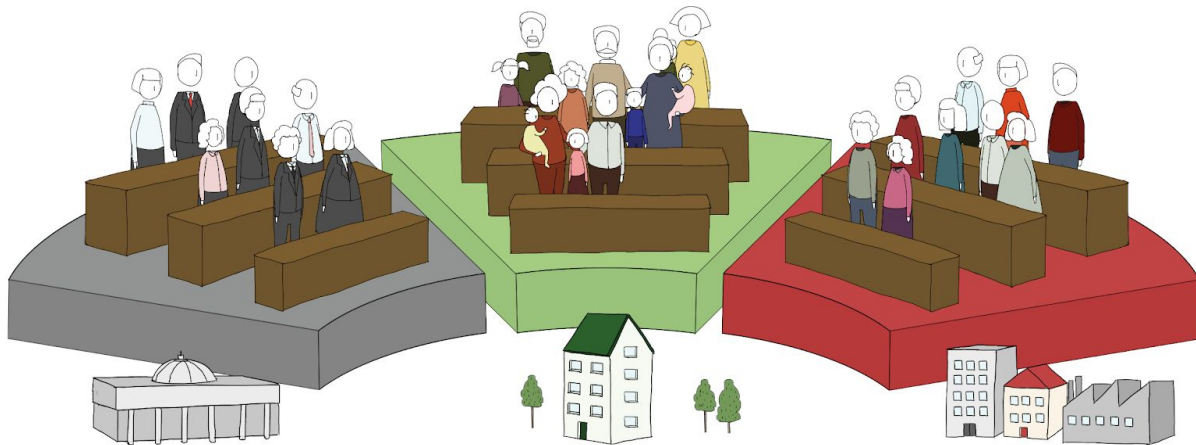
Community Land Trust model

Er zijn grote plannen en ambities voor de Bijlmer om de vele problemen die het gebied heeft aan te pakken. Maar het mag niet ten koste gaan van de betaalbaarheid en de beschikbaarheid van woningen voor de groepen bewoners die de Bijlmer hun thuis noemen.

In dit kader is de afgelopen 2 jaar een actieonderzoek uitgevoerd naar de kansen voor de ontwikkeling van een Community Land Trust (CLT) in de Bijlmer. Een CLT is een door de gemeenschap bestuurd organisatie zonder winstoogmerk, die betaalbare woningen creëert en beheert voor mensen met een laag of bescheiden inkomen en buurtfaciliteiten ontwikkelt die de lokale gemeenschap ten goede komen.

¹⁰ [Wikipedia: onderwerp Sociaal Kapitaal](#)

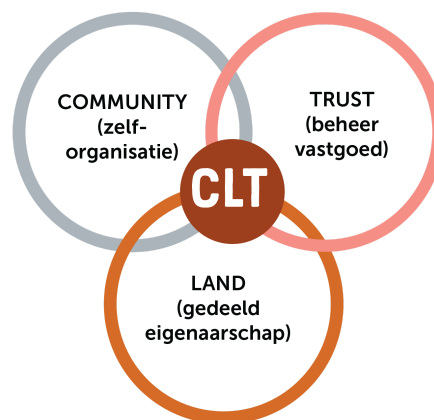
CLT's zijn open ledenorganisaties die gebruik maken van een alternatief ontwikkelmodel dat de belangen van bewoners en buurt, én het algemeen belang vertegenwoordigt. Het eigendom en beheer van de grond, woningen en buurtfaciliteiten is verankerd in de CLT organisatie, en door deze in gezamenlijk eigendom te nemen (als 'commons') en condities op te stellen die zorgen voor duurzaam en sociaal gebruik ervan.



Alternatief ontwikkelmodel - evenwichtige vertegenwoordiging van bewoners, buurt en algemeen belang; illustratie i.s.m CLT Brussel en Monica Gallab

Door een voortdurend antispeculatiebeding en terugkoopregeling op de woningen wordt betaalbaar wonen en leven vastgelegd, ook, juist, voor volgende generaties. Het biedt tegenwicht aan de commerciële vastgoedontwikkeling, stijgende grond- en huizenprijzen en het langzaam 'wegdrukken' van huishoudens met lage- en middeninkomens.

Gemeenschappen over de hele wereld, in de meest uiteenlopende contexten, zetten het CLT model al ruim vijftig jaar in in om hun collectieve toekomst te verzekeren. De karakteristieke eigenschappen van de CLT werden in 1972 als eerste beschreven in het populaire boek "A new model for land tenure in America" en de recente mondiale ontwikkelingen zijn gepubliceerd in het boek "On common ground, International perspectives on Community Land Trust"¹¹. Hier worden de drie aspecten van het CLT model gedefinieerd als zelforganisatie (Community); gedeelde eigenaarschap (Land); en beheer en exploitatie van vastgoed (Trust).



¹¹Centre for CLT innovation, On common ground - International perspectives on Community Land Trusts; 2020, John Davis, Line Algoed and Maria Hernadez

Hoe deze aspecten overlappen, interacteren en zijn georganiseerd, is per CLT context specifiek. Maar duidelijk is dat CLTs veelvuldig en met succes worden toegepast in o.a. de Verenigde Staten¹², en ook dichterbij huis in Europa¹³ zoals in landen als de UK, Frankrijk of België. In onderstaande animatie is de CLT verder uitgelegd en toegepast op de realiteit in Amsterdam;



[Explainer animatie Community Land Trust in de Bijlmer](#), Video CLT Bijlmer i.s.m CLT Brussel, 2020

CLT in Nederland

Hoewel het CLT model al jaren bestaat, en het wereldwijd, ook in Europa, veelvuldig wordt toegepast, is het nog een onbekend fenomeen in Nederland. CLT wordt in verschillende landen op verschillende wijzen toegepast. Uitgaande van de context in de Bijlmer en van specifiek de behoeften rondom wonen zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van de eerste CLT in Nederland ontwikkeld tijdens verschillende werksessies met bewoners en met (internationale) experts op het gebied van gebiedsontwikkeling, juridisch en financierings vlak.

¹² Schumacher Centre for new Economics, [Community Land Trust Directory](#); 2020

¹³ EU Interreg depository, [Community Land Trust Case Studies](#); 2020



[Stakeholder expert werksessie Community Land Trust](#), video CLT Bijlmer 2019

Wij zien CLT als een ‘bouwpakket’ met een aantal basisprincipes die een aanvulling vormen op andere bottom-up ontwikkelmodellen voor gebiedsontwikkeling, met betaalbare huisvesting voor lage en middeninkomens als doel. Bestaande ontwikkelmodellen die hiervoor worden ingezet zijn: wooncoöperaties (o.a. Actieprogramma Wooncoöperaties, Gemeente Amsterdam¹⁴), sociale koopwoningen (voorbeeld; Betaalbare Koop Gemeente Zaanstad¹⁵), maatschappelijk gebonden eigendom (Koopgarant, div partijen¹⁶) of door middel van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (oa. zelfbouw kaveluitgifte Gemeente Amsterdam¹⁷).

Een belangrijk verschil is dat bij CLT blijvend zeggenschap van de buurt een integraal onderdeel van het model is. CLT heeft dezelfde financiële haalbaarheid, organisatorische en juridische grondslag als de bestaande ontwikkelmodellen, echter de blijvende zeggenschap, en betaalbaarheid van de woningen wordt met bindende voorwaarden hieraan gekoppeld.

De principes van CLT in de Bijlmer

Om de principes van de Community Land Trust te ontwikkelen, contextualiseren en valideren voor de Bijlmer is medio 2018 een actieonderzoek gestart in de Bijlmer: met een pilot gemeenschap¹⁸ in de H-Buurt.

¹⁴ [Gemeente Amsterdam, Actieplan wooncoöperaties Amsterdam](#); September 2019

¹⁵ Gemeente Zaanstad, [Betaalbare Koopwoningen Zaanstad](#); November 2019

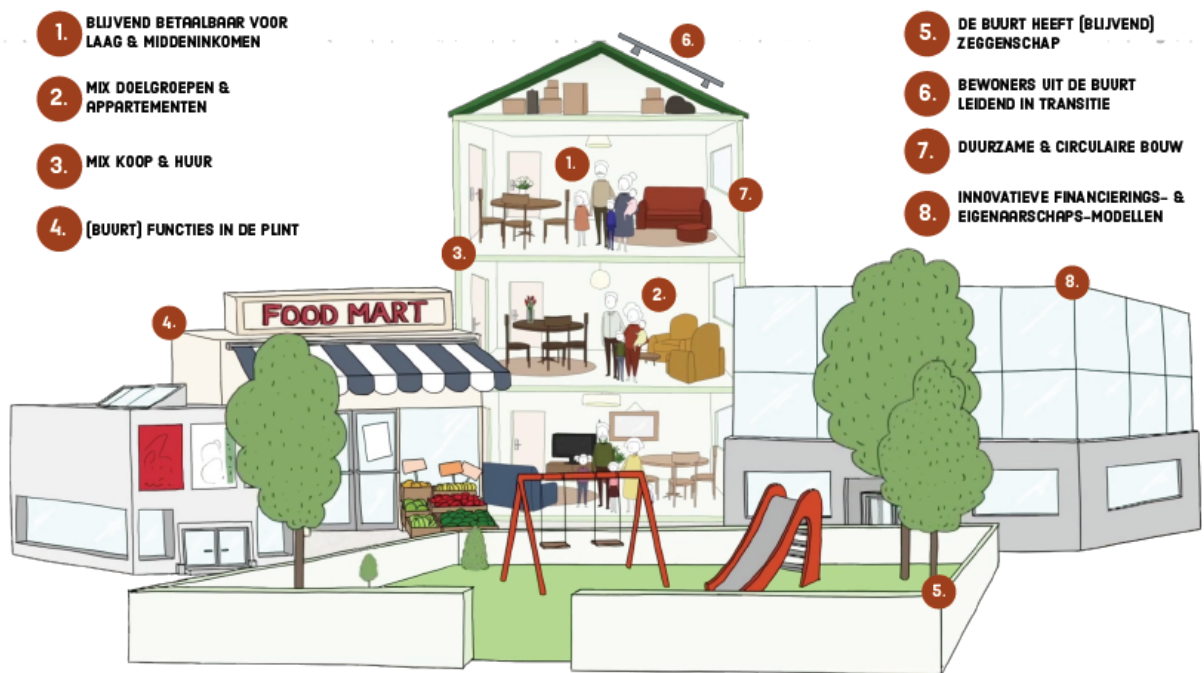
¹⁶ Stichting Op Maat, [Koopgarant](#);

¹⁷ [Gemeente Amsterdam, Wat is zelfbouw?](#)

¹⁸ Stichting Maranatha Community Transformation Centre, sinds 2006 actief en gevestigd in de H-Buurt

De CLT heeft als doel om woningen en buurtfaciliteiten te realiseren die tegemoetkomen aan de behoeften van alle inwoners van de Bijlmer. Het model gaat uit van een mate van zelforganisatie en betreft hen in een proces van lange termijn buurtontwikkeling. De CLT wil blijvend betaalbaar en duurzaam wonen in verbondenheid met de buurt realiseren door middel van de volgende principes:

- Betaalbaarheid in het heden voor huidige inwoners. Betaalbaar voor bewoners met lage en middeninkomens; huur of koop. Voor doelgroepen zoals ouderen, jongeren, gezinnen, en zodat specifieke doelgroepen als leraren en verpleegkundigen kunnen blijven wonen in de Bijlmer;
- En betaalbaarheid in de toekomst; speculatie met woningen of snelle huurstijgingen is niet mogelijk;
- Verbondenheid met de buurt door blijvend zeggenschap van buurtbewoners over ontwikkelingen in de buurt van nieuwe woningen en (buurt)faciliteiten;
- Stimuleren van zelfredzaamheid, sociaal economische emancipatie kansen voor inwoners uit de buurt, door hen aan het stuur te zetten bij de uitwerking van de projecten en de organisatie hiervan;
- De ontwikkeling van het Community Land Trust model combineren met circulaire gebiedsontwikkeling. Door hier leidend en innovatief te zijn kunnen de kosten en baten van verduurzaming eerlijker worden verdeeld.



Illustratie principes van Community Land Trust model op gebouw en buurtniveau

Deel 3. Resultaten en uitwerking

Pilot CLT H-Buurt

In de H-Buurt is de afgelopen twee jaar met de gemeenschap gewerkt aan het ontwikkelen van een community en het uitwerken van de belangrijkste principes voor buurtontwikkeling. Er is een kerngroep ontstaan met zo'n 80 enthousiaste bewoners en ondernemers. Hiernaast zijn 250 ambassadeurs actief

betrokken geweest bij de huidige planfase. Betrokkenen zijn voornamelijk bewoners en ondernemers uit de H-buurt met een migratieachtergrond uit landen als Nigeria, Ghana en Suriname.

Een tiental meet-ups is georganiseerd, toegankelijk voor de hele buurt, waar is samengewerkt aan het vormgeven en organiseren van de CLT. De aankondiging en de resultaten van de meet-ups zijn consequent via een brede tweetalige campagne met verschillende media (middels film en beeldende presentaties) en kanalen (sociale media, whatsapp, radio, persoonlijk deur aan deur en via de telefoon) aangeboden.

De meet-ups hadden een flinke opkomst; het was duidelijk dat veel bewoners hart hebben voor de buurt, en dat ze weten wat er speelt en wat er nodig is om problemen op te lossen. Het illustreert de behoefte en het enthousiasme van de buurt om mee te willen doen met gebiedsontwikkeling en bij te dragen aan de realisatie van de principes van CLT's in de Bijlmer. Het ontbreekt echter nog aan capaciteit, ervaring, en netwerk om dit enthousiasme effectief in te zetten ten behoeve van het realiseren van concrete projecten en ambities.

Uitkomsten van deze meetups hebben geleid tot de contextualisering van een kansrijk CLT model met betrekking tot de interne organisatie, de juridisch en financiële uitwerking. Hiernaast zijn de eerste contouren besproken waar de CLT H-buurt zich op zal richten, en hoe deze operationeel zal werken;

- Specifieke voorwaarden voor woningen en hoe mensen uit de buurt aanspraak maken zoals inkomen, actieve participatie in de CLT, gezinssamenstelling of het achterlaten van een sociale huurwoning;
- Doelgroepen van de CLT zijn onder andere studerende jongeren, ouderen die geen volledige AOW ontvangen en startende gezinnen. Verder kan de CLT worden toegespitst op specifieke doelgroepen, zoals leraren en verplegers, maar biedt ook kansen op betaalbare woon- en/of werkplekken aan bijvoorbeeld beginnende ondernemers of kleine MKB bedrijven.
- Verder zal de CLT zich richten om betekenisvolle buurtfaciliteiten zoals gemeenschapsruimtes of gedeelde openbare ruimtes zoals speeltuinen te ontwikkelen.

Deze samenwerking met de gemeenschap heeft geleid tot de oprichting van de "[CLT H-buurt vereniging](#)", die is opgericht om de ingezette samenwerking te formaliseren, te democratiseren en te bestendigen. Samen met de deelnemers is een vijfjarenplan¹⁹ opgesteld om de middellange termijn strategie uiteen te zetten. Hierin staat het continueren van een sociaal-economisch buurtprogramma uitgevoerd door - de sinds 2005 opererende buurtorganisatie Maranatha Community Transformation Centre centraal, naast de verdere planvorming en realisatie van de CLT om van idee naar werkelijkheid te komen.

¹⁹ Vereniging CLT H-buurt, Plan van Aanpak 2020-2024; Juni 2020



[Pitch Why, How and What CLT H-Buurtvereniging](#), Video CLT Bijlmer 2020

De CLT H-Buurtvereniging wordt ondersteund vanuit een kernteam van betrokken experts en ondersteund door de gemeente en verenigd in het "[CLT Bijlmer platform](#)". Dit platform is ingericht met als doel om naast een adviserende en ondersteunende rol aan de CLT H-Buurtvereniging, het algemeen belang te dienen en lessen breder te delen met Amsterdammers en vergelijkbare initiatieven.

Hiernaast is een nationaal CLT platform²⁰ in ontwikkeling om kennis te delen en met partners CLT als ontwikkelvorm op te schalen en landelijk te borgen. En het CLT Bijlmer platform is officieel partner geworden van het Europese CLT programma²¹ dat als doel heeft om de ontwikkeling van een CLT beweging in de noordwestelijke Europese (NWE) regio te bewerkstelligen.

Het resultaat is een verbinding tussen wat er gebeurt op lokaal niveau met de CLT H-buurt, met de Bijlmer, de stad, nationaal en op Europees niveau.

Organisatiemodel CLT

Bij een Community Land Trust werken drie belangengroepen (buurt, bewoners, algemeen belanghebbenden) samen aan het realiseren van blijvend betaalbare woningen en buurtfaciliteiten voor doelgroepen uit de buurt, door deze in gezamenlijk eigendom en beheer te nemen (als 'commons') en condities op te stellen die zorgen voor duurzaam en sociaal gebruik ervan. In Nederland kennen we het organisatiemodel 'community land trust' niet, en om de zeggenschap van deze drie 'partijen' te borgen is er gekeken naar een model dat direct aansluit bij de praktijk van erfpacht en zelf-ontwikkeling alternatieven. En in plaats van één juridische entiteit hebben we gekozen voor drie verschillende

²⁰ Betrokken initiatieven zijn [Community Land Trust Nederland](#) & [Grond van Bestaan](#)

²¹ [Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities \(SHICC\) program - Interreg North-West Europe 2017-2021](#)

juridische entiteiten die in onderlinge verbondenheid deze belangen op de juiste manier in evenwicht kunnen houden. Dit zijn;



Schematisch organisatiemodel Community Land Trust

- **Buurt belang:** buurtbewoners en andere belanghebbenden uit de buurt zijn verenigd in de CLT Buurtvereniging, een open ledenvereniging die het buurtbelang vertegenwoordigt en uitdraagt. Ze stimuleert de ontwikkeling van woningen en buurtfaciliteiten volgens de CLT visie. Ze brengt de buurt behoefte in kaart, zorgt voor aspirant-bewoners, speelt een rol in het toewijzen van nieuwe bewoners en vervult een procedurele rol bij een eventuele terugkoopregeling.
- **Bewoners belang:** De CLT Buurtvereniging levert de leden voor woningen/gebouwen die ontwikkeld gaan worden. De ontwikkeling van de woningen gebeurt met de bewoners, en wordt uiteindelijk een zelfstandige entiteit (als Wooncoöperatie of CPO). In de statuten van deze entiteit wordt een koppeling gemaakt met de CLT Buurtvereniging als het gaat om het betaalbaar en toegankelijk houden van de woningen voor toekomstige bewoners in de buurt. Dit gebeurt onder meer door terugkoopregelingen, regels omtrent antispeculatie, en toewijzingsbeleid van nieuwe bewoners. De ontwikkeling van woningen wordt in raad en daad bijgestaan door CLT Bijlmer, die hier een adviserende, ondersteunende en makelende rol vervult als daar behoefte aan is.
- **Algemeen belang:** vertegenwoordigd door het CLT Bijlmer platform; een adviesorgaan rondom CLT in de Bijlmer, bestaande uit adviseurs, experts, en ook ambtenaren. Hier werkt men aan kennisopbouw, men fungeert als vraagbaak voor de CLT Buurtvereniging(-en), en faciliteert het gesprek van en naar de (lokale) overheid. Op termijn zou dit kunnen uitgroeien tot een formele organisatie van waaruit bijvoorbeeld ook financiering geleverd kan worden ten behoeve van de ontwikkelfase van gebouwen. Daarnaast wordt het algemeen belang geborgd in de voorwaarden die gesteld kunnen worden aan het uitgeven van grond en aan additionele tendervoorwaarden.

Juridische en financiële uitwerking CLT

Om de realisatie van een eerste CLT in de Bijlmer (én in Nederland) te bespoedigen worden hieronder twee ontwikkelmodellen beschreven. Deze modellen zijn in lijn met bestaande juridische en financiële ontwikkelmodellen en bouwen voort op het Amsterdamse beleid. Ze kunnen worden toegepast op nieuwbouwlocaties en transformaties zoals uitpanding (verkoop) van bestaand woningcorporatie vastgoed en herbestemming van kantoorpanden.

Grofweg onderscheiden we voor toekomstige bewoners twee modellen van eigenaarschap; een huurvariant waarbij uitgegaan wordt van het wooncoöperatie model, en een variant dat uitgaat van koop via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In de toekomst komt daar wellicht ook een hybride vorm bij die kopers en huurders onder een gezamenlijk dak mogelijk maakt.

Deze twee vormen volgen de ontwikkelmodellen zoals in Nederland maar ook in Amsterdam al gebruikelijk is voor zelfbouw. Op de website van de gemeente is meer informatie te vinden, inclusief het huidige aanbod van kavels. Zie <https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/>

Hieronder leggen we in meer detail uit hoe dit in zijn werk zal gaan.

Huur variant: Wooncoöperatie-model

Een wooncoöperatie is een verregaande vorm van zelforganisatie waarin bewoners voor het onderhoud en beheer van hun woningen zelf verantwoordelijk zijn, en bewoners als lid van hun eigen wooncoöperatie hun woning huren. Leden vormen samen een coöperatieve vereniging, verwerven als groep een pand (bijvoorbeeld van een woningcorporatie) of een stuk grond om te bebouwen. De vereniging vraagt een hypotheek aan, aangevuld met subsidies, fondsen en andere vormen van financiering. De financiering wordt gebaseerd op de financiële exploitatie met als belangrijke inkomsten de toekomstige huur. Het financieren van wooncoöperaties door (Nederlandse) banken, was erg lastig maar is de laatste jaren gebruikelijker geworden. Bankleningen echter tot 70% van de waarde van het vastgoed. Voor de financiering van het ontwerp en de bouw is de wooncoöperatie verantwoordelijk. In Amsterdam is momenteel een financieringsregeling, in de vorm van een lening voor wooncoöperaties, in ontwikkeling om het financieringsgat tussen hypotheek en eigen bijdrage te dichten.

In Amsterdam wordt stevig ingezet op wooncoöperaties en is door de gemeente de ambitie uitgesproken dat over twintig jaar 10 procent van de woningvoorraad in Amsterdam moet bestaan uit wooncoöperaties. Bij elkaar gaat het om 40.000 woningen.

De komende tijd wordt gewerkt aan een 'blauwdruk' voor wooncoöperaties in Amsterdam. Naast ambtelijke ondersteuning, stelt de gemeente financiële middelen en expertise ter beschikking om het ontwikkelen van wooncoöperaties breder toegankelijk te maken. Hierdoor moet het makkelijker worden wooncoöperaties te realiseren, en komen meer kavels beschikbaar voor deze vorm van eigenaarschap. Ook zijn, met name in de ontwikkelbuurten, veel kansen voor het uitpanden (verkopen) van voormalige huurwoningen van woningcorporaties, hetgeen kansen biedt om deze sociale voorraad niet zomaar op de vrije markt te laten belanden.

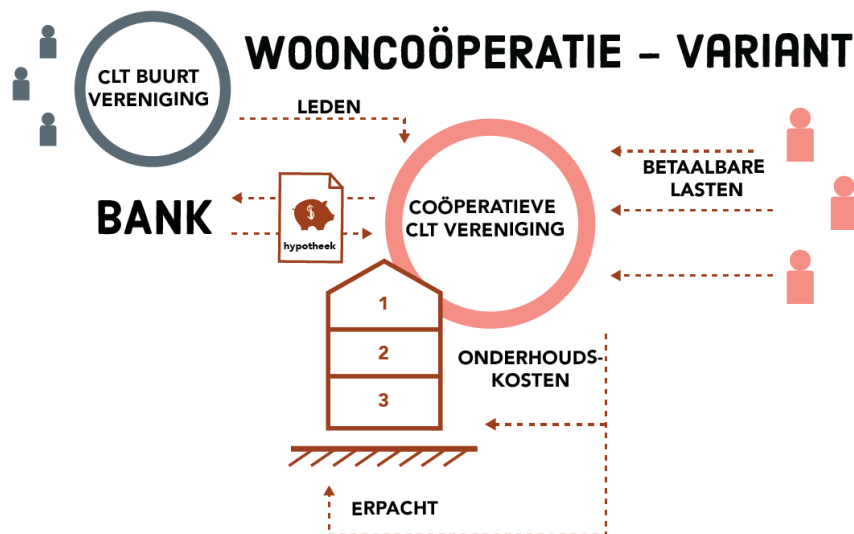
Verbondenheid met de buurt

De oprichting van de wooncoöperatie geschiedt door de CLT Buurtvereniging. De CLT Buurtvereniging monitort de vraag van haar leden en het aanbod van kavels in de buurt. Zodra zich een kans voordoet

start het ontwikkelproces met aspirant-bewoners, een groep die later in het proces de coöperatieve vereniging wordt.

In de statuten van de coöperatieve vereniging (wooncoöperatie) wordt vastgelegd dat bij mutatie van woningen nieuwe bewoners worden voorgesteld door de CLT Buurtvereniging. De wooncoöperatie heeft een vetorecht om een voorgestelde bewoner met steekhoudende argumenten af te wijzen.

In de statuten kan ook bepaald worden op welke manier commercieel of maatschappelijk vastgoed ontwikkeld en beheerd dient te worden. Leden van de buurtvereniging kunnen ook lid worden van de wooncoöperatie om zo het buurtbelang direct te vertegenwoordigen.



Schematisch Juridische en financiële uitwerking Huur variant: WoonCoop

Koop variant: CPO

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) vormen de toekomstige bewoners een CPO-bouwgroep en worden met elkaar de opdrachtgever van de ontwikkeling/bouw van de woningen.

Anders dan de wooncoöperatie variant hiervoor beschreven, worden bij deze variant de individuele appartementsrechten gefinancierd op basis van het inkomen van de betreffende bewoner zoals bij een reguliere hypotheek, en dit kan een uitdaging zijn voor de beoogde doelgroep (lage en middeninkomen). De planfase moet gezamenlijk met eigen gelden gefinancierd worden. Wellicht dat hier in de toekomst, zoals ook in Almere²², een plankostenfonds (Rabobank) beschikbaar voor komt.

De door de CLT Buurtvereniging geselecteerde aspirant-bewoners richten voor de ontwikkeling een rechtspersoon op, zoals een CPO-ontwikkelvereniging, die de rol van opdrachtgever in het project speelt. Die vereniging van aspirant-bewoners is in alle fasen van het project beslissingsbevoegd in alle facetten van het ontwikkelproces.

De CPO is gericht op de gezamenlijke realisatie van woningen, de coöperatie of VVE op het eigendom en beheer ervan, en beiden gaan uit van het zelfbeschikkingsrecht van de bewoner. In Amsterdam is al

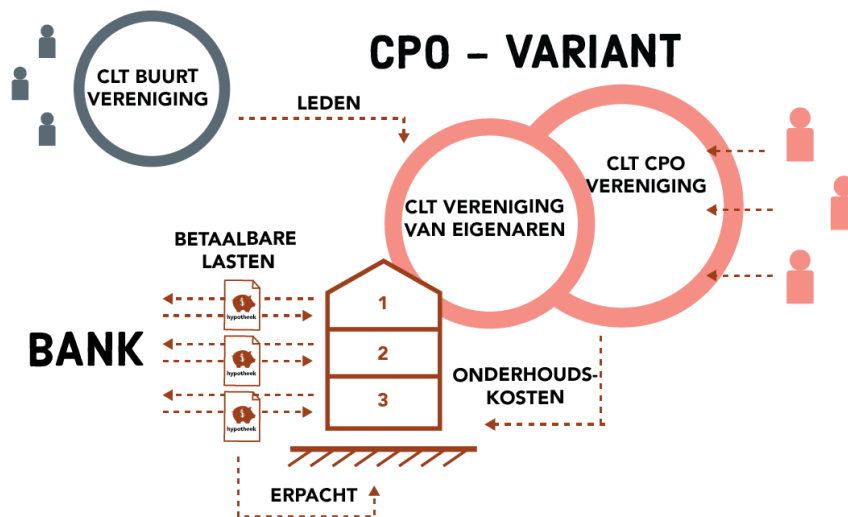
²² Gemeente Almere & Rabobank, [Plankostenfonds](#)

ruime ervaring met deze manier van bouwen door bewoners en het is op grotere en kleinere schaal mogelijk.

Verbondenheid met de buurt

De groep wordt wederom gevormd uit de aspirant-bewoners, die lid zijn van de buurtvereniging op basis van de behoeften en kansen.

Daarnaast wordt in de statuten of reglementen van de VVE en/of kopers coöperatie vastgelegd dat bij verkoop de woningen weer beschikbaar moeten worden gesteld aan de vastgestelde doelgroepen. Dit wordt gedaan middels een terugkoopregeling (zoals koopgarant) De woning komt niet zonder meer op de vrije markt, maar wordt eerst voor een gemaximeerde prijs aangeboden aan aspirant-bewoners die zijn aangewezen door de buurtvereniging. Hiermee borgt de CLT het toewijzingsbeleid en antispeculatie in de opzet. Tevens kunnen additionele uitgangspunten en principes omtrent gemeenschappelijke ruimtes of buurt-faciliteiten opgenomen worden in de statuten.



Schematisch Juridische en financiële uitwerking Koop variant: CPO

Betaalbaarheid

Het juridisch waarborgen van het sociale en 'commons' karakter van CLT; bijvoorbeeld door het vastleggen van inkomensgrenzen, doelgroepen, en de blijvende betaalbaarheid, stimuleert gemeenten om gronden en gebouwen met korting en of gunstigere erfpacht prijzen aan te bieden in (zelfbouw) tenders.

Ook bij het verwerven van woningen vanuit de sociale woningvoorraad, door het uitpanden van woningbouwcorporatie-bezit, kan de CLT door haar sociale karakter woningen onder marktprijs verwerven. Maatschappelijk Gebonden Eigendom²³ (MGE) en/of sociale koop biedt wettelijke handvatten hiervoor.

Er zijn nog geen prijzen vastgesteld voor wat woningen zouden gaan kosten, omdat dit sterk afhankelijk is van de gekozen bouwmethode, kavelprijzen en het ontwerp. De ambitie is om de woningen te ontwikkelen op betaalbaarheid, kijkend naar de totale woonlasten, en hiermee in ieder geval voor

²³ Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, [financieringsconstructie Maatschappelijk Gebonden Eigendom](#)

huurwoningen onder de sociale huurgrens uit te komen en bij koopwoningen onder de kostengrens te blijven van de nationale hypotheek garantie (NHG).

De betaalbaarheid wordt verder gunstig beïnvloed door het in eigen beheer ontwikkelen, het bouwen naar behoeften, minimale winsten in de bouwkolom, en het onderhoud in zelfbeheer.

Individuele bewoners kunnen, als ze daarvoor in aanmerking komen, gebruik maken van huursubsidie (bij wooncoöperatie voor lage inkomens) of hypotheekrenteaf trek (in geval van koopwoningen).

Zowel bij de huur als de koop variant, zorgen deze constructies voor kapitaalopbouw enerzijds door hypotheekaflossing of anderzijds door bij de wooncoöperatie door lage lasten in combinatie met eventueel een solidariteitsfonds.

Het concept van in gezamenlijk beheer houden van woningen leent zich ook voor het financieren van verduurzaming en hierbij horende lagere woonlasten. Naast gezamenlijke inkoop en beheer van duurzaam vastgoed met lage energieprestatiecoëfficiënt, kan dezelfde collectieve benadering worden toegepast op inkoop en beheer van benodigde materialen, objecten, en systemen met als uitgangspunt waardebehoud (= circulair bouwen). Dit wordt verder toegelicht onder de aanbevelingen.

Deel 4. Conclusie

Het actieonderzoek heeft tot dusver laten zien dat CLT een kansrijk instrument is voor inclusieve gebiedsontwikkeling. De CLT combineert blijvend betaalbaar wonen met gemeenschapsontwikkeling. Het CLT model zorgt ervoor dat de gemeenschap zeggenschap, verantwoordelijk en eigenaarschap kan nemen over hun woon- en leefomgeving.

De afgelopen twee jaar is capaciteit ontwikkeld en lokale ondernemers en bewoners hebben effectief verder gewerkt aan het vormgeven van de CLT; onder meer het vaststellen van condities omtrent toewijzing, prioritering aan specifieke doelgroepen en het opstellen van plannen en uitgangspunten voor de bestemming van panden. Bij de ontwikkeling van een CLT biedt dit een kader waarmee de buurt invloed uitoefent op hun woonsituatie en -omgeving. De CLT H-Buurtvereniging laat bovendien zien dat naast de focus op inclusieve gebiedsontwikkeling de CLT een springplank kan zijn om een sociaal-economisch buurtprogramma op te zetten.

Het proces van de afgelopen tijd heeft geresulteerd in de realisatie van een CLT H-buurtvereniging met 80 leden uit de buurt die klaar staan om de volgende stap te nemen. Het expertisecentrum CLT Bijlmer biedt de (lokale) expertise en ondersteuning voor verdere ontwikkeling van een CLT. De Amsterdamse CLT aanpak, zoals ontwikkeld in de Bijlmer, is in lijn gebracht met, en is aanvullend op de bestaande ontwikkelmodellen voor CPO's en wooncoöperaties. Dit maakt het in principe financieel en juridisch haalbaar. Ze kunnen worden toegepast op nieuwbouwlocaties en transformaties zoals uitponding (verkoop) van bestaand woningcorporatie vastgoed en herbesteding van kantoorpanden.

Woningen worden betaalbaar aangeboden, soms voor specifieke doelgroepen, en blijven betaalbaar, ook voor toekomstige bewoners. De relatief lage woonlasten zijn een basis voor het verbeteren van de economische positie van bewoners maar ook van de buurt als geheel.

Onderzocht wordt of het CLT model ook kan worden toegepast om gebouwen, systemen, materialen, of zelfs spullen in collectief beheer te nemen, met als uitgangspunt het betaalbaar maken én het borgen

van de transitie naar een duurzame stad. Hierbij wordt gedacht aan onder meer collectieve inkoop en verwaarding bij einde levensduur.

De kansen die CLT biedt, hierboven toegelicht, geven directe aanleiding tot twee concrete vervolgstappen: Ten eerste, het kapitaliseren op de resultaten van dit actieonderzoek door het momentum te behouden van een enthousiaste lokale gemeenschap (georganiseerd in de CLT H-Buurtvereniging) én de opgedane kennis in praktijk te brengen door een daadwerkelijke CLT ontwikkeling te realiseren. Ten tweede, verder onderzoek te doen naar geïdentificeerde kansen op het gebied van verduurzaming en circulariteit.

Overwegende biedt de CLT een uitgelezen mogelijkheid om de huidige en toekomstige bewoners van de Bijlmer te voorzien in blijvend betaalbare woningen én buurtfaciliteiten, en vorm te geven aan de sociaal-economische emancipatie van bewoners. Hiermee geeft de CLT een wenkend perspectief voorbij het huidige marktdenken richting duurzaam samen leven en biedt hierin bovenal kansen voor een gewortelde community van betrokken mensen in hun buurt.

Deel 5. Aanbevelingen vervolgstappen

Ontwikkeling van de eerste CLT in de Bijlmer

Een belangrijke volgende stap is het kapitaliseren op de resultaten van dit actieonderzoek door het momentum te behouden van een enthousiaste lokale gemeenschap én de opgedane kennis in praktijk te brengen door een daadwerkelijke CLT ontwikkeling te realiseren. CLT Bijlmer is hiervoor als advies-, kennis- en capaciteitsopbouw platform ingericht. Het heeft als doel om met nieuwe initiatieven in de Bijlmer, Amsterdam, Nederland en met het Europese CLT netwerk lessen te delen. CLT Bijlmer is een groeiend consortium, bestaande uit juristen, financiële instellingen, lokale stakeholders, experts op het gebied van gebiedsontwikkeling, duurzaamheid en circulaire economie en partijen uit de bouwkolom.

CLT Bijlmer is op zoek naar een (transformatie) locatie van zo'n 1500-5000 m² in Zuidoost om dit concept voor een specifieke locatie uit te werken in samenwerking met relevante partners op gebied van beleid, financiering, duurzaamheid, planologie en stedelijke circulaire gebiedsontwikkeling. Ingezet wordt op een gemengd programma van zo'n 7.600m² met gemengd wonen (60-90 units), een maatschappelijke programma van zo'n 500m² (1-2 units) en sociaal-commercieel programma van zo'n 900m² (10-15 units).

De CLT H-Buurt vereniging zet zich in om sociaal-economische emancipatie te bewerkstelligen. Ze streeft ernaar activiteiten en programmering met de buurt te organiseren om een waardevol, open en democratisch buurtplatform te zijn voor gebiedsontwikkeling.

Als de ontwikkelmogelijkheid geïdentificeerd is, maakt de CLT H-buurt vereniging met behulp van de CLT Bijlmer een concept plan en wordt een keuze gemaakt welk eigenaarschap model voor de woningen het meest passend is. Aspirant-bewoners, leden van de buurtvereniging, vormen een groep en gaan met hulp van de buurtvereniging en externe experts aan de slag met de ontwikkeling van de woningen.

Actieonderzoek Circulaire Economie

De koppeling met de circulaire economie, met nieuwe financieringsmodellen, eigendomsconstructies, en aandacht voor aspecten als lokale werkgelegenheid, waardebehoud en het sluiten van kringlopen, is een interessante onderzoeksrichting. Zeker in combinatie met de resultaten van het onderzoek van Metabolic naar een circulaire gebiedsontwikkeling van de H-Buurt. Hieronder volgt een korte uitleg van twee onderzoeksrichtingen.

CLT principes en Circulaire Gebiedsontwikkeling

Wat is de (potentiële) relatie tussen CLT en circulair bouwen/gebiedsontwikkeling? Bij een traditionele community land trust wordt het land uitgegeven onder voorwaarden dat het op de juiste manier wordt gebruikt. Bij agri zijn er voorwaarden op gebied van productiviteit en duurzaam landgebruik. Net als in de rest van Amsterdam, is voor de Bijlmer ook de ambitie op gebied van verduurzaming hoog. Juist bij een CLT kunnen bovenwettelijke kaders en eisen worden gesteld aan bouw, renovatie, of onderhoud: een circulaire CLT is een CLT die circulaire eisen en kaders stelt. Zo kan worden bepaald dat gebouwen bij renovatie alleen circulaire materialen gebruiken, tenzij niet anders mogelijk. Of dat materiaalpaspoorten voor alle bouwwerken en elementen en bouwproducten gemaakt dienen te worden. Waardering van woningen kunnen bijvoorbeeld mede worden bepaald aan de hand van een circulariteitsscore.

Nieuwe vormen van collectief eigendom en circulaire financieringsmodellen

Een stap verder dan circulaire kaders en eisen opnemen in het statuut van de CLT is het toepassen van CLT principes voor beheer en eigendom van zowel gebouwen als producten. Het vastleggen van eigendom (van een gebouw of object of product) in een trust, beheerd door professionals en aangestuurd door de community, kan leiden tot inkoopvoordelen en het maken van de juiste/duurzame keuzes. Een professionele 'material trust' is een organisatie die kennis kan opbouwen rondom circulair inkopen, marktonderzoek, contractering, hergebruik en nieuwe toepassingen, en life-cycle analyses. Daarnaast bieden herstel en onderhoudswerkzaamheden, gericht op levensduurverlenging, kansen voor lokale werkgelegenheid.

Denk aan collectieve inkoop van witgoed voor 100 huishoudens. Niet alleen kan in zulke hoeveelheden een betere prijs én kwaliteit worden afgedongen, maar ook kunnen afspraken met de aanbieder worden gemaakt over levensduur en onderhoud. Bij einde levensduur vervalt het eigendom van de materialen weer aan de trust, die processen inricht om de producten en materialen hoogwaardig te vermarkten, eventueel door afspraken te maken met de aanbieder.

In theorie zou dit, met de inkomsten van bewoners (zij 'leasen' de spullen) én de opbrengsten door verkoop/verwaarding aan einde levensduur, een revolverend fonds kunnen worden.

Dit gaat niet alleen over witgoed en andere 'spullen', maar ook zeker over vastgoed en systemen die nodig zijn voor verduurzaming van de panden (denk aan zonnepanelen, verwarmingsinstallaties, ventilatiesystemen, isolatiemaatregelen, deuren en kozijnen, of zelfs gevels of liften).

Verwachte resultaten

Met de kennis en het netwerk dat de afgelopen jaren is opgebouwd verwachten we de volgende resultaten na aanleiding van de te nemen vervolgstappen;

- Realisatie van ontwikkelproject²⁴ waar stedelijke vernieuwing wordt gecombineerd met het vergroten van sociaal-economische emancipatie²⁵, participatie en eigenaarschap van buurtbewoners op de lange termijn - de eerste Community Land Trust in Nederland;
- Ontwikkeling van kennis en opschaalbare nieuwe juridische en financiële instrumenten om wonen toegankelijk te maken voor meer CLT initiatieven in Amsterdam; hierbij wordt aansluiting gezocht met beleid rondom Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en wooncoöperaties;
- Ontwikkeling van perspectieven en kansen: hoe kunnen circulaire gebiedsontwikkeling²⁶ en verduurzaming bijdragen aan de betaalbaarheid en hoe kunnen bewoners hierin een leidende rol in nemen;
- Informatie delen en ontwikkelen in het kader van het Europese Interreg programma "Sustainable Sustainable Housing for Inclusive & Cohesive Cities"²⁷ en hiermee het Amsterdamse/nationale en Europese beleid én de financieringskansen²⁸ versterken/synchroniseren .

Colofon

Publicatie is tot stand gekomen met subsidie van de Gemeente Amsterdam en bijdrage And The People Uitgeven onder de Creative Commons licentie ([CC BY-NC-SA 4.0](https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/4.0/)),
Naamsvermelding-NietCommercieel-GelijkDelen

Contact en informatie: <https://www.cltbijlmer.nl/contact> / www.andthepeople.org

Over And The People:

And The People is een advies en innovatiebureau op het gebied van duurzaamheid & gebiedsontwikkeling. And The People ontwikkelt programma's en interventies om bruggen te slaan tussen beleid en realiteit, en om op een effectieve manier mensen en partijen te verbinden en te betrekken in stedelijke transitie. In 2018 namen ze het initiatief voor een verkenning naar de mogelijkheden voor Community Land Trusts in Nederland.

²⁴ Gemeente Amsterdam, [Aan de slag met Wooncoöperaties](#); Mei 2020 (pag. 8)

²⁵ Aansluitend op de gebiedsplannen van Stadsdeel Zuidoost en doelstellingen OranjeFonds, VSB Fonds

²⁶ Gemeente Amsterdam, [Innovatie- en uitvoeringsprogramma Amsterdam Circulair 2020 – 2021; 2020 \(pag. 140\)](#)

²⁷ CLT Bijlmer is consortium partner, van [Interreg Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities programma](#)

²⁸ North West Europe, [Financial tools to boost CLT financing in Europe](#); Februari 2020

Naslagwerk

(Urban) CLT networks

[Schumacher Centre for new Economics](#)

[European project Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities](#)

[Centre for Community Land Trust Innovation](#)

[Grounded solution network](#)

CLT Resources

(EN) 06/09/17 (labgov.it) [The rise of CLT in Europe](#)

(EN) 2017 (Shareable) [Sharing Cities : activating the urban commons](#), sharable ed.,

(EN) 2012 (UN Habitat) CLT : [Affordable access to land and housing](#), Global urban economic dialogue series, UN Habitat, Nairobi.

(EN) 2011 (National CLT Network) [The CLT Technical Manual](#), Kirby White ed., USA

(EN) 2009 (Champlain Housing Trust) Davis J.E., Strokes A., [Land in Trust Homes that Last :A performance evaluation of the Champlain Housing Trust](#), Burlington, USA.

(EN) 1972 Swann R. (dir), The CLT: [a guide to a new model for land tenure in America](#), Intern. Indep. Inst. CCED, Massachusetts