



eind rapportage CLT010 Stadslab

stimulerings
fonds
creatieve
industrie

air
architectuur instituut rotterdam

And The People
CREATING LASTING IMPACT

Inhoudsopgave

1. Inleiding	p. 4
2. Community Land Trust: een kleine introductie	p. 5
3. Verslag van de sessies	p. 6
4. Scenario's en bouwstenen	p. 12



Bridport Cohousing, CLT in Bridport (VK)



La Borda, CLT in Barcelona



Mykolaiv, CLT in Gent



Arc-en-Ciel, CLT in Brussel

Inleiding

Het Stadslab Community Land Trust (CLT) Rotterdam was een initiatief van AIR en And The People. Het richtte zich op het vertalen van het in andere landen ontwikkelde Community Land Trust-model naar de Nederlandse context, en specifiek op de betekenis ervan voor stedelijke en gebiedsontwikkeling in Rotterdam aan de hand van twee concrete casussen. Samen met de deelnemers werden perspectieven op grondbeleid, grondeigendom en de rol van gemeenschappen daarin verkend. Tegelijkertijd richtte het stadslab zich op het opbouwen van een netwerk van betrokken partijen die hiermee in de praktijk aan de slag kunnen: ontwikkelaars van de betrokken gebieden, gemeente Rotterdam, experts op juridisch en financieel vlak, en maatschappelijke organisaties.

Het programma ging in op de kernprincipes van het CLT-model en de implicaties daarvan voor eigendom, zeggenschap en het ontwikkelproces. Aan de hand van (inter)nationale voorbeelden is verkend welke maatschappelijke meerwaarde dit kan opleveren en hoe dit zich laat vertalen naar de Rotterdamse context. Dit document dient als beknopt overzicht van de georganiseerde sessies, de besproken thema's, de discussies en de relevante documenten.

Community Land Trust: een kleine introductie

[LINK: CLT uitgelegd op het Stadmakerscongres '24](#)

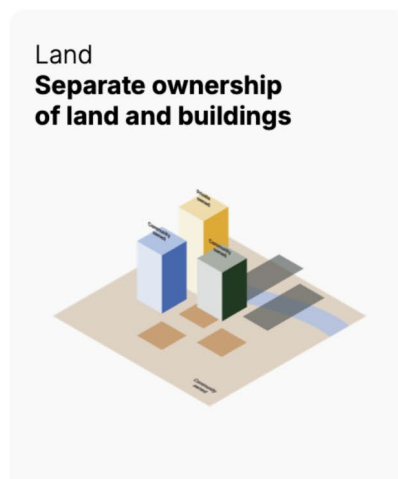
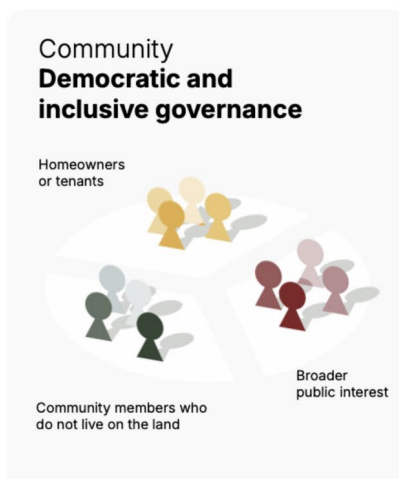
[LINK: CLT State of the Sector Report 2025](#)

[LINK: CLT020 Referentiebib](#)

Het Community Land Trust Model komt oorspronkelijk uit de VS en groeit internationaal – in Europa met name in het Verenigd Koninkrijk, België en Frankrijk – als model voor blijvende betaalbare huisvesting en het betrekken van gemeenschappen in ontwikkeling en beheer. In de kern is het een model waarin een democratische organisatie grond beheert en ontwikkelt namens en ten doele van een lokale gemeenschap, waarbij lange termijn betaalbaarheid geborgd is en waarbij er in de meeste gevallen ook gewerkt wordt aan gemeenschapsopbouw en -versterking. Het model biedt concrete aanknopingspunten voor coöperatief ontwikkelen met oog voor betaalbaarheid, eigenaarschap en veerkracht.

De onderliggende principes van een CLT dragen

bovendien bij aan [circulaire en duurzame oplossingen](#); het lange termijn perspectief en de voorkomen split incentive bevorderen investeringen in langdurige circulaire constructies en energie-efficiëntie, terwijl het collectieve element een stimulans is voor circulariteit in de gebruiksfase (gedeelde voorzieningen, kortere afstanden). Hoewel het geen universele oplossing is en de Nederlandse context een specifieke (juridische) invulling vergt, vormt het een waardevol vertrekpunt voor verdere discussie en toepassing binnen gebiedsontwikkeling. In de bijlagen wordt het model beknopt toegelicht, wordt de ontwikkeling van CLT's in Europa geschetst en worden relevante, vergelijkbare voorbeelden uit de Nederlandse context besproken.



Verlag van de sessies

1) Aanleiding: Stadmakerscongres 2023 & 2024

Terugkijken

[LINK: CLT uitgelegd @ Stadmakerscongres 2024](#)

[LINK: Casus Rotterdams Tij](#)

[LINK: Casus Schiehaven Noord](#)

[LINK: Canvas Stadslab @ Stadmakerscongres 2024](#)

Tijdens het stadmakerscongres in 2023 vond er een rondetafelgesprek over de Community Land Trust plaats in het thema van 'Van Bouwopgave naar Woonopgave'. Het idee van een stadslab is in navolging van deze bijeenkomst postgevat en verder uitgewerkt. Tijdens het Stadmakerscongres van 2024 op de werkplaats 'Wie betaalt de rekening? / Financiering van de Ruimtelijke Transitie' is hier vervolgens op doorgegaan, en is samen met de beoogde deelnemers in co-creatie begonnen met het stadslab verder uit te werken: wat zijn de thema's, op welke plekken, en wat zijn de vragen?

In de sessie is er een introductie gegeven over het CLT model en over de casussen van Rotterdams Tij en Schiehaven Noord door de betrokken ontwikkelende partijen, resp. Stichting Gebiedsontwikkeling aan de Maas (STIGAM) en ERA Contour. De deelnemers aan de gesprekken werden aan de hand van een canvas uitgenodigd na te denken over de belangrijkste vragen en knelpunten in relatie tot het idee van een Community Land Trust en om suggesties te doen voor het verdere programma.

2) Kick-off sessie CLT Stadslab @ Toekomstatelier Oostkop

Terugkijken

[LINK: CLT010 Stadslab sessie #2](#)

[LINK: Stadslab CLT hoofdvragen](#)

Aanleiding

Deze tweede sessie was bedoeld om een gemeenschappelijk kader ('waar hebben we het over?') te creëren en het bespreken van gewenste inhoud en doelstellingen voor de resterende bijeenkomsten ('waar gaan we aan werken?'). Doel was hierbij ook om op te halen waar de belangen en relevante

ontwikkelingen liggen, welke expertise nodig is om specifieke vraagstukken aan te pakken en om de deelnemers te inspireren.

AIR, And The People, de gemeente Rotterdam en de casussen hebben hun perspectieven gepresenteerd en hierover is gediscussieerd. In co-creatie is er daarna gezocht naar vervolgroutes voor het stadslab.

Omschrijving

De bijeenkomst ving aan met een introducerende presentatie van de CLT als alternatief model binnen gebiedsontwikkeling, gericht op het doorbreken van de logica van speculatie en het versterken van gemeenschapsvorming. Hierbij werd wel al ingespeeld op de casussen van Schiehaven Noord (gericht op een klimaatopgave) en Rotterdams Tij (betrekken van bestaande gemeenschap van gebruikers, aandacht voor collectiviteit, en relatie tot omliggende buurten).

Een CLT werd gepositioneerd als een organisatie die grond in collectief eigendom houdt en deze beheert ten behoeve van de gemeenschap, met als doel langdurige betaalbaarheid en maatschappelijke waarde te borgen. Door het scheiden van grond en opstal wordt de invloed van de vastgoedmarkt beperkt en ontstaat ruimte voor andere vormen van eigenaarschap en gebruik. De meerwaarde van het model werd toegelicht:

- het structureel borgen van betaalbaarheid (anti-speculatie),
- het organiseren van democratische zeggenschap (tripartite governance),
- het versterken van sociale cohesie en gezondheid,
- en het faciliteren van collectieve oplossingen (zoals gedeelde voorzieningen en energie).

Daarnaast werd benadrukt dat CLT's niet alleen een vastgoedmodel zijn, maar ook een institutioneel model voor gemeenschapsopbouw en lange termijn rentmeesterschap/beheer. Aan de hand van internationale en Nederlandse voorbeelden waaronder de diverse projecten van Community Land Trust Brussel, het (zoveel mogelijk) aanpassen van het model aan de kansen en beperkingen van het Amsterdamse beleid rondom wooncoöperaties en grondtoewijzing bij het initiatief CLT H-buurt Zuidoost, en het [ESAL raamwerk](#) dat Barcelona gebruikt om op democratische manier grond toe te wijzen voor gemeenschapsgestuurde ontwikkeling (community led development). Het maakte duidelijk dat er meerdere

varianten en schaalniveaus mogelijk zijn, afhankelijk van context, partners en doelstellingen.

Casus introducties

Beide betrokken ontwikkelaars (ERA Contour en STIGAM) hebben tijdens deze bijeenkomst in meer detail hun casus besproken en gepresenteerd, aan de hand van het huiswerk/eerder toegestuurde duidende vragen.

Schiehaven Noord

Schiehaven Noord werd gepresenteerd als een experimenteeromgeving voor Paris Proof gebiedsontwikkeling, waarbij niet alleen de gebouwde omgeving, maar juist ook gedrag en gebruik centraal staan. De kern van de benadering is:

- terugredeneren vanuit gebruik en gemeenschap omdat daar veel winst te behalen valt;
- sturen op systeemniveau (organisatie, governance);
- en het activeren van toekomstige bewoners als drijvende (collectieve) kracht dat duurzaamheid ook in gebruik borgt.

Binnen deze context wordt CLT verkend als mogelijke drager voor lange termijn betrokkenheid, het organiseren van collectieve voorzieningen, en het borgen van duurzaam gedrag (en draagvlak daarvoor) in de gebruiksfase.

Rotterdams Tij

Rotterdams Tij werd gepositioneerd als een grootschalige gebiedsontwikkeling met sterke maatschappelijke ambities (onder andere betaalbaarheid, lokale economie en multifunctionaliteit), maar waarbij de invulling van eigendom, zeggenschap en organisatie nog in ontwikkeling is en richting vraagt. Aanknopingspunten voor het stadslab zijn:

- invulling geven aan het aspect collectieve woonvormen als onderdeel van de ontwikkeling;
- het organiseren van gemeenschapsvorming in samenhang met de ruimtelijke en programmatische ontwikkeling;
- en het verkennen van passende structuren om langdurige maatschappelijke waarde en betrokkenheid te borgen.

Binnen deze context wordt verkend hoe de gemeenschap van huidige gebruikers (huurders) en bewoners (met name van omliggende buurten) een rol kan krijgen in het functioneren en beheer van het gebied. Daarbij ligt de nadruk op het in kaart brengen van verschillende belangen binnen het gebied en op het ontwikkelen van een organisatievorm die continuïteit kan bieden ondanks wisselingen in

gebruikers en functies.

Inhoudelijk discussie

De discussie richtte zich onder meer op het inzicht dat de grootste (klimaat)impact van een gebiedsontwikkeling niet alleen ligt in het fysieke ontwerp, maar juist in de gebruiksfase. Sociale duurzaamheid werd daarbij expliciet benoemd als voorwaarde voor ecologische duurzaamheid. De ambitie om gebieden 'Paris Proof' te ontwikkelen vraagt niet alleen om technische oplossingen, maar vooral om een inrichting aan de voorkant die het mogelijk maakt dat bewoners en gebruikers hier ook daadwerkelijk invulling aan geven. De impact manifesteert zich met name in hoe mensen (samen)leven en verschuift de focus van bouwen naar organiseren: gebiedsontwikkeling gaat niet alleen over stenen en infrastructuur, maar in toenemende mate over gedrag, gemeenschap en langdurige betrokkenheid. Tegelijkertijd heeft dit ook weer implicaties voor het (ruimtelijk) ontwerp van het gebied en het creëren van plekken voor gemeenschapsvorming - denk aan alle vormen waarin gemeenschappen zichzelf kunnen organiseren (rondom sport, energie, mobiliteit, zorg, duurzaamheid, etc).

Hierin werd onderscheid gemaakt tussen de hardware, software en orgware. Waar hardware betrekking heeft op gebouwen en infrastructuur, en software op programmering en gebruik, gaat orgware over de organisatievormen, eigendomsstructuren en samenwerkingsafspraken die daaronder liggen. Juist in die laatste laag ligt volgens de groep de grootste opgave. Het zijn niet zozeer de fysieke of programmatische keuzes die ontbreken, maar de institutionele structuren die nodig zijn om ambities op de lange termijn te dragen. De gemeenschap als een vorm van infrastructuur op zich dat allerlei ambities mogelijk maakt (of juist niet). De vraag werd gesteld: 'hoe maken we iedereen lid van de pannenkoek?'. Het idee van lidmaatschap van de plek suggereert een andere relatie tot de leefomgeving: niet als gebruiker of consument, maar als mede-eigenaar van een collectief geheel. Dat impliceert ook een gedeelde verantwoordelijkheid voor beheer, gebruik en ontwikkeling, en vraagt om het expliciet organiseren van die gemeenschap als onderdeel van het plan.

Dit is zeker niet gangbaar in gebiedsontwikkeling: men wordt vaak onderdeel van een VVE, of men sluit zich aan bij een lokale buurtvereniging of huurdersvereniging, maar wat is de structuur om aan de voorkant te zorgen voor lidmaatschap van de plek, waarin bestaande gebruikers, toekomstig bewoners, en eventueel omliggende buurten vertegenwoordigd

zijn, en ook mogelijk ankerinstituten en institutionele partners een rol hebben.

Daarmee kwam ook de centrale vraag van de sessie scherp in beeld: hoe organiseer je gemeenschap en zeggenschap aan de voorkant van het ontwikkelproces? Het werd duidelijk dat dit vraagt om een combinatie van factoren: institutionele verankering in de vorm van bijvoorbeeld een stichting, coöperatie of CLT, ruimte in het ruimtelijk programma voor collectieve functies, tijd en middelen voor community building, en een heldere rolverdeling tussen publieke en private partijen. Zonder deze voorwaarden blijft gemeenschap vaak impliciet of vrijblijvend, terwijl juist structurele inbedding nodig is om ambities waar te maken.

Tegelijkertijd werden er verschillende spanningsvelden zichtbaar. Vragen over eigendom en zeggenschap bleken fundamenteel: wie wordt uiteindelijk eigenaar van grond en vastgoed, wie neemt de ontwikkelrol op zich, en hoe organiseer je langdurige betrokkenheid zonder het proces te verzwaren of te vertragen? Ook de financiering van collectieven (of een collectieve aanpak) en de rol van ontwikkelaars op de lange termijn kwamen terug als open vraagstukken. Deze spanningen maken duidelijk dat het niet alleen gaat om nieuwe modellen, maar ook om het herdefiniëren van bestaande rollen en verantwoordelijkheden.

Binnen dit geheel is ook benadrukt dat er in Nederland nog geen eenduidige of uitgekristalliseerde vorm van een Community Land Trust bestaat. De uiteindelijke invulling is sterk afhankelijk van de lokale context, de betrokken partijen en de institutionele en juridische mogelijkheden en beperkingen. Daarmee kunnen we niet spreken van de Community Land Trust als vaststaand model.

Wat wel overeind blijft, zijn de onderliggende principes: het tegengaan van speculatie, het organiseren van gemeenschapsvorming en het democratisch borgen van zeggenschap. Deze principes blijken waardevol en relevant in de Nederlandse context, en vormen een belangrijke richting voor gebiedsontwikkeling. De opgave ligt daarmee niet zozeer in het implementeren van één specifiek model, maar in het vertalen van deze principes naar concrete afspraken, juridische structuren, grondbeleid en andere instrumenten die passen bij de situatie. Een CLT is daarin geen doel op zich, maar een mogelijke uitkomst van een proces waarin deze principes serieus worden genomen en verankerd.

Tot slot werden er in de discussie verschillende interessante denkrichtingen verkend die in Nederland al wat meer gangbaar zijn en mogelijk ingezet kunnen

worden om bepaalde principes al enigszins te borgen, zoals de WOM (wijkontwikkelmaatschappij) als tijdelijke drager richting een meer permanente gemeenschapsstructuur, en aan DBM (Design Build Maintain)-achtige constructies waarin ontwikkelaars ook verantwoordelijkheid houden voor beheer en onderhoud op de lange termijn. Ook kwamen alternatieve vormen van financiering aan bod, zoals een 'plintenfonds' en de transitie-financiering die voor de landbouwsector wordt ontwikkeld. Ook een mooi historisch voorbeeld van lokale herverdeling werd beschreven; de relatie tussen Zouk (markt) en moskee, werden genoemd als inspiratie voor het organiseren van collectieve waardecreatie.

Hieronder zijn enkele thema's beschreven die in deze gesprekken naar boven kwamen.

Thema 1: Borgen van lange termijn ambities na oplevering

- Hoe kan een ontwikkelaar, wiens rol formeel eindigt na oplevering, toch sturen op lange termijn ambities voor een gebied?
- Welke instrumenten zijn daarvoor geschikt of kunnen worden aangepast en kennen we al in de Nederlandse context, zoals een gebiedscoöperatie of een WOM?

Thema 2: Transitiefinanciering in gebiedsontwikkeling

In andere sectoren, zoals de landbouw, wordt actief geïnvesteerd in de transitie naar duurzamere en coöperatieve modellen.

- Is een vergelijkbare vorm van transitiefinanciering ook toepasbaar in gebiedsontwikkeling?
- Wat verstaan we onder regeneratieve gebiedsontwikkeling, en welke financiering past daarbij?

Thema 3: Organisatievormen voor anti-speculatie sturing op CO2-reductie

De veronderstelling is dat dit kan bijdragen aan betere sturing op CO2-reductie en duurzaam gedrag.* De vraag is of en hoe dit daadwerkelijk werkt in de praktijk, bijvoorbeeld binnen Schiehaven Noord via Schiehaven Citizens.

Binnen dit geheel speelt het CLT-model een duidelijke rol. Niet als blauwdruk, maar als referentie en inspiratiebron. Het biedt concrete bouwstenen voor het organiseren van eigendom, zeggenschap en betaalbaarheid, die — afhankelijk van de context — kunnen worden vertaald naar een passend model voor gebiedsontwikkeling.

* Czischke, D.K. ; van Bortel, G.A. ; Hackauf, U.D. et al. (2025). *Resilient Neighbourhoods in the Netherlands: An evidence-based blueprint for action*. Delft University of Technology, Faculteit Bouwkunde.

* Czischke, D. K. et al. (2023) Together: Ruimte voor Collectief Wonen (2023)

* Circular Buildings Coalition (2024) *A Social Foundation for Material Impact*

3) Governance en juridische verdieping tijdens de RA Maand @ Schiehaven Noord

Terugkijken

[LINK: CLT presentatie Björn Hoops & Leon Verstappen](#)

Aanleiding

In de kick-off sessie en de vele gesprekken die tussendoor hebben plaatsgevonden werd duidelijk dat er aandacht moet gaan naar de juiste en passende organisatievorm, maar dat er onder de stakeholders ook een kennislacune is op het gebied van wat er wel en niet juridisch mogelijk is. Zo is besloten om ons te laten inspireren door juridische expertise en ervaring op dit gebied.

Omschrijving

Onderstaande genodigden hebben een korte keynote

gegeven, waarop een gezamenlijke discussie volgde over de juridische mogelijkheden van collectieve organisatie in gebiedsontwikkeling.

Alexander Ramselaar is financieel en juridisch adviseur op het snijvlak van vastgoed, cultuur en maatschappelijke ontwikkeling. Ervaren in gedeelde investeringsmodellen en culturele organisatiestructuren. Alexander presenteerde inspirerende voorbeelden uit de culturele sector, waarbij verschillende creatieve juridische oplossingen en eigendomsstructuren zijn ingezet om broedplaatsen, muziekscholen, theaters etc. te creëren of te behouden.

Menno van der Veen is adviseur en onderzoeker gebiedsontwikkeling bij Tertium. Gespecialiseerd in governance en coöperatieve organisatie in de Nederlandse context. Hij heeft de aanwezigen geïntroduceerd in de meerwaarde en voorbeelden van Community Benefits Agreements (CBA's).

Björn Hoops is hoogleraar en Chair of Private Law and Sustainability aan de Rijksuniversiteit Groningen en specialist op het gebied van energiecoöperaties en



de mogelijkheden van rechtsvormen ten behoeve van collectieve voorzieningen en duurzame initiatieven. Hij heeft de aanwezigen geïntroduceerd aan de juridische mogelijkheden en onmogelijkheden, en wat er komt kijken bij processen van 'juritectuur', waarbij nieuwe organisatievormen worden vormgegeven voor specifieke casussen. Uit de presentatie blijkt dat juridisch gezien bijna alles mogelijk is, maar dat het heel belangrijk is om vooraf goed te kijken naar de rollen en belangen van alle betrokkenen, zowel op de korte als op de lange termijn.

Samenvatting van de inhoudelijke discussie volgend op de presentaties:

a) Juridische/organisatorische opties

- De Trust zoals het Angelsaksische rechtssysteem die kent bestaat niet in ons Rijnlandse model. Je zal creatief moeten zijn om dezelfde karaktereigenschappen na te bootsen, maar in principe is alles denkbaar en kan je de juiste structuur bereiken door te combineren:
 - Een stichting is geschikt om grond/ doelvermogen te beheren
 - Een coöperatie of vereniging kan goed zeggenschap en erfpacht beheren
 - Een BV is geschikt om de exploitatie uit te voeren
- "De stichting is de dictator onder de rechtsvormen." Dat wil zeggen dat alles vastgelegd kan worden en niet onderhevig is aan veranderende wind onder bijvoorbeeld de leden of aandeelhouders. Dit kan voordelen bieden, maar ook nadelen voor de democratische doelstellingen.
- Gemeentelijke erfpacht kan sturen en borgen, maar kent ook limieten; een stichting kan in sommige gevallen meer flexibiliteit bieden.
- Meervoudig gebruik/collectieve assets (energie/ WKO, openbare ruimte) betekent dat de organisatie in feite 'prosumert' is (consument en producent). Dit vraagt om expliciete juridische borging, heldere verdeling van lasten/gebruik, maar daarmee ook veel actieve betrokkenheid van bewoners in de organisatievormen.
- Het standaardiseren van 'een CLT model' lijkt nu nog niet aan de orde. Iedere keer opnieuw het wiel uitvinden (zoals bij de voorbeelden van Alexander Ramselaar het geval is) kost veel werk en complexiteit, maar er moet eerst een duidelijk patroon van voldoende consistentie en houvast zijn om te kunnen nadenken over een 'one size fits all' model.

b) Governance en zeggenschap

- Structurele zeggenschap voor bewoners is een

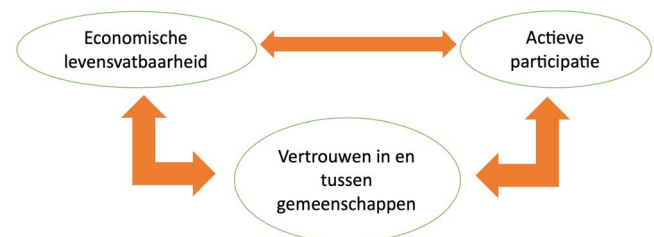
cruciale ambitie. CLT kan hierbij een middel zijn, maar is geen doel op zich.

- Vraagstuk van waardestijging en winst na 10 jaar: hoe borg je anti-speculatie op de lange termijn? Hoe waardeer je de gecreëerde publieke meerwaarde?
 - Hoe ga je om met veranderende belangen? Bijvoorbeeld als bewoners besluiten dat ze toch graag willen profiteren van de waardestijging.

c) Rol en houding van de overheid

- De gemeente heeft veel tools tot haar beschikking. Via bestemmingen, vergunningen, beleid, wet en regelgeving. Momenteel is er weinig concreet beleid op wooncoöperaties.
- Met erfpacht kan de gemeente ook veel invloed uitoefenen op grondbeleid, en coöperatief en anti-speculatief ontwikkelen stimuleren. Vanuit ontwikkelaars wordt ook gesteld dat zij graag zouden zien dat de gemeente hier gebruik van maakt.

4) Juritectuursessie @ Rotterdams Tij



Slide van Björn Hoops over de 'driehoek van succes' voor coöperatieve organisatie, en de afwegingen die gemaakt moeten worden om de juiste juridische structuur te vinden.

Terugkijken

[LINK: CLT Rotterdam](#)

[LINK: Juritectuur sessie Björn Hoops](#)

[LINK: Juritectuur sessie Arnaud Versprille](#)

[LINK: Spanningsvelden samengevat](#)

Aanleiding

Tijdens de vorige sessie heeft het verhaal van Björn over juritectuur veel losgemaakt. De ontwikkelaars en andere betrokkenen hadden behoefte aan concretisering en juritectuur kan concreet maken in welke vorm een CLT-model kan landen. Hierom is besloten om een juritectuur sessie vorm te geven, op basis van de situatie zoals het op dat moment was met de casussen.

De juritectuur sessie was opgedeeld in 2 deelsessies, gericht op de 2 casussen. Voor beide casussen waren

er verschillende betrokkenen aangesloten, waaronder ook vertegenwoordiging van de gemeenschap. Bij beide deelsessies was een expert aanwezig om de juridische kansen en (on)mogelijkheden te duiden en om sturing te geven aan de relevante vragen voor het vormgeven van juridische kansen voor organisatievormen die aansluiten op de gewenste doelen en de context. In de bijlagen zijn de notulen van de deelsessies opgenomen. Voorafgaand aan de sessie is een aantal spanningsvelden geïdentificeerd die relevant zijn voor de concretisering van het CLT model in de ontwikkelingen. Op basis van deze sessie zijn deze spanningsvelden herzien en is er een overzicht opgesteld waarin de kansen, knelpunten, wensen/zorgen en stakeholders van deze spanningsvelden te zien zijn; dit overzicht zit in de bijlage.

Omschrijving

Sessie Rotterdams Tij

In de sessie met Rotterdams Tij stond de vraag centraal hoe collectiviteit daadwerkelijk kan worden verankerd in de gebiedsontwikkeling, en op welk schaalniveau dat moet plaatsvinden. Het gesprek maakte duidelijk dat er nog geen expliciete visie op collectiviteit bestaat, terwijl juist die visie bepalend is voor de keuze van juridische en organisatorische structuren. Tegelijkertijd zijn de randvoorwaarden relatief gunstig: de grond is in handen van een stichting, er is een bestaande gemeenschap van huurders, en de ontwikkeling biedt nog ruimte om te sturen. Er is verkend hoe collectieve doelstellingen kunnen worden vastgelegd in aanvullende planproducten naast het stedenbouwkundig plan. Ook werd duidelijk dat een CLT niet vanzelfsprekend één entiteit is, maar kan variëren van een collectief op plotniveau tot een overkoepelende gebiedsorganisatie die als “commons van commons” functioneert. Belangrijke vraagstukken die naar voren kwamen zijn de borging van lange termijn doelen bij wisselende gebruikers, de verhouding tussen verschillende eigendoms- en gebruiksvormen, en de financiële haalbaarheid binnen een onder druk staande grondexploitatie.

Sessie Schiehaven Noord

In de sessie met Schiehaven Noord lag de nadruk op de spanning tussen het tempo van gebiedsontwikkeling en de veel langzamere opbouw van een gemeenschap. Waar een CLT-achtige structuur vraagt om een georganiseerde en betrokken gemeenschap, ontbreekt deze in de huidige fase nog grotendeels. Dit maakt dat het gesprek zich minder richtte op concrete juridische vormen, en meer op het proces: hoe en wanneer betrek je bewoners, wat kun je hen bieden, en

hoe bouw je vertrouwen op binnen de tijdslijnen van een ontwikkeling? Tegelijkertijd spelen inhoudelijke spanningen, zoals die tussen betaalbaarheid en klimaatambities: bewoners prioriteren betaalbaar wonen, terwijl de gebiedsontwikkeling inzet op hoge duurzaamheidsdoelen. De gedachte van een CLT als ‘prosumment’ – waarin bewoners niet alleen gebruiker zijn, maar ook producent en beheerder van voorzieningen – werd verkend, maar roept ook vragen op over complexiteit en draagvlak. De conclusie uit de sessie is dat Schiehaven Noord zich nog in een fase bevindt waarin het organiseren van collectiviteit en het formuleren van gedeelde waarden voorop staat, voordat een vertaling naar juridische structuren mogelijk is.

Een inhoudelijke beschrijving van de sessies is te lezen in de bijlagen (hierboven onder ‘Terugkijken’).

Een belangrijk resultaat van beide break-out sessies was dat bleek dat het moment van juritectuur eigenlijk nog niet aan de orde is. Voor de casussen is duidelijk geworden dat juridisch in principe alles mogelijk is, maar dat de vraagstukken vooralsnog liggen in het proces en de keuzes omtrent samenwerking met lokale gemeenschappen. Hieraan liggen vraagstukken ten grondslag over bijvoorbeeld fasering, de mate waarin de huidige eigenaar/ontwikkelaar waarde ziet in betrokkenheid van gemeenschap, de risico’s op vertraging of andere beperkingen wanneer de gemeenschap betrokken is bij ontwikkeling, en de continuïteit van betrokkenheid over langere periodes. Te vroeg beginnen met het juridische proces brengt onnodige last met zich mee, te laat beginnen heeft het risico dat zaken moeten worden teruggedraaid.

Scenario's en bouwstenen

Hoe kunnen de principes van de Community Land Trust in de Nederlandse juridische context vorm krijgen?

Voor het eigenaarschap van de grond is de stichting het preferente model. De stichting kan de grond onder CLT woningen in eigendom nemen en kan deze in erfpacht uitgeven aan de CLT woningen. Aan deze gronduitgifte kunnen bepaalde voorwaarden worden gekoppeld die zijn vastgelegd in de stichting, zoals een anti-speculatiebeding. Het bestuur van de stichting kan worden ingericht afhankelijk van wie uiteindelijk eigenaar en financier zijn van de grond, denkbaar is dat hier ook een tripartiet bestuur is.

Voor het gemeenschappelijk beheer en besluitvorming is de vereniging of coöperatie het preferente model. Bewoners (en omwonenden) kunnen lid worden van deze vereniging, en eventueel zou deze vereniging inkomsten uit erfpacht van de stichting kunnen ontvangen om in de wijk te besteden, naar gelang de wensen van de algemene ledenvergadering.

Voor de exploitatie van bijvoorbeeld energie of deelmobiliteit is een combinatie met een bv wenselijk, maar is ook een structuur met een coöperatie mogelijk, afhankelijk van de schaal en aard van de exploitatie.

In de stichting is het mogelijk om zaken vast te leggen voor de lange termijn, in de vereniging is ruimte voor toekomstige wijzigingen. De belangenafweging dient van tevoren uitvoerig gemaakt te worden, om voorbereid op toekomstige wijzigingen van belangen en wensen. Gecombineerd met exploitatie omvat het model een hoge bestuurlijke en administratieve last, waarvan de capaciteit van tevoren in kaart dient te worden gebracht en gewaarborgd door de betrokken gemeenschap en partijen.

Twee scenario's voor de implementatie van het CLT gedachtegoed in Nederland

Scenario 1: CLT op basis van interne kruisfinanciering

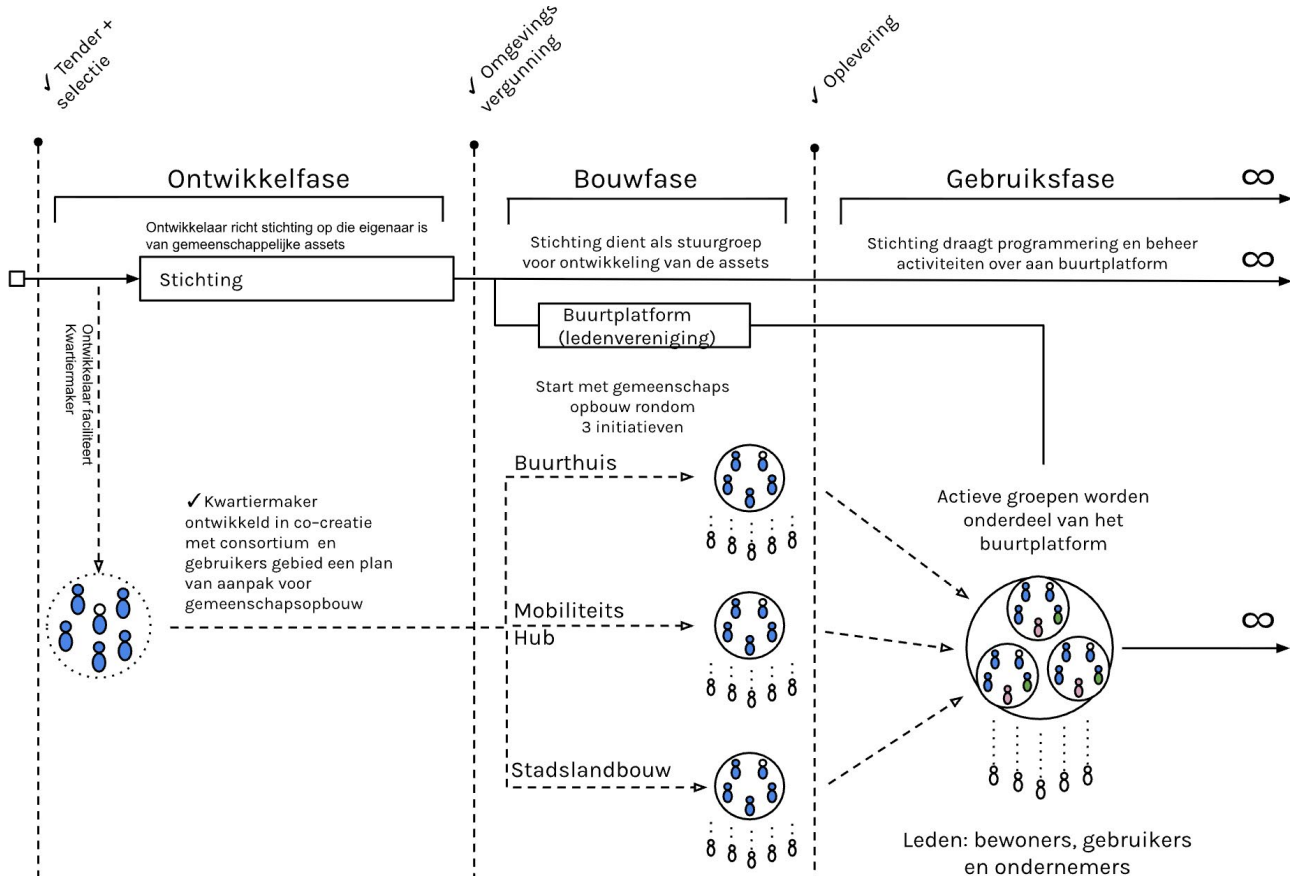
- Binnen een (grote) ontwikkeling wordt een deel van het vastgoed gerealiseerd als traditionele Community Land Trust (dus grond en opstallen gesplitst) en onder voorwaarden verkocht/verhuurd. Het collectief eigendom van de CLT gronden ligt bij een gebiedsorganisatie (stichting). De financiering van de CLT grond gebeurt bijvoorbeeld via een opslag op de VON verkoopprijs van woningen aangevuld door externe financiering. De woningen en ander vastgoed op CLT grond worden door de stichting via een erfpachtconstructie betaalbaar aangeboden, waarbij de grondwaarde niet mee hoeft te tellen in de prijs. Een betaalbare erfpachtcanon met een lange termijn wordt door de gebiedsorganisatie geïnd.
- De erfpacht-inkomsten worden besteed aan sociale en groene voorzieningen voor de hele buurt.
- De gebiedsorganisatie is er voor het hele gebied en het bestuur wordt democratisch gekozen uit diverse belangen (CLT bewoners, buurtbewoners, ontwikkelaar, corporatie, algemeen belang) en wordt verder democratisch georganiseerd (bijv. besluitvorming via ALV).
- Het bestuur heeft mandaat de inkomsten uit te geven volgens door de ALV besloten doelen.
- De ontwikkelaar verkoopt de grond onder de CLT-woningen om niet aan de Stichting. Voor de fiscus zal voor deze transactie wel een marktwaarde bepaald moeten worden op basis waarvan de BTW (of indien mogelijk de overdrachtsbelasting) bepaald wordt.
- De ontwikkelaar compenseert in haar eigen businesscase de "misgelopen" grondopbrengsten middels een ophoging van de VON-prijzen voor de niet-CLT-woningen. Deze opslag staat in verhouding met de lange termijn meerwaarde die een gebiedsorganisatie betekent voor het gebied.



Bewoners werken aan ontwerp van eigen buurt namens CLT H-Buurt in Amsterdam, waar de grond eigendom van de gemeente blijft

Scenario 2: Zeggenschap in plaats van eigendom

- Dit betreft een scenario waarin zeggenschap bij de buurt stapsgewijs wordt opgebouwd en waarbij tegelijkertijd wordt gebouwd aan buurtvoorzieningen in gemeenschappelijk beheer en eigendom: buurtcommons.
- Bewoners hebben veel inbreng in de zelforganisatie van het beheer van de wijk, maar geen collectief eigenaarschap van de grond.
- De ontwikkelaar richt een stichting op die eigenaar is van gemeenschappelijke assets. Een kwartiermaker betreft gedurende het proces steeds meer relevante bewoners en betrokkenen, waaruit een buurtplatform (ledenvereniging) ontstaat. De stichting draagt uiteindelijk de programmering en het beheer over aan het buurtplatform
- Vanuit het buurtplatform kunnen lokale organisatiestructuren voor gedeelde voorzieningen worden opgetuigd, zoals een energiecoöperatie, mobiliteitscoöperatie, stadslandbouwvereniging of buurthuis.
- Zie de afbeelding voor een voorbeeld van de uitwerking van een dergelijk model:



Colofon

Stadslab Community Land Trust Rotterdam

Eindrapportage

Versie

Concept 0.1 – juli 2026

Kernteam

And The People

Thieme Hennis

Thijs Gieben

Dieuwer Duijff (CLT H-buurt)

Architectuur Instituut Rotterdam (AIR)

Barbara Luns

Abe Minnema

Deelnemende ontwikkelaars

Christiaan Cooman (Heijmans Vastgoed), Arie Lengkeek (Era Contour)

Betrokken experts

Prof. dr. Björn Hoops – Rijksuniversiteit Groningen (eigendomsrecht en coöperatieve modellen)

Prof. dr. Leon Verstappen – Rijksuniversiteit Groningen (notarieel recht en grondgebruik)

Alexander Ramselaar – BackingGround (financiering maatschappelijk vastgoed)

Boukje Vastbinder – Noorderwind

Aart Cooman – Rabobank

Menno van der Veen – Tertium (relationele contracten)

Gerben Vrijkorte – gemeente Rotterdam

Hendrik Jan Bosch – gemeente Rotterdam

Lucas Spijkerman – gemeente Rotterdam

Peter Oosterloo – gemeente Rotterdam

Met dank aan

Wij danken alle deelnemers aan het Stadslab, de vertegenwoordigers van de gemeente Rotterdam, ontwikkelaars, experts en andere betrokkenen voor hun openheid, betrokkenheid en inhoudelijke bijdragen aan de bijeenkomsten en de ontwikkeling van de inzichten die in deze rapportage zijn vastgelegd.

Mede mogelijk gemaakt door

Het Stadslab Community Land Trust Rotterdam is mede mogelijk gemaakt door een bijdrage van het Stimuleringsfonds Creatieve Industrie. Dankzij deze ondersteuning konden AIR en And The People een leeromgeving organiseren waarin gemeente, ontwikkelaars, en experts gezamenlijk de mogelijkheden van het Community Land Trust-model voor Rotterdam hebben onderzocht.

Contact

And The People

hello@andthepeople.org

www.andthepeople.org

Architectuur Instituut Rotterdam (AIR)

office@airrotterdam.eu

www.airrotterdam.eu

**stimuleringsfonds
creatieve industrie**



era contour | TBI

heijmans

air
architectuur instituut rotterdam

And The People
CREATING LASTING IMPACT