



C L T B

Community Land Trust
BRUXELLES - BRUSSEL

Thomas Dawance

Director de proyecto

Asociación Community Land Trust - Bruselas

0032(0)2/8406149 (oficina)

0032(0)475/397922 (móvil)

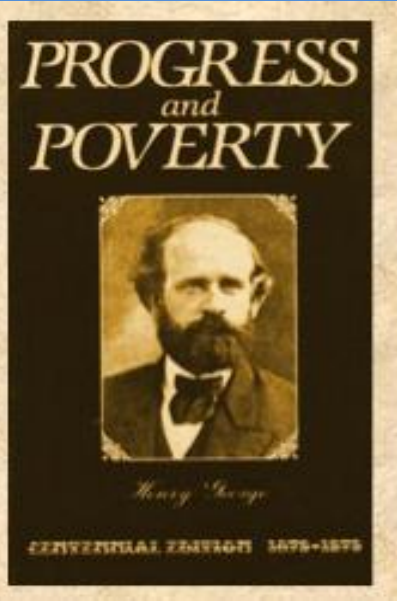
thomas.cltb@gmail.com

<http://www.cltb.be/>



Henry George Progreso y pobreza

* 1839-1897



1. En los orígenes, el socialismo utópico

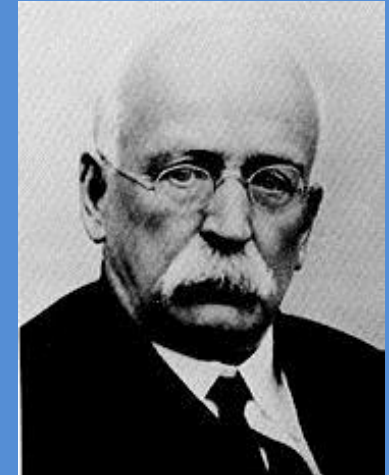
Ebenezer Howard

y

Letchworth La ciudad jardín

* 1850-1928

* Las Ciudades Jardín del
Mañana



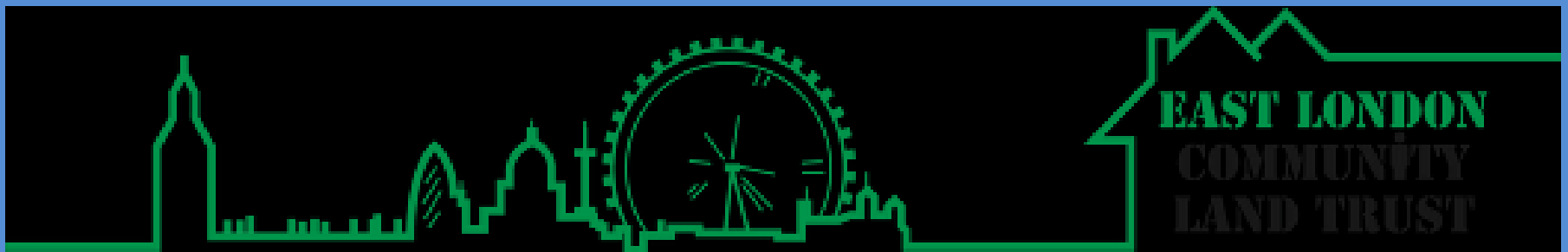
Nuevas comunidades inc. - Albania, Georgia (1969)

- Slater King y Bob Swann (60's)
- Prototipo del community land trust moderno



2. La CLT, un modelo creciente.

- Más de 250 CLT en EE.UU.
- « World Habitat Award » de Naciones Unidas para el mayor CLT, el « Champlain Housing Trust » de Burlington (2008)
- Los Community Land Trust se están desarrollando en Reino Unido, Australia, Canadá, Costa Rica,...



3. Crisis de la vivienda en Bruselas

- 60 % arrendatarios
- 39.000 viviendas sociales (7,7% del parque inmobiliario total)
- 50.000 familias a la espera de una vivienda social
- Mas de un ¼ bajo la linea de pobreza
- Para 2020: boom demografico (120.000 nuevos residentes)
- Los precios de la vivienda se han duplicado en los ultimos 10 años
- Plan de vivienda: 5000 nuevas viviendas sociales (2004-20__ ?)





4. Orígenes del movimiento CLT en Bruselas

- Acciones contra la crisis de la vivienda
- Grupos solidarios de ahorro
- El proyecto ESPOIR
- Buscando nuevas fórmulas de vivienda en propiedad

5. Pasos para la creación del CLT Bruselas(I)

2008 : Descubrimiento del CLT en una cofenrecia sobre cooperativas de vivienda (Francia)

2009 : La delegación de Bruselas visita Champlain Housing Trust (UN's Best Habitat Award)

2010 : Creación de la plataforma CLT Bruselas por 15 ONGs. Y firma de la carta estatutaria de los CLT.



5. Pasos para la creación del CLT Bruselas (II)

2010-12: Estudio de viabilidad introducido por el secretario de la vivienda de Bélgica

2012 : Reconocimiento de la CLTB por el gobierno belga (12/20/2012).

2013 : Concesión y desarrollo de los dos primeros proyectos piloto (7+32 unidades)

+ El CLT es reconocida en el Código de vivienda (marco legal).

2014: El gobierno promete 2.000.000 EUR anuales (2014-2017)



6. Community Land Trust : Definición

Community Land Trust (CLT) es :

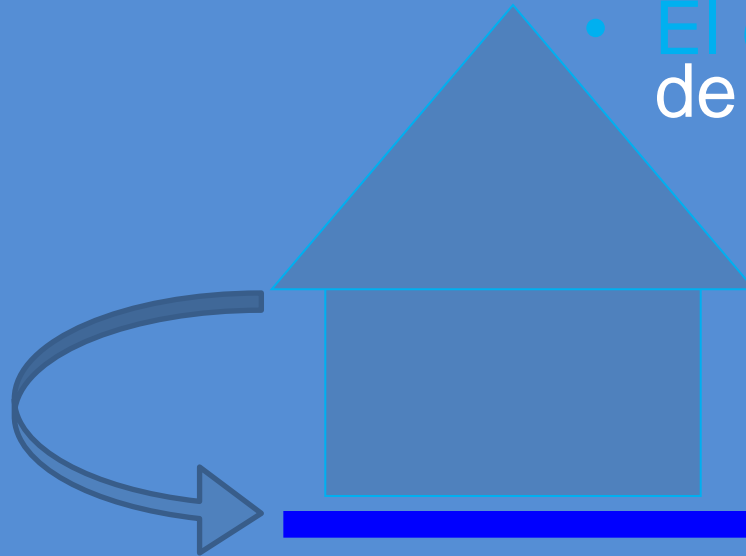
- Una organización diseñada para adquirir, mantener y gestionar la tierra, con el objetivo de mejorar las condiciones sociales y económicas de la comunidad local.
- CLT pone la tierra a disposición de proyectos de vivienda accesible para familias de bajos ingresos u otros usos locales beneficiosos.
- Con la separación de la propiedad del suelo y de los edificios, los subsidios para la compra del terreno y una fórmula que limita el precio de reventa del edificio, el CLT garantiza que las viviendas continuen siendo accesibles a largo plazo.
- El CLT es gestionada de manera democrática por los usuarios del terreno, los representantes del vecindario y funcionarios del gobierno.

7. Los siete principios del Community Land Trust

1. La distinción entre la propiedad del terreno y la propiedad de los edificios sobre el terreno.
2. El derecho a usar la tierra.
3. La accesibilidad de personas con bajos ingresos a los edificios.
4. Los subsidios son bloqueados en perpetuidad y se captura la plusvalía de la reventa.
5. Gestión tripartita del Trust.
6. Administración y apoyo para los residentes.
7. Diversidad funcional y apertura al vecindario.

8. División suelo / edificio y derecho de uso del suelo:

- El edificio es propiedad de los residentes



El terreno
es sometido
a un
arrendamiento
a largo término
(canon)

El suelo es propiedad del CLT

El contrato de arrendamiento a largo término es reiniciado con cada reventa.

9. Un modelo específico de financiamiento público:

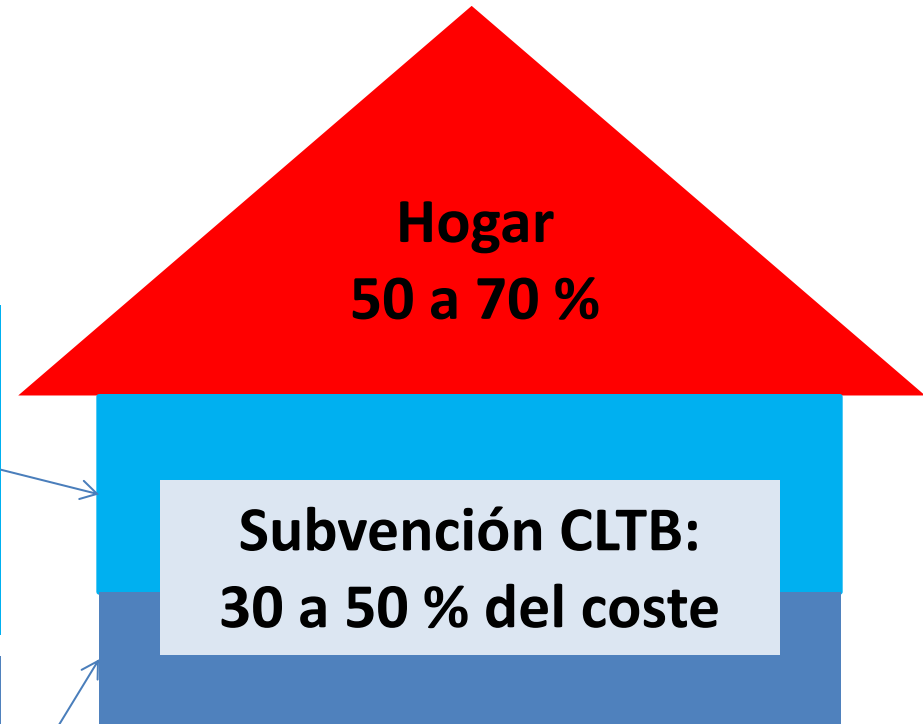
Dos tipos de subvenciones:

b. Máx. **415€ / m²** de area construida.

La subvención es calibrada para permitir el acceso a los hogares con ingreso medio anual de 14,360 €.

a. Max. **350€ / m²** de impacto sobre el suelo para la compra del terreno.

Suficiente para comprar en barrios industriales o de clase trabajadora.



10. Una fijación original del precio de venta:

El CLTB determina una mixidad de ingresos en cada proyecto.

Grupo objetivo :

Hogares con ingresos desde:

- La renta mínima (10,500€ /año)
- Hasta el límite superior de acceso a hipoteca social (42,000€/año).

Precio adaptado al ingreso de los hogares.

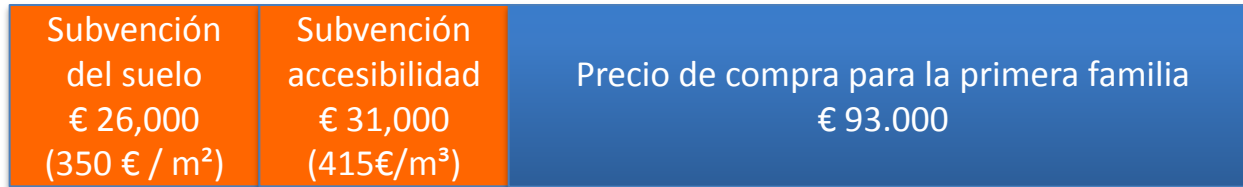
Préstamo mensual:
~ 30% del ingreso

25 años de préstamos hipotecarios sociales (~ 2% de tasas de interés)

Household Category		Number of bedrooms					
		0	1	2	3	4	5
Income A+ : <i>Max : social loan limit</i>	Max	-	-	-	-	-	-
	Min	-	-	-	-	-	-
Income A : <i>Max = social housing</i>	Max	126.309€	142.348€	178.076€	223.522€	255.718€	318.366€
	Min	109.225€	124.475€	157.304€	198.237€	227.425€	284.445€
Income B : <i>Above unemployment benefit</i>	Max	109.225€	124.475€	157.304€	198.237€	227.425€	284.445€
	Min	92.141€	106.602€	136.531€	172.953€	199.133€	250.523€
Income C : <i>Below unemployment benefit</i>	Max	92.141€	106.602€	136.531€	172.953€	199.133€	250.523€
	Min	75.056€	88.729€	115.759€	147.669€	170.840€	216.602€
Income D : <i>From minimum legal income</i>	Max	75.056€	88.729€	115.759€	147.669€	170.840€	216.602€
	Min	57.972€	70.855€	94.987€	122.385€	142.548€	182.681€

11. Sujeción perpetua de los subsidios y captura de la valorización

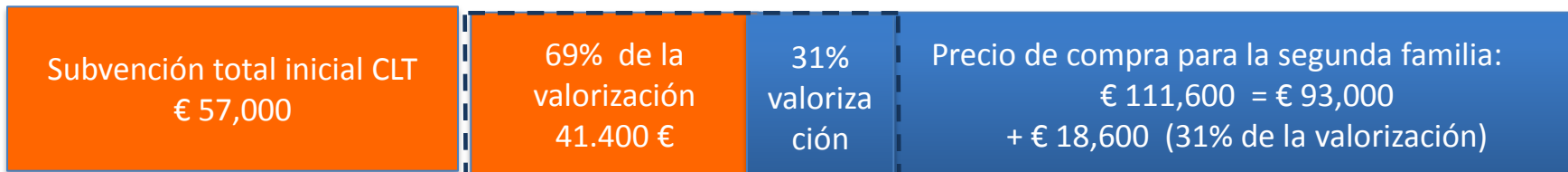
Distribución costes de vivienda CLT (74 m²) según los precios de mercado de 2010: € 150,000



Precio de mercado en 2020 al revender la propiedad: € 210,000



Distribución de los costes tras la reventa (la mayoría de la apreciación es capturada por el CLT):

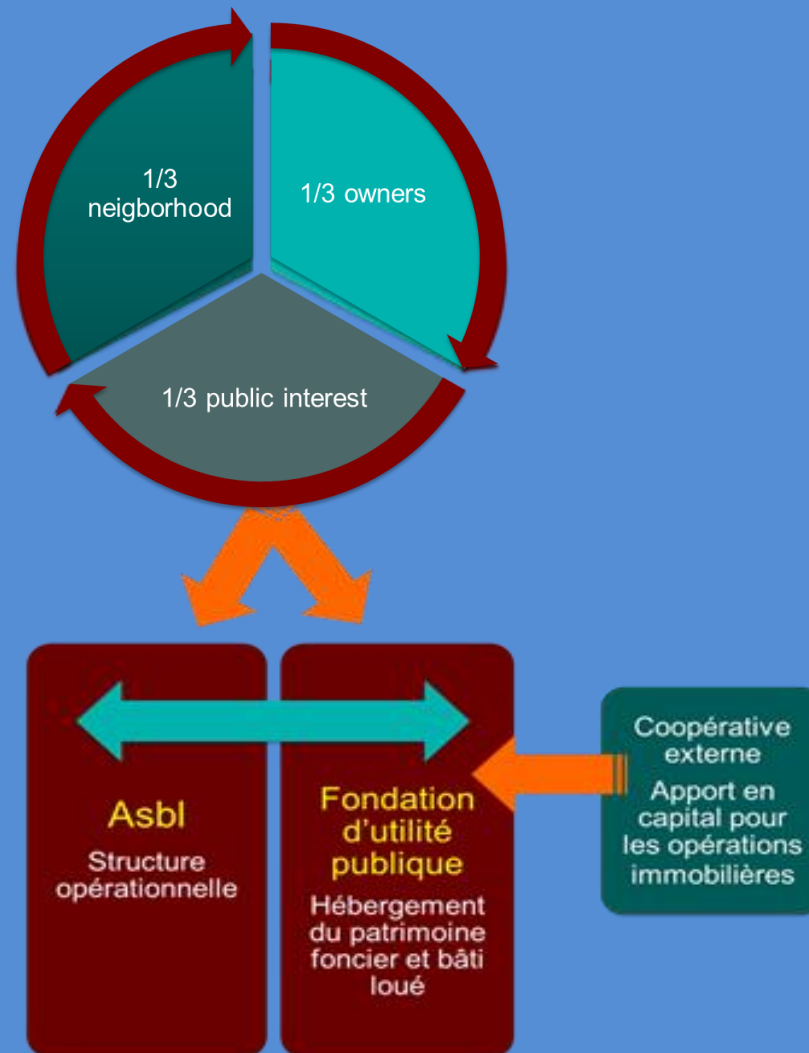


6% de la valorización para la CLT= € 3,600

25% de la valorización para la primera familia= € 15,000
Su capital tras la venta = € 54,000 = € 15,000 + Capital retribuido a los 10 años al 2% (€ 39,000)

 Legado CLT

12. Principio de composición del Community Land Trust Bruselas



13. “Somos el promotor que no se marcha”

Connie Chavez, Executive Director
Sawmill Community Land Trust

Apoyo a los habitantes:

Co-gestión del CLT, grupo de ahorro, propiedad de la vivienda, programación arquitectónica, monitorización financiera, consulta para la renovación.



Diversidad funcional y apertura al vecindario:



Espacios colectivos, servicios, tiendas, equipamiento, actividades,...

El asignamiento es arbitrado y contextualizado con los actores del vecindario.

14. Implicación dinámica de los compradores candidatos:

Afiliación – Ahorro – Formación – Participación – conocimiento

1. Primera sesión informativa
2. Suscripción al CLTB (\$ 14 anuales)
3. Programa de ahorro (\$ 14 mensuales)
4. Formación annual obligatoria (sobre propiedad, eficiencia energética o gestion del presupuesto, ...)
5. Formación y actividades abiertas (sobre custiones secundarias como comunicación no vieloenta, la división digital, uso de bicicleta, jardinería, cocina, cuidado de niños, ...) organizadas con socios (partners) y la comunidad.
6. Los candidatos tienen un representante en la junta.

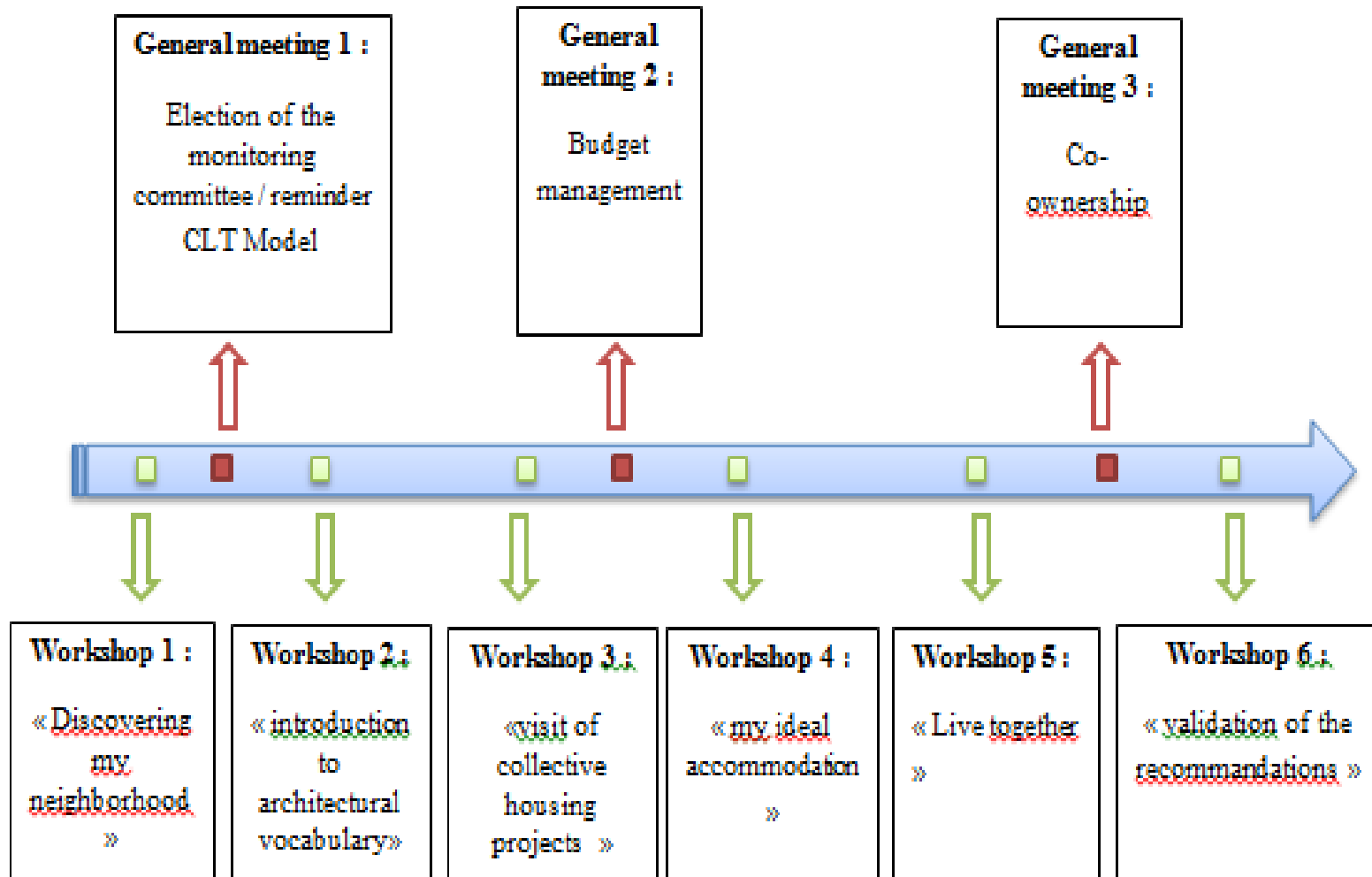


15. Proceso participativo en el diseño arquitectónico:

- Constitución del grupo de futuros habitantes antes del proceso de construcción.
- Implicación de los hogares en cada etapa del proceso de diseño y construcción.
- Organización de asambleas regulares (Formación de equipo y organización colectiva)
- Redacción de un libro de recomendaciones para arquitectos (Redaction of a book of recommendations for the architects (administración requerida a largo plazo).
- Actividades de apoyo de asociaciones socias para la administración individual y colectiva.



15. Proceso participativo del diseño arquitectónico:



Example of timetable : the Project Vandenpeereboom

15. Proceso participativo del diseño arquitectónico:



Taller : “Descubriendo el vecindario”

15. Proceso participativo en el diseño arquitectónico:



Taller : "Mi vivienda ideal"



Talleres específicos para adolescentes

El equipo CLT-B

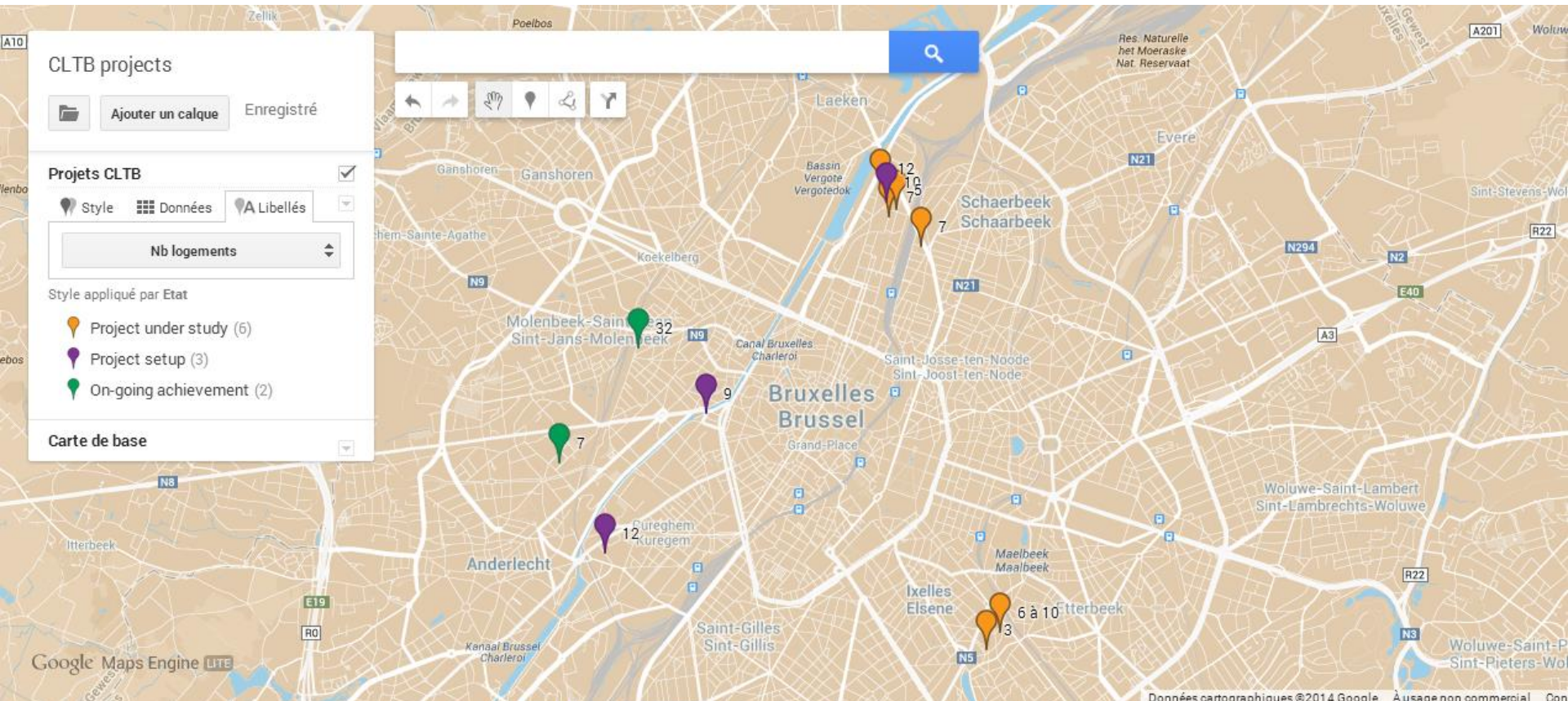


16. Algunas pinceladas sobre el CLTB:

- Equipo: 8 personas (6 a tiempo completo) + muchos practicantes y voluntarios...
- 200.000€ de concesiones operativas regulares y una media de 200.000€ concesiones puntuales.
- Asamblea general: 115 personas y 20 ONGs.
- Compradores candidatos : 44 hogares (lista abierta en febrero 2014).
- Respeto de la composición de tres tercios de las dos juntas.

17. Area metropolitana de acción

- Región de Bruselas Region : 1,100,000 habitantes
- El CLTB está subvencionado por el gobierno metropolitano (no por el municipal).
- Activo en diferentes barrios.



18. Dos primeros proyectos piloto (I) :

1. Calle Verheyden, 121 - Anderlecht:

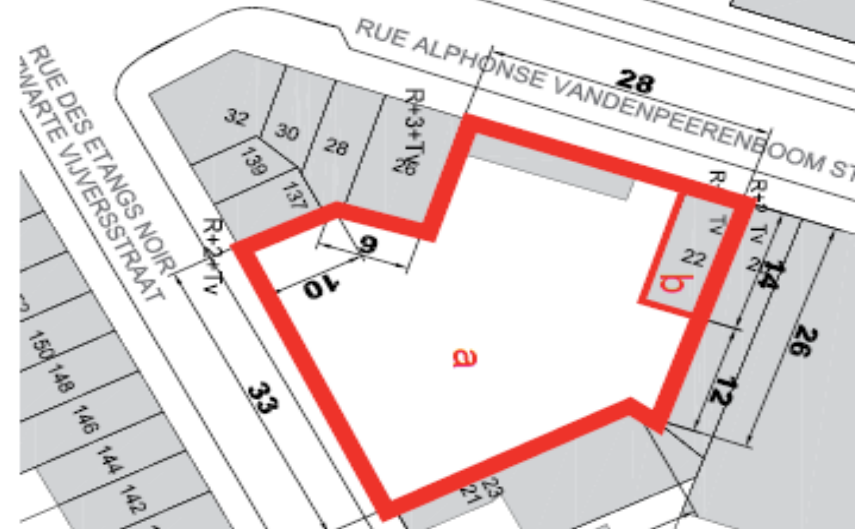
- 7 unidades de vivienda + espacio común y jardín
- Renovación según estándares de bajo consumo energético
- 950.000€ (financiación pública) + 1.100.000€ (hogares)
- Mercado público lanzado por las familias + CLTB
- Ocupación temporal (oficinas, centro comunitario, unidades de vivienda)
- Finalización prevista para: fin de 2016.
- Espacio común abierto al público aun por ser financiado



18. The two first pilot projects (II) :

2. Calle Vandenpeereboom, 22 - Molenbeek

- 32 unidades de vivienda + 2 instalaciones locales.
- Planeados: Guardería de precio asequible con centro público de asistencia social.
- Nueva construcción gestionada por un promotor de vivienda más grande (fondo para la vivienda).
- 1.750.000€ de financiación + acceso prácticamente gratuito al terreno gracias a un programa de renovación urbana (“contrat de quartier”).
- Coste total de la operación: 5.000.000€.
- Finalización : principios de 2017.



19. La construcción de una red CLT Europea(I)

- Proyectos piloto entregados al Parlamento Europeo: "Apoyo a la generalización de herramientas de puesta en común de suelos para fomentar la producción de habitat con objetivos sociales, participativos y anti-especulativos" (CLT-B, Junio 2013).
- "Costrucción de conocimiento a través de los CLTs en Europa y EE.UU.", conferencia internacional en Bruselas , 1 y 2 de Julio de 2013
- CLT como modelo recomendado en el Consejo Europeo de Cohesión Social y Lucha contra la Pobreza, division de informes y conferencias.
- CLT reconocido dentro de las "mejores prácticas" por el FMDV (Foro mundial de Desarrollo Urbano).
- Muchos investigadores han comenzado a estudiar el CLT a nivel europeo (cátedra específica sobre el CLT en Lyon, Francia)



19. La construcción de una red CLT Europea (II)

- El auge del CLT en Reino Unido.
- Diversas ONGs fundan la plataforma CLT-Francia (12-16-2013) y reconocimiento del “Organismo de Credito Hipotecario Solidario” a nivel legal.
- Primera organización de asociaciones y lobby en el norte de Italia...
- Expresión de interés en muchos otros países (Italia, Portugal, ...)

