

2e EDITIE – 30 JUNI 2025

100 WIJKEN FORUM

Buurt per buurt versnellen naar fossielvrij



**ARCHITECTURE
WORKROOM
BRUSSELS**

**AGENTSCHAP
BINNENLANDS
BESTUUR**

 **Vlaamse
overheid**

MINARAAD
milieu & natuur

 **Vlaanderen**
is energiegelukkig

 **vito**

flux50
ENERGISING THE FUTURE

vvsg netwerk
klimaat

**100
WIJKEN
PLATFORM**

**DE
GROTE
VERBOUWING**

Met actieve medewerking van VEKA, SAAMO, ODE, KU Leuven Instituut voor energie en maatschappij en UGent

Sessie 2

Betaalbaar wonen in fossielvrije buurten



100
WIJKEN
PLATFORM

ARCHITECTURE
WORKROOM
BRUSSELS

AGENTSCHAP
BINNENLANDS
BESTUUR

 Vlaamse
overheid

MINARAAD  Vlaanderen
milieu & natuur

 vito

flux50
ENERGISING THE FUTURE

vvsg netwerk
klimaat

DE
GROTE
VERBOUWING

Met actieve medewerking van VEKA, SAAMO, ODE, KU Leuven Instituut voor energie en maatschappij en UGent

Geert De Pauw (CLTB) The Upcycling Trust



100
WIJKEN
PLATFORM

DE
GROTE
VERBOUWING

ARCHITECTURE
WORKROOM
BRUSSELS

AGENTSCHAP
BINNENLANDS
BESTUUR

 Vlaamse
overheid

MINARAAD
milieu & natuur

 Vlaanderen
in beweging

 vito

flux50
ENERGISING THE FUTURE

vvsg netwerk
klimaat

Met actieve medewerking van VEKA, SAAMO, ODE, KU Leuven Instituut voor energie en maatschappij en UGent

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

Community Land Trust Brussel

Blijvend betaalbare woningen op gemeenschapsgrond

Hybride eigendomsformule



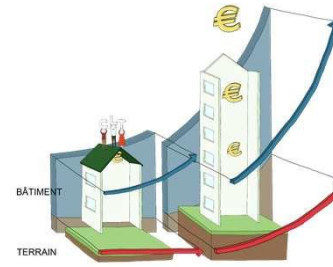
Scheiding eigendom grond en gebouw

Bewoners: eigenaar gebouw

CLTB en zijn leden: eigenaar grond



Grond beheerd door de gemeenschap



Blijvende betaalbaarheid

Subsidies gewest voor aankoop grond

Betaalbaar voor lage inkomens (sociale huisvesting)

Blijft betaalbaar dankzij doorverkoopformule



Bestuurd door de gemeenschap

Bewoners en kandidaat-kopers zijn lid

Bestuursorgaan: 1/3 bewoners, 1/3 middenveld, 1/3 Brussels Gewest

Blijvend betaalbare woningen



115

Bewoonde woningen



8

Woonprojecten



77

Woningen in aanbouw

Activiteiten van CLTB



**Blijvend betaalbare
woningen
ontwikkelen**



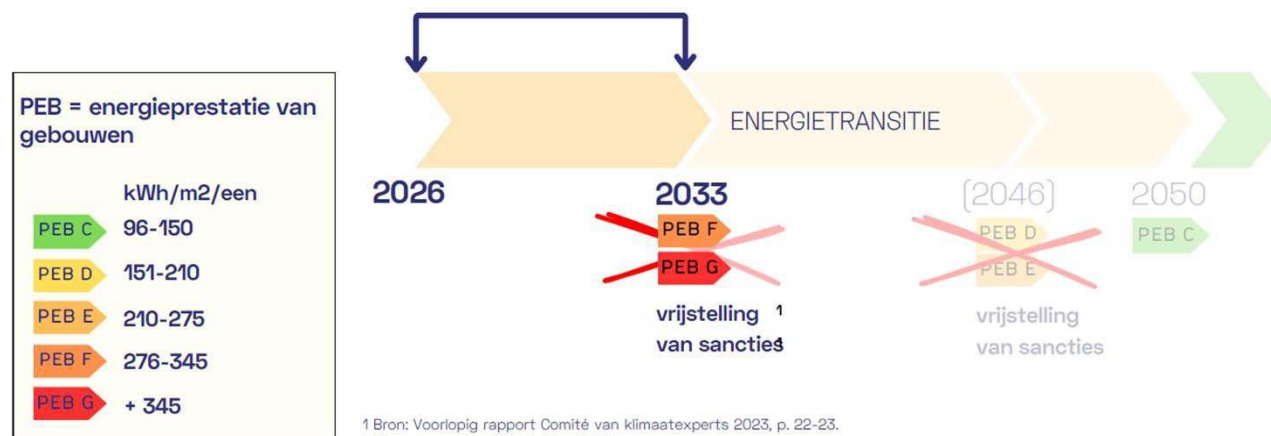
**Veerkrachtige
gemeenschappen
opbouwen**



**Innovatie en
promotie niet-
speculatieve
stadsontwikkeling**

Sociale risico's renovatiestrategie

- Noodkopers: geen middelen om woning te renoveren
- Worden uitgesloten van bestaande steunmechanismen
- Renolution: vanaf 2027 PEB verplicht, vanaf 2033 boetes
- Zal zware sociale gevolgen hebben
- Nieuwe, aanvullende instrumenten nodig



¹ Bron: Voorlopig rapport Comité van klimaatexperts 2023, p. 22-23.

² Bron: jaarverslag Révolution 2024

CLTB Renovatiepack

Een oplossing voor de energierenovatie door kwetsbare huiseigenaars



**Intensieve
begeleiding en
investering in de
renovatie**

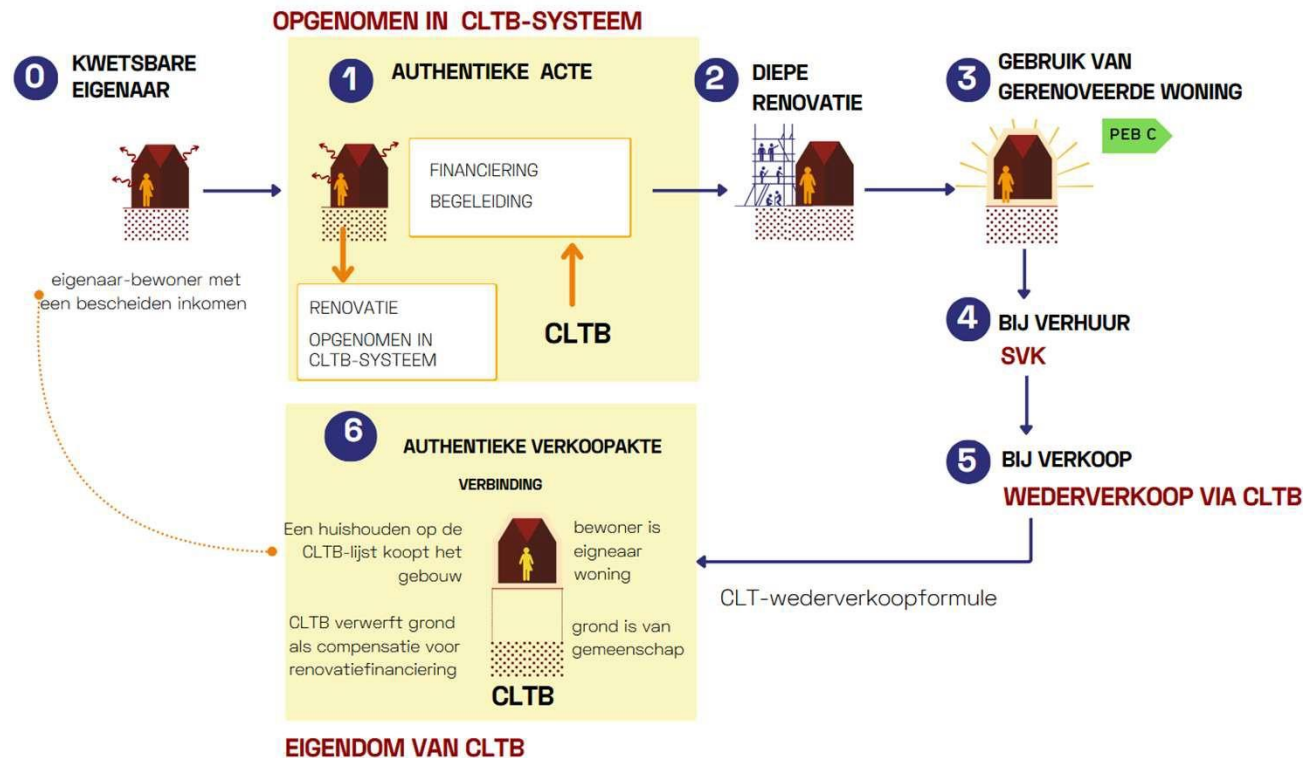


**Blijvende
betaalbaar dankzij
integratie in CLT**

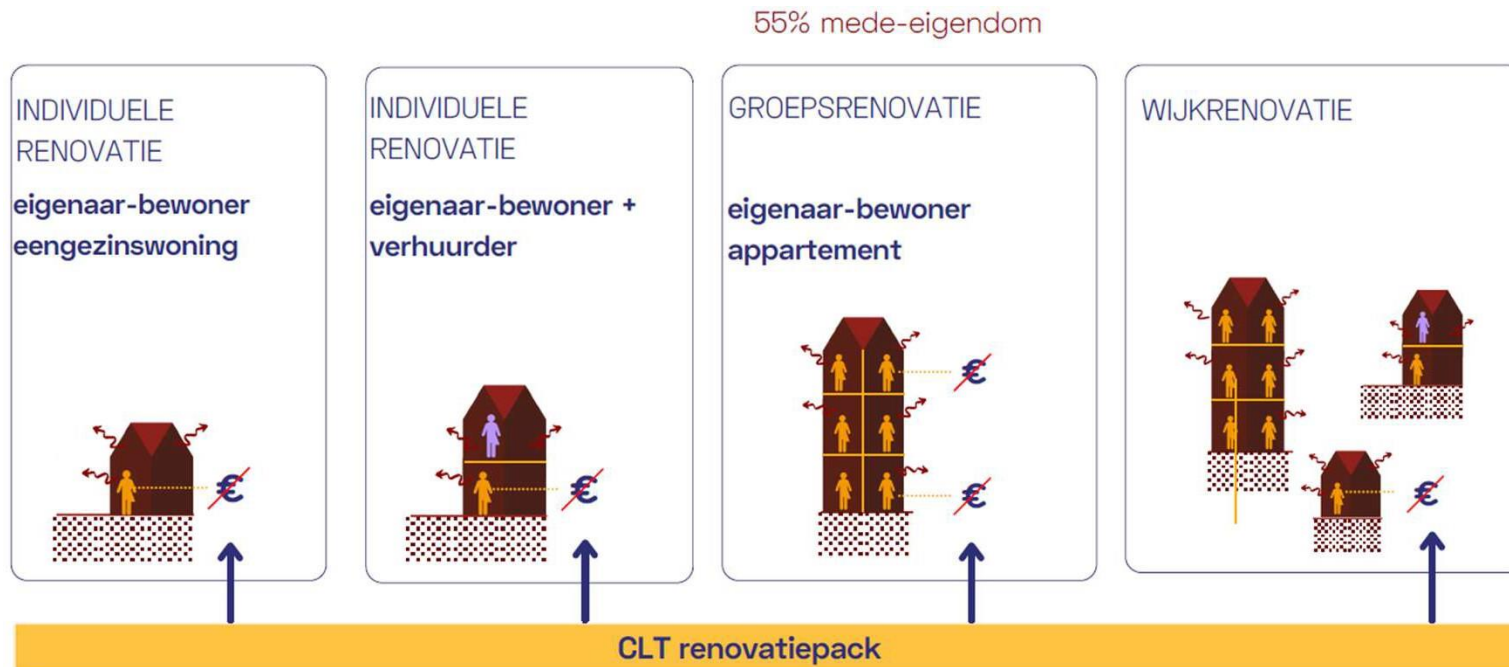


**Grotere impact:
decarbonisatie +
decommodificatie**

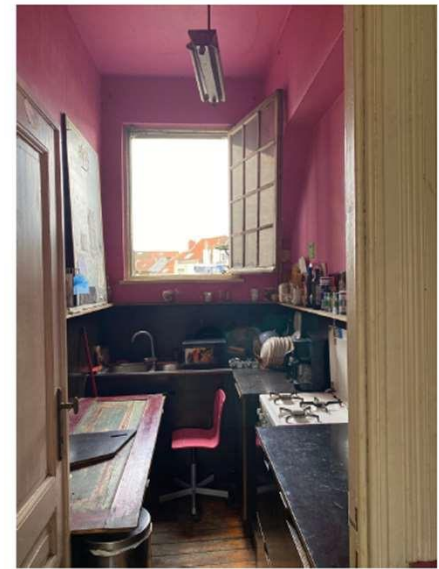
Gerenoveerd, energiezuinig en blijvend betaalbaar



Verschillende mogelijkheden



Eerste pilootproject: appartement in kleine mede-eigendom, zonder vergunning



Tweede pilootproject: eigenaar-bewoner + huurappartement, met vergunning



Waarom?

- Meest kwetsbare bewoners, moeilijkst te renoveren woningen
- Grote investeringen nodig
- Oplossing: impact verhogen
- Klimaatbeleid en woonbeleid
- Aanvulling op bestaand beleid voor specifieke doelgroep

Uitdaging

- Middelen voor structurele inbedding
- Klimaatbeleid en woonbeleid: tussen twee stoelen
- Bescherming recht op eigendom: complexere montages nodig
- Eigenaars overtuigen om mee in te stappen, zolang het programma nog experimenteel is en er nog geen voorbeelden zijn

Upcycling Trust

- Interreg NWE – samenwerking tussen CLTs en OFS
- Gelijkaardige aanpak in Gent, Rijsel, Rennes en Cork: investering energierenovatie als hefboom om woning blijvend betaalbaar te maken
- In grote mede-eigendommen: Rennes
- Renovatie op wijkniveau: Rijsel
- Als manier om de verkoop van sociale woningen op de private markt te vermeiden: Rennes
- Leegstand: Gent en Cork

Van pilootproject naar systeem

- Pilootproject Renolab ID: piloot in het kader van Renolution strategie
- Upcycling Trust: samenwerking met CLTs in Rijsel, Rennes, Cork en Gent
- Doel: structureel onderdeel van energie- en woonbeleid
- Model opnemen in richtlijnen Sociaal Klimaatplan EU – ETS2
- Overheidsmiddelen als hefboom voor impactinvesteringen?



Tomas Ooms (Studio Tuin en Wereld)

Conceptie Scandinaviëblokken



100
WIJKEN
PLATFORM

ARCHITECTURE
WORKROOM
BRUSSELS

AGENTSCHAP
BINNENLANDS
BESTUUR

 Vlaamse
overheid

MINARAAD  Vlaanderen
milieu & natuur

 vito

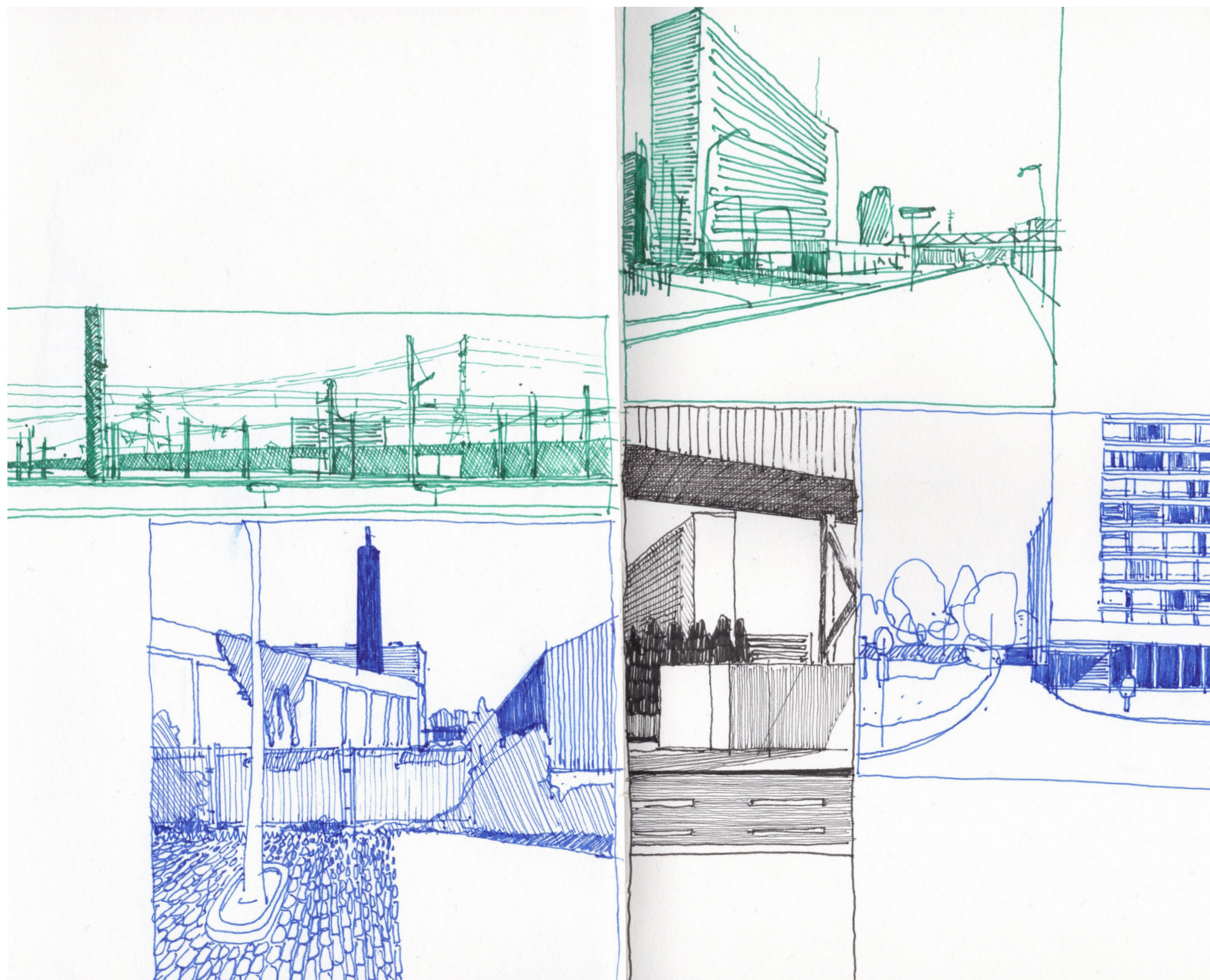
flux50
ENERGISING THE FUTURE

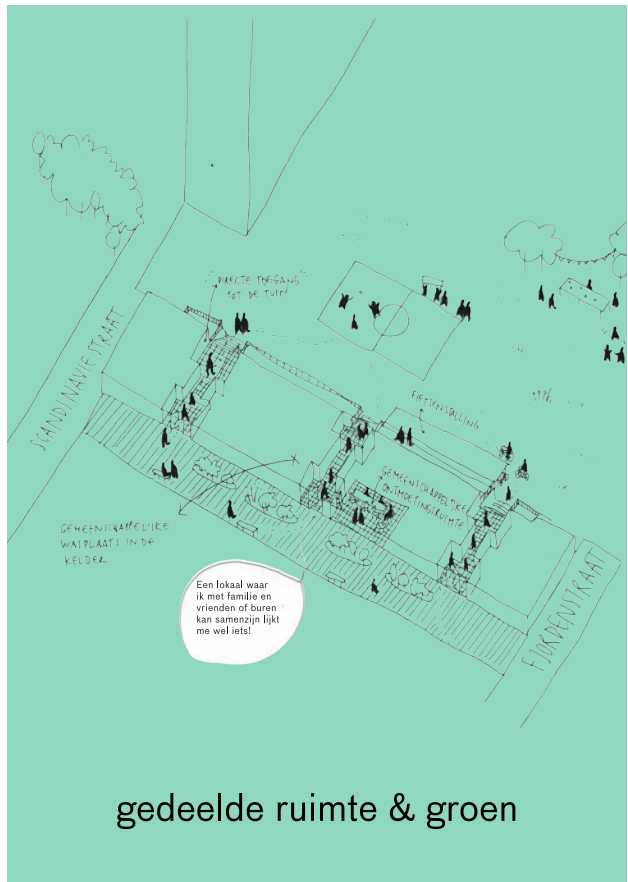
vvsg netwerk
klimaat

DE
GROTE
VERBOUWING

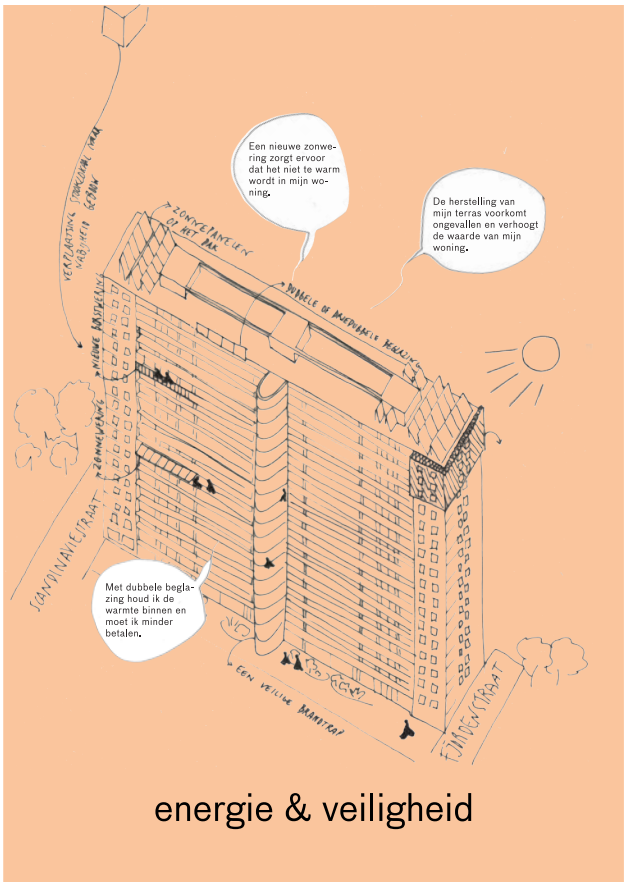
Met actieve medewerking van VEKA, SAAMO, ODE, KU Leuven Instituut voor energie en maatschappij en UGent

DE STEMMEN VAN DE SCANDINAVIËBLOKKEN

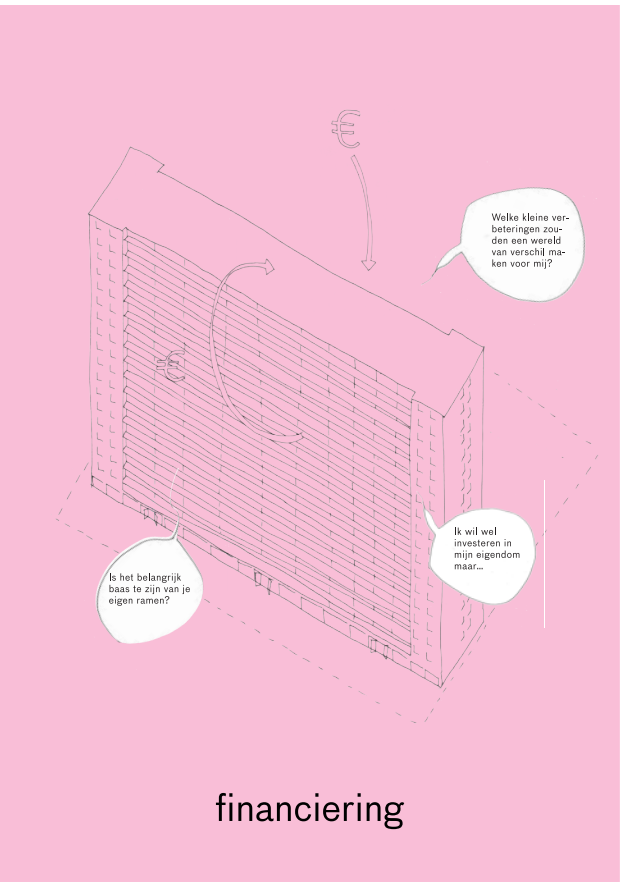




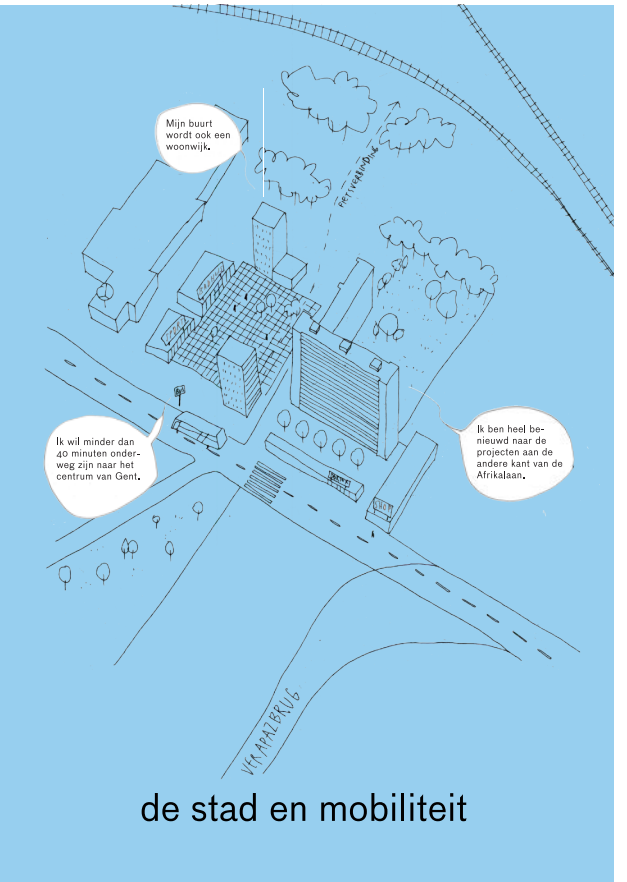
gedeelde ruimte & groen



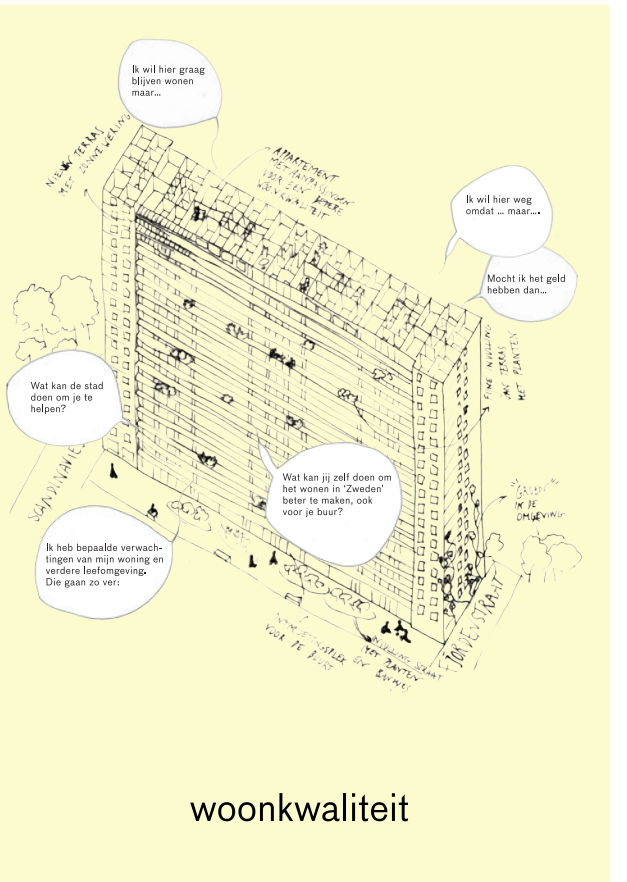
energie & veiligheid



financiering



de stad en mobiliteit



woonkwaliteit





Foto door Michiel De Cleene



Foto door Michiel De Cleene



Foto door Michiel De Cleene

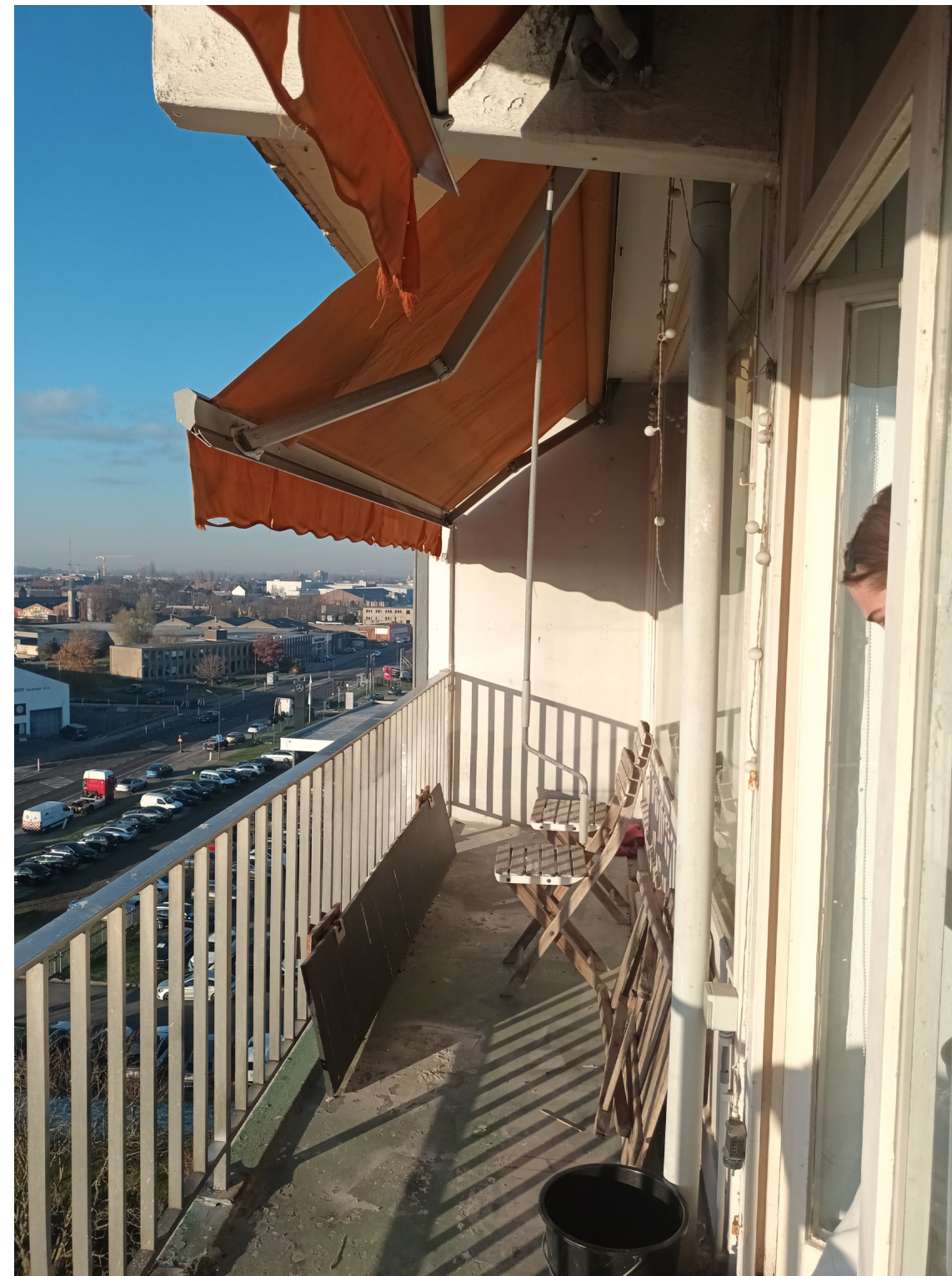
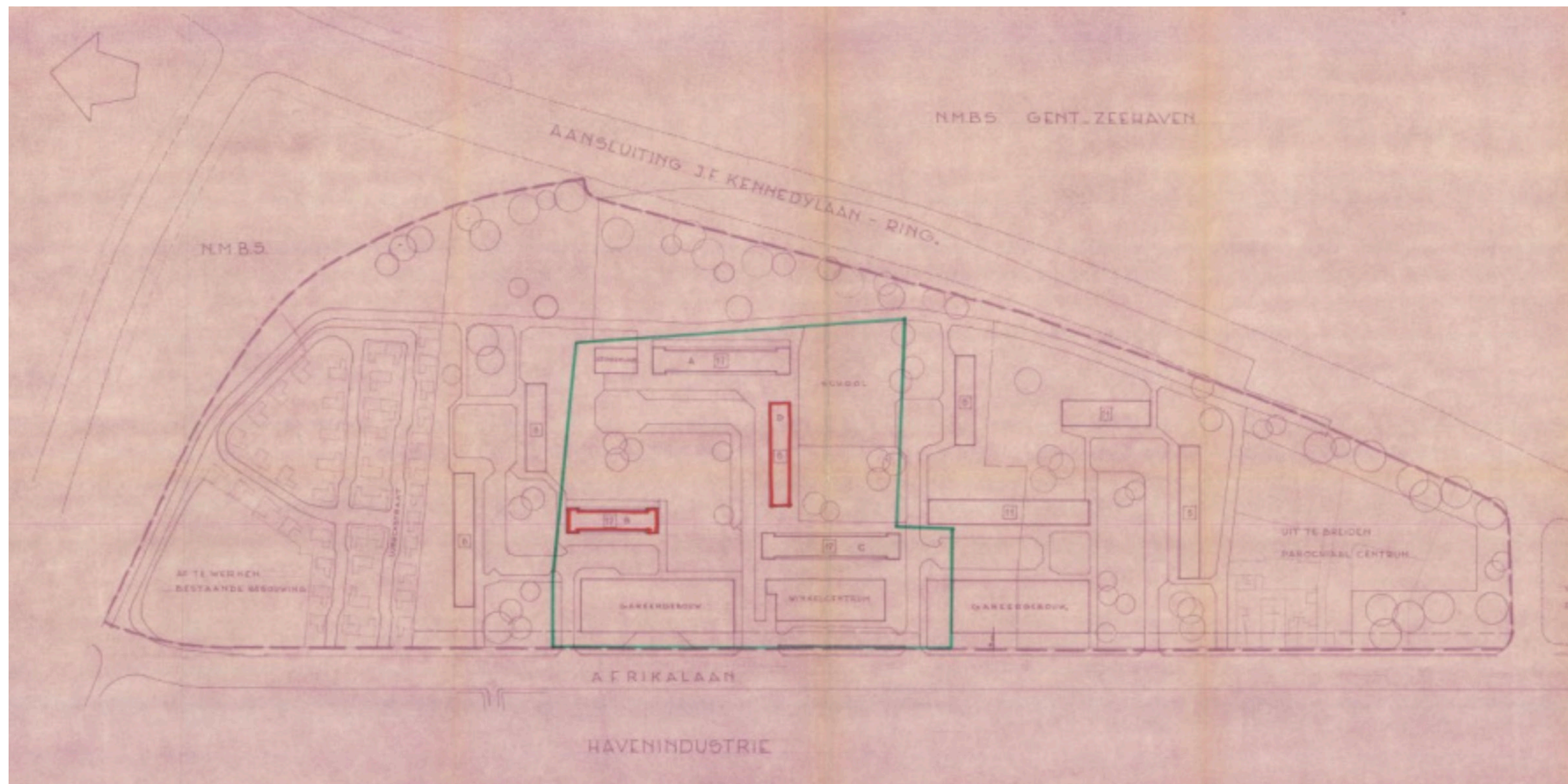




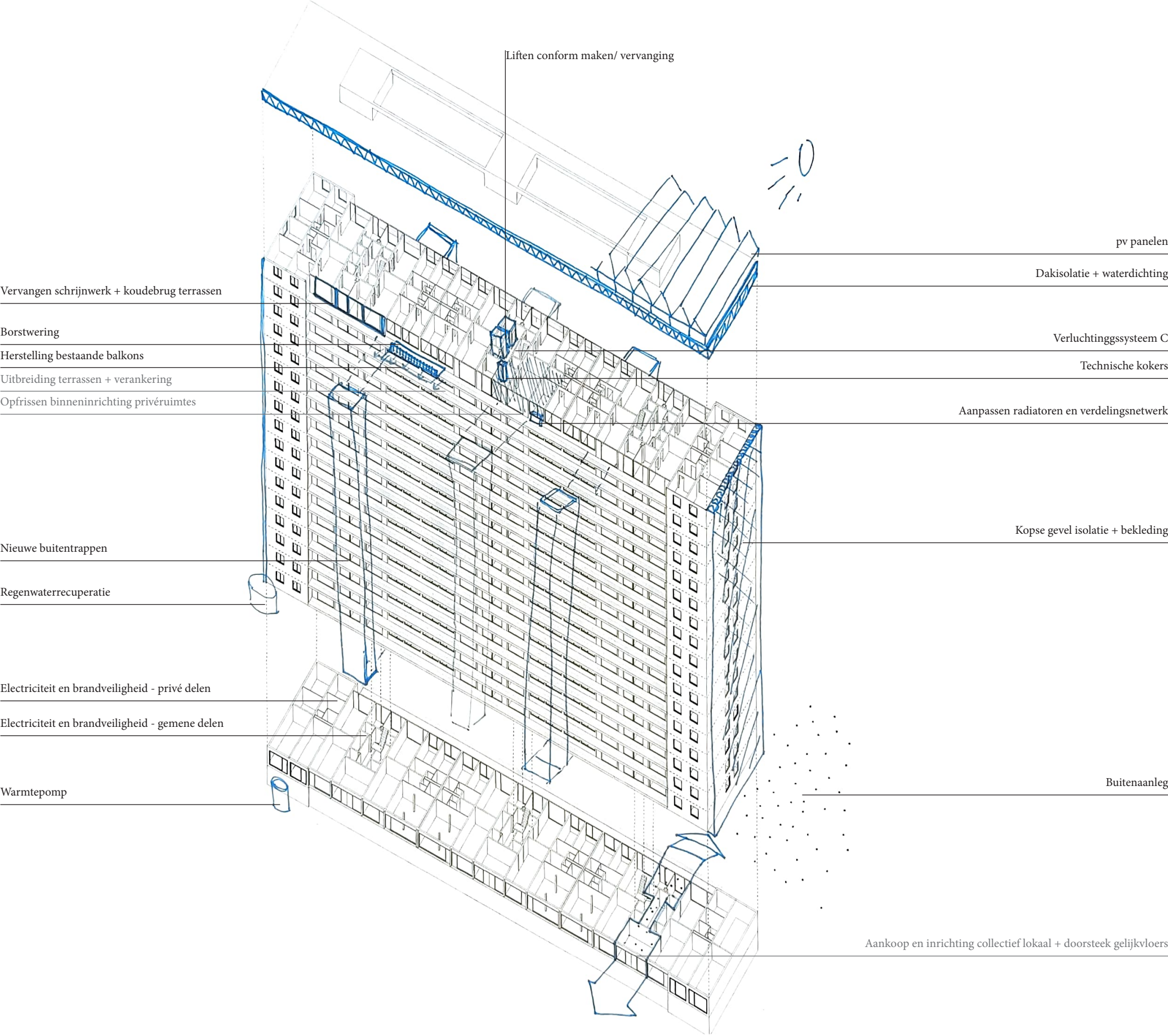
Foto door Michiel De Cleene

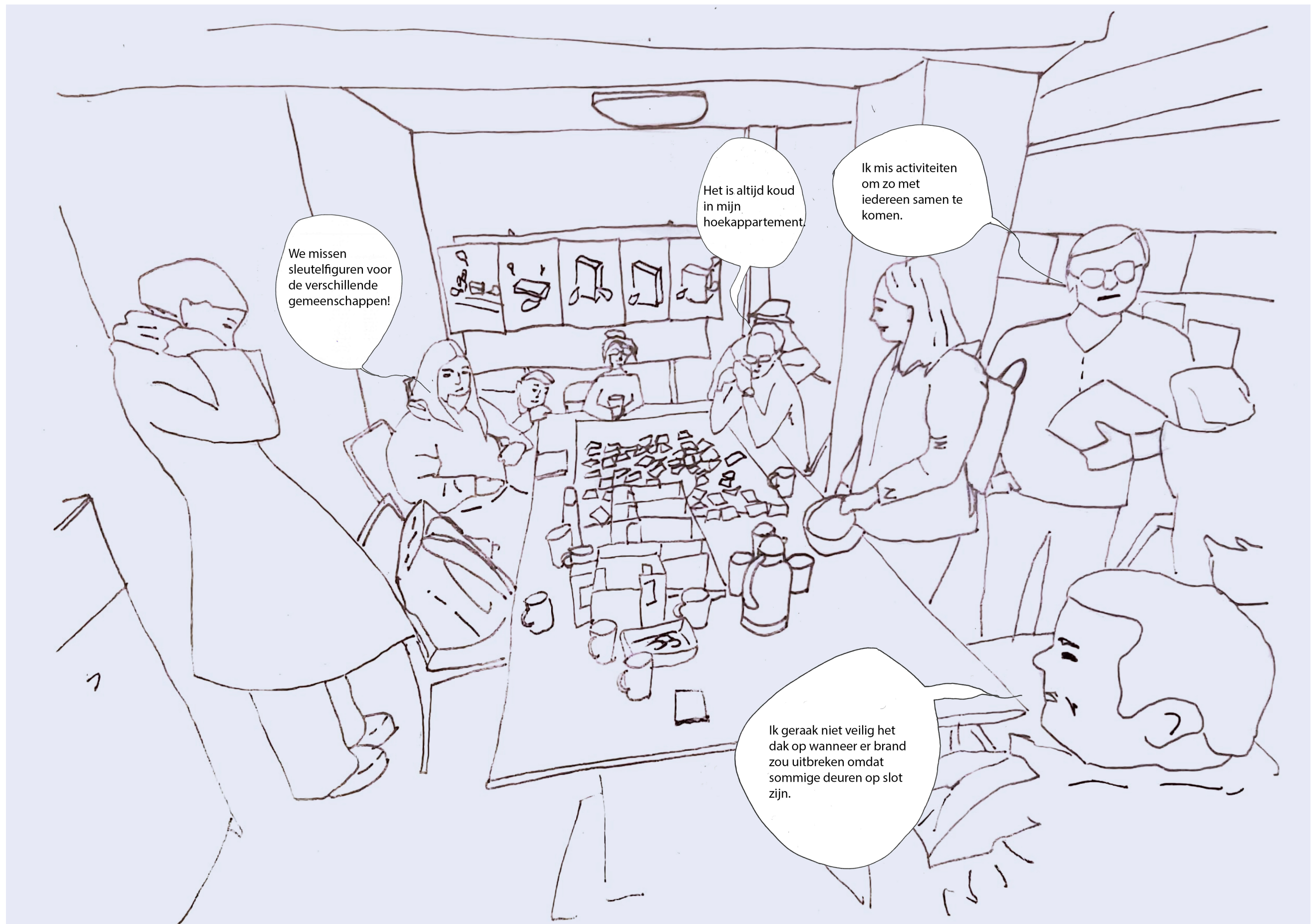


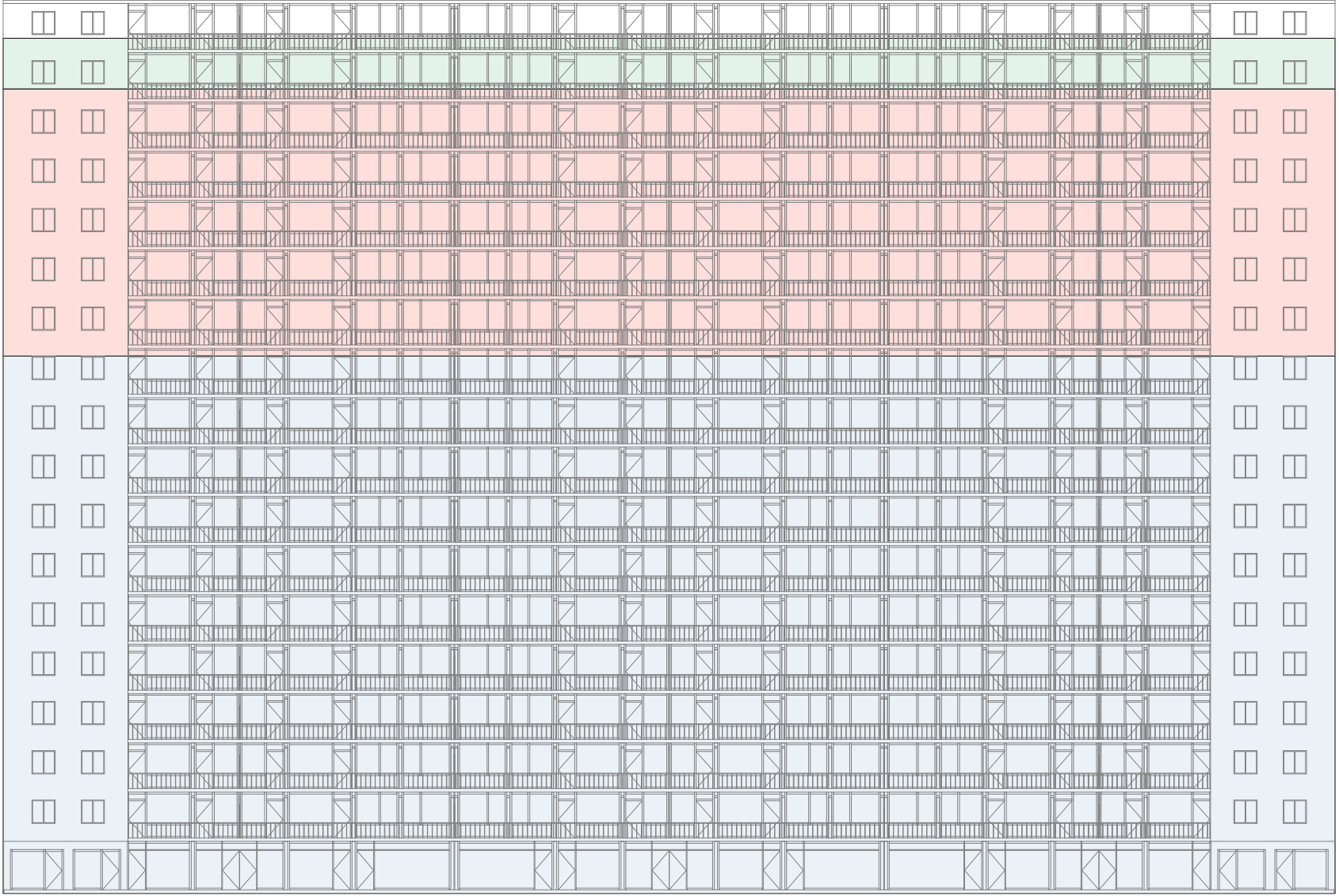
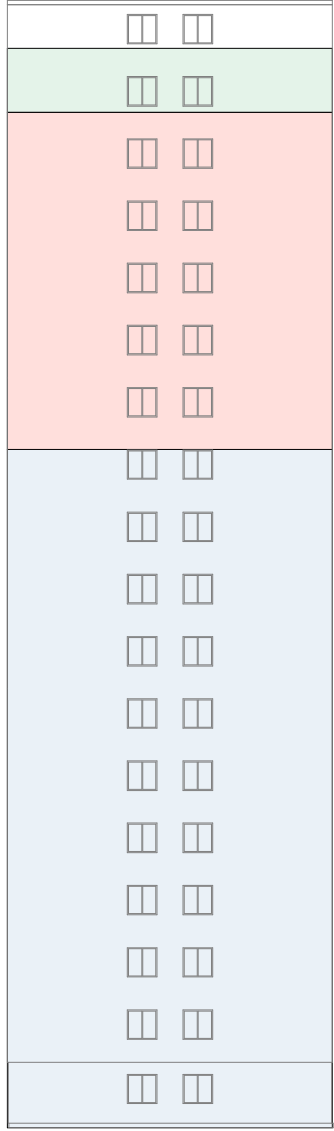




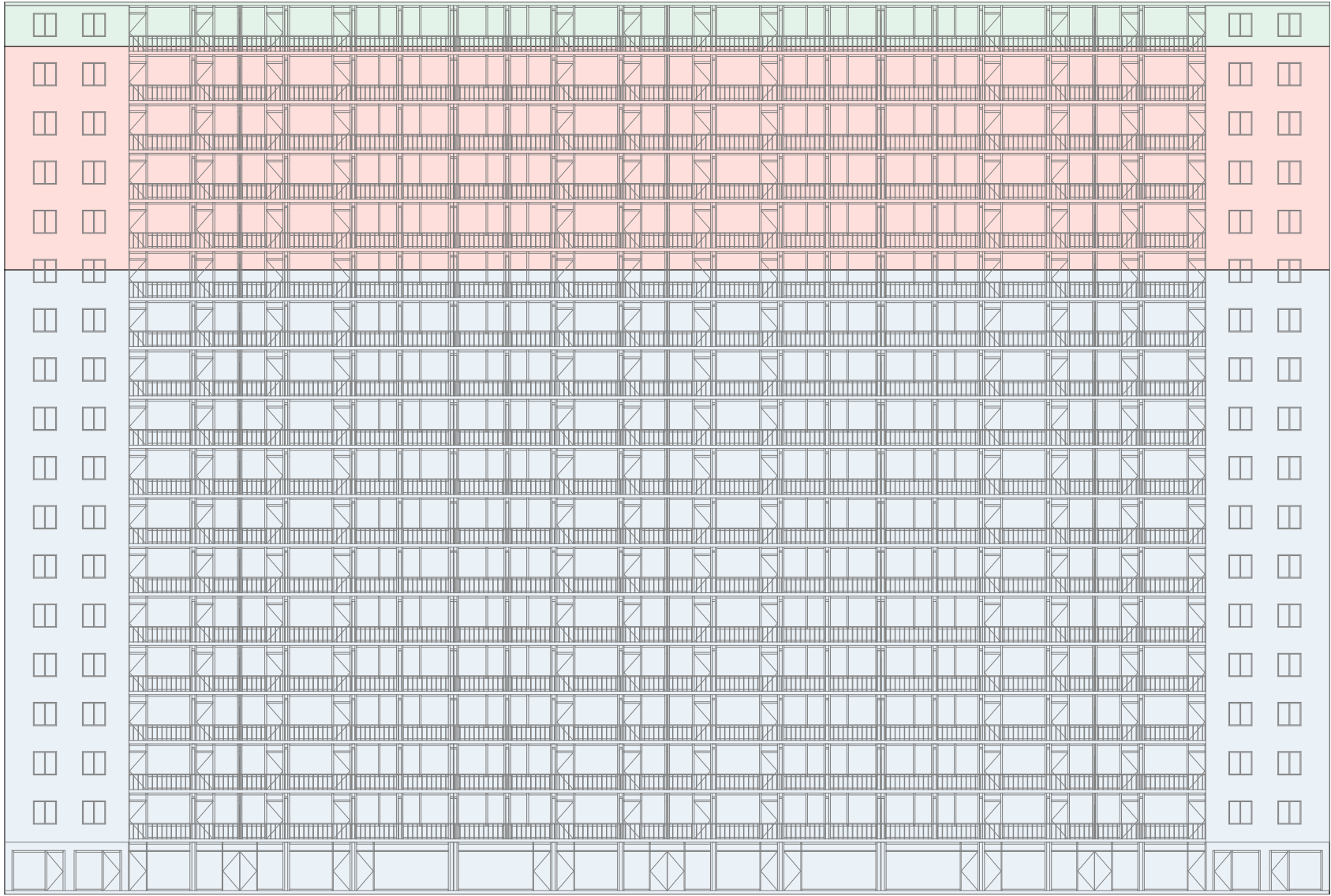
EEN UPDATE VOOR HET GEBOUW







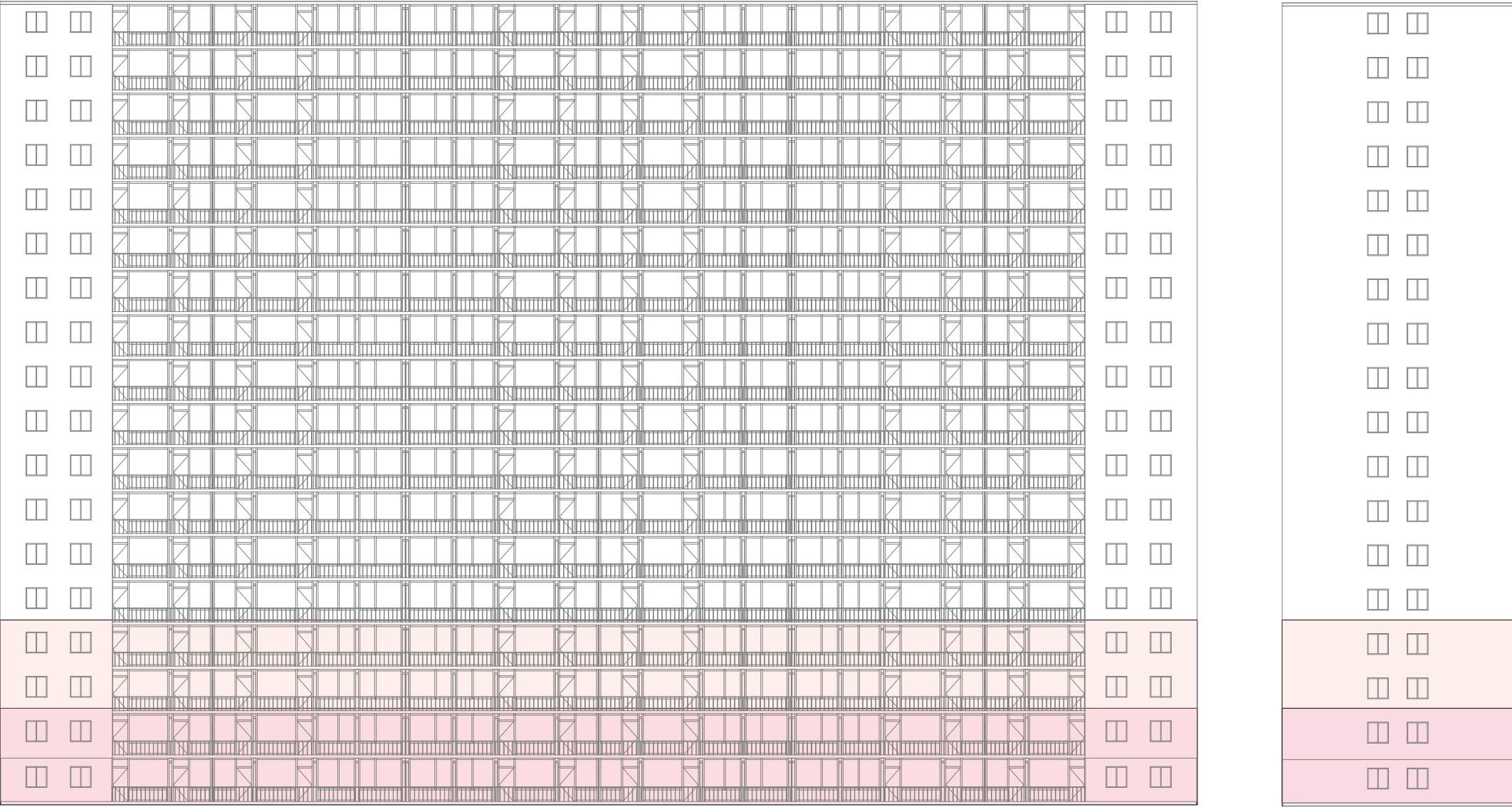
-  4,5% zonder domicilie
(5 app verbouwing + 3 app beroepsactiviteit + 1 app samengesteld)
-  6,5% bewoner huurder student (14 appartementen)
-  30% bewoner huurder (64 appartementen)
-  60% bewoner eigenaar (127 appartementen)
(waarvan 7 eigenaars in het bezit van meer dan 1 appartement)



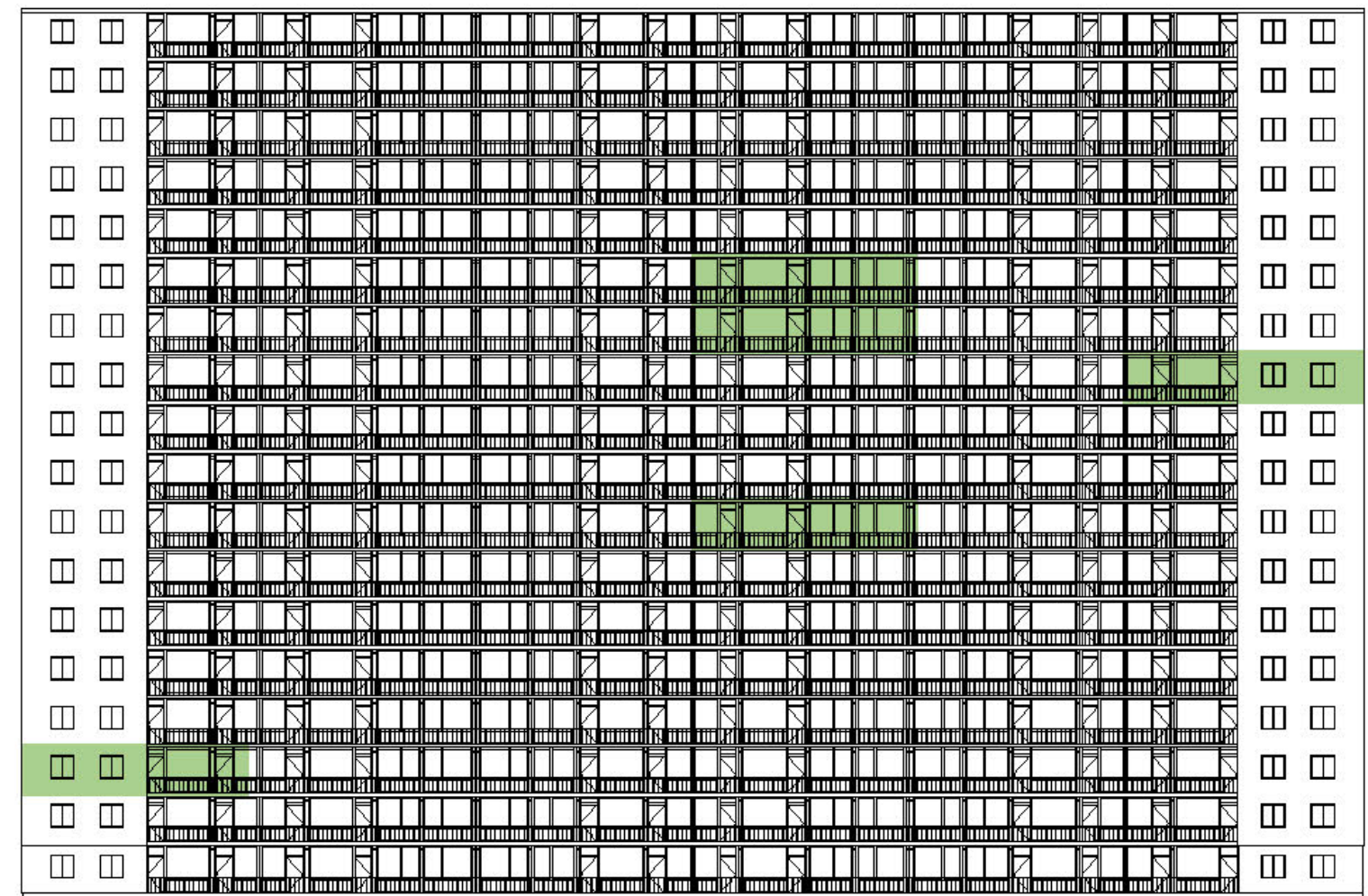
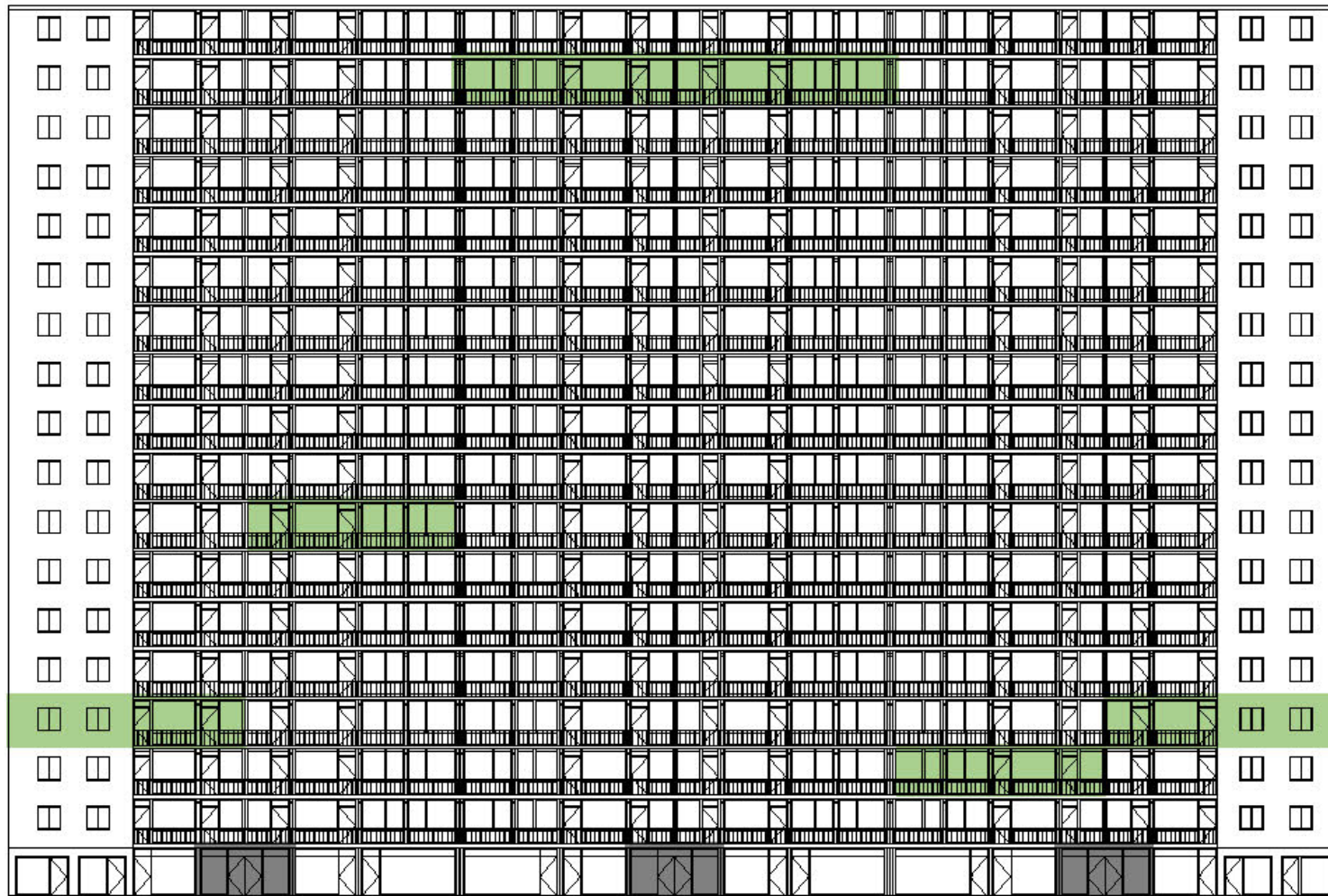
- 5% Inkomstencategorie III
- 25% Inkomstencategorie II -
40.730 - 51.840 alleenstaand;
57.020 - 74.060 koppel of 1 ten laste + 4.160p.p
ten laste
- 70% Inkomstencategorie I -
max. 40.730 alleenstaand, 57.020 koppel of 1 ten
laste + 4.160p.p. ten laste
GKO max 30%, 32.900 en 46.000 vanaf 1 kind ten
laste +andere randvoorwaarden



Dossier opgesteld (energiescan, renovatieadvies, Gent knapt op...)



23% recht op verhoogde tegemoetkoming (50 appartementen) waarvan 26 effectief (info OCMW)



Schrijnwerk (deels) vervangen

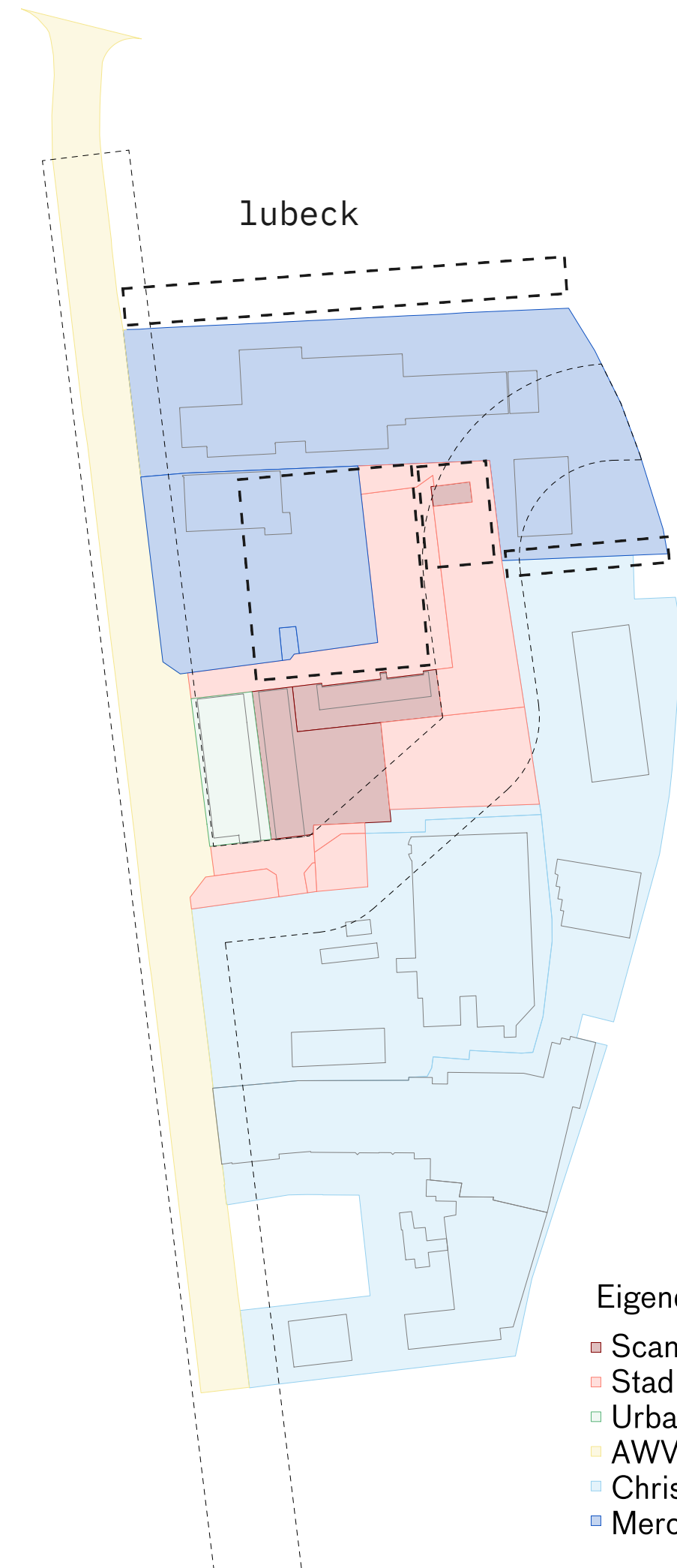


Foto door Michiel De Cleene

HERVERDELING VAN DE GRONDEN > complex!



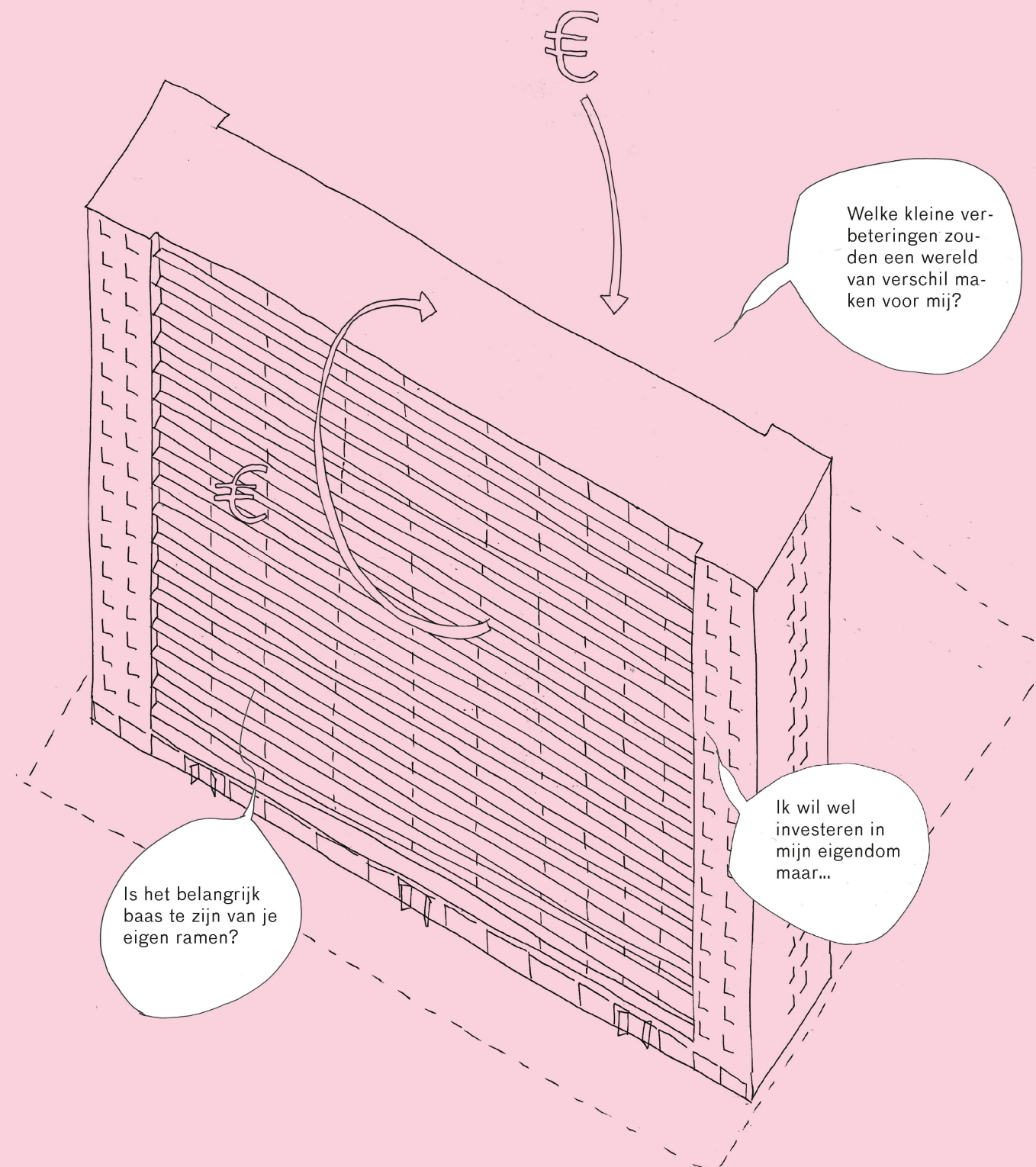
188



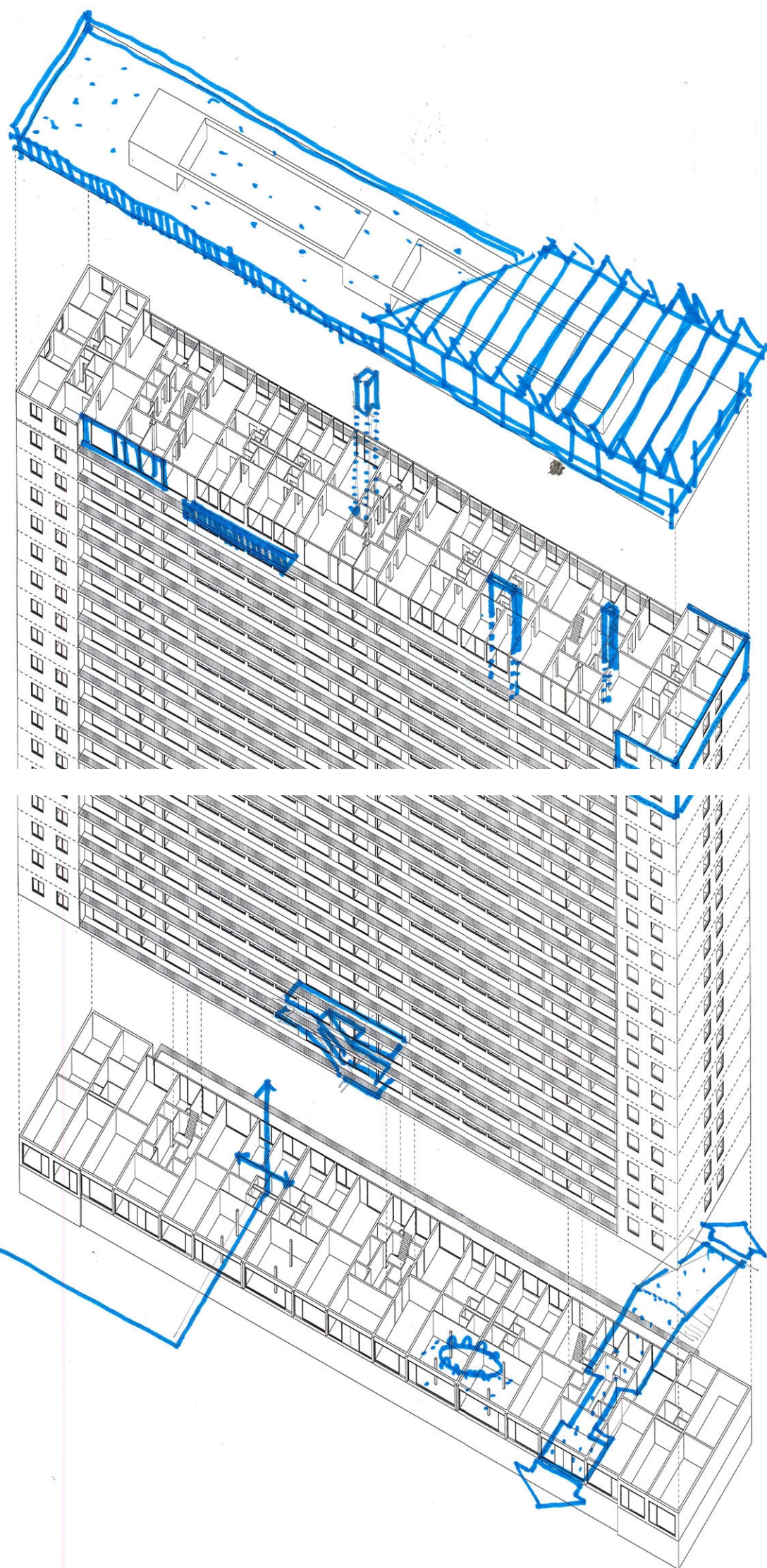
- Eigendomstructuur
- Scandinaviëblokken
 - Stad Gent
 - Urban ID
 - AWW
 - Christeys
 - Mercedes Benz

CONCEPTSTUDIE SCANDINAVIËBLOKKEN

STUDIO TUIN EN WERELD + AGWA + DOMUS MUNDI
i.s.m. IDEACONSUT, WIM RASSCHAERT en WOONCOOP



financiering



RAMING LANGTE TERMIJN INVESTERING (tot/wg)

ENERGIE > wat brengt op

F 6.574.585 / 33.753

L 5.367.755 / 27.557

TECHNIEKEN > wat moet

F 5.602.362 / 28.762

L 4.987.612 / 25.606

RUIMTELIJKE KWALITEIT > leefbaarheid

F 8.304.724 / 42.635

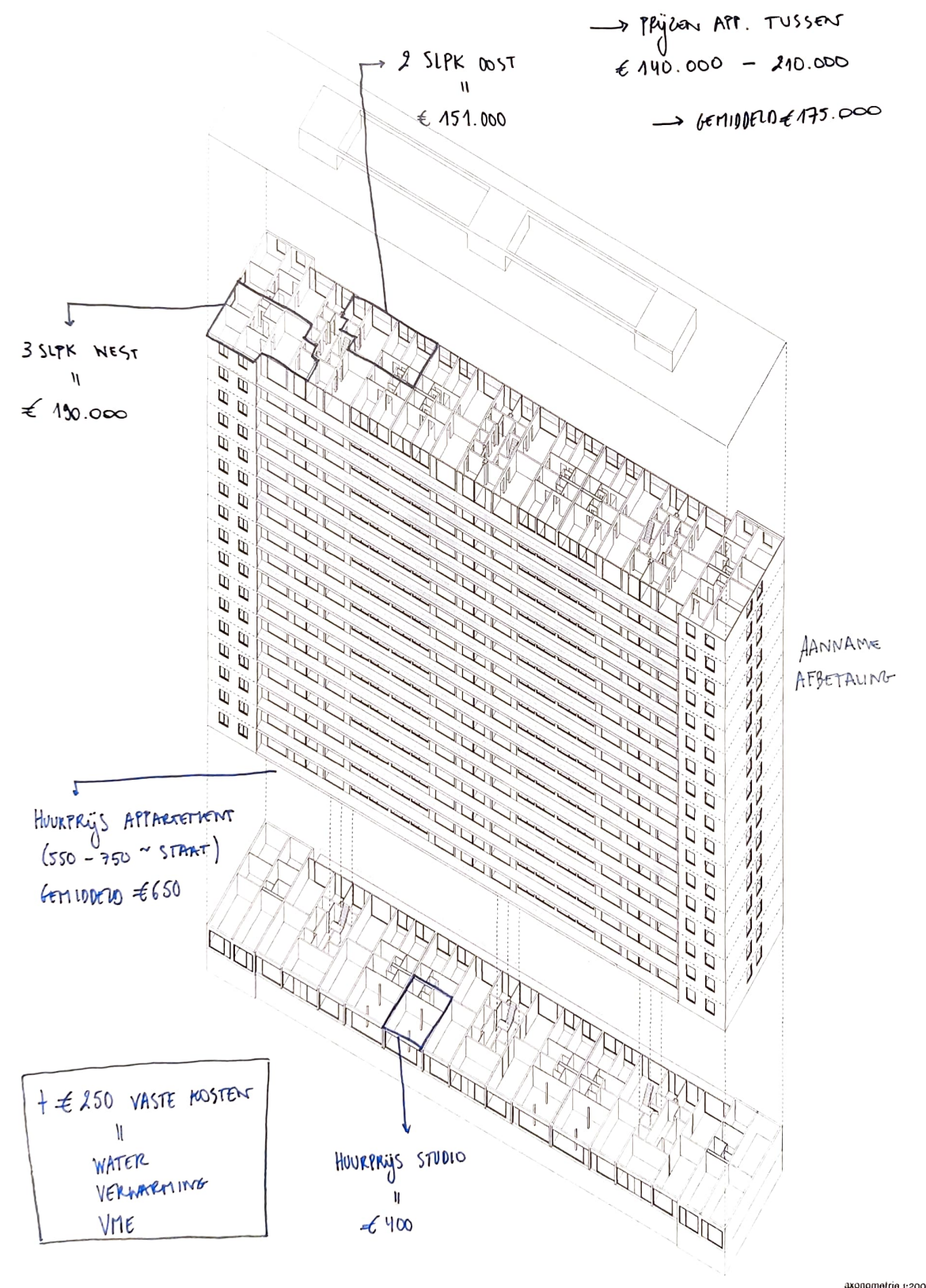
L 1.805.880 / 09.271

TOTAAL INCL BTW en Alg. Kosten

F 24.731.618 / 110.409

L 14.692.052 / 65.589

excl. subsidie



Bron: Ugent onderzoek by PUNNETAFEL en Raad van Bestuur

AANNAMES

1. registratierechten voor aankoop van 3%
2. aankoopprijs van 40% onder de marktwaarde
3. speculatie vermijden
4. raming
5. kosten werking coöperatieve van 1%
6. intercalaire interesten werden mee opgenomen
7. subsidie van gemiddeld 10.000 EUR/wg
8. theoretische marktwaarde van 4.200 EUR
9. tijdspad van minimum 5 jaar
10. herverdeling van gronden
11. berekening op light scenario

ONTWIKKELINGSKOSTEN VERSUS MARKTWAARDE (tot/wg)

3.693.140 / 16.487 EUR REGISTRATIE EN NOTARIS
5.367.755 / 27.557 EUR ENERGIE > wat brengt op
4.987.612 / 25.606 EUR TECHNIEKEN > wat moet
1.805.880 / 09.271 EUR RUIMTELIJKE KWALITEIT > leefbaarheid

2.240.000 / 10.000 EUR SUBSIDIE (opbrengst)
496.062 / EUR MARGE OP DE BOUWKOSTEN
1.562.846 / EUR BTW en ALGEMENE KOSTEN
452.184 / EUR ONTWIKKELINGSKOSTEN COÖPERATIEVE
913.412 / EUR INTERCALAIRE INTERESTEN

46.584.012 EUR TOTALE AANKOOP EN ONTWIKKELINGSKOSTEN

MARKTWAARDE REFERENTIE 4.200EUR / M2

40.121.424 EUR > 60% STATUS QUO > VERLIES

46.808.328 EUR > 70% OPWAARDERING WERKEN, RUP, PERCEPTIE

53.495.232 EUR > 80% GENTRIFICATIE?

SCHULDEN

29.545.120 EUR AANKOOP (waarde voor renovatie)

14.980.000 EUR LOPENDE SCHULDEN (gemiddeld 50%, aanname) **44,43%**

14.565.120 EUR EIGEN INBRENG

79.621 EUR RENOVATIEKOST/WG

217.682 EUR TOTALE KOST/WG (46.584.012/212)

32.018.892 EUR TOTALE SCHULDEN (schulden + kosten) **68,73%**

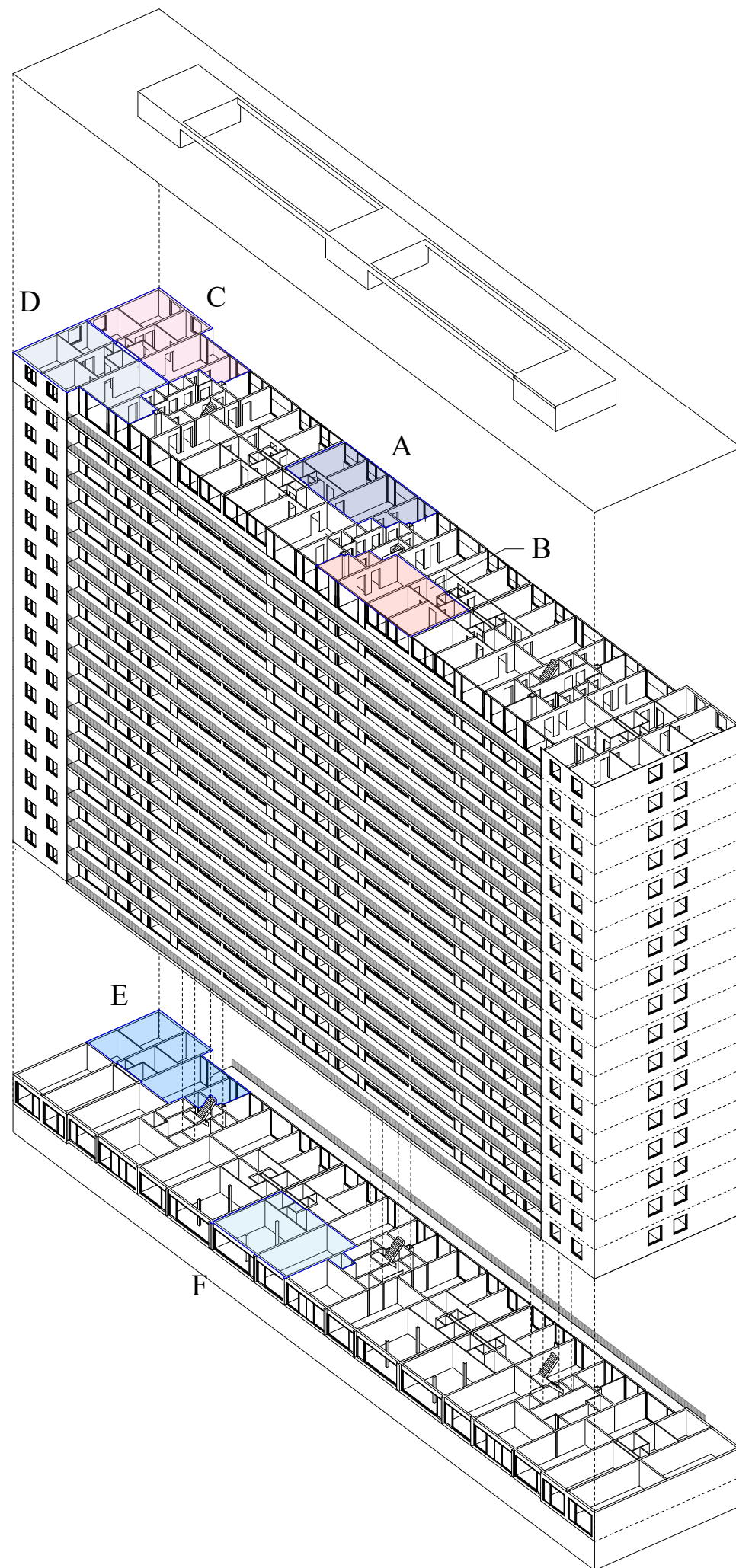
TOTALE RENOVATIE EN COOP KOSTEN > **17.038.882 EUR**

FINANCIERINGSVOORWAARDEN

30% EIGEN INBRENG

50% BANK/MIJN VERBOUWLENING

20% INVESTEERDERS/DERDEN/WINST



DE VME EVOLUEERT NAAR EEN COOPERATIEVE

Omvormingskosten VME > COOPERATIEVE = 50.970.130 €
Ontwikkelingskosten

Financieringsvoorwaarden: 33% Eigen inbreng
50% Bank / Mijn Verbouwlening (MVL)
17% Derden/Investeerders

Voorbeeld van impact op de maandlasten

Eigenaar met 50% Hypothecaire leenlast

HC = 792€

Vaste kosten = 401€ (*Nutsvoorzieningen, Syndicus, Woonlasten,...*)

Totaal 1.193 € / maand

Na de uitvoering van de werken

HC+ = 1.108€

Vaste kosten = 320€ (*Nutsvoorzieningen, Syndicus, Woonlasten,...*)

Totaal 1.438 € / maand

Eigenaar wordt huurder-coöperant

Huur = 380€

Vaste kosten = 256€

Totaal: 636 €

Eigenaar wordt coöperant met kapitaalsopbouw

Kapitaal + interest : 803€

Vaste kosten = 256€

Totaal: 1.049 €

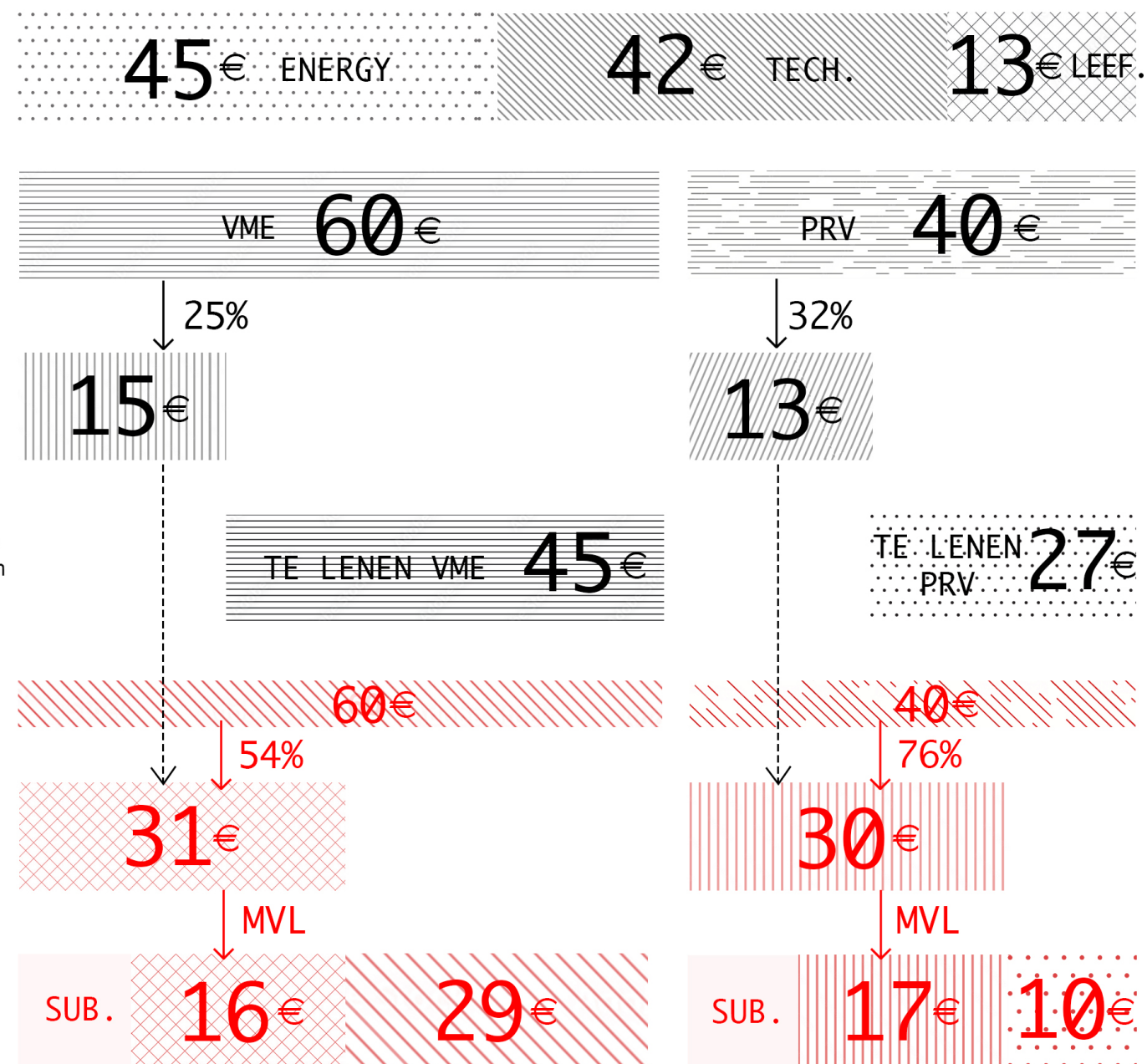
◀ ▶	MVP-VME	MVP TYPE AB	MVP TYPE CD	premies GEBOUWNIV	SIMULATOR - laagste inkomen	MVL	informatief.MASTERRENOVATIEPLAN	informatie.gegs type app	+
-----	---------	-------------	--------------------	-------------------	-----------------------------	-----	---------------------------------	--------------------------	---

Agwa Burg. cvba - Paleizenstraat 153 – 1030 Brussel - T +32 (0)22444430 F +32(0)22444431 - info@agwa.be - www.agwa.be

	totaal andere premies		som andere premies	4.110,00 €
--	-----------------------	--	--------------------	------------

1/3 ENERGIE
1/4 TECHNIEKEN
1/8 LEEFKWALITEIT

Subsidie wordt gebruikt als
vervroegde terugbetaling van
het geleende kapitaal MVL



RAMING
100€

ZELF TE FIN.
= 72€

MAX. TE LENEN
VIA MVL

ZELF TE FIN.
= 72€



CRISISMANAGER

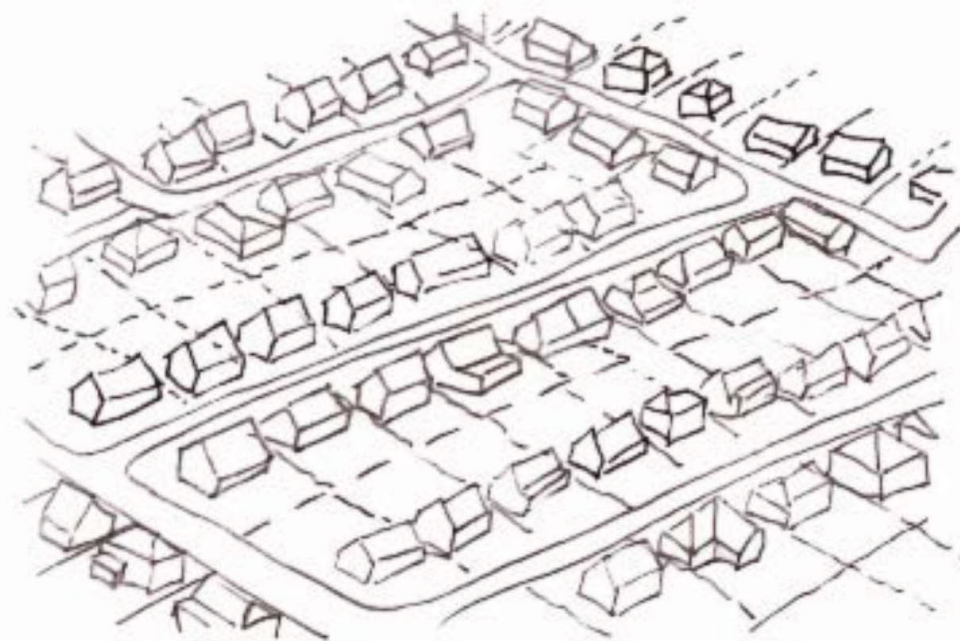


SOCIAAL WERKER



TECHNISCH WERKER

224 WONINGEN IN EEN TRADITIONELE WOONWIJK



224 WONINGEN IN EEN VERTICALE WOONWIJK

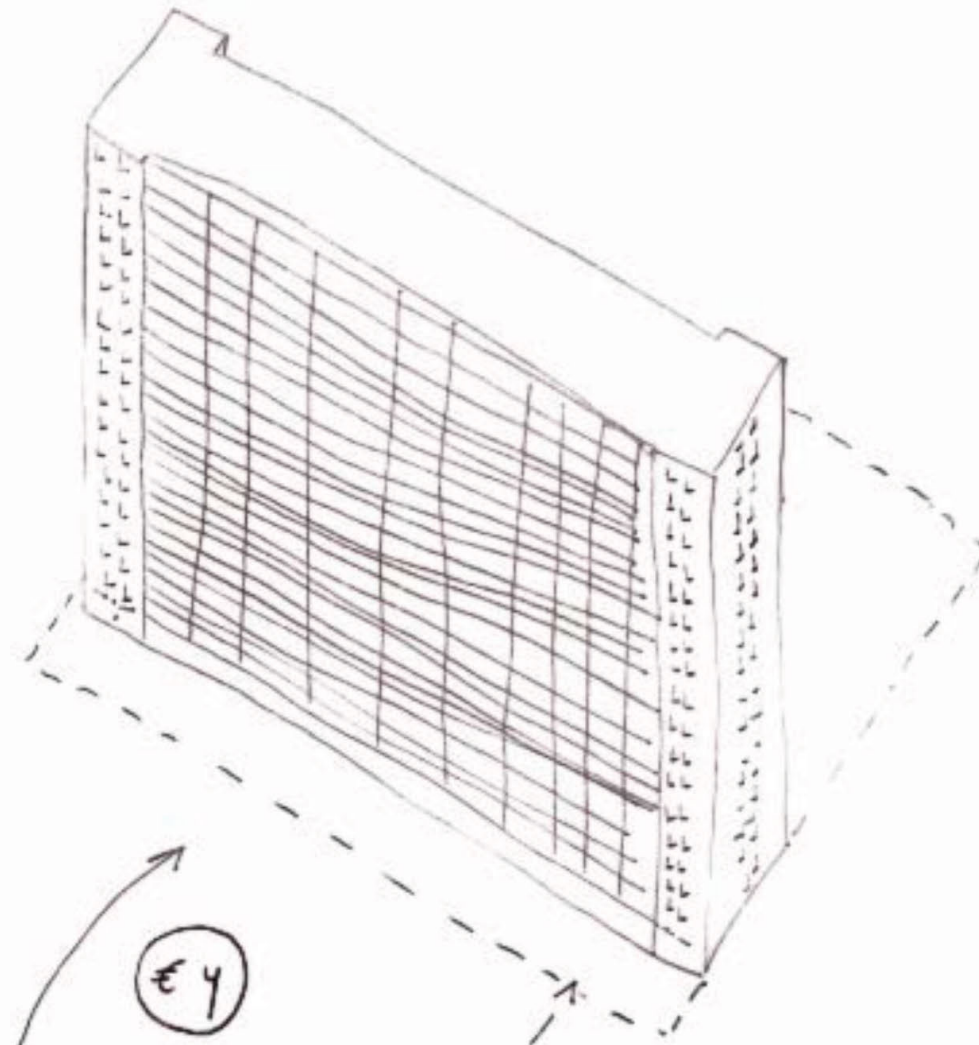




Foto door Michiel De Cleene

Panelgesprek

Geert De Pauw (CLTB)

Tomas Ooms (STTUW)

Jürgen Van Acker (SAAMO)

Sarah Wildiers (VEKA)

Martje Vleugels / Veva Roesems (Stad Antwerpen)

Adinda Baro (Stad Gent)



**100
WIJKEN
PLATFORM**

**DE
GROTE
VERBOUWING**

**ARCHITECTURE
WORKROOM
BRUSSELS**

**AGENTSCHAP
BINNENLANDS
BESTUUR**

 **Vlaamse
overheid**

MINARAAD  **Vlaanderen**
milieu & natuur

 **vito**

flux50
ENERGISING THE FUTURE

vvsg netwerk
klimaat

Met actieve medewerking van VEKA, SAAMO, ODE, KU Leuven Instituut voor energie en maatschappij en UGent