

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

2019



JAAR
VERSLAG



COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

JAAAR
VERSLAG 2019



Gulden-Vlieslaan 72 – 1060 Sint-Gillis
02 840 61 49 | www.cltb.be | info@cltb.be

TEAM

Een gedreven en professioneel team zet zich dagelijks in voor CLTB. Volgende mensen maakten in 2019 deel uit van ons team, voltijds of deeltijds, gedurende het hele jaar of voor een deel ervan:

Laura Baets, Arthur Cady, Frédéric Camberlin, Anna Chiambretto, Gerardo Comejo, Geert De Pauw, Joaquin de Santos, Emilie Debatty, Alessandro Falagario (IVY vrijwilliger), Silvia Genucci, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Albert Lemaistre (IVY vrijwilliger), Thibault Leroy, Vincent Leroy (IVY vrijwilliger), Emilie Lolivier (IVY vrijwilliger), Rizlène Ouhssine, Lorella Paziienza, Yannik Rihoux, Els Silvrants-Barclay, Houssainatou Sow, Yseult Stiermet, Evangelia Tsiala (stagiair) en Anne-Laure Wibrin.

RAAD VAN BESTUUR

Zoals in elke klassieke CLT is ons bestuur samengesteld uit vertegenwoordigers van de overheid, de buurt of het middenveld, de toekomstige bewoners.

De volgende mensen zetten zich, onbezoldigd, in als lid van de Raad van bestuur van de vzw CLTB:

Tsevi ADOMAYAKPOR (bewoner van project Le Nid), Maria-Elvira AYALDE (CIRE vzw), Massandje BAMBA (projectgroep Arc-en-Ciel), David CORDONNIER (vertegenwoordigt het kabinet van Minister-President Vervoort), Sandrine COUTURIER (Convivence-Samenleven vzw), Pierre DENIS (Logement pour Tous vzw, voorzitter), Aïssa DMAM (bewoner van project "L'Ecluse", penningmeester), Marc MAHIEU (vertegenwoordigt het kabinet van Minister Vanhangel), Marie Claire N'DIBU BAKALUMANA (kandidaat-eigenaar), Stéphanie PAULISSEN (vertegenwoordigt kabinet van Minister Gosuin), Silvia ROLLO COLLURA (Une Maison en Plus vzw), Viviane SCHOLLIERS (vertegenwoordigt kabinet van Minister Fremault, secretaris), Arlette TSHIBEMBA (kandidaat-eigenaar), Laura VAN EECKHOUT (vertegenwoordigt Staatssecretaris Debaets) en Philippe VOGLAIRE (wijkcomité Jacques Brel).

De raad van bestuur van de Stichting van Openbaar Nut CLTB was als volgt samengesteld :

Pierre DENIS (Logement pour Tous vzw), Aïssa DMAM (bewoner van project "L'Ecluse"), Loïc GERONNEZ (expert/ militant), Liliane MWITENDE (bewoner van project "L'Ecluse"), Stéphanie PAULISSEN (vertegenwoordigt kabinet van Minister Gosuin), Isabelle PHILIPPE (Crédal vzw), Viviane SCHOLLIERS (vertegenwoordigt kabinet van Minister Fremault), Wim SMET (vertegenwoordigt kabinet van Minister Smet) et Arlette TSHIBEMBA (kandidaat-eigenaar).

We bedanken An DESCHEEMAERKER en Driss SOUSSI, uitredende bestuurders, voor hun grote inzet en hun bijdrage aan het succes van CLTB.

VRIJWILLIGERS

Vele vrijwilligers staan ons met raad en daad bij. We kunnen ze hier onmogelijk allemaal bij naam opnoemen. Ze helpen ons met vertalingen of met het organiseren van inschrijvingsvergaderingen en vormingen, zij staan ons bij in werkgroepen, zij organiseren samen met het team allerlei ledenactiviteiten. Zonder hen stonden we nergens.

PARTNERS

We bedanken alle partnerverenigingen, zij die ons helpen bij onze projecten en zij die ons van op afstand stenen, zij die er van bij de start bij waren en CLTB hebben vorm gegeven en zij die onze beweging recent hebben vervoegd:

BAITA, Bral, Buurtwerk Chambery, CIRÉ, Comité organisateur des Instituts Saint-Luc, Communa, het OCMW van Sint Jans Molenbeek, CyCLO, EVA bxl, fabrik, Fédération bruxelloise de l'union pour le logement, Gilbard, Habitat & Humanisme, Habitat & Rénovation, Ieder zijn Woning - Logement pour Tous, La Rue, LivingStones, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, BBROW, Samenleven – Convivence, Samenlevingsopbouw Brussel, Une Maison de Plus en Vie Féminine.

De volgende partners hebben ons ondersteund bij de ontwikkeling van onze vaardigheden als aanbestedende overheid: AT Osborne, Blue Cedar, Bouwmeester – Maître architecte, CERAA, Solival en Virginie Ducarmon.

CALICO is een samenwerking met Huisvesting Brussel (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), VUB (Cosmopolis et Belgian Ageing Studies), Pass'âges, Angela D, Perspective.Brussels (Brussels Hoofdstedelijk Gewest), EVA bxl en het OCMW van Forest.

SHICC is een samenwerking met Ville de Lille, CLT Gent, National CLT Network England and Wales, CLT London en FMDV.

Citizendev is een samenwerking met ULB, UCL, EVA bxl en Bral.

"Generative Commons Living Lab" (gE.CO) wordt geleid door de Universiteit van Turijn en omvat de Universiteit van Newcastle, Open Lab Athens, Community Land Trust Brussel, Universiteit van Barcelona, Spazi Indecisi, Patrizia Di Monte et Eutroplan. Dit project ontving financiering van Horizon 2020, het onderzoeks- en innovatieprogramma van de Europese Unie, onder subsidieovereenkomst nummer 822766.

We danken ook het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voor zijn belangrijke rol bij de realisatie van onze projecten

FOTO'S

Julie Van Kerckhoven/Nader Iskandar Diab/CLTB.

ILLUSTRATIES

Behalve anders vermeld vallen alle teksten en beelden onder de licentie "Creative Commons Attribution-Non-commercial-Share Alike (CC-BY-NC-SA)" met vermelding van Community Land Trust Brussel.

LAY-OUT

www.kaban.nu



CLTB IN HET KORT

Community Land Trust Brussel (CLTB) ontwikkelt blijvend betaalbare woningen op gemeenschapsgrond voor mensen met bescheiden middelen. Vanuit deze woonprojecten bouwt CLTB samen met bewoners en buurtorganisaties aan een rechtvaardige en inclusieve stad. Als sociale vastgoedontwikkelaar biedt CLTB dus een innovatief en duurzaam antwoord op de wooncrisis.

Het CLT-model is gebaseerd op 3 uitgangspunten: (1) dat grond als collectieve eigendom van de gemeenschap beschouwd moet worden; (2) dat toegang tot een woning een recht is, cruciaal om armoede te bestrijden, en geen middel om winst mee te maken, en tot slot (3) dat samen leven op gemeenschapsgrond mensen emancipeert en buurten versterkt.

Hoe zetten we dit om in de praktijk?

We scheiden grond- en woningeigendom. De grond blijft eigendom van een stichting van openbaar nut, terwijl de woningen individueel verkocht worden. De stichting verwerft deze gronden met subsidies en schenkingen en haalt deze definitief uit de markt. Op deze gemeenschapsgronden ontwikkelt CLTB betaalbare woningen die vervolgens verkocht worden aan mensen met beperkte middelen. Deze woningen zijn gemiddeld 40% goedkoper dan de marktprijs.

Deze woningen blijven betaalbaar generatie na generatie. Eigenaars kunnen hun woning doorverkopen, maar de meerwaarde wordt beperkt. Dit zorgt ervoor dat de woningen ook op de lange termijn betaalbaar blijven. Oorspronkelijke investeringen (voor de aankoop van de grond, sociale leningen, andere subsidies) hangen "vast" aan de woningen en blijven dus actief voor verschillende generaties.

Grond delen is ook gemeenschap bouwen. CLTB betreft (toekomstige) eigenaars vroeg in het proces bij de ontwikkeling van hun woonproject. Ze werken samen met lokale organisaties aan een betere buurt, bijvoorbeeld via de integratie van een publieke tuin, buurthuis, crèche, enz. Het woonproject fungeert als een microgemeenschap die ook kansen biedt om te experimenteren met nieuwe vormen van mobiliteit, ecologie, circulaire economie, intergenerationale of andere vormen van gedeelde zorg.

CLTB is de gemeenschap. Zij die zich inschrijven op de wachtlijst om een huis te kopen worden automatisch lid van de algemene vergadering van onze organisatie. Ze krijgen een derde van de stemmen in al onze formele beslissingsstructuren, net als vertegenwoordigers van het middenveld en de overheid. Onze bewoners zijn volwaardige partners. CLTB bouwt niet louter woningen, CLTB bouwt gemeenschappen.



« ON COMMON GROUND »

Op 3 en 4 juni 2020 is Brussel even het centrum van de CLT-wereld. Samen met een hele reeks partners organiseren we onder de naam "On Common Ground" een internationale ontmoeting waar bewoners, vrijwilligers, onderzoekers en werkers van Community Land Trusts uit Noord- en Zuid Amerika, Afrika, Azië en Europa samen komen. Het CLT-model is de laatste jaren immers de wereld aan het veroveren, en daar heeft onze Brusselse CLT ook zijn steentje toe bijgedragen. Wij tonen dat het mogelijk is, omdat we op enkele jaren tijd zijn kunnen uitgroeien van een abstract idee tot een stevige, maar nog steeds vernieuwende, partner in het huisvestingsbeleid. Dat succes hebben we voor een groot stuk te danken aan de steun van het Brussels Gewest. Het feit dat de nieuwe Brusselse regering zich geëngageerd heeft om haar steun nog te versterken zal er voor zorgen dat we verder kunnen groeien en steeds meer mensen aan een betaalbare woning zullen kunnen helpen.

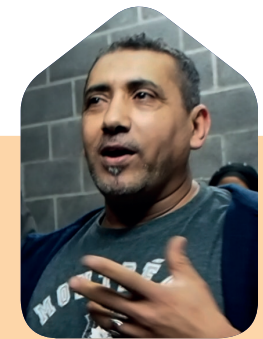
De internationale samenkomst in juni schrijft zich in in een lange traditie van samenwerking en uitwisseling die de CLT beweging kenmerkt. Samenwerking vormt ook de basis van onze eigen werking. Tientallen verenigingen helpen ons op het terrein bij het uitwerken van onze projecten, en vele leden en vrijwilligers steken een handje toe bij onze activiteiten. Met de oprichting van een grondcoöperatie

willen we deze samenwerking nog op een hoger niveau tillen. Deze coöperatie zal een platform worden, gedragen en gefinancierd door burgers en verenigingen, die grond zal ter beschikking stellen van projecten waar de stad nood aan heeft. De officiële oprichting van deze coöperatie is voorzien voor het najaar.

Met trots zullen we onze binnen- en buitenlands bezoekers in juni ook onze pas gerealiseerde woningen kunnen tonen. Vorig jaar werden onze twee pilootprojecten, Arc-en-Ciel in Molenbeek en Le Nid in Anderlecht, afgewerkt. Op 4 april zullen we ze officieel inhuldigen. Een belangrijke stap voor de bewoners, die vaak al vele jaren intensief bij de voorbereiding zijn betrokken, maar ook voor CLTB als organisatie. Ons woningenpark stijgt van 10 naar 49. Ondertussen staan er nog meer dan honderd andere woningen in de stijgers. Een druppel in de oceaan van de wooncrisis misschien, maar wij putten er de hoop uit dat we de komende jaren, voortbouwend op deze ervaringen, verder zullen kunnen groeien.

Er is dus reden tot feesten dit jaar. We hopen u te mogen ontmoeten bij een van deze gelegenheden.

Begin 2020 verhuizen Driss en zijn familie naar hun nieuwe appartement in het project Arc-en-Ciel in Molenbeek, na 5 jaar intensieve voorbereiding. Hij is een van de pijlers van het Bazaarfestival, dat door de toekomstige bewoners wordt georganiseerd om de link te leggen met hun burens. Hij was ook jarenlang lid van de raad van bestuur van CLTB.



Als we winnen, dan winnen we samen

"Ik ben vanaf het begin actief in CLTB. Het was een vriend, een inwoner van het project Espoir, die me erover vertelde. Toen ik hoorde dat CLTB woningen ging bouwen voor mensen die in ongezonde appartementen wonen en te veel betalen, vond ik dat onmiddellijk een goed idee. Ik heb me al snel aangemeld voor de raad van bestuur. Ik wilde dingen bijleren en de belangen van de families binnen de vereniging verdedigen.

Er is een groot huisvestingsprobleem in Brussel. 40.000 gezinnen op de wachtlijst voor sociale huisvesting, vind je dat normaal?

We woonden graag in onze flat in Schaarbeek. Maar toen de vorige eigenaar stierf, kocht een bedrijf het gebouw. Iedereen kreeg zijn vooropzeg, zelfs oude mensen die er al meer dan 30 jaar woonden. Een paar maanden later ging ik nog eens langs om te kijken aan wie ze hadden verhuurd. Het was een groep studenten. De huurprijs was gestegen van 800€ naar 1300€, en ze hadden alleen maar een nieuw laagje verf gegeven. Weet

je hoe moeilijk het is als je huur wordt opgezegd en je op zoek moet naar een nieuw appartement voor het gezin? Vooral als je een buitenlander bent. Als je verantwoordelijk bent voor een groot gezin, en je hebt de opzeggingsbrief gekregen, dan slaap je niet meer.

Op het moment dat ik wist dat ik huiseigenaar zou worden, wist ik dat ik die angst nooit meer zou ervaren. Dit wordt mijn thuis. Hier ga ik me goed voelen. En ik voel me al een paar jaar goed, sinds ik lid ben van Arc-en-Ciel. Ik ken mijn toekomstige burens al, en ik weet dat het in orde komt. Er zijn Spanjaarden, Marokkanen, er zijn Guineese, Russen, mensen uit Zuid-Amerika, er zijn moslims en katholieken.

Mijn inzet voor CLTB, dat deed ik niet voor mijzelf. In het begin twijfelde ik of het allemaal wel zou lukken. Toen dacht ik, ook al wordt ikzelf geen eigenaar, het zou mijn kinderen kunnen helpen, of het zou anderen kunnen helpen. Als we winnen, dan winnen we samen."

NIEUWE WONINGEN IN ZICHT

Twee belangrijke woonprojecten afgewerkt

De projecten Arc-en-Ciel (in de Vandenpeereboomstraat te Molenbeek) en Le Nid (in de Verheydenstraat te Anderlecht) werden opgeleverd. Onze portfolio werd zo verrijkt met in totaal **39 nieuwe woningen en 2 gemeenschapslokalen**. Het gaat om de twee eerste pilootprojecten die werden opgestart na de oprichting van CLTB in 2013. De bewoners van Le Nid trokken in september in hun woningen, die van Arc-en-Ciel zullen dat in februari 2020 doen.

Op zoek naar architecten voor vier van onze projecten

In 2018 werd CLTB zelf bouwheer van zijn projecten. Ter voorbereiding daarvan werkten we de aanbestedingsprocedures uit, samen met de Brusselse bouwmeester, en we schreven ons eigen type-lastenboek. In 2019 konden we deze nieuwe procedures in praktijk brengen. **4 ontwerpoproepen** werden in 2019 gelanceerd. Voor het project in de Transvaalstraat (Anderlecht) werd de ontwerpdracht al toegewezen (PTArchitecten) en werd de stedenbouwkundige vergunningsaanvraag

ingediend eind 2019. Voor de projecten Tivoli (Laken – Stad Brussel), Antwerpsesteenweg (Noordwijk – Stad Brussel) en Pastoor Cuyllits (Anderlecht) zijn de toewijzingsprocedures lopend. In totaal zal dit goed zijn voor **60 nieuwe woningen en 2 gemeenschapslokalen**, die de komende jaren zullen opgeleverd worden.

Nieuw woonproject op de sporen gezet

Dankzij de investeringssubsidies van het Brussels Gewest konden we vorig jaar een geheel van twee gebouwen, gelegen aan de Onafhankelijkheidsstraat en de Ransfortstraat in Molenbeek, kopen. **22 nieuwe, in aanbouw zijn de woningen** kwamen zo in onze portfolio terecht. We kochten een project waarvan de bouw reeds ver gevorderd was, waardoor, als alles goed gaat, de woningen nog dit jaar klaar zullen zijn voor bewoning.

CALICO, een experiment met solidair samenwonen

In het door Europa gesteunde CALICO project experimenteren we, samen met een hele reeks partners, met nieuwe vormen van samenwonen. Het project is om verschillende redenen bijzonder. Zo herbergt het een geboorte- en sterfhuis, dat is een plek waar vrouwen

kunnen komen bevallen en mensen die in een huiselijke omgeving willen sterven hun laatste dagen kunnen doorbrengen. Het geboorte- en sterfhuis zorgt voor de nodige omkadering via professionals en vrijwilligers. CALICO heeft ook aandacht voor gender, en zoekt naar nieuwe vormen van onderlinge solidariteit en informele zorg, geïntegreerd in de buurt. Voor het eerst komen er ook huurwoningen op CLTB-grond. Tenslotte zullen er ook twee transitwoningen voorzien zijn waar gezinnen die met dakloosheid bedreigd worden tijdelijk terecht kunnen. De bouwwerken zijn van start gegaan en alle partners zijn begonnen met de toewijzing van hun woningen. Het project omvat **34 woningen in totaal, waarvan er 12 door CLTB zullen beheerd worden**. De woningen moeten klaar zijn in 2021.



Nieuwe projectgroepen samengesteld

De voorbije jaren leerden we hoe belangrijk het is om de toekomstige bewoners van onze projecten samen te brengen voor de bouw van de woningen in projectgroepen, en hen bij de ontwikkeling van onze projecten te betrekken. We leerden echter ook dat je daar niet té vroeg moet mee beginnen. Vanaf nu worden de groepen niet meer samengesteld bij de aankoop van een grond, maar enkele jaren later, nadat we de stedenbouwkundige vergunning hebben bekomen. Vorig jaar werden **17 woningen toegewezen**. De projectgroep Arc-en-Ciel werd vervolledigd, en de basis van de projectgroepen CALICO en Onafhankelijkheid werd gevormd. Begin 2020 organiseren we een tweede oproep naar kandidaten voor deze drie projecten.





De ArchiLabs: een nieuwe participatieprocedure voor onze projecten

Nu de groepen in een latere fase worden samengesteld moesten we op zoek naar een nieuwe manier om bewoners en burens te betrekken bij het ontwerp van onze projecten. De ArchiLabs zijn het antwoord. Bij de start van elk nieuw project organiseren we een reeks ateliers, waarbij zowel bewoners van andere CLTB-projecten, kandidaat-kopers die op onze wachtlijst staan, buurtbewoners, partnerorganisaties en andere belanghebbenden worden betrokken. Deze groep denkt na over het programma en het lastenboek, wordt betrokken in de keuze van de architect, en later bij de aanpassing van de bouwplannen.

Evolutief bouwen onderzocht

Samen met de architecten van Dogma dachten we na over een nieuwe manier van bouwen, aangepast aan nieuwe woonknoten. Dat paste in een actieonderzoek dat Dogma in Brussel, Londen en Helsinki voerde. Het resultaat was een ontwerp dat het bewoners toelaat om zelf hun woningen aan te passen aan nieuwe gezinssituaties. Een eerste poging om dit model ook in praktijk te brengen kwam niet van de grond, maar er komt ongetwijfeld een vervolg.



Begeleiding mede-eigendom krijgt vorm

Omdat meer en meer van onze woningen bewoond worden, zetten we binnen onze werking een mede-eigendomsceel op, die de eigenaars moet op weg zetten om zelfstandig hun gebouw te beheren. Dat gaat over de opvolging van technische gebreken gedurende de eerste twee jaar na de oplevering, over het opvolgen van het energieverbruik, maar ook over het administratieve en boekhoudkundige beheer van de mede-eigendom. Ons doel daarbij is om de bewonersgroepen zo veel mogelijk instrumenten in handen te geven om hier zelfstandig voor in te staan.



Marie-Ange was al enkele jaren op zoek naar nieuwe manieren om in de stad te leven. Ze ontdekte het CLT-concept tijdens een dag georganiseerd door de vzw Habitat & Participation en schreef zich meteen in. Ze geloofde in de CLT-formule, in het bijzonder het feit dat de bewoners meewerken aan de voorbereiding van hun woonproject. In oktober 2019 wees CLTB haar een woning toe in het CALICO-project. Voor het eerst verhuurt de CLTB appartementen aan leden boven de 55 jaar, die moeilijk een woning kunnen kopen omdat de banken hen

geen lening meer willen verstrekken. Als moeder van twee kinderen, waarvan de jongste nog studeert, zal Marie-Ange een appartement kunnen huren tegen een tarief dat is aangepast aan haar middelen.

De stad van mijn hart

«Ik pluk nu de vruchten van de dromen die ik de voorbije 15 jaar heb gezaaid. CALICO is een project dat het menselijke aspect integreert. Iedereen brengt iets mee, ongeacht zijn leeftijd, cultuur of achtergrond. Het brengt energie! Het stelt ons in staat om nieuwe oplossingen te bedenken die we alleen in een kantoor niet zouden hebben gevonden.

Thuis wonen, in je eigen flat, maar samen met anderen; wonen in een project dat geïntegreerd is in de buurt, opnieuw verbindingen maken,

een stad bouwen waar iedereen terecht kan... Voor mij is dat waar we naartoe moeten. We moeten innoveren. Het is ook een opdracht, een engagement dat veel oplevert.

Ik kom oorspronkelijk uit Brussel, de stad van mijn hart. Ik heb er 35 jaar gewoond. Sinds de geboorte van mijn zoon woon ik in Leuven. Maar ik wil al heel lang terug naar Brussel. CLTB geeft mij die kans. Binnenkort huur ik een éénkamerappartement in CALICO.»

MEER CLT'S IN BRUSSEL, IN BELGIË EN IN HEEL EUROPA

CLT's veroveren Europa

Onder impuls van het project SHICC (Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities), een door ons geïnitieerd samenwerkingsverband met een hele reeks Europese partners dat zich tot doel stelt om het CLT-model te promoten als een oplossing voor de wooncrisis in de Europese steden, worden overal in Europa nieuwe CLT's opgericht. In Frankrijk richtten steden als **Parijs** en **Lyon** een "Office Foncier Solidair" op, en in totaal zijn nu al tientallen CLT's erkend door de overheid. In **Berlijn** en **Amsterdam** steunden we burgerinitiatieven die een CLT willen oprichten en het afgelopen jaar grote passen vooruit zetten. Op tientallen plaatsen in Europa werden we uitgenodigd om te komen spreken over onze ervaringen, en vele groepen kwamen naar Brussel op bezoek om onze werking te leren kennen.

We werden ook partner in een nieuw Europees actie-onderzoek, Ge-co, dat wil onderzoeken hoe stedelijke commons kunnen versterkt worden.

We hielpen mee aan de uitbouw van een CLT-sector in België

Voor de Stad Leuven voerden we een haalbaarheidsstudie naar de oprichting van een CLT uit. Met succes! Op het einde van het jaar maakte de Stad **5 miljoen euro** vrij om van start te gaan. We werkten ook mee aan een onderzoek van intercommunale Interleuven, naar voorwaarden voor de ontwikkeling van een duurzaam, circulair bedrijventerrein.

Dankzij het voucher programma van het SHICC project konden we **5 jonge CLT-initiatieven in Wallonië en Brussel** helpen om de eerste stappen te zetten. We hielpen ook mee aan het heropstarten van het het Waalse CLT platform.



We zetten de eerste stappen naar de oprichting van een grondcoöperatie

Samen met Credal startten we een traject op dat de bedoeling heeft om de CLT-formule te gebruiken om betaalbare woningen en andere voorzieningen te ontwikkelen zonder subsidies maar via investeringen door burgers en impact-investeerders. We kozen voor de oprichting van een grondcoöperatie. Zo zullen we niet alleen meer woningen kunnen bouwen, we kunnen ook het aanbod diversifiëren (met huurwoningen, woningen voor specifieke doelgroepen, bedrijfsruimte voor de sociale economie, kunstenaarsateliers of gemeenschapslokalen). Samen met een hele reeks partners zetten we een traject op om de oprichting van deze coöperatie voor te bereiden. Stilaan krijgt het businessmodel vorm, worden de basis voor de statuten en het governance model gelegd, en beginnen we operationele strategieën uit te werken.

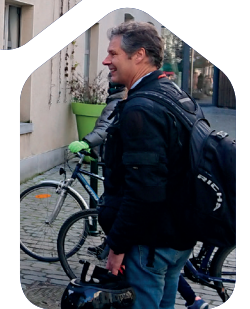
Belangrijke partner in het woonbeleid

Eind 2018 waren er gemeenteraadsverkiezingen en in mei 2019 waren er gewestverkiezingen. Vele verenigingen en koepels namen het in hun memorandum op voor CLTB als partner in het woon- en stadsontwikkelingsbeleid. Dit wierp zijn vruchten af. Verschillende gemeentes engageerden zich in hun

beleidsnota om de bouw van CLT-woningen te faciliteren, en ook de nieuwe Brusselse Gewestregering sprak zich heel duidelijk uit voor de verdere steun aan de ontwikkeling van CLTB, en de visie van het progressieve regeerakkoord sluit nauw aan bij onze eigen visie op de stad. Het afgelopen jaar hadden we vruchtbare ontmoetingen met onze nieuwe burgemeesters, schepenen, ministers en staatssecretarissen, die ons zullen helpen om de volgende jaren nog meer woningen te bouwen.

CLTB in de prijzen

Onze vernieuwende manier om betaalbare woningen te bouwen kon alweer rekenen op veel belangstelling en bijval van collega's en experts in binnen- en buitenland. Dat vond onder andere zijn weerklank in de bekroning met de Europese "REVES Excellence Award" voor vernieuwende samenwerkingen in de sociale economie. We waren ook een van de vijf finalisten voor de **European Responsible Housing Awards**, georganiseerd door DELPHIS, Housing Europe en de International Union of Tenants.



GEEN CLT ZONDER GEMEENSCHAP

Nieuwe paden voor onze gemeenschapswerking

In het kader van het actie-onderzoek CitizenDev konden we de afgelopen drie jaar experimenteren met de Asset Based Community Development methode. We hielpen onze leden om, op basis van hun eigen capaciteiten en dromen, collectieve projecten op te zetten. Zo organiseerden onze leden sportieve activiteiten, fietslessen of kookactiviteiten. Een van de drempels waarop we daarbij stuitte was dat het niet mogelijk is om dit soort activiteiten financieel te vergoeden. Nochtans is dat, voor iemand die geen werk heeft, geen bijkomstigheid. Daarom onderzochten we met een groep van tien vrouwen die mekaar tijdens deze activiteiten hadden leren kennen of er een manier zou bestaan om, door samen te koken, ook hun inkomen wat op te krikken. De groep "Green Canteen" was geboren. Wekelijks komen de vrouwen samen om gezond te koken en om na te denken over hoe ze deze activiteiten kunnen structureren. De basis voor een nieuw cateringbedrijfje?

Hogere versnelling voor tijdelijk gebruik van onze sites

CLTB heeft altijd al ingezet op het tijdelijk gebruik van zijn gebouwen en terreinen om, in afwachting van de bouwwerken, een positieve dynamiek te creëren in de buurten waar we actief zijn. Vorig jaar schakelden we een versnelling hoger, dankzij nieuwe samenwerkingen met partners als Comuna, Gilbard en GC Nekkersdal. De vier hangars in de Pastoor Cuylitsstraat werden omgevormd tot een experimenteel buurtcentrum, waar onder andere een gemeenschapsmateriaalbank, een paddenstoellaboratorium, tijdelijke woningen voor daklozen, Bollywood danslessen en een buurtkeuken een onderdak vonden. In de Tivolivijk reageerden de bewoners enthousiast op ons aanbod om ons terrein tijdelijk in te richten als een plek voor ontmoetingen tussen bewoners van het

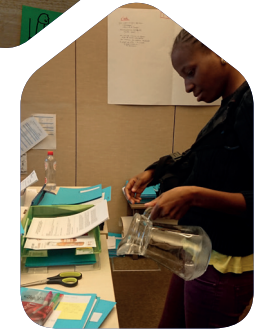


oude Laken en de nieuwe duurzame wijk, en in de Transvaalstraat maakt een groep lokale verenigingen en bewoners zich klaar om ons terrein een tijdelijke invulling te geven.



Nieuwe spaarcyclus voor onze leden

Ook al zijn onze verkoopprijzen aangepast aan het inkomen van de kopers, toch is het vaak onmogelijk om een woning te kopen (en achteraf te onderhouden) als je niet een beetje spaargeld hebt opzij gezet. Het afgelopen jaar organiseerden we samen met enkele partners een vormingscyclus rond sparen, om gezinnen op onze wachtlijst te helpen bij de financiële voorbereiding van een aankoop van een CLTB-woning. Een twintigtal leden, meestal vrouwen, volgde regelmatig deze vormingen.



Mariam kwam als asielzoeker van Senegal naar België. Samen met haar zoon woont ze nu in het centrum van Brussel. In 2019 werd ze actief in Green Cantine, en kreeg ze ook een woning toegewezen in het nieuwe CLTB-woonproject in de Onafhankelijkheidsstraat in Molenbeek.

Fier op CLTB

"Ik heb in België een horeca opleiding gevolgd. Zo kwam het dat ik twee jaar geleden aan de slag kon als artikel 60 in het asielcentrum waar ik vroeger nog had gewoond. Toen stond ik in de rij voor eten, nu was ik het die de asielzoekers bediende. Koken is mijn passie. Daarom dat ik enthousiast was om mee te doen met het project Green Cantine. Ik volgde de vorming rond sparen die CLTB organiseerde.

Daar groeide het idee om met een paar vrouwen samen te gaan koken. Samen gezond koken is ook een manier om te besparen. We komen nu minstens een keer per week samen. We denken er over na om samen een cateringbedrijfje op te richten. Dan word ik chef of sous-chef. Ik geloof echt dat het ons gaat lukken.

Ik was heel gelukkig toen ik hoorde dat mij een woning in het project Onafhankelijkheidsstraat was toegewezen. Toen mijn vriendin Fatoumata mij in 2014 voor het eerst over CLTB vertelde geloofde ik nooit dat ik een woning zou kunnen kopen, ik had immers geen werk. Ze overtuigde mij, en ik schreef me in. Sindsdien neem ik elk jaar deel aan de algemene vergadering, en zo leerde ik de vereniging beter en beter kennen. Mijn vertrouwen dat het zou lukken groeide.

Ik ben fier dat ik deel ben van CLTB. Wat ik zo sterk vind is het belang dat ze hechten aan onderlinge hulp, aan samenwerken met de buurt, en dat ze van de stad een betere plek willen maken voor iedereen. Dat zijn Afrikaanse gebruiken. Ik kijk er naar uit om mijn toekomstige burens te leren kennen. En ik wil me inzetten voor bejaarde mensen. Het zou fijn zijn mochten er ook bejaarden in ons project wonen. Veel bejaarden hier zijn eenzaam, en dat is niet goed. Als we samen wonen kunnen we samen praten en koffie drinken."

SCHAALVERGROTING

2019 was een scharnierjaar voor CLTB. Verschillende vastgoedprojecten werden afgewerkt of kwamen in een belangrijke fase terecht, in heel Europa worden nieuwe CLT's opgericht, we startten met de oprichting van een grondcoöperatie, het wettelijk kader wordt versterkt, we bouwen verder aan een sterke gemeenschap rond onze projecten. Daarom werkten wij gedurende het afgelopen jaar een aantal instrumenten uit om deze schaalvergroting op te kunnen vangen.

Een nieuwe structuur voor ons team

Ons team groeide sterk, onze werking diversifieerde zich, en we namen nieuwe functies op, zoals het bouwheerschap en de begeleiding van de mede-eigendommen. Terwijl onze structuur en werkwijze zich de afgelopen jaren organisch aanpaste aan de groei, was nu de tijd gekomen om structureel na te denken over een organisatievorm aangepast aan deze nieuwe schaal. Samen met een externe begeleider startten we het proces op, dat volgende zomer moet afgerond zijn.

Fondsenwerving verder uitgebouwd

Vorig jaar professionaliseerden wij onze fondsenwerving. Dankzij de steun van de 4 Wings Foundation konden we iemand aanwerven wiens belangrijkste taak het was om samenwerkingen uit te bouwen met partners die ons willen ondersteunen. Dat leverde al enkele veelbelovende resultaten op.

Nieuwe huisstijl

Een nieuw logo en een nieuwe grafisch charter zetten onze versterkte ambities in de verf. Parallel daarmee tekenden we een communicatieplan uit.

AFREKENING EN BEGROTING

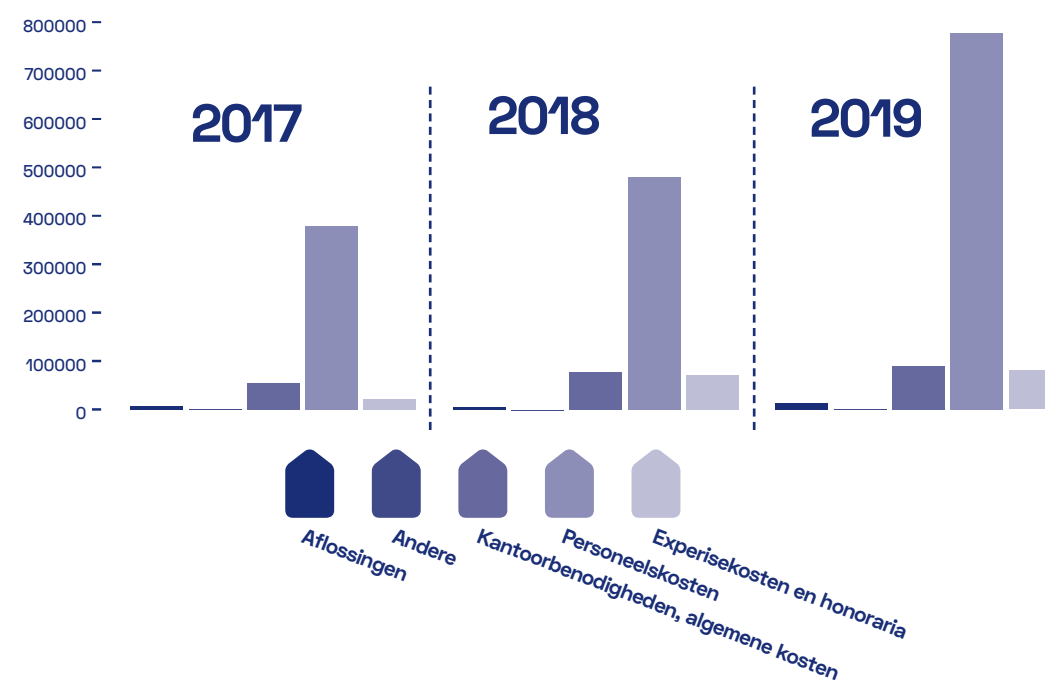
CLTB bestaat uit een vereniging zonder winstoogmerk die alle operationele aspecten voor haar rekening neemt en een stichting van openbaar nut die de investeringen in grond en vastgoed herbergt.

De laatste jaren is CLTB gegroeid en de rekeningen getuigen daarvan. De totale resultatenrekening is met 50% gestegen ten opzichte van 2018 en met 125% ten opzichte van 2017. De groei werd mogelijk door nieuwe subsidies en giften: de EFRO-subsidie (114.000€) voor de uitvoering van het Europese CALICO-project, de subsidie van Brusselse Economische en Tewerkstelling (60.000€) voor de start van een samenwerkingsproject, de steun van de stichting 4 Wings (130.000€ over 2 jaar) om ons te professionaliseren en een schaa sprong te maken, en de verhoging van de regionale subsidie voor de ontwikkeling van CLTB

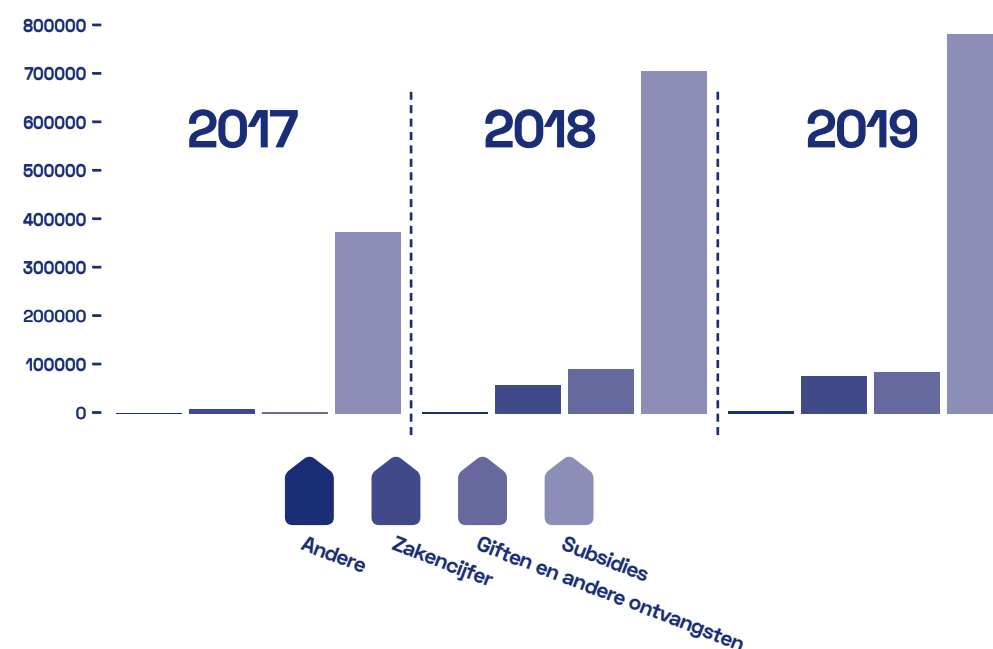
(340.000€ in 2019). Al deze middelen hebben ons in staat gesteld het team te versterken, met een groei van 8,3 tot 13,5 voltijdse equivalenten.

Uiteindelijk waren de uitgaven iets hoger dan de inkomsten, waardoor CLTB in 2019 een licht verlies heeft geleden (-9.102€). Deze uitgaven hebben CLTB echter in staat gesteld om alle in dit verslag beschreven verwezenlijkingen te realiseren.

Evolutie uitgaven CLTB over 3 jaar



Evolutie inkomsten sinds 2017



Betaalbare woningen, sterke gemeenschappen en onderdak voor iedereen, dat zijn de fundamenten van een rechtvaardige stad. Bij CLTB werken wij daar iedere dag aan. 49 woningen zijn bewoond, en nog eens meer dan honderd nieuwe woningen en enkele gemeenschapsruimtes ten dienste van de wijk staan in de startblokken.



STEUN ONS

Met jouw steun kunnen we deze initiatieven nog uitbreiden

Steun ons en doe je gift nog vandaag.
Stort je gift op de Koning Boudewijnstichting:

IBAN: BE10 0000 0000 0404
met gestructureerde mededeling 016/1740/00066

Je kan ook online een gift doen via onze website: www.cltb.be

Je gift is fiscaal aftrekbaar

*Giften vanaf €40 (via de rekening van de Koning Boudewijnstichting) zijn fiscaal aftrekbaar!
Een gift van € 40 kost je dus uiteindelijk maar €22.*

**CLTB ONTVANGT WERKINGS-
EN INVESTERINGSMIDDELEN
VAN HET BRUSSELS
HOOFDSTEDELIJK GEWEST**



IN 2019 ONTVINGEN WE OOK STEUN VAN



