

CLTB

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL



RAPPORT

IMPACT

N°2
2021-2022

INLEIDING

Brussel heeft een rijke geschiedenis van innovatieve en utopische woonprojecten. Projecten zoals de Familistère van Godin uit de 19e eeuw of de tuinvijken die vorig jaar hun honderdjarig bestaan vierden, wilden meer bieden dan alleen betaalbare huisvesting. Deze projecten experimenteerden met collectieve huisvesting en gemeenschapswonen. Hun ambitie was om een basis te vormen voor de emancipatie van bewoners en bij te dragen aan een eerlijkere stad.

Community Land Trust Brussel past in deze traditie. Wij, als bewoners, leden, bestuursleden of teamleden, willen woonprojecten ontwikkelen die een antwoord bieden op de uitdagingen van vandaag en morgen: de wooncrisis, de groeiende ongelijkheid en de klimaatverandering.

De juiste keuzes maken is essentieel voor de toekomst. Sinds onze oprichting in 2012 zijn we voortdurend op zoek naar de beste manier om de best mogelijke projecten uit te voeren. Om ons werk te evalueren en onze manier van werken te verbeteren, moeten we regelmatig resultaten meten. Dat hebben we gedaan in dit impactrapport. Het is enerzijds gebaseerd op een enquête onder onze bewoners en anderzijds op de dagelijkse opvolging van onze acties.

Een aantal resultaten springen in het oog: de diversiteit van de bewoners en hun grote tevredenheid. 82% van hen zegt zich meer voldaan te voelen sinds ze in een Community Land Trust Brussel huis wonen. Opvallend is het indrukwekkende aantal gemeenschapsactiviteiten die door bewoners en vrijwilligers worden georganiseerd. In twee jaar tijd werden in totaal 325 activiteiten georganiseerd (huiswerkshops, fietsworkshops, conversatietafels, enz.).

Sinds onze vorige impactrapport in 2020 is het aantal bewoonde CLT-woningen in Brussel meer dan verdubbeld, van 49 naar 107 nu. Bovendien hebben we een belangrijke rol gespeeld in de verspreiding van het CLT-model in de rest van Europa. Dit alles is niet onopgemerkt gebleven, zoals blijkt uit de World Habitat Award van de Verenigde Naties die we wonnen in 2021.

Er is ook ruimte voor verbetering in de toekomst. Door de economische situatie kunnen we bijvoorbeeld minder nieuwe woningen opleveren dan gepland. Ook op het gebied van duurzaam bouwen willen we nog verder gaan.

Dit verslag zal ons helpen om onze activiteiten waar nodig aan te passen. We hopen dat de positieve resultaten de donoren en overheden die ons steunen zullen overtuigen om hun hulp voort te zetten en uit te breiden, zodat we onze missie voor een eerlijke en duurzame stad met nog meer kracht kunnen voortzetten.

BEHOEFTE AAN BETAALBARE HUISVESTING

11,5%

van sociale woningen in de totale woningvoorraad in Brussel.

Het recht op wonen is een fundamenteel recht. Degelijke en betaalbare huisvesting is een van de voorwaarden om een menswaardig leven te leiden. Toch is dit recht voor veel Brusselaars niet gegarandeerd.

Op de private markt kunnen mensen met een laag inkomen geen fatsoenlijke huur- of koopwoning meer vinden. Het aanbod van sociale huisvesting is onvoldoende.

Van het totale woningbestand in Brussel bestaat 88,5% uit privéwoningen en 11,5% uit publieke woningen¹.

Tussen 2010 en 2020 zijn de huren met 83% gestegen (5 keer meer dan de inflatie en 3 keer meer dan het gemiddelde loon)².

Tussen 2009-2019 groeide de koopmarkt met meer dan 30%³.

Op 30 september 2020 stonden 49.135 huishoudens op de wachtlijst voor sociale huisvesting. Op dezelfde datum kwam bijna 50% van de Brusselse huishoudens in aanmerking voor een sociale woning⁴. De huisvestingscrisis in Brussel speelt zich af tegen een achtergrond van

38,8%

van de Brusselse bevolking leeft onder de armoedegrens.

inflatie en verarming. Naast de wachtlijst voor sociale huisvesting bevestigen de sociaaleconomische kenmerken van de Brusselse gezinnen de nood aan betaalbare huisvesting.

38,8% van de Brusselse bevolking leeft onder de armoedegrens⁵.

26,5% van de huishoudens in Brussel zal in 2022 in energiearmoede leven. De jaarlijkse gas- en elektriciteitsrekeningen in Brussel zijn tussen november 2020 en november 2022 met 215% gestegen⁶.

In 2020 besteedde het gemiddelde huishouden in Brussel 34,6% van zijn inkomen aan huisvesting⁷. Maar voor de armste 25% van de Brusselse gezinnen bedroeg het aandeel van het inkomen dat aan huisvesting wordt besteed 41,4%⁸.

¹ Noodhuisvestingsplan, Brusselse Hoofdstedelijke Regering, 2020.

² De huisvestingscrisis in Brussel: begrijpen en overwinnen, RBHD, december 2022.

³ De huisvestingscrisis in Brussel: begrijpen en overwinnen, RBHD, december 2022.

⁴ Noodhuisvestingsplan, Brusselse Hoofdstedelijke Regering, 2020.

⁵ Risico op armoede of sociale uitsluiting, Statbel, februari 2023.

⁶ Barometers voor brandstof- en waterarmoede, Koning Boudewijnstichting, 2022.

⁷ Huishoudbudgetonderzoek, perspectief.brussel, 2022.

⁸ Noodhuisvestingsplan, Brusselse Hoofdstedelijke Regering, 2020.



COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Als antwoord op de huisvestingscrisis ontwikkelt Community Land Trust Brussel (CLTB) **voor altijd betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen**, gebaseerd op het Community Land Trust (CLT) model dat zijn waarde al enkele decennia heeft bewezen.

We geven bewoners een centrale rol in de ontwikkeling en het beheer van hun huizen. Op deze manier stimuleren we de autonomie van bewoners en werken we aan het creëren van veerkrachtige, multiculturele gemeenschappen.

Als pioniers van de Europese CLT-beweging spelen we ook een actieve rol in de verspreiding van dit model in Brussel, België en Europa, om eerlijkere, meer inclusieve en duurzame steden te bouwen.

Hoe werkt het CLT-model?

In alle grote steden stijgen de huizenprijzen niet omdat de waarde van de gebouwen stijgt, maar omdat er wordt gespeculeerd op de grond eronder en deze steeds duurder wordt.

Community Land Trust Brussel verworft gronden om die te onttrekken aan de speculatieve markt en verbindt zich ertoe het nooit te verkopen door ze onder te brengen in een stichting (FCLT) en zich te engageren ze nooit te zullen vereken. Op deze gronden bouwt het CLTB woningen en beheert ze in het belang van de gemeenschap. CLTB is eigenaar van de grond en de woningen die erop gebouwd worden, zijn individueel eigendom van de bewoners.

Omdat ze niet voor de grond hoeven te betalen, kunnen bewoners hun huis kopen tegen een betaalbare prijs. Als ze beslissen om hun huis te verkopen, kunnen eigenaars slechts een beperkte meerwaarde realiseren (tot 25% van de geschatte meerwaarde). Ze krijgen terug wat ze hebben geïnvesteerd en dit extra bedrag (eventuele meerwaarde). Door de verkoopprijs op deze manier te beperken, kunnen opeenvolgende kopers zich de woning veroorloven, doorverkoop na doorverkoop, generatie na generatie.

THEORIE VAN VERANDERING



Een beproefd concept voor duurzame en betaalbare huisvesting voor de Brusselaars

Momenteel staan er 107 bewoonde woningen op gronden van Community Land Trust Brussel, verspreid over vijf projecten in Molenbeek, Anderlecht en Vorst. Einde 2022 stonden er 84 woningen momenteel in aanbouw.

Mensen die een CLTB-woning kopen, komen in aanmerking voor sociale huisvesting en hebben een beperkt inkomen. Een systeem van verkoopprijzen aangepast aan de inkomenscategorïeën stelt zelfs mensen met een zeer laag inkomen in staat om een CLTB-woning te kopen.

Investeringsubsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest maken het ons mogelijk om grond te verwerven om onze woonprojecten te ontwikkelen en om de woningen tegen een betaalbare prijs te verkopen. Dankzij de CLT-formule zijn woningen niet alleen betaalbaar voor starters, maar blijven ze dat ook voor altijd.

Bewoners zijn eigenaar van hun woning en dus verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van hun appartement en hun mede-eigendom. Als eigenaar van de grond blijft Community Land Trust Brussel verantwoordelijk voor het succes van de projecten op lange termijn. Daarom investeren we

in de vorming van onze bewoners en de versterking van hun gemeenschappen.

CLTB investeert in duurzame huisvesting die rekening houdt met toekomstige generaties. We integreren duurzame en circulaire bouwoplossingen waar mogelijk, bieden vormingen om onze bewoners te helpen efficiënt gebruik te maken van hun energiezuinige woningen, faciliteren het delen van voorzieningen en promoten duurzame mobiliteitsoplossingen.

Het Arc-en-Ciel project, Molenbeek



Emancipatie van de bewoners

Empowerment van bewoners staat voorop in onze activiteiten. Bewoners zijn actieve partners in de ontwikkeling en het beheer van onze woningen. Als mede-eigenaren moeten ze zelf verantwoordelijk zijn voor het beheer van hun mede-eigendom en het onderhoud van hun woningen.

Omdat velen van hen geen ervaring hebben met mede-eigendommen, bereiden we hen grondig voor door middel van training in het efficiënt gebruik van energiezuinige gebouwen, energieverbruik, geweldloze communicatie, de juridische aspecten van huiseigendom en door hen te betrekken bij het ontwerp en beheer van de woningen.



Massandjé, bewoner van Arc-en-Ciel, en haar kinderen



Bewoners hebben ook een belangrijke stem in het bestuur van onze organisatie. Dit kan hen versterken om ook op andere gebieden hun rol als actieve burger op te nemen.

Tot slot kunnen huiseigenaren, die vaak zonder financiële reserves zijn begonnen, een kapitaal opbouwen dat ze aan hun kinderen kunnen doorgeven.

Veerkrachtige gemeenschappen

CLTB-woningen zijn collectieve woningen. De projecten van CLTB bevinden zich vaak in achtergestelde wijken. De bewoners hebben zeer uiteenlopende achtergronden: 78 verschillende geboortelanden, verschillende geloofsovertuigingen. In onze projecten wonen ze samen en nemen ze samen beslissingen.

Het is niet alleen een uitdaging, we zien het ook als een kans om met onze projecten bij te dragen aan veerkrachtige gemeenschappen en het sociale weefsel te versterken. Daarom worden bewoners vanaf het begin betrokken bij het ontwerpproces van onze woningen. Tijdens dit proces beslissen we ook samen hoe de woningen collectief beheerd zullen worden. We bieden vormingen aan om hen te helpen collectieve beslissingen te nemen.

We helpen bewoners ook om initiatieven te nemen die hun leven verbeteren en hun relaties versterken. Onze projecten omvatten huiswerkklasjes, gemeenschapstuinen en conversatietafels. Als onderdeel van het project Roue Libre leren bewoners (meestal vrouwen) andere bewoners fietsen en worden er fietsen beschikbaar gesteld aan degenen die er nog geen hebben.



World Community Land Trust Day 2022



We werken altijd samen met lokale verenigingen. Deze verenigingen geven een andere dimensie aan het werk van CLTB: ze zijn geworteld in de wijken, ze brengen andere vaardigheden naar de

bewoners, enzovoort. In de mate van het mogelijke nemen we ruimtes die openstaan voor de buurt op in onze projecten: een vrouwencentrum, een ontmoetingsruimte, een medische praktijk, enz.

Een democratisch bestuurd organisatie

Onze vereniging is opgericht door verenigingen en burgers die een duurzame oplossing voor de huisvestingscrisis wilden ontwikkelen. De oprichters zijn nog steeds lid van onze vereniging. Alle bewoners en toekomstige bewoners zijn ook lid.

Deze twee groepen hebben elk een derde van de zetels in onze Raad van Bestuur. Het laatste derde deel wordt ingenomen door vertegenwoordigers van het Brussels Gewest, onze belangrijkste financieringsbron. Dit bestuursmodel zorgt ervoor dat de belangen van de bewoners en het algemeen belang op een evenwichtige manier worden vertegenwoordigd.

In onze woonprojecten zijn de bewoners zelf verantwoordelijk voor het beheer. Wij zien onze organisatie als een "commons". De grond is van de gemeenschap en wordt beheerd in het belang van die gemeenschap, niet alleen voor deze generatie, maar ook voor volgende generaties.

Algemene Vergadering 2017



Een eerlijke stad en een rechtvaardig grondbeleid

Wij geloven dat het Community Land Trust-model een solide alternatief is voor het huisvestingssysteem zoals we dat nu kennen. In de traditionele markt wordt huisvesting eerder gezien als handelswaar dan als een sociaal goed. Daarom zijn de prijzen de laatste jaren zo gestegen, niet alleen in Brussel maar in steden over de hele wereld.

Wij geloven dat als we deze crisis op een duurzame manier willen aanpakken, we het systeem zelf moeten verbeteren. Door het grondbezit terug te geven aan de gemeenschap en de winsten uit de verkoop van woningen te beperken, hebben

Community Land Trusts een model ontwikkeld waarbij het recht op huisvesting voorrang krijgt boven financiële belangen.

Om echt impact te hebben, moeten er meer Community Land Trusts worden opgericht en moet hun schaal worden vergroot. Daarom zetten we ons sterk in voor de verspreiding van het CLT-model.

Als pionier in continentaal Europa is CLTB een voorbeeld voor veel nieuwe initiatieven in heel Europa. We spelen een leidende rol in de Europese CLT-beweging. We helpen nieuwe CLT's met raad en daad, we werken hard om het model meer bekendheid te geven en we beïnvloeden het beleid om de erkenning en verspreiding van CLT's in Europa te bevorderen. Door de principes in Brussel in de praktijk te brengen, laten we zien dat het model werkt en inspireren we anderen.

In Brussel hebben we ook de sociale huisvestingscoöperatie Fair Ground Brussels opgericht, samen met andere Brusselse die zijn actief in het domein van huisvesting, sociale economie en het tijdelijke ruimtegebruik. De coöperatie vult onze acties aan door betaalbare huurwoningen en ruimtes voor de sociale economie het verenigingsleven in Brussel te ontwikkelen, op basis van het Community Land Trust-model. Ze promoot ook grond als een gemeenschappelijk goed.



L'Ecluse, het eerste CLT-project op het Europese vasteland
©Marc Detiffe



ONZE IMPACT

Methodologie

Voor de tweede keer publiceert de Community Land Trust een impactrapport. Voor deze oefening gebruikten we een meetinstrument dat werd ontwikkeld in het kader van het Europese project Sustainable Housing for Inclusive and Cohesive Cities (SHICC), gericht op de verspreiding van het CLT-model. De indicatoren werden in 2019 bepaald door de Raad van Bestuur en het CLTB-team.

We meten de impact van onze acties in de periode 2021-2022 aan de hand van een aantal

interne indicatoren, het vorige impactrapport en drie enquêtes die tussen februari en april 2023 zijn gehouden onder bewoners (56 reacties op 107 huishoudens), toekomstige huiseigenaren (87 reacties op 1.393 aanvragers) en de Raad van Bestuur (10 reacties op 20 bestuurders).

Dit impactrapport werd tussen januari en december 2023 opgesteld door het Community Land Trust Brussel team.

WIE BEREIKEN WE?

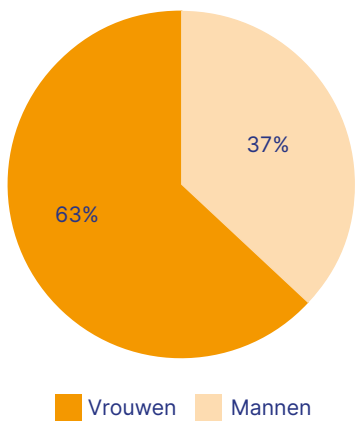
Op 31 december 2022 telde Community Land Trust Brussel 1.812 leden. Van deze leden zijn er 108 huiseigenaar, 4 huurder, 1.393 kandidaathuiseigenaar, 38 geselecteerd voor een project in voorbereidingen 269 sympathisanten.

| | Totaal (aantal mensen) |
|--|------------------------|
| Kandidaat-eigenaren die wachten op een woning | 1393 |
| Kandidaat-eigenaren die al geselecteerd zijn voor een project in voorbereiding | 38 |
| Eigenaren | 108 |
| Sympathisanten | 269 |

Onze leden hebben zeer uiteenlopende achtergronden. We tellen 78 verschillende geboortelanden. De meest vertegenwoordigde geboortelanden zijn Guinee (31%) en Marokko (26%).

Kandidaat-eigenaren

Huiseigenaren in spe zijn mensen die zich hebben ingeschreven bij CLTB om een huis te kopen.

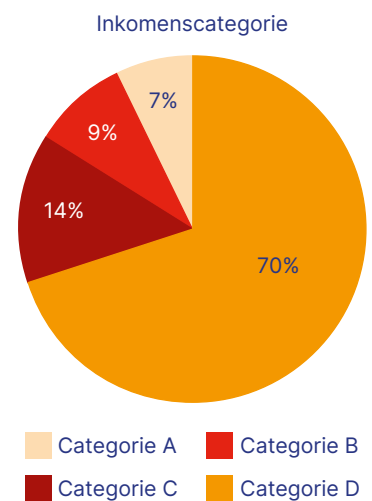


63% van de mensen die een eigen woning willen kopen, zijn eenoudergezinnen. En in 77% van de gevallen staat er een vrouw aan het hoofd van deze eenoudergezinnen.

€16.963
Gemiddeld bruto jaarinkomen.

16% van de huiseigenaren in spe zijn alleenstaanden zonder kinderen.

42 jaar
De gemiddelde leeftijd van de kandidaten.

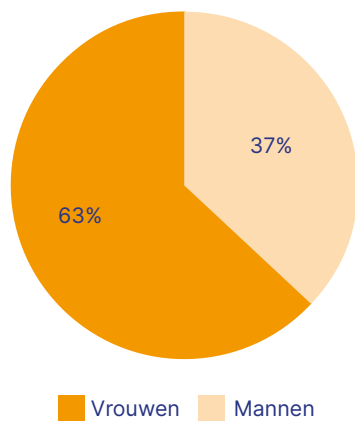


81% van de huishoudens in categorie D zijn eenoudergezinnen.

Toekomstige huiseigenaren worden op basis van hun inkomen ingedeeld in vier categorieën. Categorie D komt overeen met het laagste inkomen (het leefloon) en categorie A met het hoogste inkomen (het toegangsplafond voor sociale huisvesting). De verkoopprijs van CLTB-woningen wordt berekend op basis van het gemiddelde inkomen van een huishouden in elke categorie. In elk CLTB-project worden de woningen verdeeld over deze 4 categorieën.

Bewoners

Bewoners zijn mensen die in een woning wonen op gronden van Community Land Trust Brussel. 78 van deze huishoudens zijn eigenaar van hun woning.

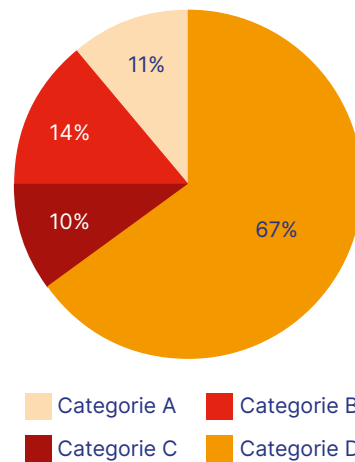


€17.134
Gemiddeld inkomen.

19%
van de eigenaars is
alleenstaand.

60%
van de eigenaars met
een eigen huis zijn
eenoudergezinnen. Bij
77% van deze gezinnen
staat een vrouw aan
het hoofd.

Inkomenscategorie van de
bewoners op het moment van
toewijzing van de woning



Deze informatie toont ons vermogen om de meest bescheiden huishoudens in Brussel te bereiken en toont de diversiteit van onze gemeenschap.

BETAALBARE WONINGEN VAN GOEDE KWALITEIT

Het verkrijgen van grond

Community Land Trust Brussel bezit **11 terreinen**: Verheyden, Vanderpeereboom, Mariemont, Ransfort, Delta, Indépendance, Révision, Anvers, Transvaal, Tivoli, Abbé Cuylits, Navez.

Alle percelen bevinden zich in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, in de volgende gemeenten: Brussel, Anderlecht, Molenbeek, Vorst, Elsene en Schaarbeek gebieden onder druk van gentrificatie.

Net als in 2020 blijft het een uitdaging voor CLTB om grond te vinden en te verwerven in het Brusselse Gewest. Het probleem is des te complexer omdat de nood aan sociale woningen groot Brussel is een dichtbebouwde stad is, waar onbebouwde gronden zeldzaam zijn en de bouw van nieuwe woningen op deze gronden steeds meer betwist wordt. Daarom zoekt CLTB naar andere alternatieven, zoals het renoveren van ongezonde en slecht geïsoleerde woningen. In 2023 werd een actieonderzoek gestart naar deze mogelijkheid.

Een groeiend aantal bewoners

Op 31 december 2022 woonden er **107 huishoudens in woningen op grond van Community Land Trust Brussel**. Van deze 107 huishoudens zijn 78 eigenaar van een CLTB-woning. 29 zijn huurders van flats die op CLTB-grond staan, maar eigendom zijn van partners zoals de coöperatie Fair Ground Brussels of de coöperatie Pass-âges.

Sinds ons laatste impactrapport hebben we het aantal bewoonde woningen bijna verdubbeld. Twee nieuwe projecten werden respectievelijk in 2021 en 2022 ingehuldigd: CALICO in Vorst (34 woningen) en Indépendance-Ransfort in Molenbeek (22 woningen).

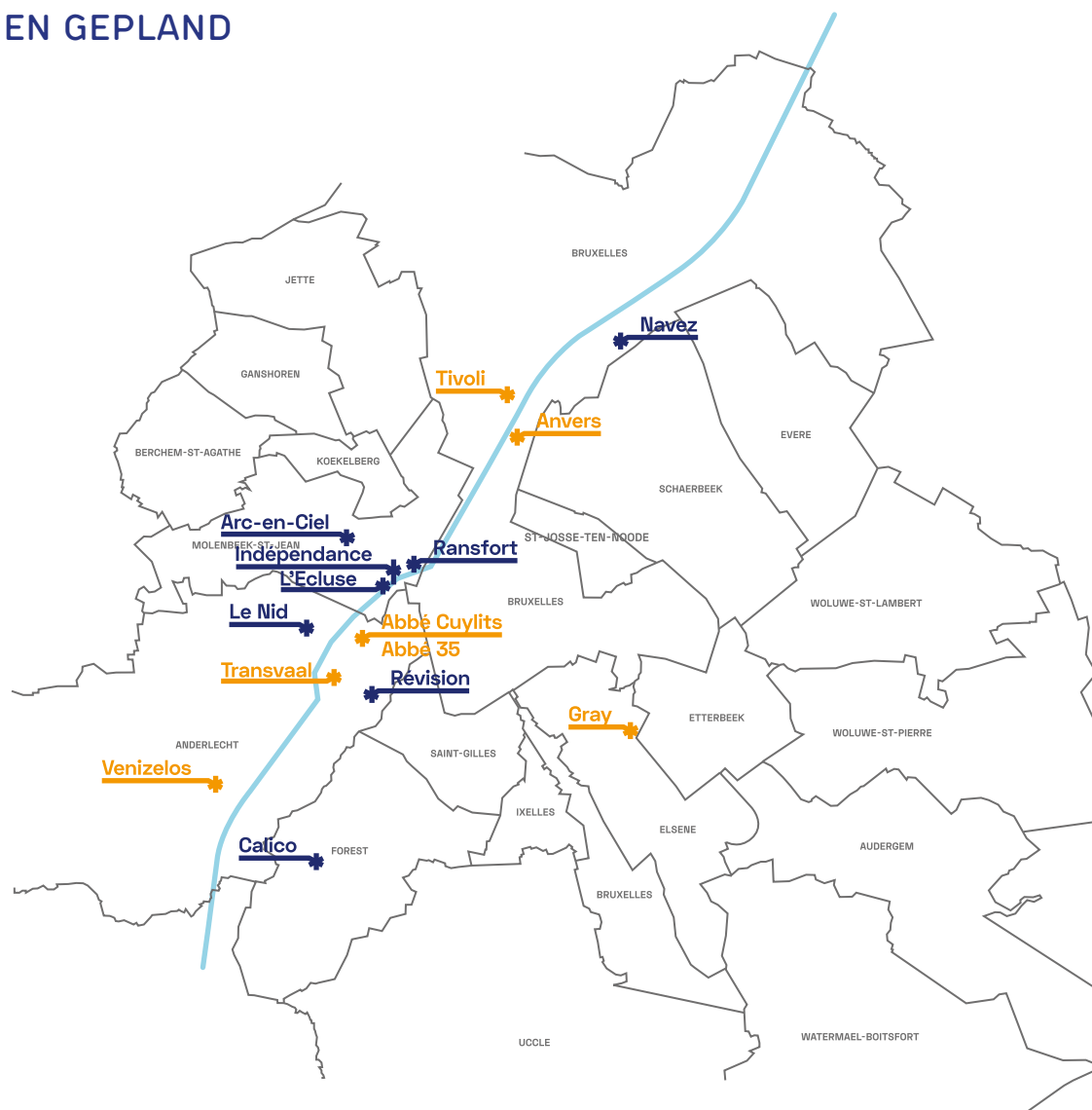
Het doel voor Community Land Trust Brussel is nog steeds om 30 woningen per jaar te produceren.

Talrijke projecten in de pijplijn

We hebben 84 woningen in de pijplijn:

- 8 nieuwe huiseigenaren zullen in 2023 hun intrek nemen in hun woning in de Navezstraat.
- 1 project is momenteel in aanbouw: het Transvaal project in Anderlecht (14 woningen).
- De andere 56 woningen worden nog voorbereid of bestudeerd.

GEBOUWD EN GEPLAND



PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN

L'Ecluse

9 logements / woningen

Le Nid7 logements / woningen
1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin
1 local associatif / verenigingsruimte**Arc-en-Ciel**32 logements / woningen
1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Calico**34 logements / woningen
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte
1 maison de mourance et de naissance / een geboorte- en sterfhuis
1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin**Indépendance-Ransfort /
Onafhankelijkheid-Ransfort**21 logements / woningen
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Navez**

8 logements / woningen

PROJETS EN PRÉPARATION / WONINGEN IN VOORBEREIDING

Transvaal15 logements / woningen
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Abbé Cuyllits**9 logements / woningen
1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin**Anvers / Antwerpsesteenweg**14 logements / woningen
1 jardin collectif / gemeenschappelijke tuin
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Tivoli**22 logements / woningen
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Gray**10 logements / woningen
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Abbé 35**21 logements / woningen
1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte**Venizelos**

8 logements / woningen

De uitdaging: stijgende bouwkosten

Een van de grootste uitdagingen waar Community Land Trust Brussel de komende jaren voor staat, is het compenseren van de aanzienlijke stijging van de bouwkosten. Het vinden van bijkomende financiering om de lopende projecten te stabiliseren is nu een prioriteit. Bovendien zullen de discussies rond de bouwrijzen zeker een effect hebben op zowel de voorbereidingstijd voor woningbouwprojecten als op architecturale projecten in de toekomst.

Ter illustratie: we zien nu een stijging van de bouwrijzen met 25% ten opzichte van onze schattingen voor 2022, die al rekening hielden met de gezondheids crisis, het tekort aan materialen en de stijging van de energieprijzen. Dit betekent een stijging van 55% ten opzichte van de schattingen die werden gemaakt toen de projecten werden opgezet in 2015, 2016 of 2017, op basis van gemiddelde marktprijzen.

Een proces dat steeds beter beheerst wordt

De gemiddelde tijd tussen de toekenning van de subsidie voor al onze projecten en de verhuizing van de bewoners is 3 jaar.

Deze gemiddelde periode was 5 jaar in 2020. Dit verschil kan worden verklaard door het ontwikkelingsproces. Sommige projecten zijn het onderwerp van een architectuurwedstrijd, terwijl andere sleutel-op-de-deur worden gekocht van een ontwikkelaar voordat het gebouw wordt gebouwd. De projecten CALICO en Onafhankelijkheid, waar de bewoners in 2020 introkken, werden op plan gekocht. De tijd die nodig is om deze projecten voor te bereiden, heeft een invloed op de duur van het proces voor alle woonprojecten. De projecten Ransfort en Herziening zijn schenkingen aan Community Land Trust Brussel.

De tijd tussen de toewijzing van een woning en de verhuizing is ook gedaald. Dit komt door een verandering in de manier waarop we de participatie van toekomstige bewoners organiseren. Bij onze eerste projecten wezen we woningen toe vanaf het begin van het project, soms zelfs voordat we eigenaar van de grond werden. Tegenwoordig wijzen we woningen toe wanneer de bouwvergunning is verleend of wanneer de bouw begint. Op deze manier kunnen we toekomstige bewoners nog steeds op een hoogwaardige manier betrekken bij de voorbereiding van het project, terwijl we de duur van deze voorbereiding terugbrengen tot een redelijkere periode en de risico's voor toekomstige eigenaren beperken.



↗
CALICO, Vorst

Betaalbare huisvesting voor iedereen

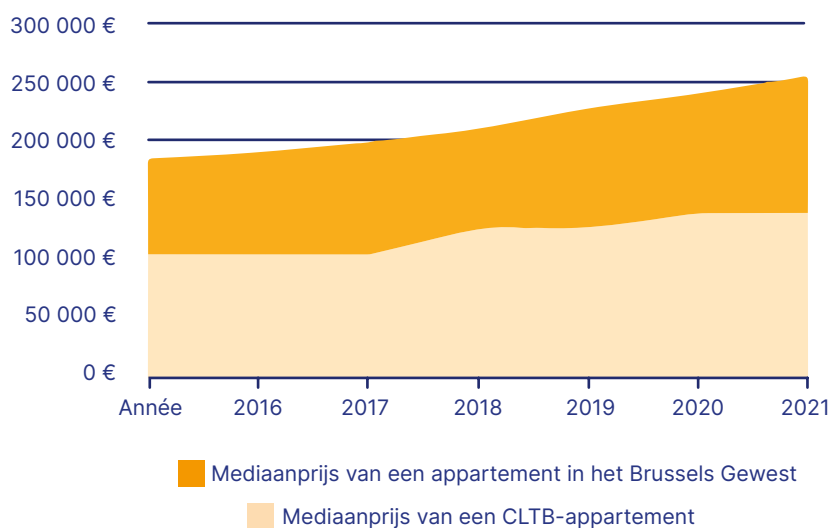
Betaalbare verkoopprijzen

De verkoopprijzen van Community Land Trust Brussel woningen zijn als volgt¹⁰:

| | | Studio | 1 kamer | 2 kamers | 3 kamers | 4 kamers |
|-------------------|--------------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|
| Inkomenscategorie | Prijs per m ² | 47,5m ² | 73m ² | 93m ² | 119m ² | 137m ² |
| A | 2 238 € | 130 041 € | 165 842 € | 210 593 € | 268 769 € | 293 718 € |
| B | 1 944 € | 113 297 € | 144 398 € | 183 274 € | 233 813 € | 255 486 € |
| C | 1 650 € | 96 553 € | 122 954 € | 155 955 € | 198 857 € | 217 255 € |
| D | 1 221 € | 72 091 € | 91 626 € | 116 044 € | 147 787 € | 161 401 € |

Om de betaalbaarheid van onze woningen aan te tonen, hebben we de mediane verkoopprijs van een CLTB-appartement vergeleken met de mediane verkoopprijs van een appartement in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest¹¹. We stellen vast dat een CLTB-woning, die altijd voldoet aan de huidige energienormen aanzienlijk goedkoper is dan een woning op de privémarkt, ongeacht de energieprestatie.

Tot nu toe zijn er geen wanbetalingen geweest. Alle huishoudens komen hun hypotheekaflossingen na.



Betaalbaar, voor altijd

De blijvende betaalbaarheid van CLTB woningen komt tot uiting op het moment van wederverkoop. Twee wederverkopen vonden plaats in 2021 en 2022. De verkopers zochten een grotere woonruimte omdat hun gezin was gegroeid. In beide gevallen konden ze een andere CLTB-flat kopen die geschikt was voor hun nieuwe gezinssamenstelling.

Wederverkoopprijs = initiële investering + 25% van de geschatte meerwaarde + de waarde van eventuele verbeteringswerken uitgevoerd door de eigenaar

¹⁰ Maximale verkoopprijs per categorie en per grootte van de eenheid in overeenstemming met de goedkeuring, exclusief kosten en geïndexeerd tot 01/01/2023.
¹¹ <https://ibsa.brussels/themes/amenagement-du-territoire-et-immobilier/parc-de-batiments-residentiels-et-non-residentiels>

Voorbeeld: appartement met 2 slaapkamers in categorie B.

| | |
|--|-----------------|
| Initiële investering door de eigenaar | €128.862 |
| Oorspronkelijke geschatte marktwaarde | €163.500 |
| Geschatte marktwaarde bij verkoop | €225.000 |
| 25% van de geschatte meerwaarde | €14.125 |
| Verbeteringswerken door de eigenaar | €3.200 |
| Waarde van de verbeteringswerken na afschrijving | €1.920 |
| Bedrag ontvangen door de verkoper | €149.157 |
| Wederkoop prijs exclusief kosten | €157.707 |

Deze twee doorverkoop tonen aan dat ons model gezinnen in staat stelt om geschikte, kwaliteitsvolle woningen te verwerven, terwijl de betaalbaarheid van de te koop aangeboden woning behouden blijft.

De wederkoop prijs komt overeen met categorie B. Ondanks een aanzienlijke meerwaarde voor de verkoper is het doel bereikt: het appartement blijft in de oorspronkelijke prijscategorie.

De getuigenissen van de bewoners bevestigen het belang dat een eigen huis voor dhen betekent. Een eigen huis geeft stabiliteit en helpt om kapitaal op te bouwen met het oog op financiële en sociale emancipatie.

Kwaliteit woningen

Participatieve architectuur

Een van de dingen die ons onderscheidt van andere huisvestingsaanbieders is **de manier waarop bewoners betrokken worden bij het ontwerp en beheer van hun woningen**. Het is essentieel voor CLTB dat woningen op een inclusieve en kwaliteitsvolle manier gebouwd worden. Om dit te bereiken organiseren we Archilabs: participatieve architectuurworkshops waar enkele van onze leden en andere geïnteresseerden samen nadenken over de site, de behoeften van de toekomstige bewoners en de buurt.

Elke Archilab brengt ongeveer vijftien mensen met verschillende achtergronden samen: toekomstige huiseigenaren, bewoners van andere CLTB-projecten, burens en de architecten van het project.

In 2021 en 2022 werden **7 ArchiLabs georganiseerd voor de projecten Tivoli, Transvaal, Antwerpsesteenweg en Gray**, met in totaal 81 deelnemers.



Archilab, 2018

“ Dankzij CLTB heb ik nu een goede woning en voel ik me veilig. Waar ik vroeger woonde had ik een huisbaas die zich van niets iets aantrok. Nu ben ik blij en trots als er mensen bij mij op bezoek komen.

Mariam, bewoner van Onafhankelijkheid



Bewoners tevreden over de kwaliteit van hun woning

Over het algemeen zijn de bewoners zeer tevreden over de kwaliteit van hun woning: 95% van de ondervraagden antwoordt positief. Voor de projecten CALICO, Le Nid en Mariemont waren de antwoorden allemaal positief.

95%

van de bewoners zijn zeer tevreden over de kwaliteit van hun woning.

83%

van de huishoudens vinden hun buurt aangenaam.

De staat van onderhoud van het gebouw wordt door 64% van onze bewoners als “goed” beschouwd en door 21% als “zeer goed”. De projecten Arc-en-Ciel en Le Nid springen eruit met 100% positieve antwoorden.

Op de vraag “Vindt u uw buurt aangenaam?” is de trend ook positief, met 83% van de huishoudens die hun buurt aangenaam vinden, waarvan 27% “zeer aangenaam”. L’Ecluse is het project waar de bewoners hun buurt het minst aangenaam vinden, met bijna 40% die antwoordt “niet erg aangenaam”. L’Ecluse ligt op het kruispunt van twee bijzonder drukke straten in Molenbeek. Le Nid en CALICO kregen daarentegen geen negatieve antwoorden.

82% van de bewoners vindt de openbare diensten in hun buurt “bevredigend”, waarvan 23% “zeer tevreden” is.

Tot slot voelt 83% van onze huishoudens zich veilig in de buurt waar ze wonen, waarvan 21% zich “zeer veilig” voelt. Deze positieve resultaten zijn des te belangrijker omdat de wijken waar CLTB bouwt vaak een slechte reputatie hebben. **De positieve beoordeling door onze bewoners getuigt van het potentieel van CLTB-projecten om een positieve dynamiek in wijken te brengen.**

Van de toekomstige huiseigenaren, die nog niet in CLT-woningen wonen, bevestigt 98% het belang van aangelegde groene ruimten voor de bewoners, d.w.z. gemeenschappelijke tuinen, gemeenschappelijke portieken, toegankelijke daktuinen, enz.



Aissa is een van de eerste bewoners van Community Land Trust Brussel. In 2015 verhuisde hij naar een flat in het L'Écluse-project.

Ik droom van een stad waar milieuproblemen en sociale problemen zoals wonen zijn opgelost.

Ik leerde CLTB kennen via wat toen GECS (groupes d'épargne collective et solidaire) heette. De CLT was net opgestart in Brussel. Ik was een van de eersten die zich inschreef en ik werd een van de eerste kopers.

In 2021 ben ik van woning veranderd. De woning die ik in het begin kocht, was ongeschikt geworden: mijn gezin was gegroeid; ik heb nu 3 kinderen. Dus sinds oktober woon ik in een grotere CLTB-flat in de Onafhankelijkheidsstraat.

Huiseigenaar worden verandert veel in iemands leven. Het geeft je stabiliteit. Het stelt je in staat om vooruit te plannen, om andere levensprojecten te overwegen en om betrokken te raken bij de stad en de buurt. CLTB biedt woningen voor gezinnen met een laag inkomen, maar het brengt ook een nieuwe

filosofie van wat het betekent om te 'wonen'. Het is wonen in een gemeenschapsproject. Als we 'gemeenschap' zeggen, bedoelen we deelname aan het leven in de buurt en aan de activiteiten en het bestuur van CLTB. Als eigenaar kun je lid zijn van de Raad van Bestuur en word je betrokken bij de beslissingen die worden genomen.

Het meest memorabele moment? Ik denk dat het de dag was waarop we de koopakte tekenden voor onze eerste flat. Dat moment speelde voor ons een rol in de overgang van het ene leven naar het andere in Brussel.



Prijzen en onderscheidingen

De projecten van Community Land Trust Brussel worden regelmatig als voorbeeld aangehaald in architectuurpublicaties.

Het Tivoli-project, dat momenteel in voorbereiding is, werd vermeld in het boek "Stedenbouw kan ook zo" in 2022. Dit boek presenteert verschillende stedenbouwkundige en architecturale initiatieven op ecologisch en sociaal vlak in Vlaanderen en Brussel.

Het project Arc-en-Ciel werd geciteerd in het boek "L'Architectures Wallonie-Bruxelles Inventaires #Inventories" van het Institut Culturel d'Architecture Wallonie-Bruxelles. Deze inventaris maakt om de 3 jaar een portret van hedendaagse architectuurprojecten die bijdragen tot de verbetering van de leefomgeving.

De architecturale kwaliteit van het CALICO-project en zijn inclusieve en collectieve dimensies werden in november 2022 benadrukt in een rapport van Archi Urbain over de coöperatie Fair Ground Brussels (opgericht door onder andere CLTB).

Tot slot kreeg Community Land Trust Brussel de gouden medaille op de World Habitat Award in 2021 voor de kwaliteit van haar woonprojecten.

Duurzame woningen

De woningen die door Community Land Trust Brussel worden gebouwd, zijn allemaal woningen met hoge energieprestaties. In 2021 en 2022 heeft CLTB een reeks andere initiatieven genomen om de duurzaamheid van zijn woonprojecten te verhogen.

Er staan 3 loodsen op de site van het Pastoor Cuylits project. De architecten hebben de materialen geïnventariseerd. Sommige van deze materialen (bijvoorbeeld gevelhout) zullen worden hergebruikt in het project. Andere materialen, zoals elektrische installaties en sanitair, zullen elders worden geborgen en hergebruikt.

Het project in Antwerpen omvat de integratie van een voorbeeldige en innovatieve architecturale aanpak in het hele ontwerp- en implementatieproces, met name door hergebruik van materialen.

Voor het Tivoli-project, dat eind 2025 klaar moet zijn, hebben we samen met de ontwerpbureaus de systemen voor verwarming en warmwaterproductie herzien. Het doel van deze herziening is om het project aan te passen voordat het wordt uitgevoerd om te anticiperen op milieukwesties: vermindering van het energieverbruik, decarbonisatie, enz.

In de Graystraat plant Community Land Trust Brussel een ingrijpende renovatie van een deel van de bestaande gebouwen, in plaats van sloop en wederopbouw ervan zoals aanvankelijk gepland in het bestek van de gemeente.

Voor het project Onafhankelijkheid werd isolatiemateriaal gerecupereerd om de gemeenschapsruimte in te richten. De vzw La Rue organiseerde ook een participatief schilderproject om onder andere materialen te delen en afval te verminderen. La Rue organiseert ook energiemonitoring met de bewoners.

Ten slotte sensibiliseert CLTB de bewoners voor een goed en energiezuinig gebruik van het gebouw tijdens vormingsessies die we organiseren tijdens de twee jaar voor en de twee jaar na de verhuis van de bewoners. Energietips worden ook doorgegeven in onze communicatie of via onze partners, die individuele opvolging van eigenaars organiseren. We werken nauw samen met partners van het Netwerk Wonen, die onze bewoners helpen om te leren hoe ze energie-efficiënte gebouwen op de lange termijn kunnen gebruiken.



Tivoli, Laeken



82%

van de ondervraagde
bewoners voelde zich meer
tevreden in hun leven sinds ze
bij CLTB wonen.

Tevreden en trotse bewoners

Op de vraag “Bent u momenteel tevreden met uw woning?” kregen we 88% positieve antwoorden, waarvan 34% “zeer tevreden” en 54% “tevreden” was. Alleen bij de projecten Onafhankelijkheid en Arc-en-Ciel waren er de bewoners die zichzelf “niet erg tevreden”, respectievelijk 18% en 29%. CALICO, Le Nid en l’Ecluse kregen daarentegen 100% positieve reacties.

85% van onze bewoners is van mening dat hun woonsituatie verbeterd is sinds ze in een CLTB-project wonen, 53% vindt dat de situatie “veel” verbeterd is. 9% vond dat hun situatie gelijk gebleven was. 6%, of 3 gezinnen, allen uit het project Arc-en-Ciel, vonden dat hun situatie verslechterd was. Dit kan te wijten zijn aan technische problemen in sommige flats na de oplevering. Deze zijn inmiddels gedeeltelijk opgelost. In het project Le Nid is er daarentegen een duidelijke verbetering merkbaar sinds het vorige impactrapport: 100% van de ondervraagde bewoners gaf een positief antwoord. We kunnen de resultaten van Le Nid ook verklaren door de oplossing van de technische problemen.

85%

van de bewoners vindt dat hun woonsituatie is verbeterd.

57%

van de bewoners vindt dat hun economische situatie is verbeterd.

Om de trots van de bewoners te peilen, vroegen we hen of ze zouden overwegen om regelmatig vrienden en familie bij hen thuis uit te nodigen. Het antwoord was positief: 45% zei “soms” en 34% “vaak”. Slechts 21% van onze huishoudens is van plan om slechts ‘zelden’ gasten uit te nodigen en niemand antwoordde ‘nooit’. Opnieuw komen de resultaten sterk overeen met die van het vorige effectrapport, in 2020.

De ondersteuning die CLTB en zijn partners de bewoners twee jaar voor en twee jaar na het project bieden, wordt bijzonder goed onthaald. 94% van de bewoners is “tevreden”, waarvan 49% “zeer tevreden” is.

Om de tevredenheid van de bewoners te meten, vroegen we hen of ze ooit een vriend of familielid hadden aangeraden om lid te worden van CLTB. 86% van de bewoners zei dat ze dat al hadden gedaan.

We vroegen hen om de manier waarop de mede-eigendom wordt beheerd te beoordelen. De bewoners waren over het algemeen tevreden (80%).

57% van de bewoners vindt dat hun economische situatie is verbeterd sinds ze naar een CLTB-woning zijn verhuisd.

EEN STERKE, VEERKRACHTIGE EN INCLUSIEVE GEMEENSCHAP

Bijdragen aan een betere buurt

Community Land Trust Brussel tussenondersteunt bewoners om banden te smeden met hun burens. Dit doen we onder andere door sites of lokalen ter beschikking te stellen van burens en lokale verenigingen voor tijdelijk of voor landurig gebruik.

Gesprekken met de buurt over toekomstige projecten

Voor de projecten Tivoli en Antwerpsesteenweg organiseerde CLTB-team vier bijeenkomsten in de buurt. Het doel ervan was om burens te informeren over de projecten en over de bouwaanvragen.

Tijdelijke gebruik

Om te vermijden dat gebouwen of percelen leeg blijven staan, om banden te creëren met de wijken waarin we nieuwe projecten gaan ontwikkelen en om groepen te helpen die niet de middelen hebben om iets op de markt te huren, probeert CLTB altijd zijn eigendommen ter beschikking te stellen in afwachting van de start van de werken.

Gedurende vier jaar namen Communa en haar project 'AbC' hun intrek in de loodsen op het terrein van het project Pastoor Cuylits in Anderlecht. Gedurende de hele periode van tediijk gebruik bood 'AbC' onderdak aan een brede waaier van sociale, culturele en experimentele initiatieven, waaronder modulaire huisvesting voor daklozen met "l'lot" en het "Collectif Baya", activiteiten voor lokale jongeren met "Samen Voor Morgen", het recyclagecentrum voor materialen "Gilbard", de "Foyer Féminin" met zijn Guinese kantine en activiteiten van leden van CLTB.



AbC, Anderlecht



“ Voor deze initiatieven is tijdelijke gebruik een belangrijke springplank geweest om aan de slag te gaan of nieuwe dingen uit te proberen in een permissieve en collectieve setting.

Maxime, Communa, 2022.

Het AbC-project zal de teams van Communa en CLTB in staat hebben gesteld om samen te werken en banden te smeden die lang na de tijdelijke bezetting zullen blijven bestaan, zoals vandaag blijkt uit het partnerschap rond de coöperatie Fair Ground Brussel.

Op het terrein van het Tivoli-project in Laeken beheerde de GAG, een buurtvereniging die werd ondersteund door GC Nekkersdal, tot 2022 een ontmoetingsplek, een plek voor spel en expressie die voor iedereen toegankelijk was.



GAG, Laeken



Er werden 78 activiteiten georganiseerd van feesten over workshops tot sportlessen en 1270 burens of leden van buurtverenigingen namen in 2021 aan deze activiteiten deel.

Buurtvoorzieningen

Waar mogelijk voorziet CLTB buurtvoorzieningen binnen woonprojecten om activiteiten tussen bewoners onderling en met de buurt mogelijk te maken.



Keukenactiviteit in de gemeenschappelijke ruimte in CALICO



We vroegen toekomstige huiseigenaren naar hun mening over het belang van de keuze voor gemeenschapsvoorzieningen binnen CLTB-project. 88% van hen is van mening dat gemeenschapsruimtes binnen woonprojecten een echte toegevoegde waarde zijn.

Vandaag zijn er 4 gemeenschapsvoorzieningen geïntegreerd in woonprojecten. Verenigingen en diensten gebruiken deze ruimtes. Logopedisten gebruiken de collectieve ruimtes in Le Nid. De vereniging Vie Féminine huurt de collectieve ruimtes van Arc-en-Ciel. De vereniging Rézone heeft een “verbindingsplek” gecreëerd in CALICO en werkt samen met het buurtcomité en de bewoners om activiteiten te organiseren die openstaan voor de buurt. In Indépendance zijn er nog gesprekken aan de gang om de toekomstige gemeenschapsruimte open te stellen voor de burens van het project.

Deze gemeenschapsvoorzieningen worden ook gebruikt door bewoners om activiteiten te organiseren zoals huiswerkklasjes, algemene vergaderingen en vergaderingen van mede-eigenaars. Ze kunnen ook door bewoners voor privédoeleinden worden gebruikt.

De gemeenschappelijke tuinen zijn een aanvulling op de 4 buurtvoorzieningen. In de projecten Le Nid,

CALICO, Indépendance en Arc-en-Ciel delen de bewoners een gemeenschappelijke tuin. De tuin van Le Nid is van tijd tot tijd open voor de buurt. De tuin van CALICO wordt binnenkort ook opengesteld voor de buurt.

Gemeenschapsvoorzieningen zijn gepland als onderdeel van projecten die momenteel worden voorbereid of gebouwd. Dit is het geval in Tivoli, waar een gemeenschappelijke ruimte is gepland. Dit is ook het geval voor het Transvaalproject: de gemeenschappelijke ruimte zal worden gebruikt door een lokale vereniging.

Tot slot zal in het Gray-project een voorziening van ongeveer 100 m2 worden opgenomen in het woonproject dat 10 appartementen omvat. De grond wordt momenteel gebruikt door La Serre (tijdelijke bewoning) en een aantal andere initiatieven. In december 2022 werd een werkgroep opgericht om na te denken over het gebruik van de toekomstige gemeenschapsvoorziening.

Bewoners en lokale actoren voorzien van gemeenschapsvoorzieningen en ondersteuning is een sleutelfactor om hen te helpen zich te organiseren en te vestigen in hun buurten. De vele initiatieven die door onze leden worden geleid en het succes van deze initiatieven getuigen van het belang van gemeenschapswerk en collectieve ruimtes.

“ Ik hoop dat we in de komende maanden meer contact zullen hebben met de buurtbewoners, zodat we samen dingen kunnen creëren en de samenleving vooruit kunnen helpen.

In Arc-en-Ciel heeft Vie Féminine, een feministische beweging voor permanente educatie, een filiaal opgezet voor lokale vrouwen in de gemeenschapsruimte. Louise Metrich is de regiomanager van Vie Féminine.

We begonnen met de vaststelling dat het heel moeilijk was om lokalen te vinden tegen een redelijke prijs, die gezond waren of in goede staat, met een huisbaas die geen probleem was

in Brussel, om vrouwen te huisvesten en activiteiten te organiseren.

We werken met vrouwen in precare situaties, slachtoffers van geweld of geïsoleerde vrouwen die verschillende moeilijkheden ondervinden en die willen vechten voor hun rechten en tegen sociale ongelijkheid. We trekken vooral vrouwen aan die in de buurt wonen of door de stad reizen. We leggen ook contacten met buurtverenigingen en instellingen.

Het bijzondere aan het project Arc-en-Ciel is dat we in een flatgebouw zitten. Het voordeel hiervan is dat we een ruimte hebben (een kamer en een keuken) die in een privé-setting ter beschikking kan worden gesteld aan de mede-eigenaren of bewoners, maar ook een ruimte die ons in staat stelt om banden te smeden met vrouwen in het woonproject en met hen te werken aan onderwerpen die hen bezighouden of die zij willen bespreken. Het vereist een heel andere aanpak, maar het is ook heel interessant. Ik hoop dat we de komende maanden meer banden kunnen smeden met de bewoners, samen dingen kunnen creëren en de samenleving vooruit kunnen helpen.



Digitale vorming gegeven aan bewoners in het lokaal van Vie Féminine in Arc-en-Ciel

Sociale cohesie in en rond onze huisvestingsprojecten

Een groot deel van onze leden zijn mensen met een laag inkomen. CLTB wil een kader creëren waarbinnen zij initiatieven kunnen nemen om hun situatie en die van andere leden te verbeteren. Deze wens heeft aanleiding gegeven tot een aantal projecten.



Groene kantine

Het collectief Green Cantine is een groep vrouwen die samen koken en de mogelijkheid overwegen om er een professionele activiteit van te maken. Ze installeren zich af en toe in een gezellige ruimte in de Brusselse Marollenwijk om op dinsdagmiddag maaltijden te serveren tegen een betaalbare prijs.

14 tables d'hôtes georganiseerd door Green Cantine in 2021 en 2022.



Bijles bij Arc-en-Ciel

Op initiatief van een buurtbewoner en de ledencommissie in 2021 worden elke donderdag ongeveer tien kinderen van het project Arc-en-Ciel bijles gegeven.

43 sessies georganiseerd en begeleid door 4 vrijwilligers in 2021 en 2022.



Gesprekstafels om Nederlands te leren

Ook op initiatief van een bewoner en met de steun van een vrijwilliger worden er elke woensdag in Arc-en-Ciel conversatietafels georganiseerd om Nederlands te leren.

34 gesprekstafels in 2021 en 2022, ongeveer 10 deelnemers en 2 vrijwilligers per activiteit.



Roue Libre

Na het recht op huisvesting is het recht op mobiliteit een thema waarrond steeds meer van onze leden zich mobiliseren en actie willen ondernemen. Mobiliteit verbeteren is in de eerste plaats de levenskwaliteit in Brussel verbeteren. Daarom investeert CLTB sinds enkele jaren in een mobiliteitsbeleid op maat van onze woonprojecten. Fietsen staat centraal in deze aanpak via het project Roue Libre.

Roue Libre biedt de mogelijkheid om methoden en instrumenten te testen voor het bevorderen van duurzame en betaalbare mobiliteit in sociale huisvestingsprojecten die verankerd zijn in hun wijken. Het project omvat trainingen om te leren fietsen, vertrouwd te raken met het verkeer en te rijden met een fietskar, evenals fietsherstelcursussen, fietstochten, het beschikking stellen van fietsreparatiegereedschapskits en de aanleg van fietsenstallingen in woonprojecten.

Dit initiatief schept banden tussen de leden van CLTB en versterkt de groepsdynamiek en de gezelligheid. Het project is zo succesvol dat sommige cursisten nu ook coach zijn geworden. Deze ervaringsdeskundigen inspireerden de nieuwe cursisten.

De ambitie is ook om andere projecten te inspireren, in Brussel en elders.

51 vrouwelijke leerlingen werden begeleid door ongeveer 15 vrijwillige coaches tijdens 32 trainingssessies en 7 fietstochten in 2021 en 2022.

Samen alleen bij CALICO

In 2022 werd bij CALICO een nieuw gemeenschapsproject gelanceerd om tegemoet te komen aan de behoeften van eenoudergezinnen.

Op basis van de behoeften van de bewoners, en meer bepaald van de eenoudergezinnen van CALICO, hebben we vanaf september 2022 twee activiteiten opgezet. Deze activiteiten worden geleid door een groot aantal vrijwilligers en georganiseerd in de twee gemeenschapsruimtes van CALICO: de gemeenschappelijke flat en Le Delta (verenigingslokalen op de benedenverdieping van het project). Elke donderdag is er een inloopsessie in de gemeenschappelijke flat tussen 18u en 20u. Kinderen en hun ouders zijn dan welkom voor bijles, kinderopvang en creatieve workshops. En elke tweede woensdag komt een groep vrijwilligers samen om te koken met onverkocht voedsel. Daarna wordt er een maaltijd geserveerd aan alle bewoners van CALICO.



Het is een kans voor bewoners van alle leeftijden om samen te komen en te genieten van een gezellige maaltijd.

Het langetermijneffect van deze projecten kan worden afgemeten aan het welzijn van de bewoners, hun toegenomen zelfstandigheid en hun vermogen om een betere toekomst voor zichzelf en hun kinderen op te bouwen. Door zelfhulp, het delen van vaardigheden en sociale banden aan te moedigen, levert dit soort projecten een belangrijke bijdrage aan het verbeteren van de sociale cohesie, solidariteit en het welzijn van de bewoners, en vormt het een inspiratiebron voor andere huisvestingsprojecten.

10 kookactiviteiten en 13 inloophmoment in 2022.



Ledencomité

De ledencomité bestaat uit CLTB-leden (sympathisanten, kandidaten-eigenaars of bewoners) die initiatieven van leden willen ondersteunen.

20 vergaderingen van het Ledencomité met ongeveer 15 deelnemers in 2021 en 2022.



Workshop vóór de aankoop

Om toekomstige huiseigenaren te helpen zich voor te bereiden op een toekomstige aankoop, organiseren we regelmatig groepsbijeenkomsten over geld en sparen. Deze bijeenkomsten behandelen een breed scala aan onderwerpen, zoals de digitalisering van banken, de voorbereiding op je pensioen, het berekenen van je financiële draagkracht voor een aankoop, het beheren van een maandelijks budget, tips en trucs voor sparen, geld en het gezin, enz.

33 sessies georganiseerd in 2021 en 2022 voor in totaal 288 deelnemers.

Verandering is mogelijk

Met zijn 1.812 leden, waaronder 269 sympathisanten, kan CLTB rekenen op een grote gemeenschap van mensen en verenigingen die zich hebben aangesloten uit overtuiging voor het project.

In het kader van haar verschillende missies streeft Community Land Trust Brussel ernaar om haar bewoners mondiger te maken. In de enquête die werd gehouden onder de bewoners, peilden we of ze de indruk hadden dat hun actieveromgen toegenomen was. We zien dat 82% van de bewoners het eens is met de stelling "Ik heb controle over mijn woonsituatie", waarvan 43% "helemaal akkoord" en 39% "enigszins akkoord".

We wilden ook weten welke of onze bewoners zich als lid van CLTB in staat voelden om bij te dragen tot de verbetering van de huisvestingssituatie van andere Brusselaars. Tot onze voldoening antwoorde 57% «zeer akkoord» iste zijn, 36% «enigszins akkoord», terwijl slechts 7% «enigszins niet akkoord» is, en geen enkele respondent de optie «zeer oneens» koos.



Familie Thiam, bewoners van Arc-en-Ciel



EEN ERKEND EN REPLICEERBAAR MODEL

CLTB in de pers

In 2021 en 2022 verschenen er 40 artikels of verslagen over het werk van CLTB. De meeste artikelen gingen over de World Habitat Award en het CALICO-project.

Community Land Trust Brussel wordt regelmatig als voorbeeld aangehaald door de buitenlandse media. Zo berichtte het Oekraïense mediakanaal Podrobnosti over CLTB in het kader van een reportage over de heropbouw van het land.

In 2021 en 2022 hadden we 30 online artikelen, 3 radioreportages, 3 tv-reportages en 4 artikelen in de gedrukte media.

“ [CALICO] In Vorst is net een nieuw soort woning ingehuldigd. Ze is betaalbaar, gedeeld, intergeneratieel en deels gericht op eenoudergezinnen. Het project is ontworpen om de sociale uitdagingen van de hoofdstad aan te gaan.

Jean Christophe de Wasseige voor Le Soir (9 september 2021).

“ Er is geen sociale huisvesting in Oekraïne. Wederopbouw zou het mogelijk kunnen maken om dit soort oplossingen [Community Land Trusts] te overwegen om huisvestingsproblemen op te lossen.

Podrobnosti, Oekraïens televisiekanaal (22 augustus 2022).

Onze activiteiten onder de loep

Aangezien Community Land Trust Brussel oorspronkelijk een experiment was, een totaal nieuwe en innovatieve aanpak, is het de bedoeling dat ze voortdurend wordt geëvalueerd, vooral om te zien of en hoe ze elders kan worden overgenomen.

Intern

Community Land Trust Brussel droeg bij aan de publicatie “Community Matters” door het Center for CLT Innovation. Dit boek beschrijft de ‘C’ in CLT, namelijk het participatieve element van het CLT-model. In het boek vertelt CLTB over zijn ervaring met Community Land Trusts uit Boston, Houston, Londen en San Juan.

In het artikel “What if we made land ownership collective”, geschreven door Geert de Pauw en gepubliceerd in The Progressive Post, wordt het CLT-model gepresenteerd als een nuttig instrument voor overheidsbeleid om de huisvestingscrisis en klimaatverandering aan te pakken.

Extern

Community Land Trust Brussel werd vermeld en voorgesteld in 5 wetenschappelijke artikels of publicaties in 2021 en 8 wetenschappelijke artikels of publicaties in 2022.

Er zijn ook 4 rapporten van de Vrije Universiteit Brussel (VUB) over het CALICO-project in Vorst. Deze rapporten werden geschreven tussen 2019 en 2022. Op basis van een grondige evaluatie van het project en de resultaten ervan, hebben deze rapporten tot doel aanbevelingen te doen over de replicerbaarheid en schaalvergroting van het project en de CALICO-ervaring te verspreiden. Ze beschrijven het profiel van de bewoners, de creatie van een collectieve dynamiek en de financiële en structurele opzet van het project.



Presentatie van CLTB op het Internationale Sociale Huisvesting Festival in Helsinki in 2022



Ideën uitwisselen in Brussel, België en daarbuiten

We hebben CLTB voorgesteld op 10 evenementen in 2021 en 8 evenementen in 2022 in België en in het buitenland. Deze omvatten Project Together in Delft, het World Urban Forum in Katowice en het International Social Housing Festival in Helsinki.

De vele toespraken van CLTB, zijn team of zijn leden op evenementen over huisvesting of aanverwante sectoren getuigen van de interesse voor het CLT-model en de toepassing ervan in Brussel.

Naar de oprichting van een Europees netwerk

Community Land Trust Brussel, de eerste CLT in continentaal Europa, was de drijvende kracht achter de oprichting van een Europees CLT-netwerk. Aan het einde van het door de EU gefinancierde SHICC-project in 2022 hebben we met onze Europese partners en de financiële steun van de Laudes Foundation een formele structuur opgezet die de stem van CLT's in Europa zal worden. Dit netwerk wordt in 2023 gelanceerd.

Het aantal stedelijke CLT's in Europa is gestegen van 33 in 2017, toen SHICC begon, tot ongeveer 350 tegen het einde van 2022. CLTB heeft ongetwijfeld een belangrijke rol gespeeld in de groei van CLT's in Europa.

Brusselse instellingen nemen CLT-model over
Toen CLTB in 2012 in Brussel het idee introduceerde om zakelijke rechten zoals het recht van opstal of erfpacht te gebruiken om het eigendom van de grond te scheiden van het eigendom van de gebouwen, als een manier om woningen op lange termijn betaalbaar te maken, werd dit met veel scepsis ontvangen.

Ondertussen zijn we erin geslaagd om deze kwestie op de politieke agenda te krijgen. In ons vorige impactrapport merkten we op dat het Gewestelijk Nood plan voor Huisvesting en de aanbevelingen van het Wetenschappelijk Comité voor Huisvesting opriepen tot een bredere toepassing van de methoden die door Community Land Trust Brussel worden gebruikt.

Vandaag zijn we getuige van de implementatie ervan. Het beheerscontract van Citydev, de Gewestelijke Ontwikkelingsmaatschappij voor Brussel, voorziet in het gebruik van deze methode voor minstens 20% van de nieuwe woningen die ze bouwt. In 2022 voltooide Citydev zijn eerste woningproject op basis van een erfpachtrecht in Sint-Lambrechts-Woluwe. Citydev heeft zijn intentie aangekondigd om op termijn 100% van zijn nieuwe woningen te verkopen op basis van dit erfpachtrecht.

Andere spelers ondersteunen het CLT-model
Ook in de middenveld wordt het idee om openbare grond van de particuliere markt te houden door middel van zakelijke rechten nu breed gedragen.

De Housing Deal, een voorstel dat Sohonet in 2022 lanceerde, is een belangrijk voorbeeld. Sohonet is een uitgebreid netwerk van belanghebbenden op het vlak van huisvesting, gaande van projectontwikkelaars tot overheidsinstellingen en sociale verenigingen. CLTB is een van zijn leden. Het voorstel van Sohonet is om openbare grond toe te wijzen aan sociale ontwikkelaars, zoals coöperaties en verenigingen, die er betaalbare woningen kunnen ontwikkelen door middel van erfpacht of opstalrecht. Sohonet schuift ons CALICO-project naar voor als inspiratiebron.

In de aanloop naar de gewestverkiezingen van 2024 pleiten spelers zoals de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen er ook voor om openbare gronden niet langer te verkopen aan privéspelers, maar om formules zoals de onze toe te passen om op deze gronden betaalbare woningen te ontwikkelen.

Onze actie heeft de houding in Brussel duidelijk veranderd. Grond van de markt houden en de

woningen erop verkopen via zakelijke rechten, met niet-speculatieve voorwaarden, wordt niet langer gezien als een juridische frivoliteit, maar als een belangrijk wapen in de strijd om meer betaalbare woningen te creëren. Als deze trend zich doorzet, kan dat resulteren in duizenden woningen die voor altijd betaalbaar blijven voor de Brusselaars.



Bewoners van Indépendance op Wereld CLT
Dag 2022



World Habitat Award: een prestigieuze prijs

In december 2021 kreeg Community Land Trust Brussel de gouden medaille van de World Habitat Award. Deze prijs, die elk jaar wordt uitgereikt door de Verenigde Naties (UN-Habitat) en World Habitat, erkent innovatieve huisvestingsprojecten over de hele wereld.

De World Habitat Award is in de eerste plaats een mooie beloning die niet alleen ons werk in Brussel onderstreept, maar ook onze actieve deelname aan de verspreiding van het CLT-model. De prijs heeft ons engagement en onze praktijken in de schijnwerpers gezet. We kregen uitgebreide persaandacht op regionale en nationale schaal, zowel in het Frans als in het Nederlands.

We maakten gebruik van de World Community Land Trust Day op 29 oktober 2022 om het 10-jarig bestaan van CLTB en de World Habitat Award te vieren. Het evenement werd bijgewoond door bijna 350 mensen en gaf ons opnieuw de kans om ons werk te laten zien, vooral aan onze collega's en stichtingen. We waren verheugd de CLT's van Burlington en Puerto Rico op het evenement te mogen verwelkomen.

“ Dit project stelt gezinnen met een laag inkomen, die normaal gesproken zijn uitgesloten van de woningmarkt, in staat om tegen een betaalbare prijs een eigen huis te kopen. Het project biedt deze gezinnen zekerheid, maar ook stabiliteit tussen de generaties. Het werk van Community Land Trust Brussel geeft een belangrijke boodschap: om gezinnen met een laag inkomen toegang te geven tot veilige huisvesting, moeten we innovatieve alternatieven ontwikkelen die niet gebaseerd zijn op de particuliere markt

Leilani Farha, Director van The Shift en lid van de finale jury van de World Habitat Award.

“ COVID-19 benadrukte het belang van het opbouwen van veerkracht en het bevorderen van eerlijkere, meer inclusieve samenlevingen. Het verminderen van stedelijke ongelijkheid is de beste manier om je voor te bereiden op toekomstige crises. De acties van Community Land Trust Brussel zijn volledig in lijn met ons werk in 2021 rond betaalbaarheid van huisvesting. We waarderen de nadruk op het aanpakken van onbetaalbare huisvesting. De huisvestingscrisis bestond al vóór COVID-19 en heeft de verwoestende gevolgen van de pandemie alleen maar verergerd. Bovendien is de noodzaak om oplossingen te ontwikkelen ter bevordering van de toegang tot geschikte en betaalbare huisvesting benadrukt door de toename van de inkomensinstabiliteit als gevolg van de economische crisis door de pandemie. Dit project is een effectieve en aanpasbare oplossing om adequate huisvesting voor iedereen te bieden.

Maimunah Mohd Sharif, directeur van UN-Habitat en lid van de finalejury van World Habitat.



Inhoudiging van het project Indépendance op Wereld CLT Dag 2022



Studio 1BIS live vanaf Wereld CLT Dag 2022



Brenda Torpy (Champlain Housing Trust, Burlington) op Wereld CLT Dag 2022



CLTB-medewerkers met de World Habitat Award



CLTB als onderdeel van een bredere beweging voor sociale rechtvaardigheid

CLTB is actief in een ruimer netwerk van verenigingen die opkomen voor het recht op huisvesting, sociale rechtvaardigheid en duurzame ontwikkeling. 30 verenigingen zijn lid van onze organisatie: BAITA, BRAL, Wijkhuis Chambéry, CIRÉ, CLT Gent, Comité de Quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, CPAS de Molenbeek, Crédal, L'Espoir, EVA bxl, Fédération bruxelloise unie pour le logement, FEFA, Habitat & Humanisme, Habitat & Rénovation, L'Échappée, La Rue, LivingStones, Logement pour Tous, Buurthuis Bonnevie, Pass-ages, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, Brusselse Bond voor het Recht op Wonen, SAAMO Brussel, Sohonet, Une Maison en Plus, Union des Locataires de Forest en Vie Féminine.

Een aantal van hen draagt ook actief bij aan de ontwikkeling van onze projecten. Verenigingen zoals Buurthuis Bonnevie, Convivence, Habitat et Rénovation, La Rue, Une Maison en Plus en CIRÉ helpen ons om onze (toekomstige) bewoners te ondersteunen. Hun rol is essentieel bij het opzetten van onze projecten en vooral om ervoor te zorgen dat ze goed aansluiten bij de lokale gemeenschap. Organisaties die ethische financiering promoten, zoals de coöperatie Crédal, zijn ook lid en helpen ons bij de financiering van onze projecten.

Op onze beurt zijn we actief in verschillende netwerken. We zijn lid van Sohonet (een netwerk van spelers in de sociale huisvestingssector in Brussel), de Molenbeekse Adviesraad voor Huisvesting en de Brussels bond voor het Recht op Wonen. Tot slot vertegenwoordigden de leden van het team in 2021 en 2022 CLTB in de Raad van Bestuur van Convivence, de Raad van Bestuur Center for CLT Innovation, de Algemene Vergaderingen van Crédal en het Forum Bruxelles Contre les Inégalités en het Gewestelijk Fietscomité.

Tijdens de eerste lock down was CLTB, samen met partners zoals Communa, een van de drijvende krachten achter de 'Gewestelijke Transitieraad', een groep verenigingen die pleiten voor de transitie naar een socialere en duurzamere economie.

CLTB was ook betrokken bij de 'Brusselse Donut', een initiatief om de 'donut economie' te promoten, een concept geïntroduceerd door de econome Kate Raworth, dat ook de overgang naar een nieuw economisch systeem beoogt. Met de steun van het Brusselse Donut-team hebben we het Arc-en-Ciel-project vanuit deze invalshoek geanalyseerd.

66 Als je een fatsoenlijk dak boven je hoofd hebt, kun je verder met de rest van je leven.

Voor de uitvoering van zijn huisvestingsprojecten werkt CLTB samen met buurtverenigingen. Deze samenwerkingsverbanden zijn essentieel voor het succes van onze projecten. Caroline Nsenda is coördinator van een van deze partners, de huisvestingsafdeling van CIRÉ, en biedt ondersteuning aan de toekomstige kopers van het Transvaalproject.

'Wat ik zo leuk vind aan mijn werk, is plaatsvindende vooruitgang te zien. Kopen beïnvloedt zoveel andere aspecten van hun leven. Als je er bijvoorbeeld in slaagt om te sparen, verander je je manier van leven, de manier waarop je jezelf in de toekomst projecteert en vergroot je ook je kansen om huiseigenaar te worden. We zien dat deze mensen zich meer bewust worden van hun mogelijkheden. Toen we de eerste workshops van het Transvaalproject hielden, was het geweldig om te zien hoe de leden het eerste verantwoordelijkheden op zich namen binnen de groep. Soms krijgen ze de kans om zichzelf te herontdekken en meer zelfvertrouwen te krijgen.

Het recht op huisvesting is moeilijk af te dwingen. Ik denk dat het de basis is voor al het andere. Als je een fatsoenlijk dak boven je hoofd hebt, ben je in een positie om de andere aspecten van je leven aan te pakken: je bent in een positie om je administratieve rechten te doen gelden, je hebt minder mentale druk, je bent in een positie om je gezin in degelijke omstandigheden op te voeden, enzovoort. Het motiveert me dus om hier aan bij te dragen en mensen te helpen een evenwicht te vinden.

Wat ik ook heel opwindend vind aan de projecten waaraan ik werk, is dat mensen zich realiseren dat ze rechten hebben en dat ze die moeten laten gelden. Dat is het idee van 'empowerment'. En dat vind ik een heel leuk aspect.'



Bezoek aan projecten met de Commissie Huisvesting van het Brussels Parlement © Robin Cuvillier



Politieke steun

Dankzij de steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is CLTB geëvolueerd van een experimentele speler naar een partner in het regionaal beleid. De groeiende financiële steun, een officiële erkenning en een beheerscontract geven CLTB een stevige basis om zijn werk verder te zetten.

Samen met de Groupes d'Épargne Collective et Solidaire is Community Land Trust Brussel een van de enige producenten van sociale koopwoningen in het Brusselse Gewest. We bekleden dus een unieke positie in de Brusselse huisvestingssector. Bovendien gaat onze impact, dankzij onze geïntegreerde en participatieve aanpak, verder dan het creëren van woningen. CLTB draagt bij tot de sociale cohesie in de wijken, tot de emancipatie van de bewoners en tot het imago van het Gewest door een voorloper te zijn in de sector van de sociale innovatie. Op die manier vervolledigt Community Land Trust Brussel de waaier van instrumenten die de kwaliteit van het gewestelijk woonbeleid uitmaken.

VAN ACTIEGROEP NAAR PARTNER VOOR HUISVESTINGSBELEID IN 5 STAPPEN

1. Burgers en verenigingen komen samen

In 2009 kwam een groep verenigingen en burgers die zich zorgen maakten over de huisvestingscrisis in Brussel samen om alternatieven te vinden. Ze wilden een oplossing vinden waarbij de bewoners zelf een actieve rol konden spelen, die mensen zou helpen eigenaar te worden van hun woning en die optimaal gebruik zou maken van publieke middelen. Ze vonden deze oplossing in de Verenigde Staten, in de vorm van het Community Land Trust-model. Daarom richtten ze een vereniging op om dit model, dat tot dan toe onbekend was in Europa, in Brussel te introduceren.

2. Regionale haalbaarheidsstudie

In 2011 overtuigde de groep burgers en verenigingen het Brussels Gewest om een haalbaarheidsstudie uit te voeren over het Community Land Trust-model. Uit de studie bleek dat België over de wettelijke instrumenten beschikte om een Community Land Trust op te richten.

3. Eerste subsidies en opname in de Huisvestingscode

In de haalbaarheidsstudie werd aanbevolen dat het Gewest de oprichting van een Community Land Trust en de uitvoering van twee proefprojecten zou financieren. De Stichting van Openbaar Nut en de VZW CLTB werden opgericht. Sindsdien is het Gewest vertegenwoordigd in de Raad van Bestuur, samen met de bewoners en vertegenwoordigers van de stichtende verenigingen.

CLTB kreeg subsidies voor de aankoop en verbouwing van een voormalige parochiezaal in Anderlecht tot 7 woningen en een gemeenschapsruimte, en voor de bouw van 32 woningen en een gemeenschapsruimte in Molenbeek. Tegelijkertijd werden Community Land Trusts opgenomen in de nieuwe Huisvestingscode, als instrument voor sociale koopwoningen. De regering besliste ook om van het CLTB een partner te maken in de Alliantie Wonen en later in het Noodplan Huisvesting. Daardoor kon CLTB elk jaar een beroep

doen op regionale subsidies om nieuwe projecten uit te voeren.

4. Een kader voor regionale erkenning

Tussen 2012 en 2022 realiseerde het CLTB 107 nieuwe woningen en 4 gemeenschapsruimtes, en er zitten nog 84 woningen en 6 gemeenschapsruimtes in de pijplijn. Al deze projecten werden gefinancierd door het Brussels Gewest (+/- 40%) en bijdragen van de gezinnen (+/- 60%). Om deze samenwerking een structureel karakter te geven, heeft het Gewest beslist om een erkenningskader te creëren voor dit nieuwe model. Dat nam de vorm aan van een regeringsbesluit in 2021. In datzelfde jaar werd de Community Land Trust Brussels officieel erkend op basis van dit besluit.

5. Een beheerscontract

Om dit proces af te ronden, ondertekenden het Gewest en het CLTB in 2023 een beheerscontract waarin beide partijen zich voor de komende drie jaar aan elkaar binden.

DEMOCRATISCH, ONAFHANKELIJK EN DUURZAAM BESTUUR

Een bekwame en diverse Raad van Bestuur

Community Land Trust Brussel wil ervoor zorgen dat de belangen van alle belanghebbenden bij de ontwikkeling ervan vertegenwoordigd zijn in zijn raad van bestuur. Daarom bestaat de raad in gelijke mate uit bewoners, buurtbewoners en maatschappelijke organisaties, en vertegenwoordigers van de overheid.



Voor Community Land Trust Brussel is het niet alleen belangrijk om een bekwame Raad van Bestuur te hebben, maar ook dat die Raad een afspiegeling is van de Brusselaars. Een van de doelstellingen van CLTB is immers om de stad terug te geven aan de burgers; we kunnen moeilijk beweren dat we die doelstelling bereiken als onze Raad van enkel het dominante deel van bevolking is vertegenwoordigd.

De Raad van Bestuur van de vereniging bestaat uit 9 vrouwen en 6 mannen. Het bestuur van de Schiting bestaat uit 3 vrouwen en 6 mannen.

De Raad van Bestuur van de vereniging bestaat uit 9 personen die in België geboren zijn en 6 personen die buiten Europa geboren zijn. De Raad van Bestuur van de Schiting bestaat uit 5 personen die in België geboren zijn, 1 in Europa en 3 buiten Europa.

We maakten gebruik van dit impactrapport om onze bestuurders te ondervragen over de werking van de bestuursraad.

Alle ondervraagde bestuurders waren het eens met de volgende stelling: "Bestuurders hebben toegang tot informatie die is aangepast aan hun behoeften en verantwoordelijkheden", waarbij 62% "sterk akkoord" en 38% "akkoord" was.

Alle bestuurders waren het eens met de stelling "Bestuurders gebruiken hun individuele ervaring en vaardigheden om actief bij te dragen aan discussies", met 60% "helemaal mee eens" en 40% "mee eens".

Alle bestuursleden waren het eens met de stelling "Beslissingen worden democratisch genomen".

56% van de bestuurders is het "helemaal eens" en 44% "eens" met de volgende stelling: "Ik voel me gewaardeerd in mijn rol als bestuurder".

Een gedreven team

Op 31 december 2022 bestond CLTB-team uit 19 werknemers, 14 vrouwen en 5 mannen, wat neerkomt op 13,5 voltijdse equivalenten.

Actieve vrijwilligers

In 2021 en 2022 kon CLTB rekenen op de hulp van 26 vrijwilligers om het gemeenschapswerk te ondersteunen.

Jaarlijkse Algemene Vergadering

Jaarlijkse Algemene Vergaderingen zijn een hoogtepunt voor de Community Land Trust.

In 2021 woonden 67 leden de Algemene Vergadering van de Community Land Trust bij. Dit waren er minder dan bij eerdere algemene vergaderingen. Dit aantal kan worden verklaard door de gezondheidscontext. Bij wijze van uitzondering werd de Algemene Vergadering online gehouden en werden alleen effectieve leden uitgenodigd.

In 2022 kon CLTB opnieuw een persoonlijke Algemene Vergadering organiseren. 110 leden (effectieve en steunende) waren aanwezig.



Assemblée générale 2022

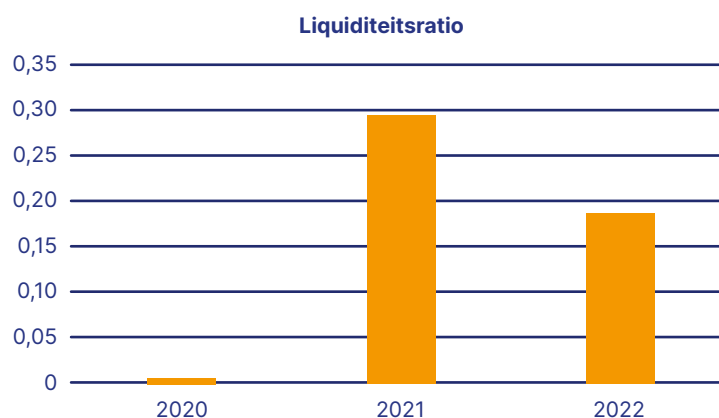


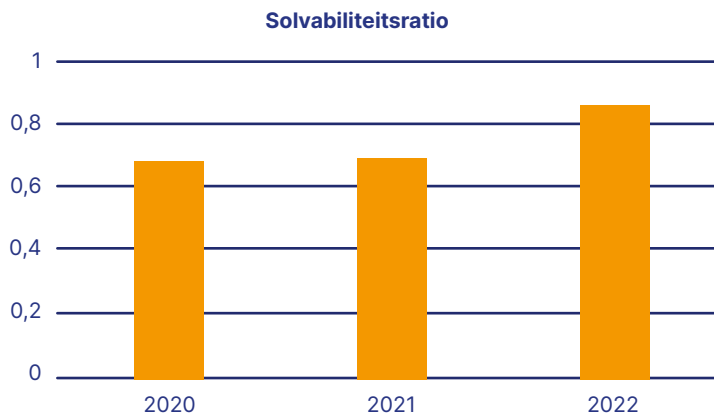
Een financieel veerkrachtige organisatie

Ondanks de economische uitdagingen en onzekerheden die deze periode kenmerkten, kon Community Land Trust Brussel haar financiële fundamenten tussen 2021 en 2023 consolideren en een solide positie behouden om haar missie en groei te ondersteunen.

Financiële stabiliteit

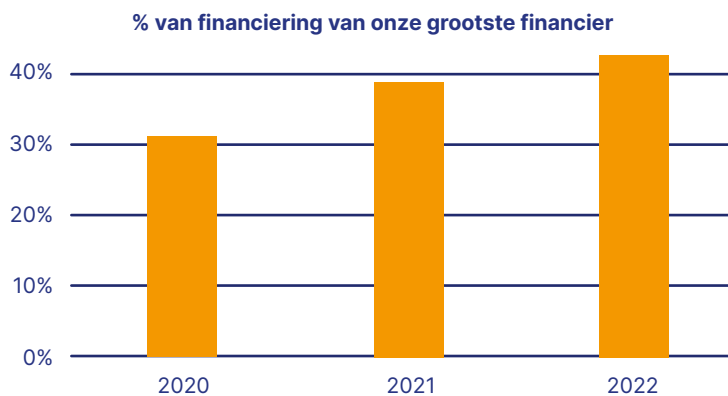
Community Land Trust Brussel heeft blij gegeven van een voorzichtig en doeltreffend financieel beheer, waardoor de stabiliteit in een voortdurend veranderende economische omgeving verzekerd is. Dankzij een waakzaam risicobeheer heeft CLTB voldoende reserves om eventuele tegenslagen op te vangen en de continuïteit van de activiteiten te garanderen.





Diversificatie van inkomstenbronnen

Diversificatie van inkomstenbronnen is al lang een belangrijk thema voor CLTB om zijn financiële veerkracht te versterken. Door zijn activiteiten uit te breiden en nieuwe financieringsmogelijkheden te zoeken, probeert CLTB zijn afhankelijkheid van één enkele inkomstenbron, het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, te verminderen om zo zijn duurzaamheid beter te bewaren. Helaas worden deze inspanningen, omwille van het aflopen van verschillende Europese projecten in 2021 en 2022, niet weerspiegeld in de indicator van afhankelijkheid van onze grootste gelschieter.



Strategische partnerschappen

CLTB heeft ook zijn financiële veerkracht versterkt door sterke strategische partnerschappen. Door samen te werken met andere financiële en filantropische organisaties kreeg CLTB toegang tot extra middelen, versterkte het zijn capaciteit en verbreedde het zijn impact. Deze partnerschappen hebben geholpen om de financiële positie van CLTB te consolideren en nieuwe groeikansen te creëren.

Groepsdynamiek,
CALICO
↘



CLTB
interprojectenfeest
↘



Steun Community Land Trust Brussel

Community Land Trust Brussel is afhankelijk van overheidsfinanciering. Hoewel het essentieel is dat de overheid de ontwikkeling van betaalbare huisvesting ondersteunt om het recht op huisvesting te garanderen, is filantropische steun net zo belangrijk voor ons.

Dankzij de steun van filantropische organisaties kunnen we de kosten dekken die gepaard gaan met sociale innovatie. Zonder deze financiële steun zouden we ons cruciale gemeenschapswerk niet kunnen voortzetten.

We geloven ook dat het Community Land Trust-model, dat woningen betaalbaar houdt op de lange termijn, een geschikt model is voor een rechtvaardige transitie. Op het gebied van duurzaam bouwen (circulariteit en energieproductie) moeten we nu kiezen tussen duurzaamheid en betaalbaarheid. We hebben niet de capaciteit om ambitieuzere woningbouwprojecten te financieren vanuit het oogpunt van duurzaamheid. Het verkrijgen van extra financiering zou ons hierbij kunnen helpen.

Financiële steun in de vorm van donaties is niet de enige optie. Huizen bouwen is een kapitaalintensieve operatie; we hebben leningen, obligaties, eigen vermogen, etc. nodig. Maar omdat we gezinnen met een laag inkomen ondersteunen, is het rendement dat we kunnen bieden vaak te laag, zelfs voor investeringen met een sociale impact.

We willen graag mensen ontmoeten die ons kunnen helpen onze projecten verder te brengen.

Neem contact met ons op voor meer informatie:

Geert de Pauw, coördinator
geert.depauw@cltb.be

Thibault Leroy, coördinator
thibault.leroy@cltb.be

Met het oog op de regionale verkiezingen in juni 2024 heeft Community Land Trust Brussel een memorandum gepubliceerd. U kunt deze vinden op onze website: www.cltb.be



Community Land Trust Brussel vzw

www.cltb.be - info@cltb.be

Maatschappelijke zetel: Deltastraat 63/3, 1190 Vorst

Kantoren: Gulden Vlieslaan 72, 1060 Sint-Gillis

Bedrijfsnummer: BE0834097357

Rekening nr: BE83 5230 8043 6115