

COMMUNITY LAND TRUST  
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb



2023  
JAAR-  
VERSLAG



## **Jaarverslag en/of impactrapport?**

In maart 2024 publiceerde Community Land Trust Brussel zijn tweede sociale impactrapport. Hierin wordt dieper ingegaan op de impact van de acties van CLTB op de bewoners en op de wijken waarin we actief zijn, en de manier waarop we het debat over de stad al dan niet hebben kunnen beïnvloeden.

Het impactrapport licht de filosofie achter het CLT-model en Community Land Trust Brussel toe en presenteert de resultaten van de kwalitatieve en kwantitatieve gegevensverzameling.

Lees ons impactrapport op [www.cltb.be/onze-impact/?lang=nl](http://www.cltb.be/onze-impact/?lang=nl)

# INLEIDING

Toen we, ondertussen alweer 15 jaar geleden, begonnen na te denken over de oprichting van een community land trust in Brussel waren er drie elementen in dat model die ons bijzonder interesseerden. Het biedt de mogelijkheid om blijvend betaalbare koopwoningen voor mensen met een laag inkomen te realiseren. Het wil de wortels van de wooncrisis aanpakken door de eigendomsmechanismen in vraag te stellen. En tenslotte geloofden we dat dit model empowerend en verbindend kon werken door de gemeenschap en de bewoners centraal te zetten.

In deze drie domeinen hebben de resultaten van de afgelopen jaren aangetoond dat het werkt. Terwijl het idee om de eigendom van de grond te scheiden van de eigendom van de gebouwen hier in Brussel tien jaar geleden nog als zeer exotisch werd beschouwd is het vandaag algemeen aanvaard als een manier om blijvende betaalbaarheid mogelijk te maken. Dat wil echter nog niet zeggen dat het algemeen wordt toegepast, maar er zijn hoopvolle tekenen. Ook het succes van het Europese CLT Netwerk dat mee onder onze impuls is opgezet en vorig jaar officieel boven de doopvont werd gehouden, toont aan dat de belangstelling groeit.

Op het vlak van gemeenschapsvorming zagen we vorig jaar prachtige dingen gebeuren in onze projecten. De bewoners van Arc-en-Ciel namen het initiatief om bewoners van onze verschillende woonprojecten samen te brengen voor een “interprojectenfeest” in het nieuwe Westpark bij hen in de buurt. De jongeren uit datzelfde project namen het initiatief om tijdens de zomermaanden activiteiten te organiseren voor zichzelf en voor de kinderen. In Calico brengt de tweewekelijkse buurtkeuken de bewoners samen rond een gezellige maaltijd.

De eerste doorverkopen van onze woningen tonen ook aan dat het betaalbaarheidsmechanisme werkt: het maakte het voor de verkopende bewoners

mogelijk om wat spaarcenten op te bouwen, terwijl de woningen betaalbaar bleven voor de nieuwe kopers. We hebben vorig jaar ook 8 nieuwe appartementen kunnen verkopen in de Navezstraat in Brussel.



Al deze successen nemen niet weg dat wij nog steeds een relatief kleine speler zijn. Ondanks de versterkte steun van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest hadden we het, zoals alle andere huisvestingsactoren in Brussel, moeilijk om onze ambities qua productie van woningen waar te maken. De belangrijkste redenen daarvoor zijn de sterk gestegen kostprijs van bouwmaterialen, de stijgende rente, de moeilijkheid om geschikte aannemers te vinden, en de moeilijkheid om gronden te vinden. Daardoor kosten onze projecten vandaag veel meer dan gepland, wat voor vertragingen zorgt voor onze lopende projecten. Het wordt een enorme uitdaging om de nieuwe woningen betaalbaar te houden voor de laagste inkomens.

Om ons aan te passen aan de wijzigende omstandigheden zijn we ook begonnen met nieuwe paden te verkennen, nieuwe manieren om het CLT-model toe te passen. In een actieonderzoek kijken we hoe we huiseigenaars die niet de middelen hebben om hun woning te renoveren kunnen helpen om hun woning energiezuinig te maken. We onderzoeken ook hoe we mensen die zelf blijvend betaalbare woonprojecten willen opzetten kunnen helpen via wooncoöperaties. We zijn de gezamenlijke aankoop van een kantoor voor verenigingen en sociale economiebedrijven aan het voorbereiden.

Over dit alles leest u meer in dit jaarverslag. We hopen dat dit u kan overtuigen om ons verder te blijven steunen.

# VOORTGANG VAN DE PROJECTEN

## Woningen in aanbouw

Net als in 2022 hebben de stijgende bouwrijzen een impact gehad op de vastgoedprojecten van Community Land Trust Brussel (CLTB). We hebben alternatieve financieringsoplossingen moeten zoeken en de planning van huisvestingsprojecten moeten herzien. Ook andere sociale huisvestingsactoren worden geconfronteerd met deze realiteit.

In 2023 werd voor het tweede opeenvolgende jaar een aanzienlijk deel van de investeringsenveloppe die door het Brussels Gewest aan Community Land Trust Brussel werd toegekend besteed aan het stabiliseren van de lopende projecten. Op die manier konden we het contract voor de werken voor het Transvaalproject gunnen en vooruitgang boeken met de onderhandelingen en de aanbesteding voor het project Pastoor Cuylits in 2022. Dit jaar hebben we twee andere projecten gedeeltelijk veilig gesteld: Antwerpsesteenweg en Tivoli.

Er is goede vooruitgang geboekt met de projecten die momenteel in aanbouw zijn, maar er zijn ook een paar onvoorziene gebeurtenissen geweest:

- x **Navez-project:** de eigenaren van de 8 woningen in dit sleutel-op-de-deur project konden er al in de zomer van 2023 intrekken. Dit project voegt zich bij onze lijst van realisaties en brengt het totaal aantal woningen op CLTB-grond op 115.
- x **Transvaalproject:** in de eerste helft van het jaar werd de ruwbouw tot de eerste verdieping afgewerkt. We ondervonden moeilijkheden met de studies die nodig waren om de geprefabriceerde betonelementen (loopbruggen en buitentrappen) in productie te nemen. De werf ligt sinds de zomer van 2023 stil. Er zijn besprekingen gestart met alle betrokken partijen in de hoop de werkzaamheden in 2024 weer op te starten.
- x **Project Abbé Cuylits:** we konden het contract voor de werken in september 2023 toekennen. Balcaen werd geselecteerd om 9 woningen te bouwen. In november, bij de start van de werken, ondervonden we enkele onvoorziene problemen. We bestuderen nu de impact van deze onvoorziene omstandigheden om passende oplossingen te vinden.





©Arcanne



©V+/HBAAT

- x **Project Antwerpsesteenweg:** het contract voor de werken werd in oktober 2023 ook toegekend aan Gillion Construct. Dit project is een samenwerking tussen Community Land Trust Brussel en Leefmilieu Brussel. Het omvat 14 woningen en een lokaal voor parkwachters. De werken startten in januari 2024.
- x **Project Tivoli:** het is de bedoeling om in 2024 een nieuwe overheidsopdracht voor de uitvoering van werken te lanceren in de hoop meer concurrerende offertes te ontvangen dan in 2023.
- x **Project Graystraat:** de studies voor dit project vorderden goed in 2023. In de zomer van 2023 dienden we de bouwaanvraag in voor een gemengd renovatie-bouwproject dat 10 woningen en een gemeenschapsruimte omvat. De overlegcommissie kwam bijeen in december 2023. We kregen een unaniem gunstig advies. De vergunning zou binnenkort verleend moeten worden. Een van de grote uitdagingen wordt om de gemeenschapsruimte te financieren, zodat de lokale initiatieven die activiteiten organiseerden in het oude gebouw zo veel mogelijk verder kunnen werken in de nieuwbouw.

## Start van twee nieuwe renovatieprojecten

Dit jaar werkten we samen met de gemeente Anderlecht aan twee gelijkaardige projecten: Pastoor Cuyllits 35 en Venizélos. Deze gebouwen staan momenteel leeg en moeten grondig gerenoveerd worden. CLTB zal de werken uitvoeren en vervolgens 4 grote appartementen en 3 kleinere appartementen te koop aanbieden. Voor het Venizélos-project willen we proberen om een deel van de renovatie uit te voeren via een participatief project.

# ONZE GEMEENSCHAPSACTIVITEITEN

Community Land Trust Brussel heeft al veel gezinnen in staat gesteld om huiseigenaar te worden en blijft woningen produceren voor mensen met een laag inkomen, maar ons werk stopt daar niet. We bieden vorming en ondersteuning aan aan de bewoners en zetten in op het creëren van banden tussen bewoners.

## Een tweede participatief budget

Het participatief budget is een mooie manier om banden te smeden tussen de bewoners van Community Land Trust Brussel. Voor de tweede keer werd een budget van €7.500 toegewezen. Een jury bestaande uit CLTB leden maakte een keuze uit de projecten die door de bewoners werden voorgesteld. En het resultaat was meer dan overtuigend.

- x **Digitale opleiding bij Arc-En-Ciel.** Met 1.800 euro en de hulp van de vzw Linkup werden twee computers gekocht en computercursussen gegeven aan de geïnteresseerde bewoners.
- x **Onderhoud van de tuin bij Le Nid.** Deze tuin wordt gebruikt door de bewoners, maar ook door de patiënten van de paramedici die in het gemeenschapslokaal gehuisvest zijn. 740 euro werd gebruikt om een grasmaaier, een hogedrukreiniger en een afzuigpomp te kopen. Voor de winter werd een eerste onderhoudsbeurt uitgevoerd.
- x **Kinderen en jongeren van Arc en Ciel:** 1000 euro werd besteed aan verschillende activiteiten die de jongeren organiseerden tijdens de zomervakantie: bowlen, zwemmen, paintball, een bezoek aan Walibi, twee creatieve workshops, een bioscoopuitstapje en een barbecue in het Westpark. Het budget werd besteed aan entreekaartjes, eten en entertainmentkosten.
- x **Uitrusting voor de gemeenschappelijke ruimte Onafhankelijkheid.** 1.600 euro voor de aanschaf van een projector, tafels en stoelen, geluidsapparatuur en een schoolbord voor de inrichting van de gemeenschappelijke



- ruimte die door bewoners is gerenoveerd. Er zijn ook renovatiewerkshops georganiseerd.
- x **Uitrusting voor huiswerkklases en kinderopvang in Calico.** 1.600 euro om de huur van de gemeenschappelijke ruimte te betalen en boeken en schoolbenodigdheden te kopen
- x **Uitrusting voor de Calico-keuken.** 640 euro werd gebruikt om kookgerei, meubilair en medische benodigdheden aan te schaffen. Dit maakte het mogelijk om twee activiteiten per maand te organiseren. Ongeveer zestig mensen hebben hiervan geprofiteerd, met als resultaat een sterkere groepsdynamiek, betere communicatie en wederzijdse waardering.

Het participatief budget wilde ook verbindingen maken tussen de verschillende woonprojecten. Het gemeenschapslokaal in het project Onafhankelijkheid kan ook gebruikt worden door de bewoners van L'Écluse, de tuinuitrusting van Le Nid kan gebruikt worden door andere CLTB-projecten.

## Roue Libre: ons mobiliteitsproject

Mobiliteit verbeteren is in de eerste plaats de levenskwaliteit in Brussel verbeteren. Daarom investeert Community Land Trust Brussel sinds enkele jaren in een duurzaam en toegankelijk



## Workshops vóór de aankoop

Praten over geld is niet altijd gemakkelijk. Om toekomstige huiseigenaren voor te bereiden op hun toekomstige aankoop, organiseren we regelmatig bijeenkomsten over geld en sparen. Deze bijeenkomsten zijn gericht op het delen van ervaringen voor een beter dagelijks financieel beheer.

In 2023 organiseerden we 12 sessies in onze kantoren en online, dankzij onze partner Financité. De onderwerpen die aan bod kwamen waren: energie-uitgaven, het gevaar van krediet, de mechanismen van onroerendgoedspeculatie, consumptie en promoties, en gezondheid. Voor het eerst namen zowel kandidaten kopers en bewoners samen deel aan deze bijeenkomsten.

mobilitieitsbeleid op maat van woonprojecten via het project 'Roue Libre'.

In 2023 komen bewoners en toekomstige bewoners samen om te leren fietsen en hun liefde voor fietsen door te geven. In een vriendelijke en veilige omgeving leerden 38 cursisten van alle niveaus, vooral vrouwen, fietsen en zich op hun gemak voelen op de fiets in het verkeer. Ze worden begeleid door een team van 12 vrijwilligers.

Naarmate de 21 trainingssessies vorderden, kregen de cursisten meer zelfvertrouwen en wilden ze langere ritten maken in hun buurt. En om ervoor te zorgen dat een fiets in slechte staat niet langer een belemmering vormt om te fietsen, hebben we een groep vrijwillige fietsmonteurs opgezet om een open, participatieve workshop te geven. Tot slot hebben we de mogelijkheid onderzocht om leermiddelen (fietsen, herstellingsgereedschap, enz.) te delen met andere buurtverenigingen die ook fietscursussen geven, om zo een synergie in de buurt te creëren.



# Onafhankelijkheid: het resultaat van 4 jaar begeleiding

De projectgroep Onafhankelijkheid -Ransfort, die vier jaar geleden van start ging, bereikt langzaam een nieuwe fase. In 2021, na iets meer dan twee jaar voorbereiding, namen de bewoners hun intrek. Sindsdien blijven CLTB en La Rue begeleiding aanbieden aan de bewoners, tot in februari 2024, twee jaar nadat ze hun woning hebben betrokken.

In de aanloop naar het einde van die begeleiding hebben we samen met onze partnerorganisatie Convivence getuigenissen verzameld van 15 bewoners.

Net als de andere projecten is Onafhankelijkheid multicultureel. Er wonen 21 gezinnen, die in 9 verschillende landen geboren zijn. Het eerste dat uit de interviews naar voren komt is de sociale cohesie, die veel mensen echt willen benadrukken.

We investeerden veel tijd in het versterken van de samenhang binnen de groep. De toekomstige burens kenden mekaar niet voor de groep werd samengesteld. Vanaf dan ontmoetten ze mekaar om de twee maanden.

De toekomstige bewoners kwamen samen om bijgepraat te worden over de voortgang van het project. We informeerden hen over de kenmerken van het gebouw, de buurt en de mede-eigendom. Op die samenkomsten namen de toekomstige bewoners ook samen beslissingen over hun gemeenschappelijke toekomst. Het bezoek aan de buurt was bijzonder populair.

Naast de collectieve bijeenkomsten kwamen sommige mensen in kleinere groepen bijeen om aan een bepaald thema te werken, zoals energie, de buurt, de gemeenschappelijke ruimte of de huisregels.

"Ik voel me erg op mijn gemak in mijn woning. Ze is groot genoeg. Ik hou van het kosmopolitische karakter van het project."

"De eerste keer dat ik mijn burens ontmoette, was op een gezellig evenement dat CLTB had georganiseerd, een 'auberge espagnole'. We richtten werkgroepen op."

"Het bezoek met André h gerustgesteld. eerst hoorde in Molenbee was ik bang slechte repu wijk. André v geschiedeni hij heeft ons

"Via deze werkgroepen leerden we andere mensen kennen. Ik heb aan één werkgroep deelgenomen omdat het anders te veel waren, maar er waren ook d groepsbijeenkomsten waar we informatie k van de andere werkgroepen. Ik nam deel a energiegroep omdat het belangrijk voor m weten hoe ik mijn verbruik kan verminderen



"Voor de ondertekening hadden we een ontmoeting met de notaris, waarbij we al onze vragen konden stellen. Het was voor mij een gelegenheid om meer te weten te komen over het eigendomsmode van CLTB (wederverkoop, andere eigendommen, enz.) omdat het moeilijk is om alles te onthouden tijdens de eerste informatiesessie. Je onthoudt wel de belangrijke informatie zoals splitsing van de eigendom en het principe van mede-eigendom. Toen ik kocht, wist ik niet dat al die begeleiding er zou zijn."

Gaandeweg kwamen vragen aan bod over de hypothecaire leningen, het tekenen van de koopakte en de verantwoordelijkheden die horen bij het huiseigenaarschap. Om ervoor te zorgen dat iedereen begreep wat er op het spel stond, werden er verschillende bijeenkomsten georganiseerd. We organiseerden ook een ontmoeting met de notaris.

aan de wijk heeft me erg d, want toen ik e dat het project k was gesitueerd vanwege de statie van de wist veel over de s van de wijk en s veel uitgelegd."

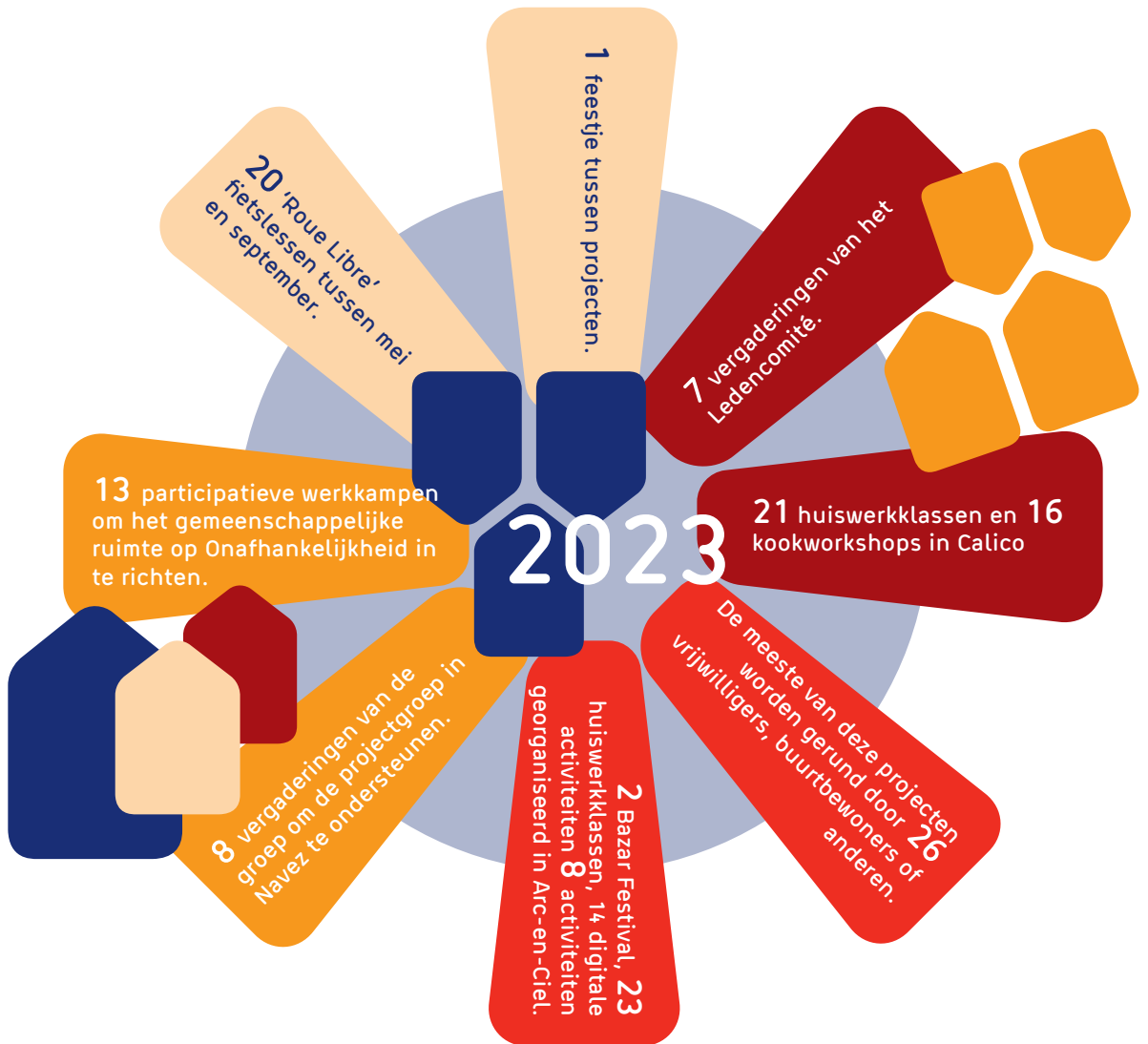
"We kregen uitleg over de thermostaat, ventilatie en het gebruik van de cv-ketel, en een map met uitleg. Het bleef nog steeds moeilijk te begrijpen - ik heb er 2 jaar over gedaan. De WhatsApp-groep is een heel goed hulpmiddel. Als je iets niet begrijpt geven anderen antwoorden, sturen foto's..."

"Dankzij CLTB heb ik nu een kwaliteitsvolle woning en voel ik me veilig. Vroeger gaf de huisbaas nergens om. Nu ben ik blij dat mensen me komen bezoeken. (...) CLTB is als een familie. Als je wilt, kan ik je erheen brengen."

Nadat de bewoners in hun woning waren getrokken begon de tweede fase van begeleiding. Eens je in je nieuwe woning woont worden vragen over ventilatie, onderhoud van het gebouw, het schoonmaken van trappen en de indeling van gemeenschappelijke ruimtes veel concreter. Het is handig om meerdere keren terug te komen op bepaalde zaken.

o maar et er e grote kregen an de e was om te n."

# Gemeenschapswerk in cijfers



# PROMOTIE VAN HET CLT-MODEL

## Een plaats voor transitie in Brussel

Sinds 2021 zijn we samen met verschillende Brusselse verenigingen actief betrokken bij een project om samen een gebouw aan te kopen. De bedoeling is om het gebouw om te vormen tot een ruimte waar verschillende actoren van de economische en sociale transitie hun activiteiten kunnen ontwikkelen. Via de gemeenschappelijke ruimten en publieke ruimtes in het gebouw en via de synergiën die tussen de partners zullen ontstaan, willen we de impact verhogen. Het economische en juridische model voor dit project is gebaseerd op het Community Land Trust-model.

In 2023 hebben we een locatie gevonden en momenteel zijn we in vergevorderde onderhandelingen met de verkoper. De partners die op dit moment betrokken zijn, zijn de Fédération des Maisons Médicales en Fair Ground Brussels. Meer volgt in 2024.

## Een studie over de Commons

In 2023 coördineerde Community Land Trust Brussel een consortium waar ook Communa, Ecores en EQUAL deel van uitmaakten. In opdracht van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest voerden we een participatieve studie uit naar de commons in Brussel.

De studie wordt afgesloten met een reeks aanbevelingen die de nadruk leggen op het aanzienlijke potentieel van de commons om een positieve sociale, ecologische en economische impact te hebben. Een aantal van de belangrijkste aanbevelingen zijn:

- x Creëer samen met de gemeenten een ondersteunend kader en moedig samenwerking tussen gemeentelijke initiatieven aan.
- x Beschouw overheidssteun als een continuüm. Duurzame steun helpt bij het creëren van een solide ecosysteem van Commons.



- x Een beleid ontwikkelen voor het beschikbaar stellen van ruimtes voor de Commons op de lange termijn.

Een actieplan beschrijft de strategische en operationele doelstellingen voor de uitvoering van deze aanbevelingen. Deze omvatten de oprichting van een vertegenwoordigend orgaan voor de Commons, de goedkeuring van een Brussels Handvest voor de Commons, de implementatie van openbare aanbestedingscontracten die gunstig zijn voor de Commons, de versterking van het ondersteunende kader voor tijdelijke ruimtegebruik en het vergroten van het bewustzijn over de Commons bij de overheidsdiensten.

### Wat is een 'commons'?

Een 'commons' is een goed dat noch publiek, noch privé is, omdat het gemeenschappelijk beheerd wordt. Het kan een verlaten plek zijn die vervolgens door een groep burgers wordt in gebruik genomen, een buurtmoestuin, gemeenschappelijk gereedschap of, zoals in het geval van CLTB, een stuk grond.

Een commons is niet alleen een materieel ding, er is ook een dimensie van "commoning" aan verbonden, een gemeenschap van mensen die zich samen inzetten voor het beheer. In het kader van de studie werd gekozen voor de definitie uit het Dictionary of the Commons. Ze omvat de volgende elementen:

- x De commons impliceren het bestaan van een goed (hulpbron, rijkdom, kennis, traditie) waartoe de toegang en het bestuur gedeeld worden.
- x Dit bestuur moet het respect voor de rechten en de duurzaamheid van de hulpbron op lange termijn garanderen.
- x De regels voor toegang en delen moeten worden opgesteld door de deelnemers zelf.

## Actieonderzoek voor betaalbare en inclusieve energierenovaties

Als antwoord op de klimaatverandering en de richtlijnen van het nieuwe Europese Groene Pact heeft het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de strategie Révolution opgezet: een ambitieus energierenovatieprogramma dat erop gericht is om woningen koolstofneutraal te maken tegen 2050. De strategie treedt in werking in 2026.

Ondanks de positieve effecten van deze strategie heeft Community Land Trust Brussel een aantal obstakels en risico's geïdentificeerd. Een groot aantal huiseigenaren heeft bijvoorbeeld niet de nodige middelen om de werken te financieren. Dat kan leiden tot massale sociale uitsluiting, stijgende prijzen voor gerenoveerde woningen en de polarisatie van de energietransitie.

Als winnaar van de Rérolab-ID projectoproep werken we sinds maart 2023 aan het modelleren van een innovatieve en sociaal rechtvaardige oplossing voor de energietransitie. Het gaat om een alternatief financieringsmechanisme, bedoeld om energierenovatie toegankelijk te maken voor huiseigenaren die in hun huis willen blijven wonen maar de werkzaamheden niet kunnen financieren.

Het mechanisme is gebaseerd op de scheiding van grond en gebouwen, waarbij de grond wordt teruggekocht om het werk te financieren. Dit gebruik van het Community Land Trust-model voor renovatie van koopwoningen is ongekend in Europa en heeft een aantal voordelen: het maakt energierenovatie toegankelijk, het lost brandstofarmoede op, het verwijdert de obstakels voor zowel individuele als groepsrenovatie en het neutraliseert de mogelijk negatieve impact van renovatie (uitgevoerd met overheidsgeld) op stijgende huizenprijzen. Eenmaal gerenoveerd blijven woningen in ons model voor altijd betaalbaar.

Dit mechanisme is ook een architecturaal en technisch instrument, waarbij we samen met de verenigingen van het Netwerk Wonen de huiseigenaars begeleiden. Er wordt een strategische aanpak gehanteerd om de kosten te verlagen, de impact op het milieu te minimaliseren, kwaliteit te garanderen en hergebruik te integreren.

We zijn nu klaar om dit nieuwe instrument te testen en toe te passen.



## Naar een nieuwe manier van wonen in Brussel: wooncoöperaties

Wat is een wooncoöperatie? De bewoners zijn geen huurders of eigenaars, maar coöperanten in een vennootschap die eigenaar is van het gebouw. Door aandelen te verwerven helpen ze bij tot de aankoop van het gebouw en nemen ze deel aan de besluitvorming. In ruil daarvoor hebben ze toegang tot een woning via de betaling van een huur.

CLTB onderzoekt of wooncoöperaties een aanvullende oplossing kunnen zijn voor de wooncrisis in Brussel. Dankzij de financiering van CERA zijn we begonnen met actieonderzoek (maart 2023 - maart 2025).

Vandaag is het in Brussel niet makkelijk om een wooncoöperatie op te richten. In 2023 hebben we de problemen en mogelijke oplossingen geïdentificeerd. We ondersteunen twee proefprojecten. Samen leggen we de vinger op de problemen bij het creëren van coöperatieve woningen.

Eén oplossing is om middelen te bundelen. Het is niet nodig om telkens het wiel opnieuw uit te vinden, of het nu op juridisch, eigendoms-, fiscaal of financieel gebied is. Standaardisatie van coöperaties is wenselijk. In 2024



willen we zoeken naar een manier om dit in de praktijk te brengen.

Tijdens een studiereis naar Genève hebben we kunnen zien hoe groot de publieke steun voor coöperaties daar is. In heel Europa zijn coöperaties aan een opgang bezig. In een aantal toonaangevende steden hebben bewoners hun krachten gebundeld met overheidsinstanties en een beleid ontwikkeld dat coöperatieve woningbouw mogelijk maakt. In 2023 hebben we aanbevelingen gedaan aan overheden en onze politieke vertegenwoordigers.

De eerste maanden van het onderzoek hebben geleid tot een succes: de betrokkenheid van Brusselaars in de «COOPBXL» coalitie. Voor deze beweging zijn coöperaties een eerlijke, inclusieve en niet-speculatieve huisvestingsoplossing. In 2024 zullen we de spelers in Brussel blijven verenigen, de proefprojecten ondersteunen bij de oprichting van hun coöperaties en evenementen blijven organiseren om de oplossing te delen. Community Land Trusts en coöperaties delen essentiële waarden. Doe met ons mee!



## Een bezoek van de Huisvestingscommissie

In maart 2023 verwelkomden we de Commissie Huisvesting van het Brussels Parlement voor een bezoek aan de projecten Onafhankelijkheid, L'Ecluse en Calico. Het was een gelegenheid voor de parlementsleden om de projecten te bezoeken, bewoners te ontmoeten en meer te weten te komen over de doelstellingen van Community Land Trust Brussel.

## Een memorandum

2024 wordt een verkiezingsjaar. Tijd dus om ons verlanglijstje over te maken aan de toekomstige beleidsmakers.

Hoewel de steun voor onze werking door het Brussels Gewest jaar na jaar is toegenomen, en hoewel de meerwaarde meer en meer in brede kringen wordt erkend, blijven wij een eerder kleine speler. We hebben daarom een memorandum gericht aan de kandidaten voor de gewestelijke verkiezingen.

De belangrijkste voorstellen zijn: CLTB opnemen als partner in grotere gewestelijke ontwikkelingsprojecten, en CLTB gelijkstellen aan andere huisvestingsactoren voor een reeks instrumenten zoals de stedenbouwkundige lasten. Dit betekent ook een verhoging van onze middelen om deze rol te kunnen opnemen.

Het volledige memorandum kan je op onze website vinden.



## Europees Netwerk van start

Gedurende vele jaren heeft CLTB mee aan de kar getrokken voor de oprichting van een Europees netwerk van Community land trusts. Wij waren de eerste CLT in Europa, ondertussen zijn vele anderen ons gevolgd. Wij geloven dat we sterker staan als we onze krachten bundelen. In 2023 werd het nieuwe European CLT Network boven de doopvont gehouden.

De doelstelling van het Network is om het CLT-model te promoten, uitwisseling tussen CLTs mogelijk maken en CLTs te ondersteunen om hun impact te vergroten. Tijdens het International Social Housing Festival in Barcelona werd het netwerk officieel gelanceerd. Ondertussen is er ook een team aan de slag gegaan. Om administratieve redenen was het netwerk een tijdje opgenomen in de CLTB-structuur, maar sinds begin 2024 vliegt het op eigen vleugels.

## Coöperatie Fair Ground Brussels

De sociale huisvestingscoöperatie Fair Ground Brussels, die se in 2020 samen met 13 andere verenigingen oprichten, blijft groeien. In 2023 werden een visie en een actieplan opgesteld om de groei van de coöperatie een boost te geven. De coöperatie verzamelde fondsen, maakte zichzelf bekend, organiseerde een reeks evenementen, zette nieuwe projecten op, renoveerde en huldigde 4 woningen in. Er werd een vast team aangesteld, ondersteund door een raad van bestuur die zich onverminderd inzet.

Dit jaar steunde Community Land Trust Brussel Fair Ground door actief mee te werken aan de financiële en juridische aspecten voor de woonprojecten en door de te helpen bij de communicatie.



©ECLTN

# DE RADEREN VAN CLTB

## Registratie van nieuwe kandidaat eigenaars

2023 was een jaar van consolidatie. Na een sterke stijging van het aantal registraties van 2019 tot 2022 werd besloten om ze eind 2022 tijdelijk op te schorten. Niet dat de belangstelling afneemt, integendeel. Meer dan 600 huishoudens wachten momenteel op hervatting van de registraties. Tegen de achtergrond van verminderde operationele middelen had het echter weinig zin om het register van aanvragers te blijven uitbreiden.

Dit jaar lag de nadruk op het consolideren van het begeleidingsprogramma voor aanvragers en het verbeteren van de vormingsmiddelen.

## Toewijzing en verkoop van woningen

In 2023 werden een aantal verkopen en doorverkopen afgerond:

- x 8 nieuwe huishoudens konden hun aankoopplannen voltooien en hun intrek nemen in hun woning in de Navezstraat.
- x 1 studio in Calico werd opnieuw verhuurd aan een 50-plusser.
- x 4 huishoudens werden geselecteerd voor de 4 woningen (waaronder een woning aangepast voor mensen met een beperking) die nog moesten worden toegewezen voor het Transvaal-project.
- x 1 studio werd opnieuw te koop gezet wegens het vertrek van een eigenaar in ons project Onafhankelijkheid.

We stellen vast dat tussen 15% en 20% van de mensen met wie contact is opgenomen over de te koop staande woningen, interesse heeft getoond en dat tussen 20% en 50% van de mensen die zijn uitgenodigd om de te koop staande woningen te bezoeken, een koopaanvraag hebben ingediend.

In het geval van doorverkoop is het interessant om te zien dat de doorverkoopprijs de woning in zijn oorspronkelijke prijscategorie houdt.

## Twee algemene vergaderingen

In 2023 hield CLTB twee algemene vergaderingen.

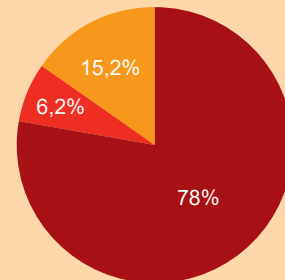
De eerste vond plaats in april, in het prestigieuze kader van het Bellone theater. De statutaire Algemene Vergadering werd gevolgd door een panelgesprek met enkele leden van het team om de activiteiten van Community Land Trust Brussel toe te lichten en vragen uit de zaal te beantwoorden. In deze periode konden veel kinderen deelnemen aan een workshop om na te denken over de stad van hun dromen.

Half december werd een Buitengewone Algemene Vergadering gehouden om de statuten van onze vereniging in overeenstemming te brengen met het Wetboek van Vennootschappen en om bepaalde punten te herformuleren.

Zoals elk jaar bracht de jaarlijkse Algemene Vergadering een groot aantal leden samen voor een levendige discussie.

### Aantal CLTB leden

- Kandidaten (1414)
- Bewoners (124)
- Sympathisanten (275)



# AFREKENING EN BEGROTING

## Voor de VZW

Het boekjaar 2023 eindigde break-even. De vereniging heeft kunnen rekenen op de steun van het Brussels Gewest (55% van onze inkomsten), evenals op partners en individuele of institutionele donoren die ons de middelen hebben gegeven die we nodig hebben om onze activiteiten te financieren (23% van onze inkomsten).

De totale uitgaven stijgen, omdat we ons team hebben uitgebreid om tijdelijk onderdak te bieden aan het European CLT Network. In 2024 zal dit team onze staf verlaten om aan de slag te gaan bij een nieuwe IVZW in oprichting.

De implementatie van dit Europese netwerkproject wordt ook weerspiegeld in onze balans, die een belangrijke verandering heeft ondergaan: de belofte van meerjarige steun van de Laudes Foundation en de eerste ontvangen tranche staan op de actiefzijde, terwijl onze toezegging om dit bedrag aan de toekomstige vzw te betalen op de passiefzijde staat. De te ontvangen subsidies stijgen ook (+100% ten opzichte van 2022) door de opstart van nieuwe projecten (Renolab en Carsharing in het bijzonder).

Aangezien ons eigen vermogen stabiel blijft en ons balanstotaal verdrievoudigd is, gaat onze solvabiliteit helaas de andere kant op. Dit gezegd zijnde, aangezien de meeste van onze «schulden» in feite subsidies zijn die overgedragen kunnen worden naar toekomstige jaren of terugbetaald kunnen worden aan partners (European CLT Network, CLT England and Wales Network, Center for CLT Innovation), en onze liquiditeit goed is, is het risico beperkt.

Al met al draait CLTB voor het eerst sinds 2019 break-even en heeft het geruststellende vooruitzichten voor 2024, vooral dankzij een nieuw Europees project (Interreg).

## Voor de Stichting voor Openbaar Nut

De belangrijkste veranderingen in 2023 zijn de voltooiing en verkoop van de woningen in het project Navez (in Brussel), de aankoop van een stuk grond in de rue Gray in Elsene en aanzienlijke investeringen in de projecten Antwerpen, Transvaal, Tivoli, Gray en in mindere mate Abbé Cuyliits 44 en Venizélos.

We ontvingen nieuwe subsidies en schenkingen om de grond voor het Raphaël-project in Anderlecht te huisvesten (geschonken door het Fonds Lokumo, een project van Solidarité Logements), om een nieuw project in de Abbé Cuyliitsstraat uit te baten (op nr. 35 deze keer) en vooral om de projecten Antwerpen en Tivoli te herfinancieren.

Net als vorig jaar, geconfronteerd met de uitdagingen van de prijsinflatie in haar bouwprojecten, moest de Stichting bijkomende fondsen vragen voor deze twee projecten en werden de verkoopprijzen aan de gezinnen herzien om de vastgoedoperatie in evenwicht te brengen.

De rekeningen van de Stichting laten een positief resultaat zien van € 56.466 in 2023, met name dankzij de verhuur van parkeerplaatsen, een donatie, uitzonderlijke inkomsten en een lening van een particulier, waardoor we het Navez-project konden voltooien zonder financiële kosten.

De Stichting heeft een uitstekende solvabiliteit en liquiditeit en kan aan haar verplichtingen op korte en middellange termijn voldoen. Met het resultaat van 2023 kunnen we een deel van de extra kosten van de lopende projecten dekken.





# DOE EEN GIFT VOOR BETAALBARE WONINGEN VOOR IEDEREEN



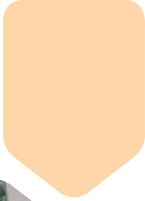
Door een gift te doen aan Community Land Trust Brussel helpt u dit fundamentele recht te promoten: toegang tot betaalbare, kwaliteitsvolle woningen.

## Hoe kun je CLTB steunen?

- x Door een gift te doen via onze website [www.cltb.be](http://www.cltb.be) of rechtstreeks op rekeningnummer BE10 0000 0000 0404 met mededeling 016/1740/00066.
- x Door het CLTB toe te voegen aan je testament of je grond of huis na te laten. Als je vragen hebt over legaten en schenkingen, neem dan contact op met Geert de Pauw via e-mail ([geert.depauw@cltb.be](mailto:geert.depauw@cltb.be)). Hij neemt graag de tijd om je op een persoonlijke en vertrouwelijke manier te antwoorden.

Fiscaal attest vanaf een gift van 40 euro per jaar.





## In 2023 werden we gesteund door...



CLTB ontvangt werkings- en investeringssubsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. CLTB wil de weldoeners bedanken die in 2023 gul hebben gegeven.

Gulden Vlieslaan, 72 – 1060 Sint-Gillis |  
02 840 61 49 | [www.cltb.be](http://www.cltb.be) | [info@cltb.be](mailto:info@cltb.be)

#### TEAM

Een dynamisch en professioneel team van werknemers zet zich dag na dag in voor CLTB. De volgende personen maakten in 2023 deel van het team Anna Chiambretto, Geert De Pauw, Alexane Gaspard, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Thibault Leroy, Marie Mervaille, Yannik Rihoux, Claire Reding, Maria Rosa Ritoto Mbela, Juliette Schmetz, Paula Swinnen, Houssainatou Sow, Yseult Stiermet, H el ene Stryckman, Virginie Schoeff, Anne-Laure Wibrin en Joaqu ın De Santos, Emilie Debatty, Lorella Piazienza en Albert Lemaistre, die ons dit jaar verlieten. Lou Boscq en Ronja Regen hielpen ons met een onderzoeksmissie. Dank aan hen voor de reis die we samen maakten.

#### RAAD VAN BESTUUR

Zoals in alle "klassieke" CLT's is onze Raad van Bestuur samengesteld uit vertegenwoordigers van de overheid, buurt- en wijkverenigingen en bewoners en potentiële kopers. Volgende personen hebben zich vrijwillig aangemeld als lid van de Raad van Bestuur van CLTB vzw: James Di Falco, Pascale Athey, Maria-Elvira Ayalde, Massandje Bamba, Laurence Demeulemeester, Pierre Denis, Loïc Geronnez, Liliane Mwitende, Thomas Otte, Silvia Rollo, Monique Rwambonera, Liesbet Temmerman, S m Rosenzweig, Jan Verheyen, Maxime Van Caillie. De Raad van Bestuur van de Stichting Openbaar Nut was als volgt samengesteld: Pierre Denis, Loïc Geronnez, Paula Caballero, Kerfalla Sanoh, Caroline Soulier, Driss Soussi, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie en Laurent Van Der Elst. Wij danken Tsevi Adomayakpor, Stéphanie Paulissen, Isabelle Philippe en David Van Vooren, uittreedende bestuurders, voor hun bijdrage aan het werk van CLTB.

#### VRIJWILLIGERS

Vele vrijwilligers staan ons met raad en daad bij. We kunnen ze hier onmogelijk allemaal bij naam opnoemen. Of ze nu deelnamen aan de ArchiLabs, Roue Libre workshops, bijeenkomsten rond sparen, de Ledecommissie, de huiswerk steun, de Arc-en-Ciel gesprekstafel, de buurtkeuken, of op een andere manier bijdroegen, zonder hen hadden we onze ambitieuze doelen niet kunnen bereiken.

#### PARTNERS

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

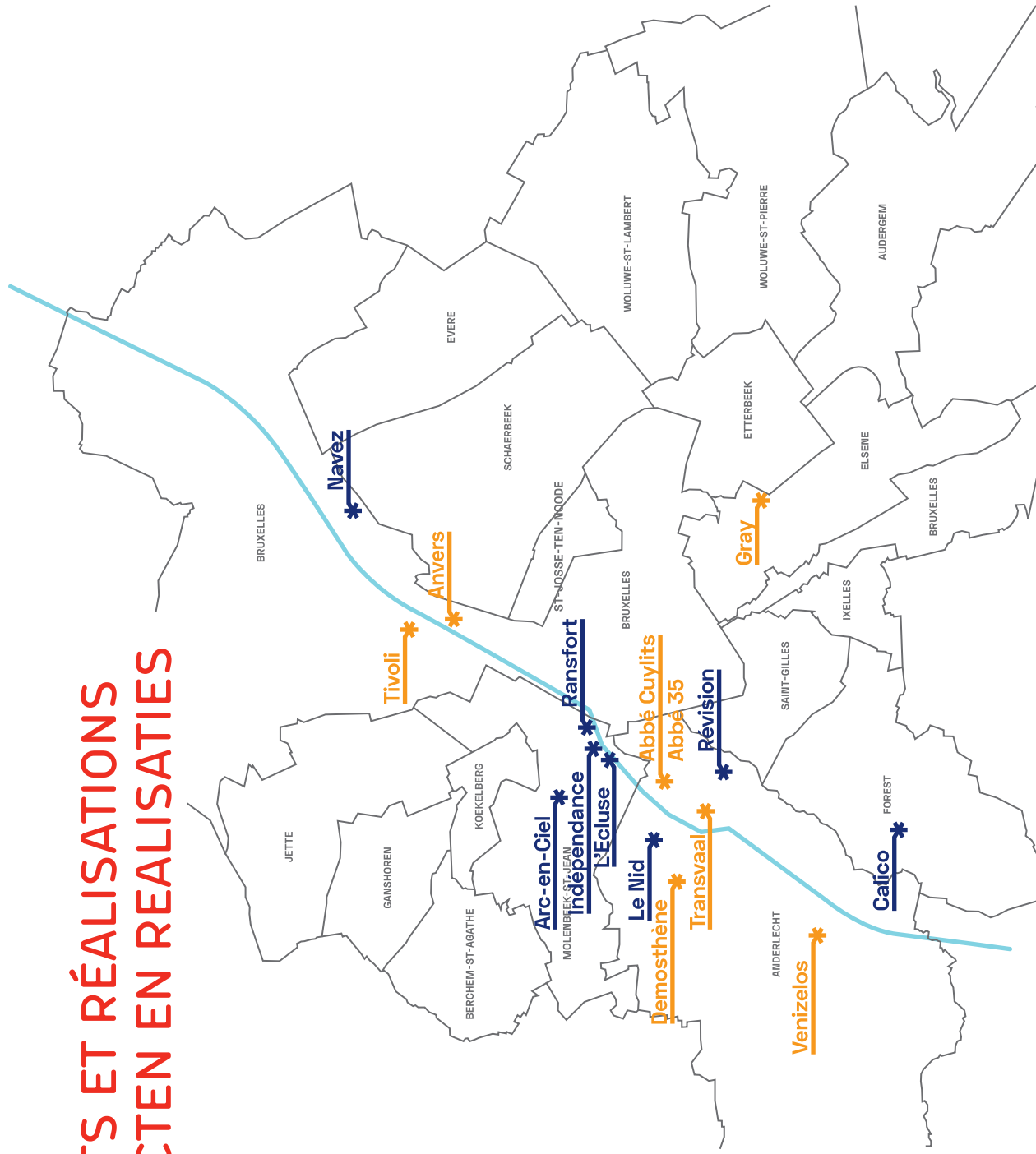
Dank aan onze lidverenigingen BAITA, BRAL, Wijkhuis Chambéry, CIR , CLT Gent, Comité de Quartier Jacques Brel, Convivence/Samenleven, het OCMW van Sint Jans Molenbeek, Cr dal, l'Espoir, EVA bxl, Brusselse Federatie van Unie voor de Huisvesting, Habitat & Humanisme, Habitat & Rénovation, L' chapp e, La Rue, LivingStones, Logement pour Tous, Buurthuis Bonnevie, Pass-ages, Periferia, PRO RENOVASSISTANCE, le Rassemblement Bruxellois pour le Droit   l'Habitat, SAAMO Brussel, Sohonet, Une Maison en Plus, Union des Locataires de Forest et Vie Féminine.

Dank ook aan onze partners Angela D, Ateliers de la rue Voot, BePark, Bouwmeester Maitre Architecte, Center for CLT Innovation, CERAA, Center for Brussels Studies, Communa, les Cuisines de Quartier, CyCLO, Ecores, Equal, European CLT Network, Fédération des Maisons Médicales, het Woningfonds van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, GAG, Habitat & Participation, Hefboom, Housing Europe, parking.brussels, perspective.brussels, ProV lo, RenovaS, Netwerk Wonen, Réseau Financité, R zone, SAW-B, Triodos, VUB, World Habitat, de partners van Fair Ground Brussels en de partners van het Plateforme CLT Wallonie.

#### 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.

# PROJETS ET RÉALISATIONS PROJECTEN EN REALISATIES





UCCLE



WATERMAEL-BOITSFORT

## PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN

### L'Ecluse

9 logements / woningen

### Le Nid

7 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 naissance 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 AANBOUW

### Transvaal

15 logements / woningen

1 équipement communautaire / gemeenschappelijke ruimte

### Abbé Cuylits

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

### Démosthène

En préparation / in voorbereiding

### Venizelos

8 logements / woningen

