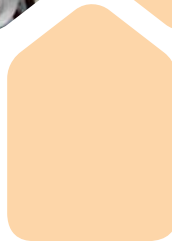


COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb
2025



JAAR
VERSLAG



COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL

cltb

JAAR
VERSLAG 2025



INLEIDING

In 2025 werkten we een nieuw woonproject af. De eerste bewoners trokken in het Transvaal project. Daar stopt het niet: de toekomstige bewoners van de projecten Tivoli en Gray werden geselecteerd, ons participatief budget maakte de start van twee nieuwe gemeenschapsactiviteiten mogelijk (naaiclubs en gemengde wandelingen), de kinderen van de projecten Le Nid, Arc-en-Ciel en Indépendance versterkten hun banden, leden deelden gezellige momenten door samen te leren fietsen, en in Arc-en-Ciel worden twee deelwagens gebruikt.

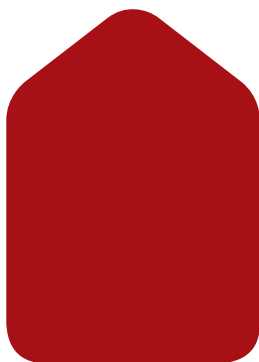
Dit alles toont aan dat de missie van een Community Land Trust niet beperkt is tot het ontwikkelen van blijvend betaalbare woningen: het gaat ook om het creëren van solidaire gemeenschappen die geworteld zijn in hun buurt.

In 2025 hebben we ook de stem van CLT's op Europees niveau laten horen, via het European Community Land Trust Network en projecten zoals Upcycling Trust, AREC, HEROES, Cities for Cohousing en Cohousilience. Deze samenwerkingen versterken ons vermogen om te innoveren, ons model aan te passen en onze praktijken in heel Europa te delen.

Maar hoe kunnen we 2025 bespreken zonder de Brusselse politieke context te vermelden? Zonder regering, waar nieuwe woningen niet konden worden gerealiseerd, hebben we gezocht naar aanvullende manieren om betaalbare woningen te ontwikkelen, via ons renovatieproject of door de ontwikkeling van wooncoöperaties te ondersteunen. Inschrijvingen voor nieuwe kandidaat-eigenaars moesten worden opgeschort, maar onze begeleiding van (toekomstige) bewoners ging door.



In een context waarin de vooruitzichten voor sociale huisvesting in Brussel zorgwekkend blijven, bevestigt Community Land Trust Brussel, gedragen door zijn leden, bestuursorgaan en partners, de relevantie van zijn model. Meer dan ooit verdedigt CLTB een andere manier om de stad te maken: solidaire, rechtvaardige en collectief verankerde stadsontwikkeling.



ONTWIKKELEN VAN BLIJVEND BETAALBARE WONINGEN

Project Transvaal bewoond

De werf van project Transvaal, met 15 woningen en een gemeenschappelijke ruimte, werd in juli afgerond. Bij de start van het schooljaar konden 11 nieuwe eigenaars hun woning betrekken en een nieuwe fase beginnen.

De voltooiing van het project maakte het ook mogelijk voor vzw FEFA (Football Étude Familles Anderlecht) om haar kantoren in de onmiddellijke nabijheid van de voetbalvelden te installeren.

Bewoners beschikken over een gemeenschappelijke tuin, een gedeeld terras en buitenpasserelles die zijn ontworpen als ontmoetingsruimtes. Een steegje



loopt langs het gebouw vanaf Transvaalstraat naar de ingang van het voetbalveld en het binnengebied van het Albertblok. Dit draagt bij tot de openheid van het blok naar de buurt.

Anvers



Drie lopende werven: Antwerpsesteenweg, Gray en Tivoli

De werven bleven in hun eigen tempo vooruitgaan. Werken in een stedelijke omgeving, en soms binnen het kader van overheidsopdrachten, is niet altijd eenvoudig, maar de coördinatie tussen alle partners liet toe de projecten ondanks de uitdagingen vooruit te helpen.

De drie projecten kenden een lichte vertraging. In





Gray bereikte het ruwbouwgedeelte de tweede verdieping in december 2025. In Tivoli zijn de funderingen voltooid en staat de eerste verdieping van het eerste blok er nu. Bij het project Antwerpsesteenweg was eind van het jaar de ruwbouw voltooid en waren de parkwachterslokalen afgewerkt.



2 projecten in voorbereiding: stedenbouwkundige vergunningen en vernieuwende montages

Venizélos: begeleide zelfrenovatie

Project Venizélos richt zich op de renovatie van een gebouw in Anderlecht. Het omvat twee appartementen met 2 slaapkamers en één appartement met 1 slaapkamer. Alle woningen zijn doorzon en beschikken over privéterrassen. Het doel is een energieprestatie C te bereiken. De vergunningsaanvraag verloopt vlot en zou begin 2026 bevestigd worden. De werf is gepland van juni 2026 tot februari 2027.

De appartementen worden verkocht vóór renovatie. Een deel van de werkzaamheden wordt uitgevoerd door de toekomstige bewoners zelf, via begeleide zelfrenovatie (sloop, isolatie, afwerking, schilderwerk, enz.). Community Land Trust Brussel zal hen gedurende het hele proces ondersteunen. Deze aanpak verlaagt de kosten en versterkt de betrokkenheid en wederzijdse hulp van de bewoners, maar vraagt ook echte inzet en actieve participatie op de werf.

Pastoor Cuylits 35

In Anderlecht richt project Pastoor Cuylits 35 zich op de renovatie van een gebouw uit de jaren 2000 om er 4 ruime woningen te creëren (2 appartementen met 3 slaapkamers en 2 appartementen met 4 slaapkamers) en gemeenschappelijke ruimtes.

Community Land Trust Brussel gunde de architectuuropdracht, voltooide de studies en verfijnde het project samen met alle partners. Deze fase maakte het mogelijk het project te preciseren om de beperkingen van de site te combineren met sociale en milieudoelen. De stedenbouwkundige vergunning werd eind van het jaar ingediend..



Wat is jouw Legacy?

Breng leven in je stad via een gift aan je Community Land Trust

Community Land Trusts van Gent, Leuven en Brussel lanceren een gezamenlijke campagne: deel dit met je omgeving!

Ontdek hoe je kan bijdragen aan je Community Land Trust. Draag bij aan betaalbare woningen in Brussel, Leuven, Gent of in je eigen buurt door een goed te schenken, te nalaten of te verkopen aan gereduceerde prijs.

www.watisjouwlegacy.be



BEGELEIDEN VAN (TOEKOMSTIGE) BEWONERS

Wanneer toekomstige bewoners horen dat ze geselecteerd zijn voor een woning, treden ze toe tot een projectgroep. Samen met onze partners begeleiden we deze groepen tot wanneer ze hun woning kopen en daarna.

Een projectgroep: Een projectgroep brengt de (toekomstige) bewoners van eenzelfde woonproject samen.

Transvaalstraat

2025 was een sleuteljaar voor de projectgroep Transvaal: 11 gezinnen konden bij de start van het schooljaar hun woning betrekken. Het was een druk jaar voor de groep, begeleid Community Land Trust Brussel en het CIRÉ. Het aanvragen van een krediet, het voorbereiden van de overname, het opmaken van notariële akten zijn administratieve procedures die best wat stress met zich meebrengen. Maar de trots bij het ondertekenen van de akte en het ontvangen van de sleutel is het meer dan waard!

De eerste maanden gaven de bewoners de kans de vreugde en uitdagingen van mede-eigendom te ontdekken. De laatste 4 gezinnen zullen in 2026 verhuizen.

Antwerpsesteenweg

De projectgroep Antwerpsesteenweg volgde vormingen rond wat het is om eigenaar te worden. Workshops over hergebruik van materialen, werfbezoeken, groepsvormende activiteiten, ontmoetingen met het Woningfonds en sessies over de basisprincipes van mede-eigendom maakten het mogelijk het architecturale project concreet te maken, de financiële en juridische aspecten van aankoop te begrijpen en de leuke groepsdynamiek te versterken. Het jaar werd afgesloten met een rondleiding in het project Arc-en-Ciel.

Community Land Trust Brussel en CIRÉ blijven de groep begeleiden en voorbereiden op de aankoop, die in 2026 zal plaatsvinden..



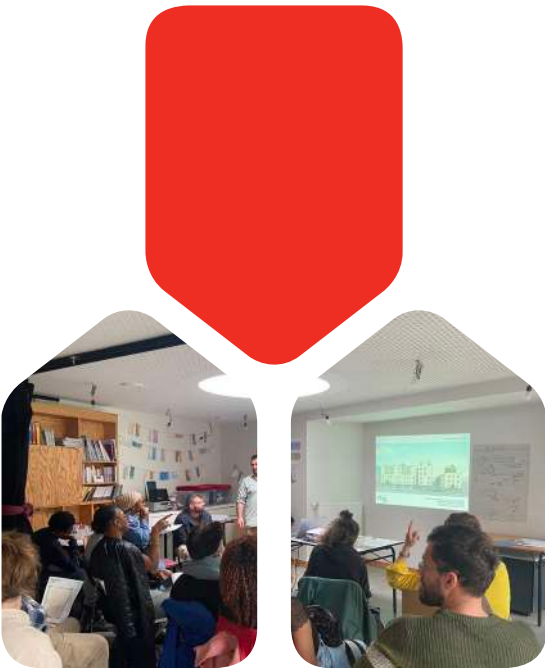
Tivoli en Gray

Twee nieuwe projectgroepen zijn opgericht: Tivoli en Gray. Uitzonderlijk werden deze groepen tegelijkertijd begeleid, door ons en onze partners van Convivence. De toekomstige bewoners kwamen vijf keer samen, met veel enthousiasme. Ze namen de tijd elkaar te leren kennen, hun manier van samenwerken vast te leggen, een spaarpot op te bouwen en de basisprincipes van mede-eigendom te ontdekken.

Omdat de bouwwallen op verschillende tempo's evolueren zullen de twee groepen vanaf 2026 onafhankelijk verdergaan.

Het gebouw leren begrijpen

Al onze gebouwen hebben een hoog energieniveau. Dit vraagt om een aangepast gebruik. De vormen daarrond worden georganiseerd door onze partners van het Netwerk Wonen: CRU voor Transvaal, Convivence voor Antwerpsesteenweg en Sohab voor Tivoli en Gray. Een zeer waardevolle hulp om alle technieken van een gebouw te begrijpen!!



Wie zijn de kandidaten en bewoners?

	Op 31/12/23	Op 31/12/24	Op 31/12/25
Aantal huishoudens kandidaat-bewoners	1023	1286	1381
Aantal huishoudens geselecteerd voor een project in uitvoering	23	24	39
Aantal huishoudens eigenaar	78	86	97
Aantal huishoudens huurder	4	4	4
Totaal	1128	1400	1521



- x **94** verschillende **geboortelanden** werden geregistreerd.
- x Gemiddelde leeftijd van de kandidaten: **43 jaar**.
- x Gemiddeld aantal kinderen per gezin: **3.8 kinderen**.
- x **51%** van de huishoudens (kandidaat-bewoners en bewoners) zijn **alleenstaande ouders**.
- x **Het mediane belastbaar jaarlijks inkomen** van kandidaten en bewoners: **€ 20.193**
- x **11%** van de leden behoort tot inkomenscategorie **A** (tussen 28.955 € en 25.659 € voor een eenpersoonshuishouden), **8%** in categorie **B**, **18%** in categorie **C** en **63%** in categorie **D** (< 19.067 € voor een eenpersoonshuishouden).

ONDERSTEUNEN VAN INITIA-TIEVEN VAN LEDEN: GEEN CLT ZONDER GEMEENSCHAP



De jongeren van Arc-en-Ciel engageren zich

In 2025 streefden we er naar om jongeren nog meer te betrekken bij het leven in hun woning en wijk, en tegelijkertijd de banden versterken tussen oudere en jongere jongeren van de projecten Arc-en-Ciel, Mariemont, Indépendance en Le Nid.

In april namen dertien van hen deel aan twee vormingsdagen in groepsanimatie bij het Centre de Formation d'Animateurs (CFA). Spelletjes, probeersels, oefeningen, bijsturing: ze hebben concreet ervaren wat het betekent een groep te begeleiden, interesse te wekken en een activiteit aan te passen aan de behoeften.

In de lente gingen ze over tot actie: ze organiseerden animaties voor kinderen, bliezen het Bazar Festival nieuw leven in en hielpen bij onze Algemene Vergadering. Hun rol kreeg meer zichtbaarheid.

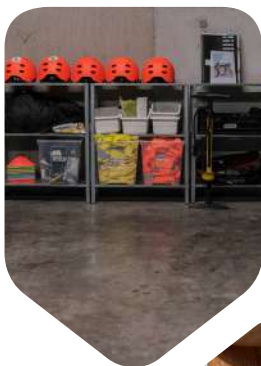
In de herfst, met het project "Récits en mouvement", schakelden ze weer over naar een ander register door video-brieven over hun wijk te maken. Ze schreven, filmde en monteerden, daarbij opnieuw begeleid door het CFA.

Ze organiseerden 18 activiteiten met 71 deelnames.



We zien een duidelijke evolutie: jongeren blijven verbinders in het collectieve leven van hun woon-omgeving, maar doen dat nu meer gestructureerd, beter opgeleid en zelfverzekerder.





Roue Libre en Calico Mécano: banden versterken via mobiliteit

De "Roue Libre" fietscursussen voor volwassenen bleven op zaterdagochtenden plaatsvinden dankzij de waardevolle inzet van vrijwilligers en deelnemers. Elke week kwamen een vijftiental deelnemers samen in een gemoedelijke sfeer om te leren fietsen en vertrouwen te winnen in het verkeer van de Brusselse straten. De inhuulding van een nieuwe fietsenwerkplaats bij het project Indépendance versterkte deze dynamiek nog, door al het nodige pedagogische materiaal voor het leren fietsen samen te brengen.

In Vorst zorgden de participatieve fietsherstel workshops, "Calico Mécano", voor animatie. Eenmaal per maand begeleidden vrijwillige mecaniciens de bewoners van de wijk bij het onderhouden en repareren van hun fietsen. Deze workshops verbeteren de verkeersveiligheid van de fietsers en bieden ruimte voor uitwisseling en overdracht van knowhow tussen burens.



Gedeelde auto's bij Arc-en-Ciel

Een jaar lang stonden twee gedeelde elektrische auto's ter beschikking van de bewoners van Arc-en-Ciel. Geparkeerd op de parking van Arc-en-Ciel, konden de voertuigen tegen een voordelig tarief worden gereserveerd via het platform van CLEM, onze partner in het project. Zo konden een tiental chauffeurs autodeling in het dagelijkse leven ervaren.

Met dit initiatief wilden we experimenteren met voertuigdeling binnen een woonproject en samen met de bewoners nadenken over de belemmeringen en kansen om het toegankelijker en inclusiever te maken, in een context waarin deze praktijk in Brussel nog weinig verbreid is.



De deelnemers hebben het project mee vorm gegeven: ze waren betrokken bij het aanpassen van de tarieven en bij het bepalen van gemeenschappelijke gebruiksregels. Twee referent-bewoners fungeerden als contactpunten voor de buurt. Deze organisatie vergemakkelijkte veel dagelijkse toepassingen: maandelijkse boodschappen, vervoer van meubels, gezinsverplaatsingen in groep, ritten naar de luchthaven of gezinsuitstapjes buiten Brussel. Het stimuleerde ook spontane carpoolpraktijken tussen burens.

Hoewel het elektrische aspect van de voertuigen soms terughoudendheid opriep (beperkte autonomie, specifieke bediening), waren de bewoners die de stap hebben gezet overwegend zeer tevreden over de ervaring. Voor de toekomst is het doel het gebruik verder te vereenvoudigen, de laatste geïdentificeerde belemmeringen weg te nemen en de duurzaamheid van het systeem op lange termijn te garanderen.

Een derde participatief budget

Het participatief budget is een uitstekend middel om de banden tussen kandidaat-bewoners en bewoners te versterken. Voor deze derde editie kon een bedrag van 4.700 euro worden toegewezen. Een jury bestaande uit leden van de Community Land Trust werd ingesteld en selecteerde de door de bewoners voorgestelde projecten. Het resultaat is bijzonder enthousiasmerend.

x Twee gemengde wandelingen. Dahlia, toekomstige bewoner, heeft routes uitgetekend rond de woonprojecten. Twee wandelingen werden georganiseerd, te voet of per fiets. Ze maakten het mogelijk dat bewoners en kandidaat-eigenaars elkaar ontmoeten en ervaringen uitwisselen, onder andere voorafgaand aan de Algemene Vergadering.

x Naaiworkshops. Coumba, kandidaat-bewoner, lanceerde om de twee weken naaiworkshops op zaterdag. Deze momenten werden plekken van wederzijdse hulp, waar iedereen van elkaar kon leren, met veel succes.

x Particip'actif. Bij het project Indépendance, na de isolatiewerken van het gemeenschapslokaal, wilden de bewoners dit vieren. Samen met CLTB en de vzw La Rue organiseerden ze een klein en gezellig inhuuldigingsfeest.

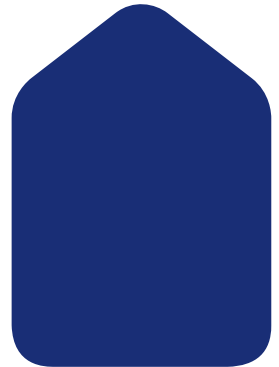
x Tuinieren. In Calico diende de tuin als verzamelpunt. Materiaal werd aangekocht, een lokaal werd ingericht met rekken. Deze plek maakte het ook mogelijk oogsten op te slaan, samen te koken en groepsaankopen bij lokale producenten te overwegen. Er werden tuindagen georganiseerd, gevolgd door gezellige momenten.

x Bazar Festival. In Arc-en-Ciel werd de feestelijke dynamiek voortgezet. De bewoners organiseerden een Bazar Festival in het West Park, met steun van de jongeren. Het participatief budget maakte ook de aankoop van een springkasteel mogelijk, dat kan worden gebruikt bij de feestelijke momenten van andere CLTB-projecten.

Gesprekswerkshops voor kandidaat-eigenaars

Om kandidaat-eigenaars voor te bereiden op hun aankoop, organiseert Community Land Trust Brussel regelmatig bijeenkomsten rond geld en woningaankoop. In 2025 organiseerde CLTB 7 sessies, samen met onze partner Financité en met de hulp van vrijwilligers.

De bijeenkomsten behandelden verschillende thema's: ervaringen en goede praktijken rond sparen delen, de maandelijkse begroting analyseren, en de financiële en juridische implicaties van aankoop, afhankelijk van of men alleen of samen koopt. Ze boden ook ruimte om te reflecteren over de investering in een woning als zekerheid voor de toekomst, en alternatieven te verkennen wanneer dit project moeilijk realiseerbaar is.



ANDERE INNOVATIEVE OPLOSSINGEN BEDENKEN VOOR MEER BETAALBARE WONINGEN

Naar meer wooncoöperaties in Brussel

De coöperatie Cera verlengde haar vertrouwen en verlengde de financiële steun waardoor we onze actie voort om meer wooncoöperaties in onze stad konden verder zetten.

De pilootprojecten

Om de opkomst van wooncoöperaties te ondersteunen, begeleidt Community Land Trust Brussel verschillende pilootprojecten. Een vaststelling: initiatieven komen zowel van huurders die hun woningen willen beschermen, van sociale eigenaars die de sociale bestemming van hun pand willen versterken, als van burgers of initiatieven met een professionele insteek. Deze diversiteit verrijkt het model van wooncoöperaties in Brussel en toont het sociale belang ervan aan.

Wat zijn hun uitdagingen?

x De betaalbaarheid garanderen: In Coop'Haute 51 strijden huurders tegen de verkoop van hun gebouw, om in hun wijk te kunnen blijven wonen aan een redelijke prijs. Hun verhaal spreekt aan en mobiliseert politici, media, sector en buurt. Maar de kostprijs van de woningen blijft te hoog door de vraagprijs van de eigenaar. Ze hebben echter de armen niet laten hangen. Samen met Coopcity blijven we hen begeleiden.

x Een passend model identificeren voor elke situatie. Les Fraternités du Bon Pasteur is een vzw eigenaar van het Manoir d'Anjou. In 2025 besloten we hen te ondersteunen. Samen met hen zoeken we een model van wooncoöperatie dat aangepast is aan hun economische en sociale noden. We werken aan versterking van modellen die later kunnen worden hergebruikt, zodat we het wiel niet telkens opnieuw moeten uitvinden.



Een wooncoöperatie

In een wooncoöperatie ben je huurder noch eigenaar. De bewoners zijn coöperanten van een vennootschap die eigenaar is van het gebouw. Door aandelen te verwerven, draagt de coöperant bij aan de aankoop van het gebouw en neemt deel aan de beslissingen. In ruil kan hij in het gebouw wonen via een bijdrage die overeen komt met de exploitatiekosten.

x Gebouwen verwerven aan realistische prijzen: de coöperatie CoBHa werkt daaraan. Hun doel is meerdere gebouwen aan te kopen voor hun toekomstige coöperanten. Het vinden van gebouwen aan redelijke prijzen is een grote uitdaging voor nieuwe coöperaties.

Voorbij de uitdagingen: richting oplossingen

Community Land Trust Brussel coördineert de coalitie CoopBXL, die 17 organisaties bundelt en de Brusselse coöperatieve beweging vertegenwoordigt in haar acties en boodschappen.

Publieke steun blijft essentieel om wooncoöperaties als nieuwe optie voor huisvesting van Brusselaars te verankeren. Binnenkort misschien een wettelijke erkenning van wooncoöperaties?



Élisabete woont sinds haar geboorte in het gebouw van Coop'Haute 51, samen met haar ouders. Vandaag woont ze nog steeds bij hen, beiden met pensioen en met kwetsbare gezondheid. Ze zoekt werk na haar studies communicatie. Ze is sinds het begin zeer betrokken en maakt deel uit van het begeleidingscomité van haar toekomstige coöperatie.

“Ons doel is onze appartementen te behouden, betaalbare huur te garanderen en goedkope woningen voor de toekomst te verzekeren”

“Ik ben geboren in het Sint-Pietersziekenhuis en woon sinds altijd in de Marollen. Met mijn ouders huren we al 29 jaar in het gebouw in de Hoogstraat 51. Verhuizen, aanpassen, ja, dat zou kunnen. Maar ik hou van mijn buurt: er zijn toeristen, maar vooral een leef- en werkplek waar handelaars en bewoners elkaar al generaties kennen. Toen onze eigenaar de verkoop aankondigde, was dat een schok. Zoals veel burens kon ik niet alleen kopen, en alternatieven zijn moeilijk toegankelijk: we verdienen net te veel voor sociale woningen, en te weinig om elders te huren of te kopen. Daarom besloten we ons te verenigen en een coöperatie op te richten om het gebouw terug te kopen. Ons doel

is onze appartementen te behouden, betaalbare huur te garanderen en goedkope woningen voor de toekomst te verzekeren. Het proces is lang en soms vermoeiend. Ik heb geleerd strategieën uit te werken, wat complex is. We hebben vaardigheden in boekhouding, communicatie of coördinatie, maar wisten niet hoe we een coöperatie moesten oprichten. Dat Community Land Trust Brussel ons begeleidde, was een zeer belangrijke hulp.”

“Vroeger was het vooral ‘hallo-tot ziens’ tussen burens. Vandaag bestaat echte solidariteit, we praten meer met elkaar en stoppen om een gesprek te voeren. Ik hoop vooral dat het project slaagt, zodat we vrij zijn in ons gebouw.”

Het Pack réno-solidaire en Upcycling Trust: inclusieve energetische renovaties

Het Pack réno-solidaire experimenteert met een nieuwe manier om energierenovaties te financieren en het begeleiden van eigenaars met lage inkomens. Het ambitieuze doel: klimaatuitdagingen aanpakken zonder dat de energietransitie ten koste gaat van de meest kwetsbare eigenaars of de prijs van gerenoveerde woningen doet stijgen.

Het pack combineert verschillende elementen: individuele begeleiding tijdens de werken, een juridisch en financieel model dat de renovatie rechtvaardiger maakt, en de garantie dat de gerenoveerde woning een blijvende sociale bestemming krijgt.

Concreet financiert Community Land Trust Brussel de renovatie volledig en begeleidt de eigenaars. In ruil verbinden zij zich ertoe de voorwaarden van CLTB te volgen: als de woning wordt verhuurd, gebeurt dit onder sociale voorwaarden; bij verkoop keert de woning terug naar CLTB, zodat ze betaalbaar blijft.



Sinds 2024 werkt CLTB samen met andere Community Land Trusts en Organismes de Foncier Solidaire in Frankrijk, Ierland en België, via het project Upcycling Trust. Het doel van dit Interreg-project: het Pack réno-solidaire aanpassen aan diverse contexten (renovatie van een gebouw, een wijk, leegstaande panden, enz.) en het model in Europa verspreiden.

Vandaag bevindt het Pack réno-solidaire zich in de testfase in Brussel met twee piloot-eigenaars, Yolande en Rodolphe. Hun renovaties verlopen positief, ondanks administratieve en technische hindernissen die geduld en creativiteit vereisen. Eén werf is gepland voor 2026, de andere voor 2027. Technisch verloopt het partnerschap met CAFA vlot en efficiënt, met goed aangepaste hulpmiddelen om

de renovaties te begeleiden.

Het Pack réno-solidaire blijft een ambitieus doel nastreven: deze aanpak integreren in regionale en Europese beleidsplannen. Uiteindelijk kan het een concrete en sociaal rechtvaardige oplossing bieden voor energetische renovatie in Brussel.

HET CLT-MODEL HELPEN VERSPREIDEN

Community Land Trust Brussel (CLTB) ontwikkelt en deelt innovatieve praktijken rond inclusief en duurzaam wonen, gesteund door verschillende Europese projecten

x AREC Réno: Het bevorderen van de inclusie van kwetsbare eigenaars bij groepsrenovaties. Samen met 12 Europese partners ontwikkelt CLTB een praktische gids voor eigenaars, overheden en professionals in de woonsector om de ervaring van het Pack réno-solidaire te reproduceren bij groepsrenovaties.

x HEROES: Het actualiseren van het beheerscontract en de erkenning door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, geïnspireerd door Europese praktijken, om de missie van CLTB te versterken en aan te passen aan de context van 2026-2027.

x Cohousilience: Het promoten van sociaal groepswonen in Europa via Erasmus Plus, met lokale participatieve activiteiten zoals naaiworkshops bij Le Nid, ter versterking van de collectieve dynamiek.

x Cities for Cohousing: Het bestuderen van de aanpassing van het Calico-model in vijf Europese steden, waaronder Brussel, om lokaal collaboratief wonen te versterken.



DE RADEREN VAN CLTB

Een jaar gekenmerkt door het ontbreken van een regering

Het ontbreken van een Brusselse regering in 2025 had een grote impact op onze activiteiten. Deze situatie leidde onder andere tot liquiditeitsproblemen voor Community Land Trust Brussel. Sommige projecten, zoals Gray en Tivoli, moesten tijdelijk worden onderbroken totdat er oplossingen werden gevonden. De plannings werden aangepast, maar steeds met behoud van de kwaliteit van de projecten.

Deze situatie vertraagde ook de ontwikkeling van nieuwe woonprojecten. Geen enkele studie voor nieuwe projecten kon in deze periode worden opgestart. Gezien deze context hebben we andere pistes onderzocht om bestaande woningen betaalbaarder te maken.

Door het gebrek aan nieuwe woningen werden de inschrijvingen van nieuwe kandidaat-eigenaars opgeschort.

Inschrijving van nieuwe kandidaat-eigenaars

In 2025 verliepen de inschrijvingen van kandidaat-eigenaars regelmatig tijdens het eerste semester met vijf infosessies, maar daarna werden ze opgeschort wegens het ontbreken van nieuwe vastgoedprojecten. Wel blijven we via onze partner-netwerken inschrijvingen opnemen voor het zeer specifieke profiel van personen met beperkte mobiliteit. Het blijft een uitdaging om deze aangepaste woningen aan de man te brengen.

Toewijzing van woningen

Bij de eerste oproep voor kandidaat-eigenaars voor de projecten Antwerpsesteenweg, Tivoli en Gray konden niet alle woningen worden toegewezen wegens het ontbreken van kandidaten met voldoende financiële draagkracht voor de te verkopen woningen. Om de stijgende bouwkosten op te vangen, was CLTB genoodzaakt zijn verkoopprijzen te verhogen. Daarnaast trokken vier huishoudens zich terug bij de verkoop van het Transvaal-project.

Eind 2025 werd een oproep gelanceerd voor de toewijzing van 19 woningen in deze vier projecten. Na afloop konden alle woningen worden toegewezen, behalve de twee woningen voor mensen met beperkte mobiliteit, waarvoor geen geschikte aanvragen binnenkwamen.

Ondanks het toenemende aantal ingeschreven huishoudens, moesten we bijna het volledige kandidatenregister doorlopen om geschikte kandidaten te vinden.

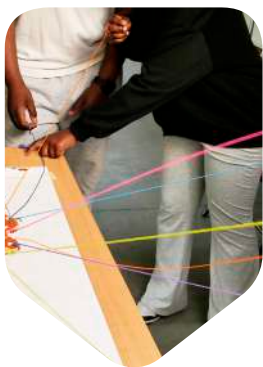
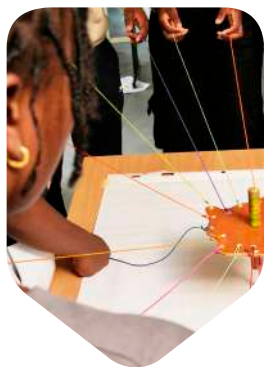
Solidhabru

Clara Adler voegde zich bij Community Land Trust Brussel om er een doctoraat te doen over juridische mechanismen die de creatie van betaalbare woningen bevorderen. Ze zal vier jaar besteden aan de analyse van ons juridisch model, wat bijdraagt aan het versterken van de sociale impact en de juridische robuustheid van onze initiatieven.

La Poinçonnerie

La Poinçonnerie is een kantoorproject van Community Land Trust Brussel, de Fédération des Maisons Médicales en Fair Ground Belgium. Volgens de CLT-principes behoort de grond tot een vzw, terwijl vijf ruimtes werden aangekocht door verenigingen met gereguleerde wederverkoop. Een collectieve ruimte die openstaat voor de buurt versterkt de verbindingen met de omgeving.

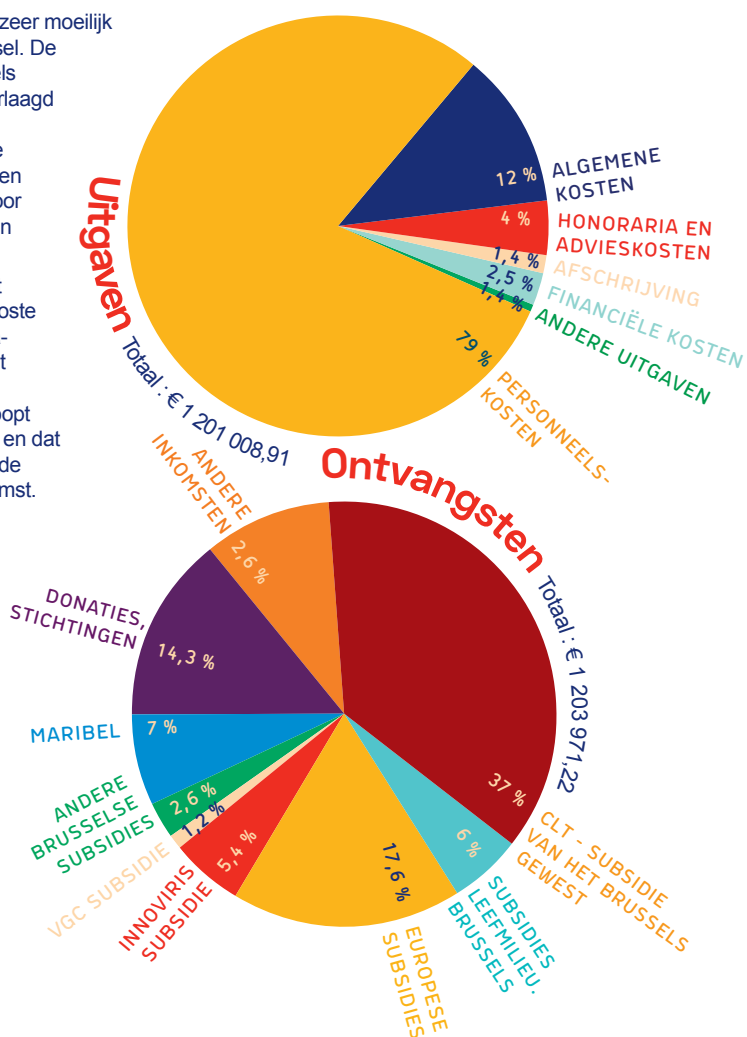




Rekeningen en budget

Het boekjaar 2025 blijft financieel zeer moeilijk voor Community Land Trust Brussel. De werkingssubsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest werden verlaagd onder het contractueel minimum, investeringssubsidies voor nieuwe projecten waren niet beschikbaar en onze liquiditeit was fragiel, waardoor sommige lopende werven moesten worden gepauzeerd.

Uiteindelijk is het resultaat van het boekjaar in evenwicht, maar ten koste van grote inspanningen. De vertraging van vastgoedprojecten bracht aanzienlijke kosten met zich mee. Community Land Trust Brussel hoopt dat de financiële situatie verbetert en dat er een duidelijker beeld komt van de beschikbare middelen in de toekomst.





EEN GIFT DOEN VOOR BLIJVEND BETAALBARE WONINGEN

Door een gift aan Community Land Trust Brussel te doen, draagt u bij aan de promotie van dit fundamentele recht: toegang tot betaalbare en kwalitatieve woningen.

Hoe Community Land Trust Brussel steunen?

- x Door een gift te doen via onze website www.cltb.be of rechtstreeks op rekeningnummer BE10 0000 0000 0404 met mededeling 016/1740/00066. Fiscaal attest vanaf € 40 per jaar.
- x Door CLTB op te nemen in uw testament, uw grond of woning na te laten. Voor vragen over legaten en schenkingen kunt u contact opnemen met Geert de Pauw via e-mail (geert.depauw@cltb.be).

In 2025 werden we gesteund door ...



CLTB ontvangt werkings- en investeringssubsidies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest.

CLTB dankt de donateurs die in 2025 hun genereuze steun hebben gegeven.

Priemstraat 53, 1000 Brussel
02 840 61 49 | www.cltb.be | info@cltb.be

TEAM

Een dynamisch en professioneel team van medewerkers zet zich dag na dag in voor CLTB. In 2025 maakten de volgende personen deel uit van het team: Clara Adler, Anna Chiambretto, Geert de Pauw, Sophie Ghyselen, Mary Gillet, Thibault Leroy, Ségolène Liteanu, Dali Malnoury, Marie Mervaille, Claire Reding, Yannik Rihoux, Juliette Schmetz, Virginie Schoëff, Houssainatou Sow, Yseult Stienet, Héléne Stryckman, Jean-Jacques Thiessen, Anne-Laure Wibrin en Paula Swinnen, die ons dit jaar heeft verlaten. Aleksandra Przystawa, Fatiha Benaissi, Emma Gisinger, Jade Hochberg, Paola Mounaix, Anastassia Nevskaja, Cecilia Vitale en Rosalie Hazard hebben ons waardevol ondersteund bij een reeks opdrachten.

BESTUUR

Zoals bij elk 'klassiek' CLT bestaat ons Bestuur uit vertegenwoordigers van de overheid, het maatschappelijk middenveld en bewoners en kandidaat-eigenaars. De volgende personen hebben zich vrijwillig ingezet als leden van het Bestuur van de vzw CLTB: Pascale Athey, Sandrine Couturier, Etienne De Leeuw, Pierre-Arthur De Bethune, Laurence Demeulemeester, James Di Falco, Loïc Geronnez, Sedi Marie Kapwabwa, Dorothée Ndayishimiye, Odia Caroline Nsenda, Thomas Otte, Sam Rosenzweig, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie, Jan Verheyen. Het bestuur van de Stichting van Openbaar Nut bestond uit James Di Falco, Bamba Massandje, Lorella Paziienza, Luk Peeters, Sam Rosenzweig, Liesbet Temmerman, Maxime Van Caillie, Laurent Van der Elst, Driss Soussi. Wij danken de vertrekkende bestuurders voor hun bijdrage aan het werk van het CLTB: Paula Caballero, Massandje Bamba, Maria-Elvira Ayalde en Gert Van Snick.

VRIJWILLIGERS

Talrijke vrijwilligers brengen hun advies en hulp. Zonder hen zouden we onze ambitieuze doelstellingen niet hebben kunnen bereiken. Dank aan Aïssa, Ahmadou, Alex, Alexander, An, Audrey, Bruna, Charlotte, Christian, Corinne, Corinne, Dahlia, Dorothée, Dorothée, Driss, Edit, Edith, Jean-Marie, Juliette, Karidja, Kerfallas, Laurent, Laurence, Lorella, Luca, Moussa, Pauline, Philippe, Pierre-Pol, Raïssa, Savin, Tan, Tidiane, Zoltan, Zora.

PARTNERS

Wij danken al onze partners, of ze nu dagelijks betrokken zijn bij de uitvoering van onze projecten of ons tijdelijk bijstaan, of ze ons steunen sinds de oprichting van CLTB of recentelijk bij ons beweging zijn aangesloten.

Dank aan onze lidverenigingen: Angela D, Baita, BRAL, Buurthuis Bonnevie, Ciré, CLT Gent, Comité de Quartier Jacques Brel, Convivence - Sameleven,



OCMW Molenbeek, Crédal, EVA bxl, Fabrik, FéBUL, Habitat et Humanisme, IHP Epsilon, L'Échappée, L'Espoir, La Rue, Logement Pour Tous, Maison de Quartier, Pass-ages, Periferia, RBDH - BBRoW, Renovassistance, Roose Partners Architects, SAAMO Brussel, SoHab, Sohonet, UL de Forest, Une Maison en Plus, Vie Féminine, Wijkhuis Chambéry.

Dank ook aan onze partners: AMA, Arcanne, Architectuurwijzer, Atypica, BESP, Bouwmeester Maitre Architecte, Bureau door, CAFA, CAIS, Caracol, CFA, Clem, Cohba, COOB, Coop'Haute 51, Coopcity, Cork City Council, CRU centrum voor stedelijke renovatie Anderlecht, Cyclo, DEPACT, Departement Architectuur Universiteit van Florence, Dorémi, Edera, Energiesprong Global Alliance, European Community Land Trust Network, Fair Ground Brussels en partners, FEFA, Fédération Bico, Fédération des Maisons Médicales, Financité, Fraternité Bon Pasteur, Gideon, Habitat & Participation, HBAAT, International Center for Community Land Trusts, Kore retrofit, Le Delta, Lever, Lille Métropole Habitat, Métropole de Lille, MK engineering, Odisee, Park Ouest, Pierre Blondel Architectes, PTArchitecten, Pro Velo, Regio Podkarpacie, Rennes Métropole, Ressorts, Saw-B, Shift Up, SOA, SoHoNet, Sonergia, Toestand, Nationale Unie van Raadsbesturen Roemenië, Usages, V+, Van Grond Los Leuven, Vers.A architecture, Vida Viva, Stad Aarhus, Stad Assen, Stad Lille, Stad Riga, Stad Veszprém, Vill'ages de Pass-ages, Vrije Universiteit Brussel.

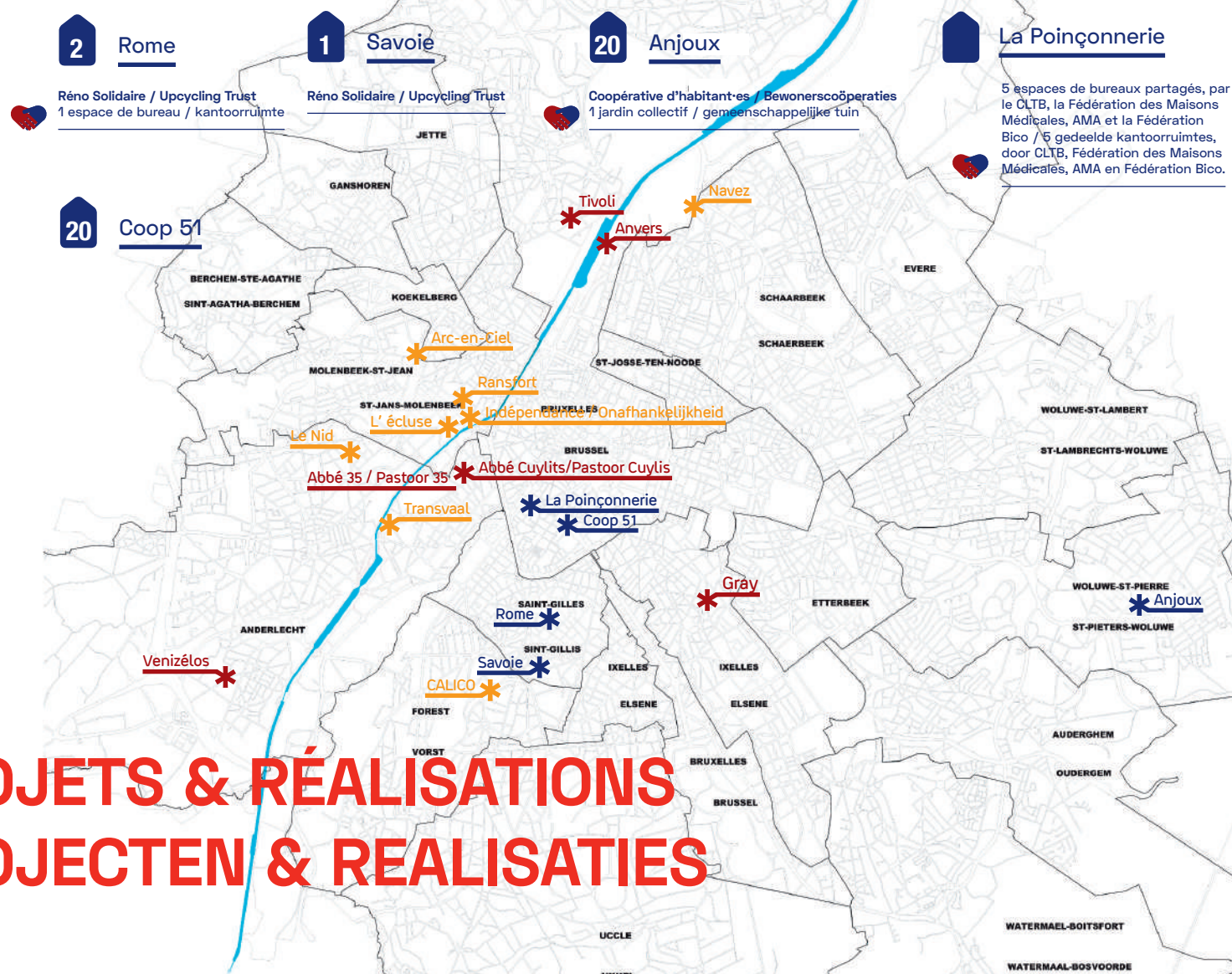
ILLUSTRATIES

Tenzij anders vermeld, zijn teksten en afbeeldingen gepubliceerd onder de licentie «Creative Commons Naamsvermelding-NietCommercieel-GelijkDelen (CC-BY-NC-SA)» met vermelding Community Land Trust Brussel.

LAY-OUT

www.kaban.nu

* INNOVATION SOCIALE / SOCIALE INNOVATIE



PROJETS & RÉALISATIONS PROJECTEN & REALISATIES

* PROJETS HABITÉS / BEWOONDE PROJECTEN



* PROJET EN PRÉPARATION / PROJECTEN IN VOORBEREIDING

