



Vlaanderen
is wonen

Samen voor één lokaal woonbeleid





Vlaanderen
is wonen

10u30 welkom

10u40: CLT Gent

11u00: Kinneke Baba

11u15: wat wil jij weten?

11u50: Slot





Naam lokaal infoblad:

Welke vragen wil je zeker stellen?

Welke vragen wil je stellen aan het project? Op welke vragen willen mensen in de wijk een antwoord? Wat moeten de burgers weten om het draagvlak voor het project, groter te maken? Wie wil jij wel/nb als huistestingsambtenaar, coördinator etc.

Samen voor één lokaal woonbeleid

Welke bedenkingen neem je zeker mee?

CLT Gent

Wonen op
gemeenschapsgrond



verhelderend filmpje: [CLT in 3min!](#)

CLT-principes

- CLT is een innovatief woon- en gemeenschapsmodel
 1. 'C' in CLT = *community*
 2. 'L' = scheiding van *grond & woning*
 3. 'T' = gemeenschappelijk beheer *in de trust*
 - vzw (mensen), stichting (stenen, grond)
 - gelijkwaardige stem: overheid, bewoners, middenveld
 4. *Volhoudbaarheid*
 - betaalbaar voor volgende generaties: doorverkoop
 - stewardship en invulling lokale noden

CLT en betaalbare woonoplossingen

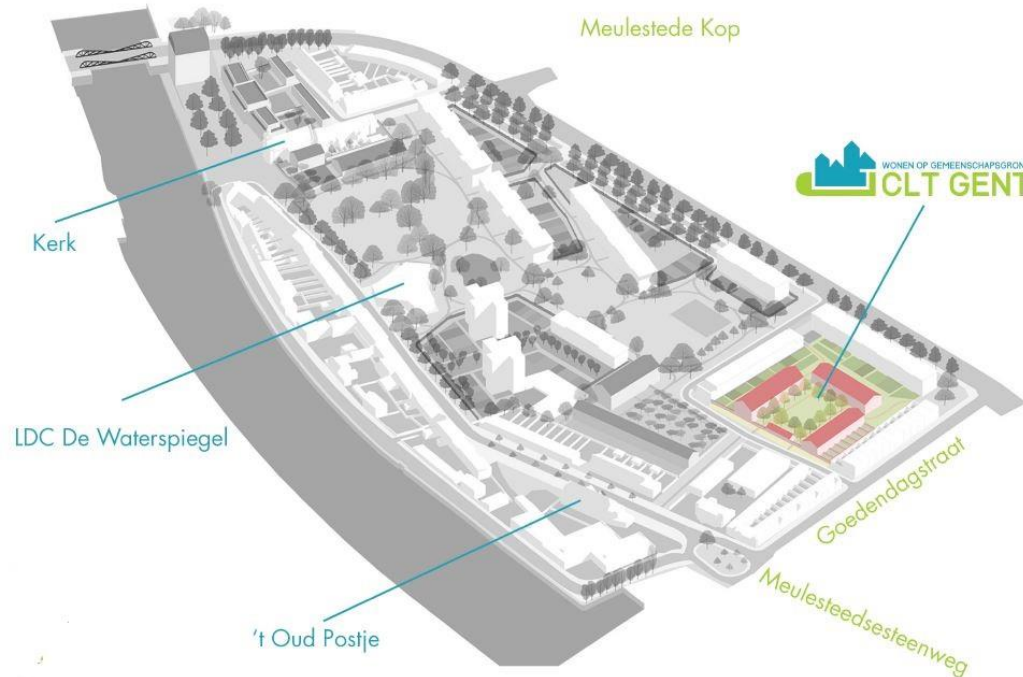
- Model tussen huur en koop
- Wonen in je spaarpot
 - Collectieve spaargroep
 - Vermogensopbouw
- Subsidieretentie
 - Voorfinanciering
 - Rollend fonds
 - Terugbetalen bij verkoop



Kandidaat bewoners CLT-koop Meulestede



Terrein CLT-koop Meulestede



Wie doet wat?

- **Vzw CLT Gent (° 06/12/13)**
 - (diverse organisaties, bewoners, experts)
 - De mensen samenbrengen en begeleiden
 - De ideeën verspreiden
- **Stichting CLT Gent (° 06/12/17)**
 - (sogent, **vzw**, Hefboom, SocInnoFabriek, Stad)
 - Het bouwproject realiseren & recht van opstal geven
- **WoninGent**
 - Bouwheer
 - Financiering via systeem 'sociale koop'

Meerwaarde voor lokale besturen?

- **Zijn er gronden of panden in je gemeente waar ‘wonen op gemeenschapsgrond’ mogelijk is:**
 - *Gemeente, OCMW, SHM, intercommunale bestemt de grond voor CLT & ontvangt vergoeding (bij verkoop/erfpacht)*
 - *Koopwoning blijft eeuwigdurend in de CLT*
 - *Goedkoper segment: maximum (door)verkoopprijs*
- **Doe je aan stads- of dorpsvernieuwing waar CLT een plek kan krijgen als deel van een PPS?**
 - *Betaalbare oplossing voor inbreiding*
 - *Betaalbaar ‘gemeenschappelijk’ wonen*
 - *Garantie om sociale verdringing tegen te gaan*

Meerwaarde voor lokale besturen?

- **Wil je de inkomensgroepen bedienen die anders geen woning kunnen kopen?**
 - *Lage inkomens binnen sociale koop (CLT Gent)*
 - *Alternatief op klassieke sociale koop (WoonWel)*
 - *Inkomens net boven sociale koop (VESPA, Leuven, Genk)*
- **Kunnen (klassieke én alternatieve) woonpartners gezamenlijk een project bedenken?**
 - *Diversiteit in 'woonvormen' en woonstatuut*
 - *Gedeelde (mede)verantwoordelijkheid*
 - *Co-productie met de bewoner*
 - *Gedragen (vernieuwd) wijkleven*

3 sporen in het CLT-model

- **koop** voor zij die **solvabel genoeg** zijn voor een eigendomsverwerving, maar geen kans (meer) zien op de duurdere reguliere woonmarkt;
- **noodkoop** voor **eigenaars van ondermaatse woningen** door aankoop van de grond van de woning als financiële tussenkomst in de noodzakelijke woningrenovatie;
- **huur** voor zij die **niet solvabel genoeg** zijn om een CLT-woning te kopen, maar toch deel willen uitmaken van de CLT-community.

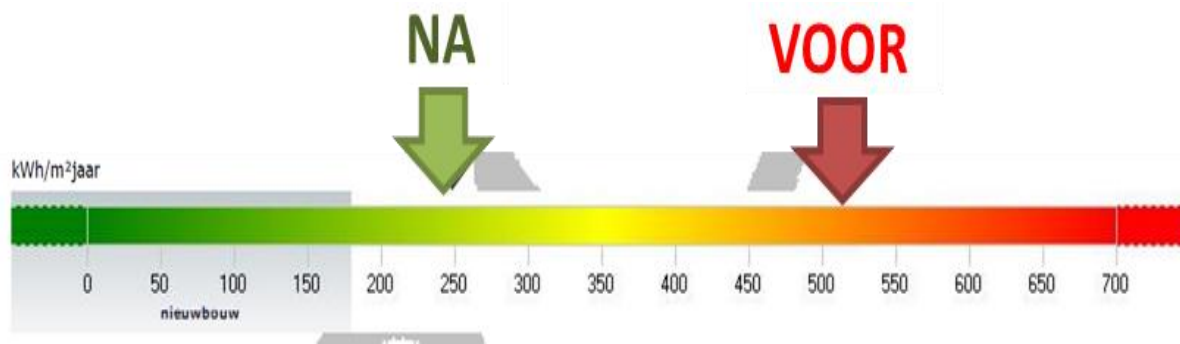
De samenhang van deze sporen waarborgt een **gediversifieerd aanbod** voor zij die bewust kiezen voor het CLT-woonconcept.

Wijkrenovatie ~ Private renovatie nood

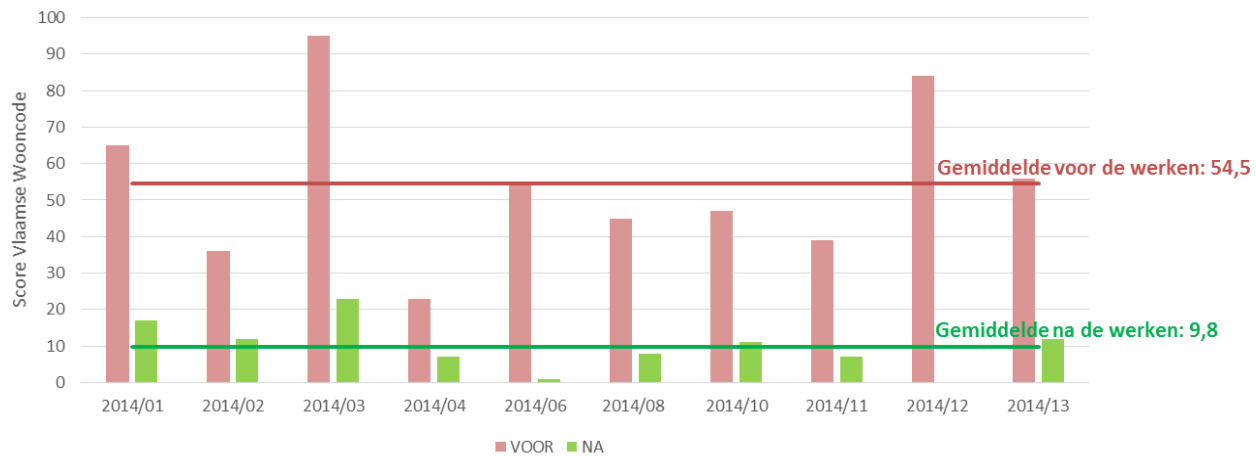


- OCMW Gent
 - voorziet € 300.000 in rollend fonds;
- Deelnemers maken gebruik van
 - telkens € 30.000 om renovatie te financieren;
- Terugbetaling (plus kleine verrekening meerwaarde) bij vervreemding (verandering eigenaar: verkoop, erfenis, ...);
- Voorfinanciering- rollend fonds – subsidieretentie
 - voordelen voor alle betrokken partijen

Resultaten DKO



Impact Woonkwaliteit



Begeleidingsmodel DKO

- **Bouwtechnische begeleiding** (Domus Mundi);
 - op maat van de doelgroep = intensief
 - woonkwaliteit & energie samen
- **Individuele sociale begeleiding** (Samenlevingsopbouw Gent, SIVI)
- **Bewonersgroep & buurtgerichte activiteiten** (Samenlevingsopbouw Gent, SIVI)

➔ Na 20 units nu opschaling voor 100 woningen

Behoud van lokaal 'sociaal' wonen!

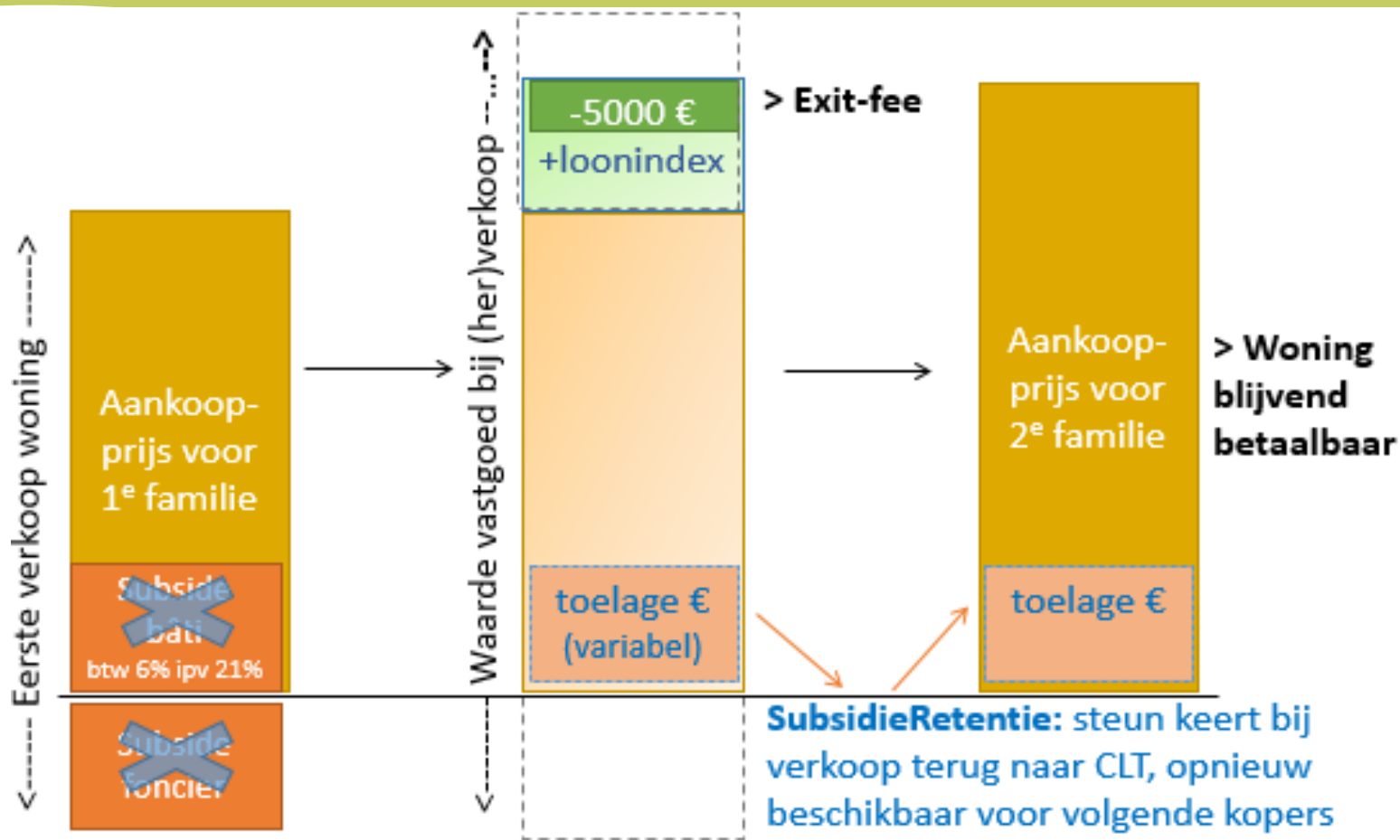
- Wil de SHM haar sociale huurwoningen afstoten omdat de renovatie te duur is? ...
 - *SHM behoudt de grond en verkoopt de woning volgens de CLT-principes aan de zittende bewoner*
 - *SHM brengt de woning in, CLT renoveert en verhuurt (Collectief Goed cvba-so)*
 - *CLT krijgt/koopt de grond (in erfpacht) & koopt de woning, renoveert ze en verkoopt ze als CLT-goed*
 - *CLT koopt de grond, begeleidt de renovatie voor de zittende bewoner, die zijn huurwoning nu kan kopen*

Naast buurtgerichte nieuwbouw of vervangingsbouw op eigen gronden, hulp bij noodkoop ... dus pistes voor behoud van je sociaal patrimonium

Je houdt publieke investering vast in de CLT t.b.v. de sociale doelgroep, die kapitaal kan opbouwen, woonzekerheid geniet en bewust kiest voor het gemeenschapsmodel

- *Betaalbaar wonen aan de hand van innovatieve en coöperatieve woonvormen*
- *Woonzekerheid, kwaliteit en betaalbaar ingebed in sociale samenwerking, buurtwerking en deeleconomie*
- *Het kán i.s.m. institutionele partners (“overheden”) die ontzorgd worden door CLT (participatie, stewardship, ...)*

Verkoopprijs Gent



Wonen in je spaarpot

30 jaar huur	Aflossing CLT-koop	Vastgoedwaarde	Woonkost 30 jaar	Spaarquote/maand
267.749,32 €	189.816,32 €	256.682,78 €	- 66.866,46 €	185,74 €
313.996,93 €	222.506,77 €	300.889,07 €	- 78.382,30 €	217,73 €
275.051,58 €	247.573,39 €	334.785,90 €	- 87.212,51 €	242,26 €

- Huur gelijkgesteld met afbetaling CLT (onderschatting): resp. 528,75euro, 619,81euro en 689,64euro
- Vastgoedwaarde: indexering @2%

Subsidieretentie 2.0: betaalbaarheidstoelage

Aantal slpk	Aantal bewone rs	Opp. m ²	Aantal kinderen	Geschat inkomen	Kinder geld	Totaal inkomen	Bruikbaar voor woonlas	Woonquote toelage	Toelage nodig?	Bedrag Toelage
3	6	119	2	€ 1.254,84	€ 114,61	€ 1.369,45	€ 529,45	38,66%	Ja	41.582,74
2	4	91	2	€ 1.254,84	€ 114,61	€ 1.369,45	€ 529,45	38,66%	Ja	22.460,95
1	2	61	0	€ 1.254,84	€ -	€ 1.254,84	€ 414,84	33,06%	Ja	31.228,36

Je staat er niet alleen voor dank

Hulp aan CLT-initiatieven:

- 1) **Mentoring:** CLT Gent kan je begeleiden !
- 2) **Opstartfonds:** adviescheques voor expertise
- 3) **Peer2Peer:** kennisuitwisseling (26 sept in Gent)

<http://www.nweurope.eu/projects/project-search/shicc-sustainable-housing-for-inclusive-and-cohesive-cities>

Meer info: Draaiboek CLT-koop



emma.van.mullem@samenlevingsopbouw.be trui.maes@samenlevingsopbouw.be

SAMEN VOOR EEN BETER WOONKLIMAAT



“Kinneke Baba”

Het “kinneke” van Geraardsbergse folkloristische reuzen Goliath en Agnes



Geraardsbergen in cijfers

Aantal inwoners

- 2015: 32 956
- 2016: 33 109
- 2017: 33 163

In 2015 werden 28 (!) kinderen geboren in een (gekende) slechte woning.

Bronnen:

- Starrapport Huis van het Kind, 2016 – cijfers 2015
- Kansarmoede-index 2016-2017
- Website Geraardsbergen



Geraardsbergen in cijfers

Kansarmoede – index (Kind en Gezin)

- 2015: 18,8 %
- 2016: 21,2 %
- 2017: 21,1 %

Enkel in het centrum (deelgemeente)

- Periode 2014 – 2016: **46,2 %**
- Periode 2015 – 2017: **47,3 %**

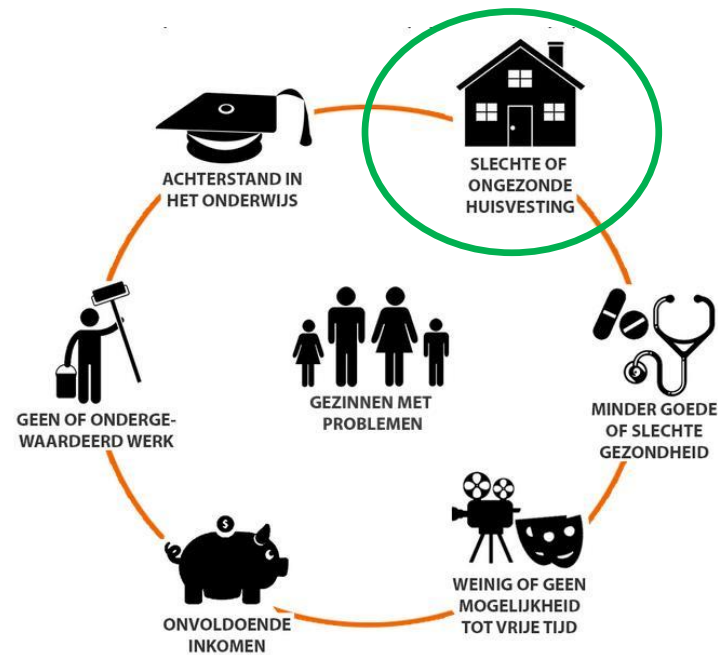
Bronnen:

- Starrapport Huis van het Kind, 2016 – cijfers 2015
- Kansarmoede-index 2016-2017



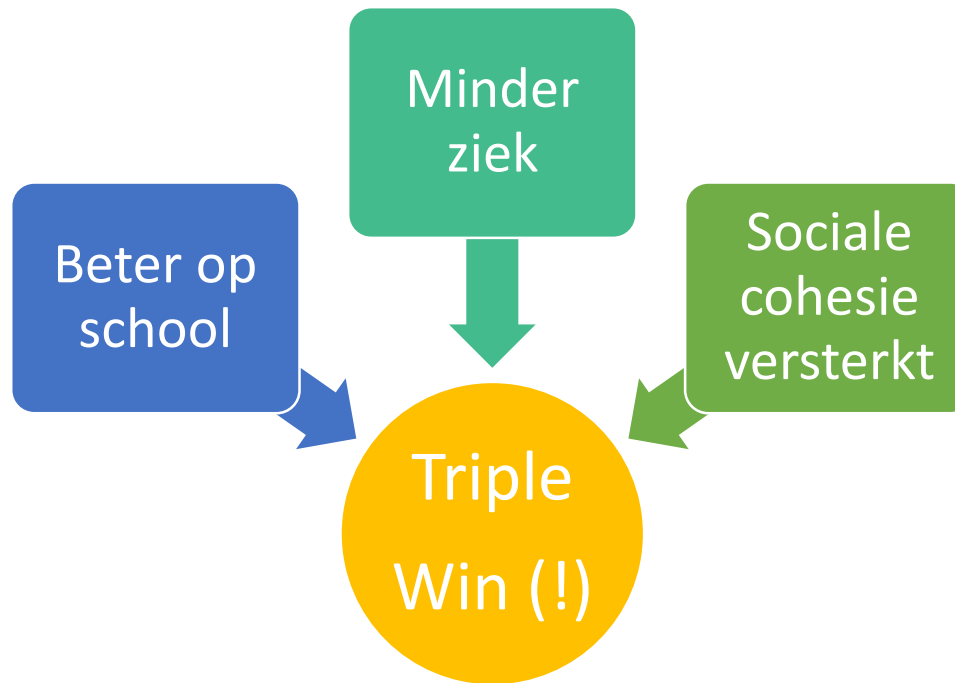
Wat is (kinder)armoede?

“Armoede is een netwerk van sociale uitsluitingen dat zich uitstrekt over meerdere gebieden van het individuele en collectieve bestaan. Het scheidt de armen van de algemeen aanvaardbare leefpatronen in de samenleving. Deze kloof kunnen ze niet op eigen kracht overbruggen” (Vrancken e.a. 2001)



Investering op lange termijn

De levenskwaliteit van mensen in een kwalitatief goede (sociale) woning stijgt met 40%!





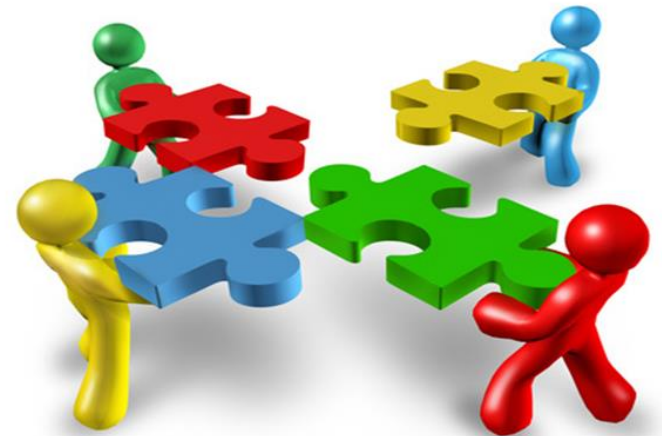
Project Kinneke Baba

- **Doel**

- Belangrijk middel in de strijd tegen kinderarmoede (gezinsarmoede)
- Verbeteren van het **woonklimaat** en **woonkwaliteit** te Geraardsbergen

- **Samenwerkingsverband tussen 4 partners**

- het OCMW Geraardsbergen (initiatiefnemer),
- stad Geraardsbergen,
- het Sociaal Verhuurkantoor Zuid – Oost – Vlaanderen (SVK ZOVL),
- het Centrum Algemeen Welzijnswerk Oost – Vlaanderen (CAW).





Project Kinneke Baba

5 belangrijke punten

- 1) **Investeringsfonds** aangereikt door het OCMW
- 2) Eigenaars stimuleren tot **renovatie** woning door premies (Kinneke Baba-premie + renovatiepremie)
- 3) Samenwerking met het **SVK ZOVL** tot **verhuur** van de woning
- 4) Intensieve **huurbegeleiding** van het **CAW** voor de huurders
- 5) **Bekendmaking** van het project:
 - 1) Persberichten + sociale media, verspreiden van flyers en affiche
 - 2) Lokale radio
 - 3) Infomoment(en) eigenaar-verhuurders



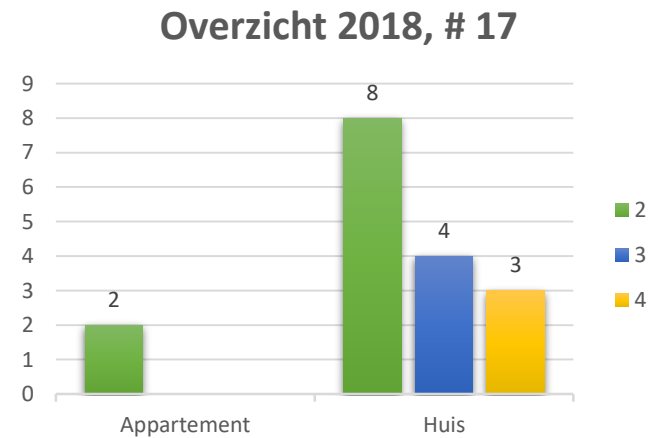
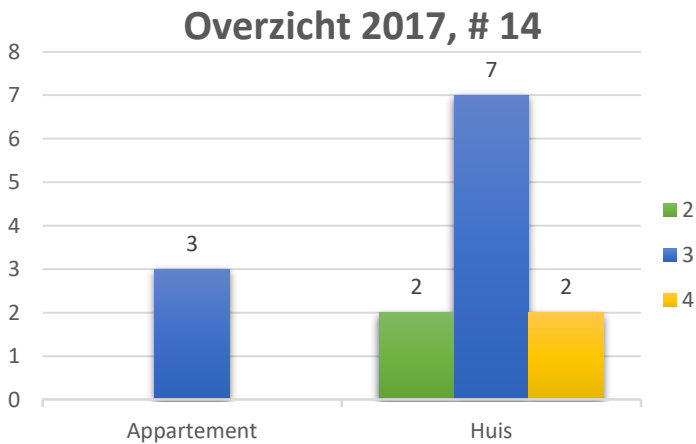
Investeringsfonds aangereikt door het OCMW

Opstart samenwerking met de provincie – steunpunt duurzaam wonen en bouwen

- Behoud van de renovatiepremie zoals in 2017
- Uitbreiding met de focus op eigenaar-bewoners in (kans)armoede
- Actief opsporen kandidaten
- Renovatiebedrag (eigenaar-bewoners) opgetrokken naar 70% van de factuur met een maximum van € 10.000,00
- Nieuwe externe partner

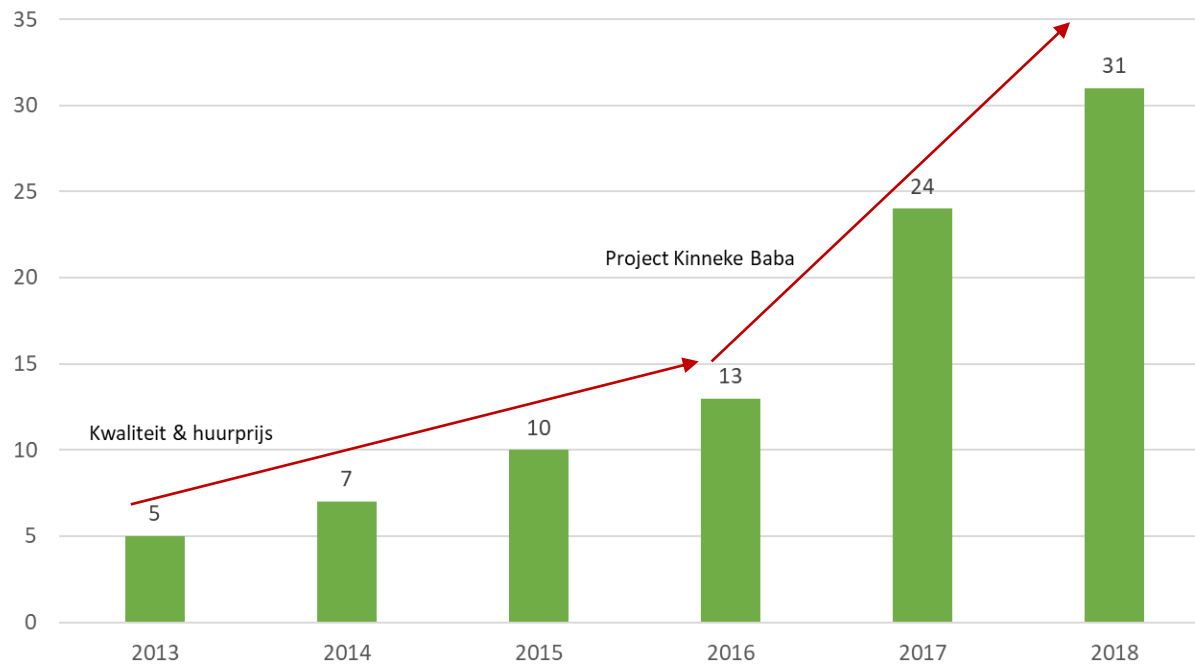


'Resultaten' van het project



'Resultaten' van het project

Aantal entiteiten met '3 of meer slaapkamers'





'Resultaten' van het project

- Intensieve woonbegeleiding CAW & SVK
- Multi-problematiek bij (kandidaat-)huurders -> complexe dossiers
- Woonbegeleiding nodig en intensief -> beperking in de tijd?
 - Nadruk van zowel het CAW, OCMW als het SVK ZOVL dat het een project betreft die voluit streeft naar een verbetering van het woonklimaat en de woonkwaliteit van de gezinnen en hun kinderen!
- Project bepaalde duur met personeelwissel(s) tijdens het jaar

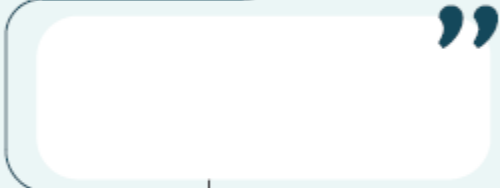


Welke route ga je zeker
onthouden?

headline:

headline:

headline:



AGENTSCHAP
WONEN-VLAANDEREN



Dag van het lokale woonbeleid “de vlucht vooruit”

25 juni 2019
Herman Teirlinck
Brussel



Vlaanderen
is wonen