

**De kloof overbruggen
tussen financiering en
circulaire bouw- en
woonprojecten**

& betaalbare

HYbride **WO**nen

Waarom?

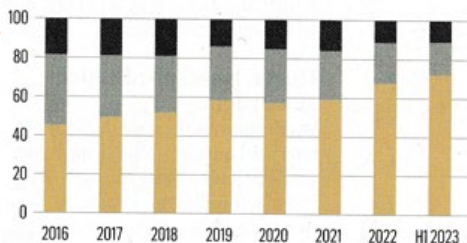


4. STARTENDE KOPERS LENEN OP STEEDS LANGERE LOOPTIJDEN

Bron: NBB

Looptijd nieuwe hypotheekleningen in % van totaalbedrag nieuwe leningen

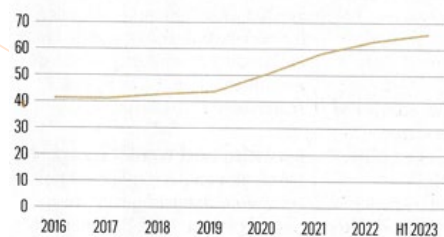
● >20j ● >15j <20j ● <15j



5. STARTENDE KOPERS LEGGEN STEEDS MEER EIGEN GELD OP TAFEL

Bron: NBB

Gemiddelde eigen inbreng voor nieuwe hypotheekleningen van startende kopers, in duizend euro



SIHAM RAHMUNI, CEO VAN VASTGOEDBEDRIJF QUARES

‘We stevenen af op een woningtekort’

MICHEL VAN BALEN, INGENIEUR-ARCHITECT EN STEDENBOUWKUNDIGE

‘We bouwen in functie van wat geld opbrengt en niet in functie van wat de maatschappij nodig heeft, en dat is een probleem’

‘Op de lange termijn kan je met een goed grondenbeleid veel andere maatschappelijke doelen realiseren’

‘Het is niet normaal dat één persoon de bouw van een school of woningen kan tegenhouden, omdat die geen bouwwerf voor zijn huis wil’

‘Voor mensen die hun eerste woning nog moeten kopen, wordt de betaalbaarheid problematisch. Een volledige generatie zal veroordeeld worden tot langer huren’

RIKKERT LEEMAN, ALIDES



Krapte stuwt huurprijzen



Foto: Belga

Vastgoed- en bouwsector waarschuwt voor ongeziene woningcrisis: "Betaalbaar wonen binnenkort onmogelijk"

Open brief: "Paradigmashift nodig om nakende wooncrisis tegen te houden"

*"(...) Deze hoogdringende waarschuwing komt van enkele tientallen experts uit zowel de vastgoed- en bouwsector, de sociale woningsector als de private huurmarkt, gespreid over heel het land. **Als het over wonen gaat, blijft het debat volgens hen ondermaats, arm zelfs, en raakt men nauwelijks verder dan het verhaal van premies en subsidies.***

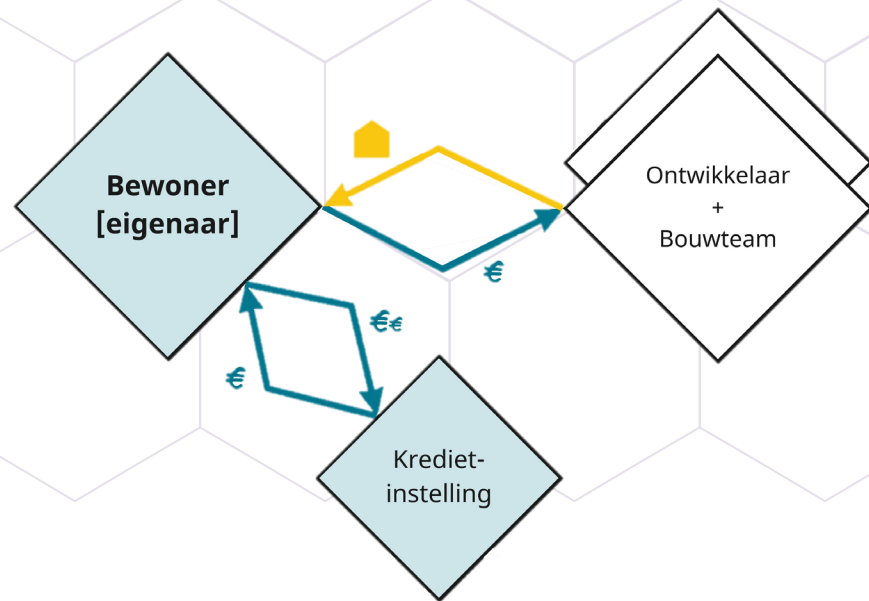
*Om tot oplossingen te komen, vragen de experts **de oude recepten in te ruilen** voor een aanpak waarbij de grenzen worden opgezocht. Er is een woonrevolutie nodig, een paradigmashift, en welnu (...)*

Ondertekend door: Lorenzo Van Tornhout, Björn Mallants, Pascal De Decker, Hugo Beersman, Olivier Carrette, Niko Demeester, Katelijne d'Hauwers, Marc Dillen, Véronique De Mesmaeker, Charlotte De Thaye, Hugues Kempeneers, Steven Lannoo, Jean-Christophe Vanderhaegen en Joy Verstichele

Wat?

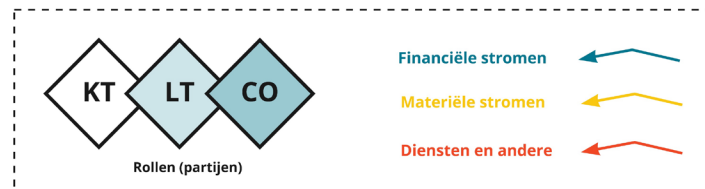
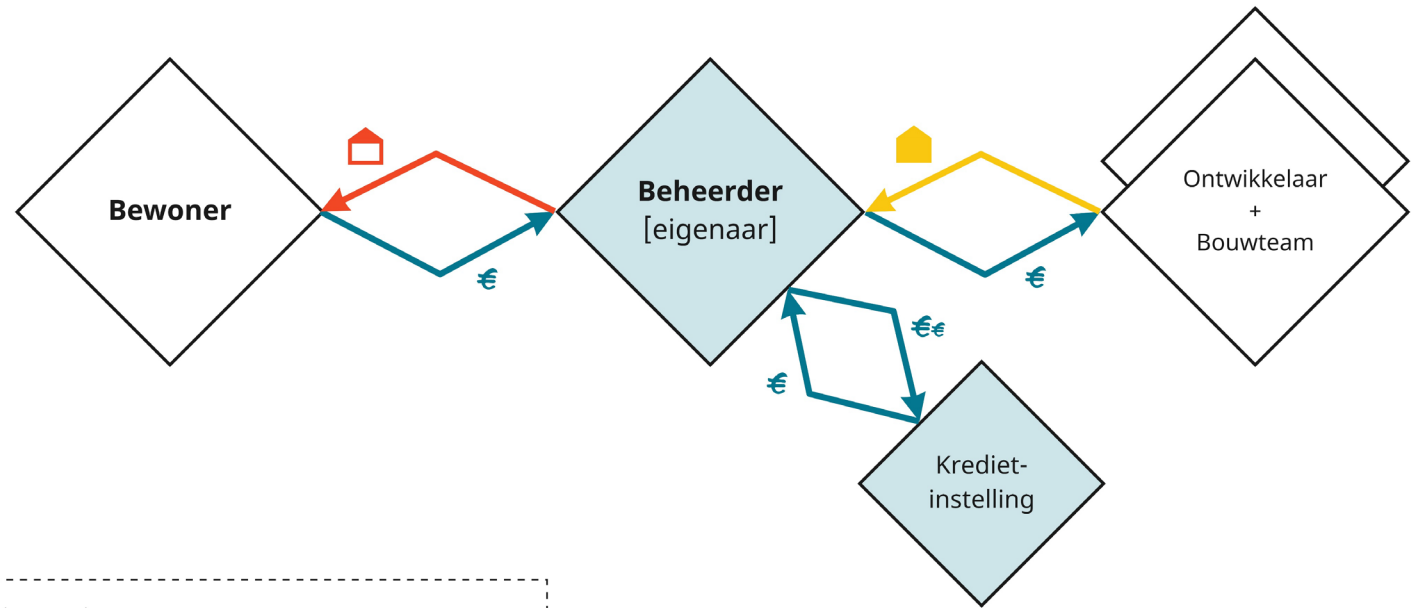
Kopen

- + Woonzekerheid
- + Kapitaalsopbouw
- + Ingeburgerd business model
- + Diverse marktspelers actief
- Speculatie op vastgoed -> (groot) vermogen nodig bij aankoop
- Zeer afhankelijk van lening en hypotheek
- Weinig incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen



Huren

- + Ontzorging
- + Flexibiliteit
- + Ingeburgerd business model
- + Diverse marktspelers actief
- Geen woonzekerheid
- Geen kapitaalopbouw
- Weinig incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen



Tussen huur en koop

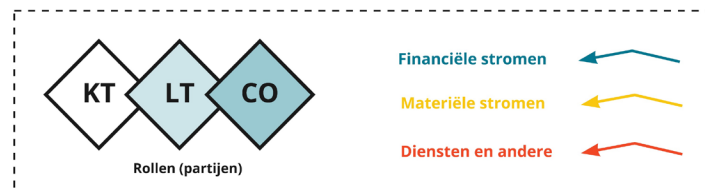
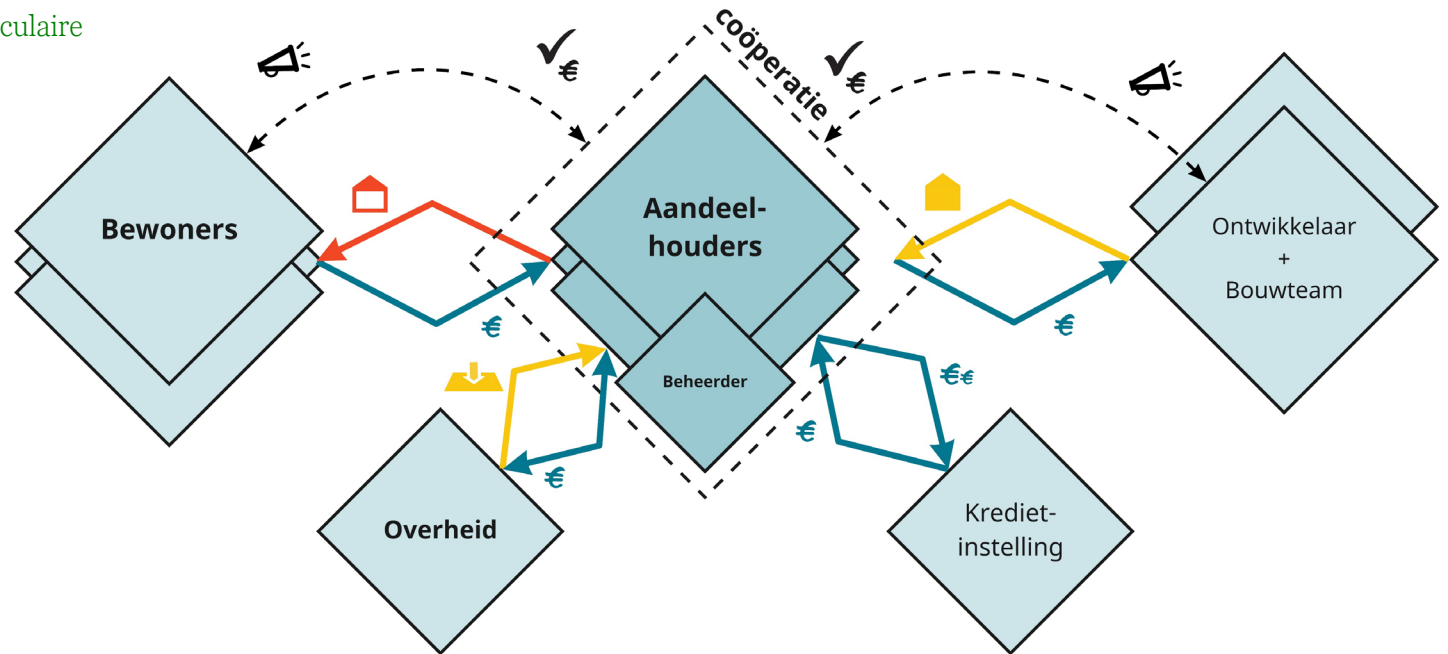


coöperatief wonen.

Tussen huur en koop

- + Combinatie voordelen koop en huur (=huur met eigenaarschap)
- + Efficiënter gebruik van ruimte (in geval van collectief wonen)
- + “Wonen aan kostprijs”
- + Incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen
- + Bewoner wordt grotendeels ontzorgd door coöperatie o.v.v. juridische en organisatorische aspecten, maar ook technische aspecten en gebouwbeheer
- + schaalvoordeel is een grote driver voor duurzaam bouwen, o.a. via circulaire bouw- en businessprincipes

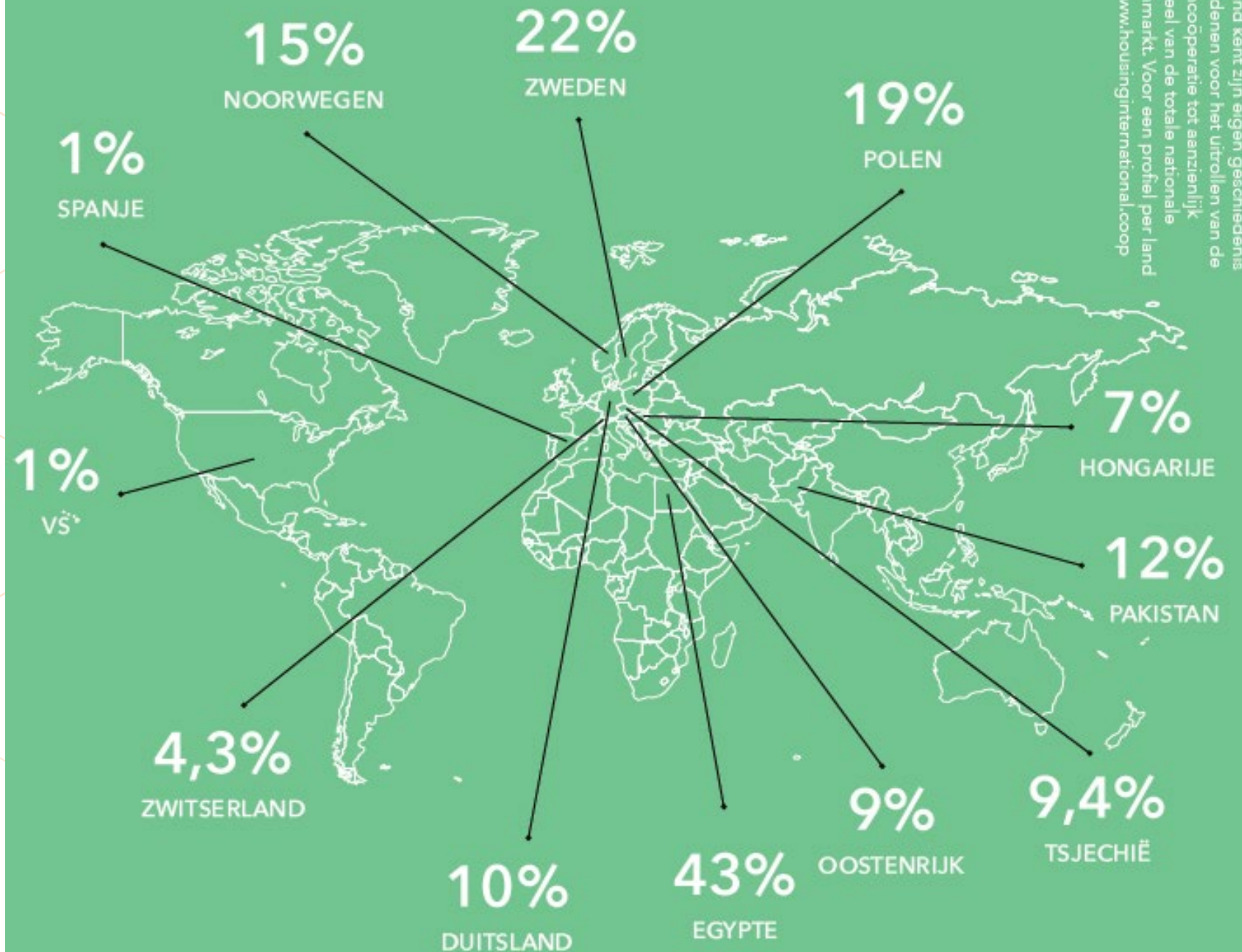
- Niet ingeburgerd en ingewikkeld om uit te leggen aan kandidaat bewoners
- Lokale overheden weten nog niet welke rol ze kunnen spelen
- **Lange-termijn financiering: moeilijk om externe investeerder(s) te vinden**



Hoewel **coöperatief wonen** in Vlaanderen/België nog niet wijd verspreid is, is het **geen geïsoleerd fenomeen**.

Coöperatief wonen kent verschillende bestaansredenen en heeft **verschillende vormen**, op initiatief van:

- *Burgers (basismodel)*
- *Projectontwikkelaars, aannemers*
- *Overheden*



Hybride wonen (tussen koop en huur): enkele initiatieven in Vlaanderen



Wooncoöperatie **wooncoop** koopt bouwgronden en renovatiepanden aan met de financiële inbreng van huurdersvennoten en externe investeerders.

Voor wie? Iedereen die wil **duurzaam wonen aan een eerlijke prijs**, en **ontzorgd** van administratieve en bouwtechnische zaken.

www.wooncoop.be



De Coöperatieve Vennootschap **Abbeyfield Invest Vlaanderen** (AIV cv) koopt en beheert duurzame en betaalbare cohousing-woningen

Voor wie? **55-plussers** die ervoor kiezen hun eigen omgeving te creëren en zo te anticiperen op hun oude dag.

www.abbeyfieldvlaanderen.be



De Stichting van Openbaar Nut **symbiosis** koopt waardevolle plekken – vaak erfgoed - op en vormt ze om tot verbindende co-housingprojecten, zoals “De Living”

Voor wie? **Mensen in hun 2^{de} levenshelft** die op een autonome manier willen leven, wonen en zorgen.

www.symbiosis-stichting.org



Collectief Goed is een erkende coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk. Ze verwerft, renoveert en verhuurt leegstaande huizen.

Voor wie? **grote gezinnen met een klein budget.**

collectiefgoed.be/

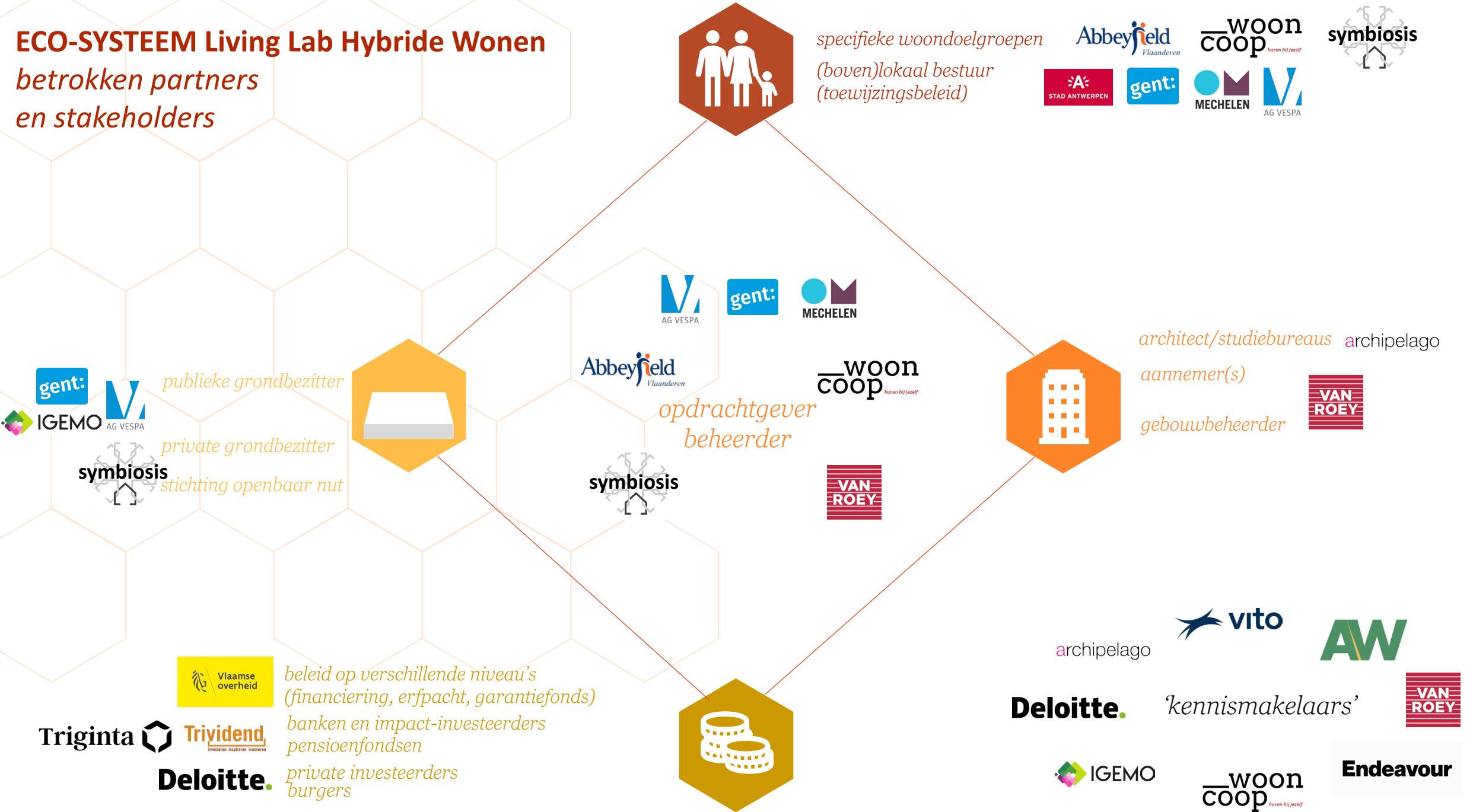


Oak Tree Projects ‘verhuurt’ betaalbare woonunits in cohousing projecten in heel Vlaanderen.

Voor wie? Voor **iedereen die wat extra zorg en ondersteuning nodig heeft**. Oak Tree Projects maakt inclusief wonen mogelijk.

www.oaktreeprojects.be

ECO-SYSTEEM Living Lab Hybride Wonen
betrokken partners
en stakeholders

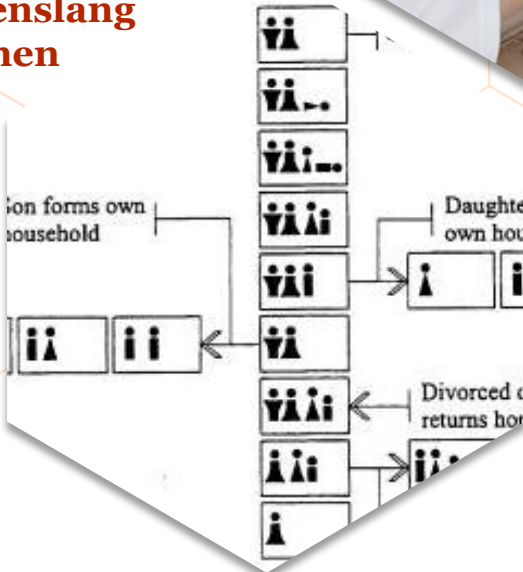


circulair bouwen: what's in a name?

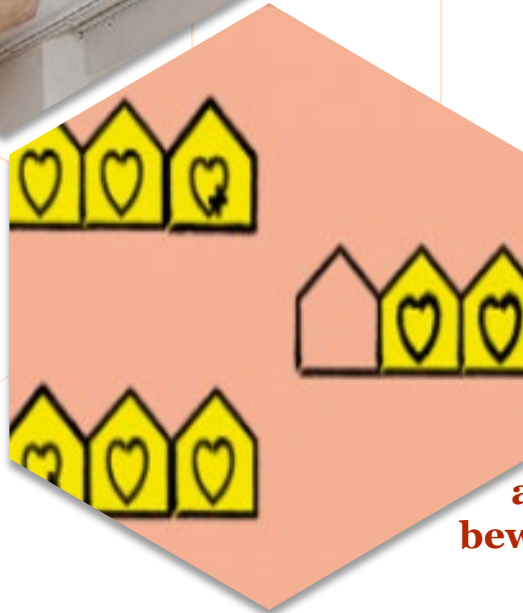
Onderhoud en
vervangingen



levenslang
wonen

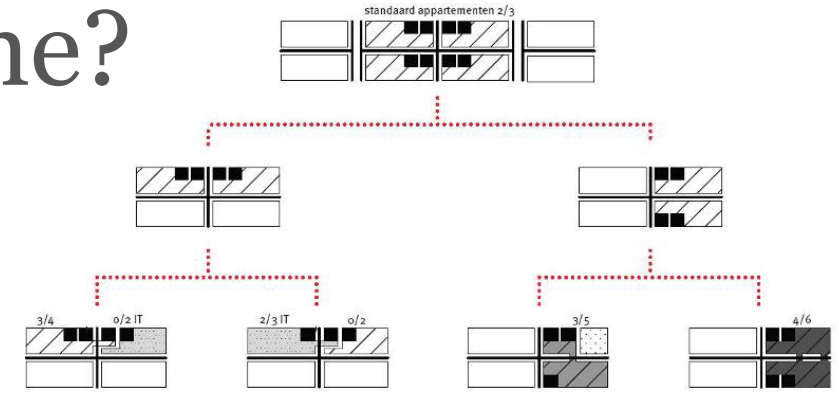


andere
functies



andere
bewoners

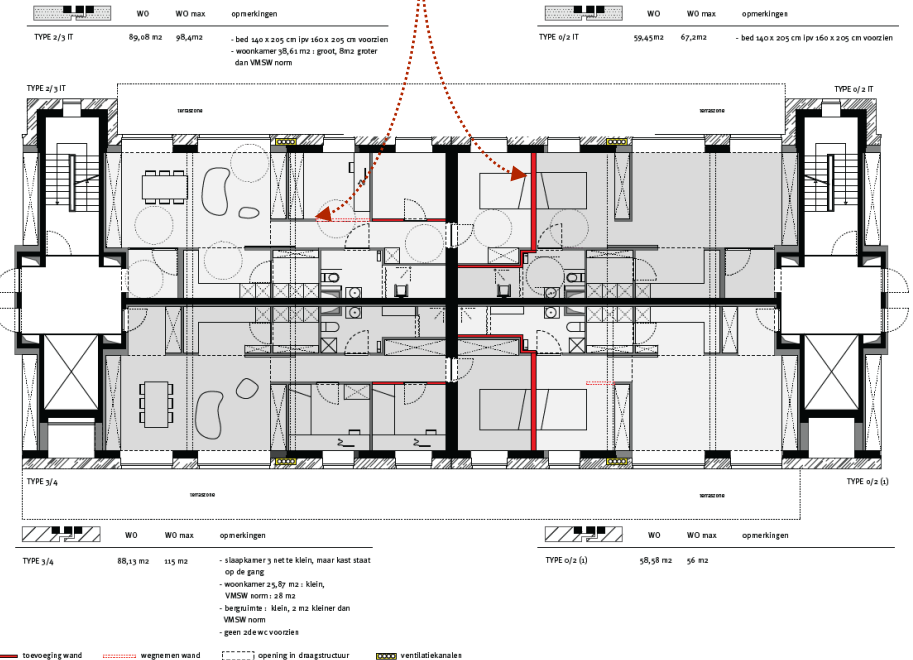
STAMBOOM WOONTYPES

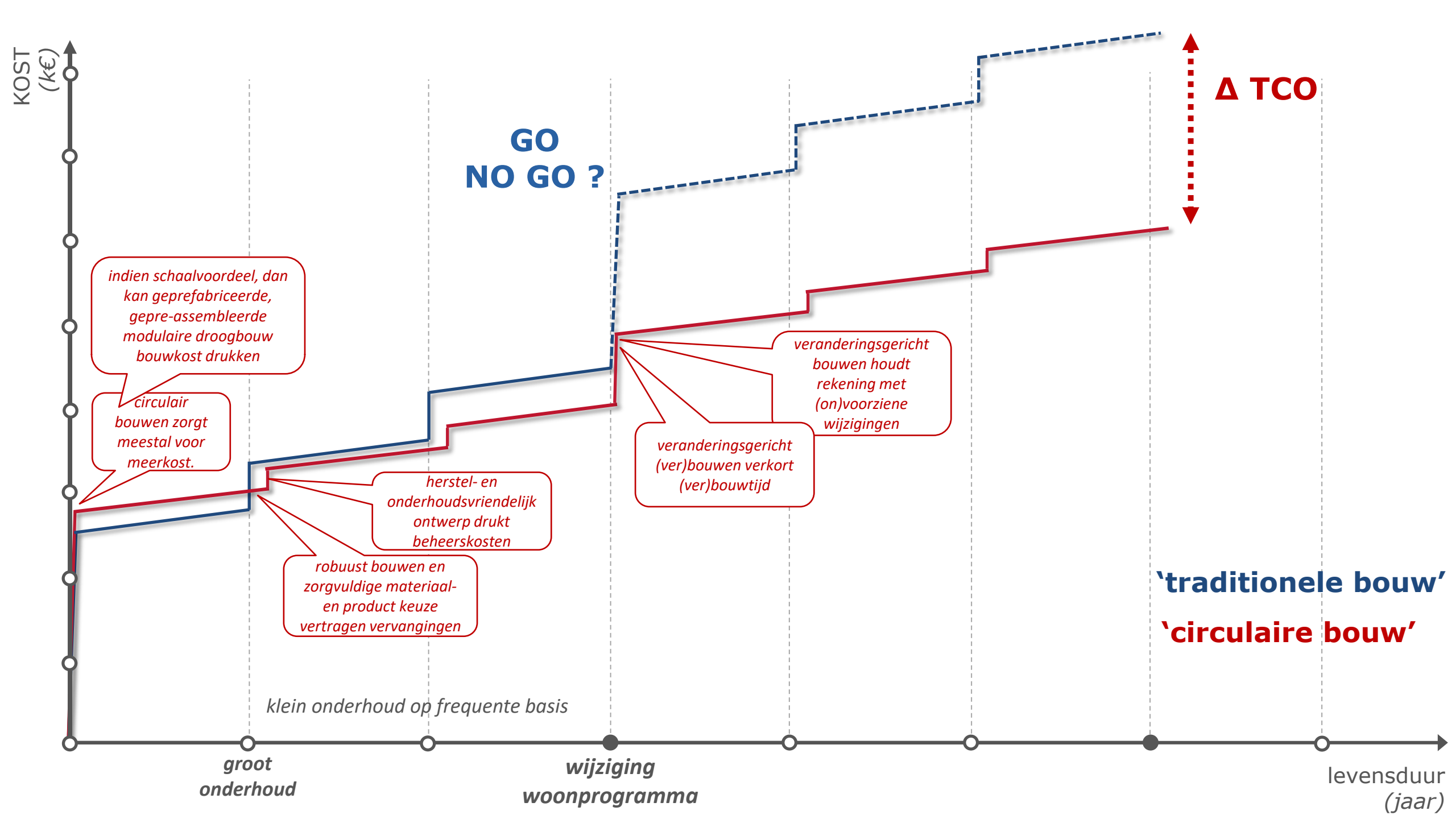


aanpasbare wooneenheden
via
gerichte ingrepen

KPW ARCHITECTEN - INFIRARO GROEP - DADAÏOS PEUTZ - OVAM

5 | TYPEPLAN 1/100





Een gecombineerd potentieel ...

	Circulair bouwen t.o.v. traditioneel bouwen	Hybride wonen t.o.v. huren en kopen
bewoner	☐ Gemakkelijker invullen van wijzigende woonnoden	☐ Keuze om op eigen tempo af te betalen, al dan niet met kapitaalopbouw
beheerder /eigenaar	☐ Lagere TCO ☐ Gemak om in te spelen op wijzigend woonprogramma	☐ Meer zekerheid op waardebehoud
financier	☐ Minder risico op waardeverlies van gebouwen (en onderdelen)	☐ Professioneel beheer van 'huren'
overheid	☐ Versneld vergroenen en opwaarderen van woonpatrimonium	☐ Toegang vergroten van kwalitatieve woningen

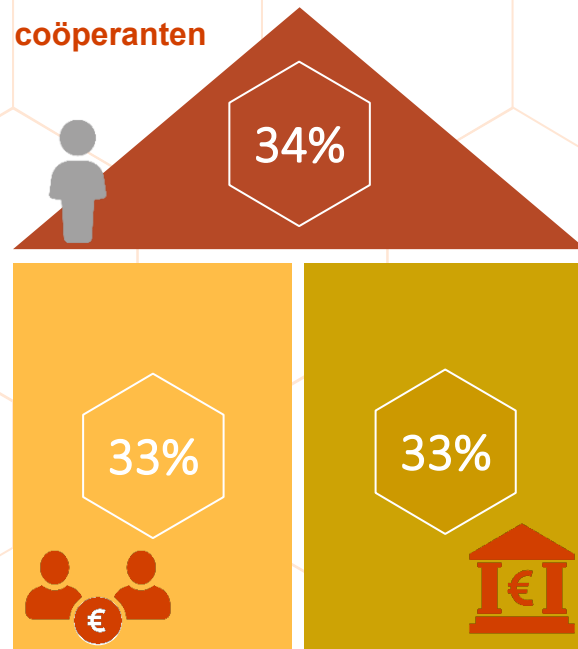
Hoe financieren?

kapitaal bij opstart coöperatief woonproject in Vlaanderen



Ideale wereld

bewoner-
coöperanten



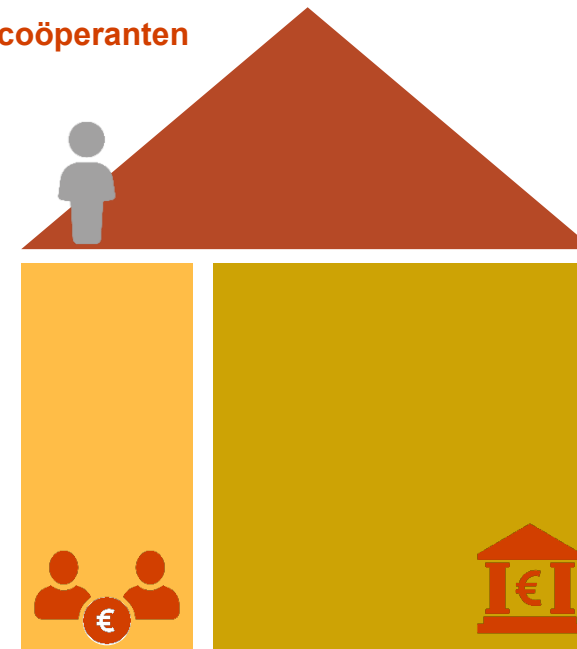
Externe
investeerd

Financiële
organisaties

(o.b.v. model van [wooncoop](#))

Reële wereld

bewoner-
coöperanten



Externe
investeerd

Financiële
organisaties

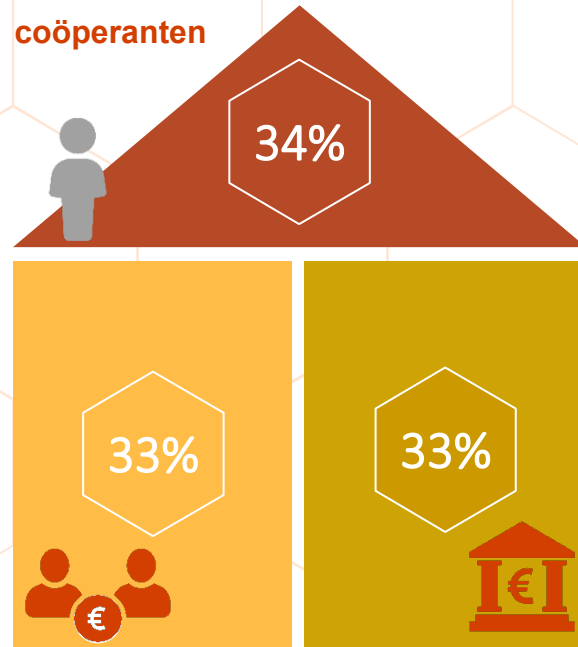
(o.b.v. Architectuurwijzer et al. (2024))

kapitaal bij opstart coöperatief woonproject in Vlaanderen



Ideale wereld

bewoner-
coöperanten



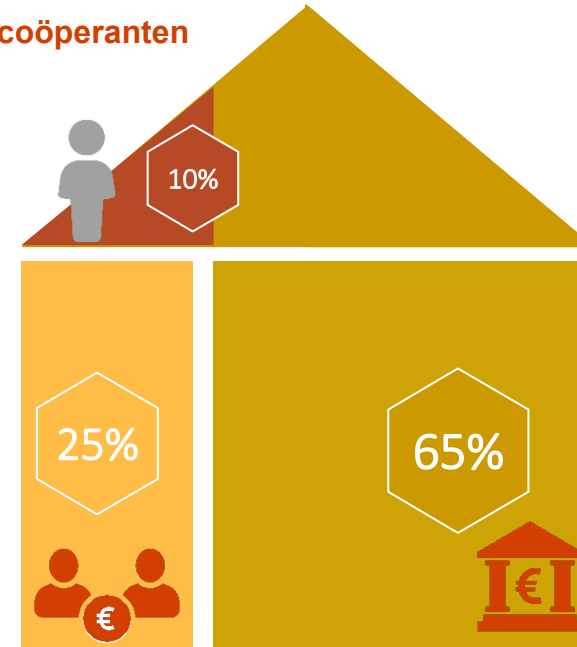
Externe
investeerders

Financiële
organisaties

(o.b.v. model van [wooncoop](#))

Reële wereld

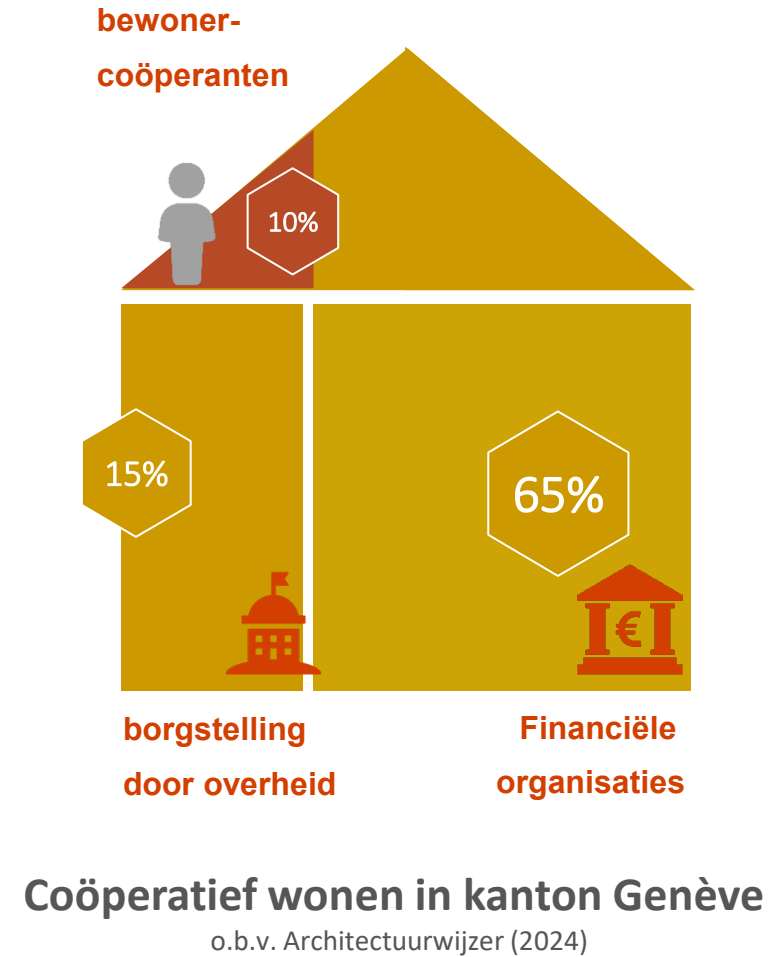
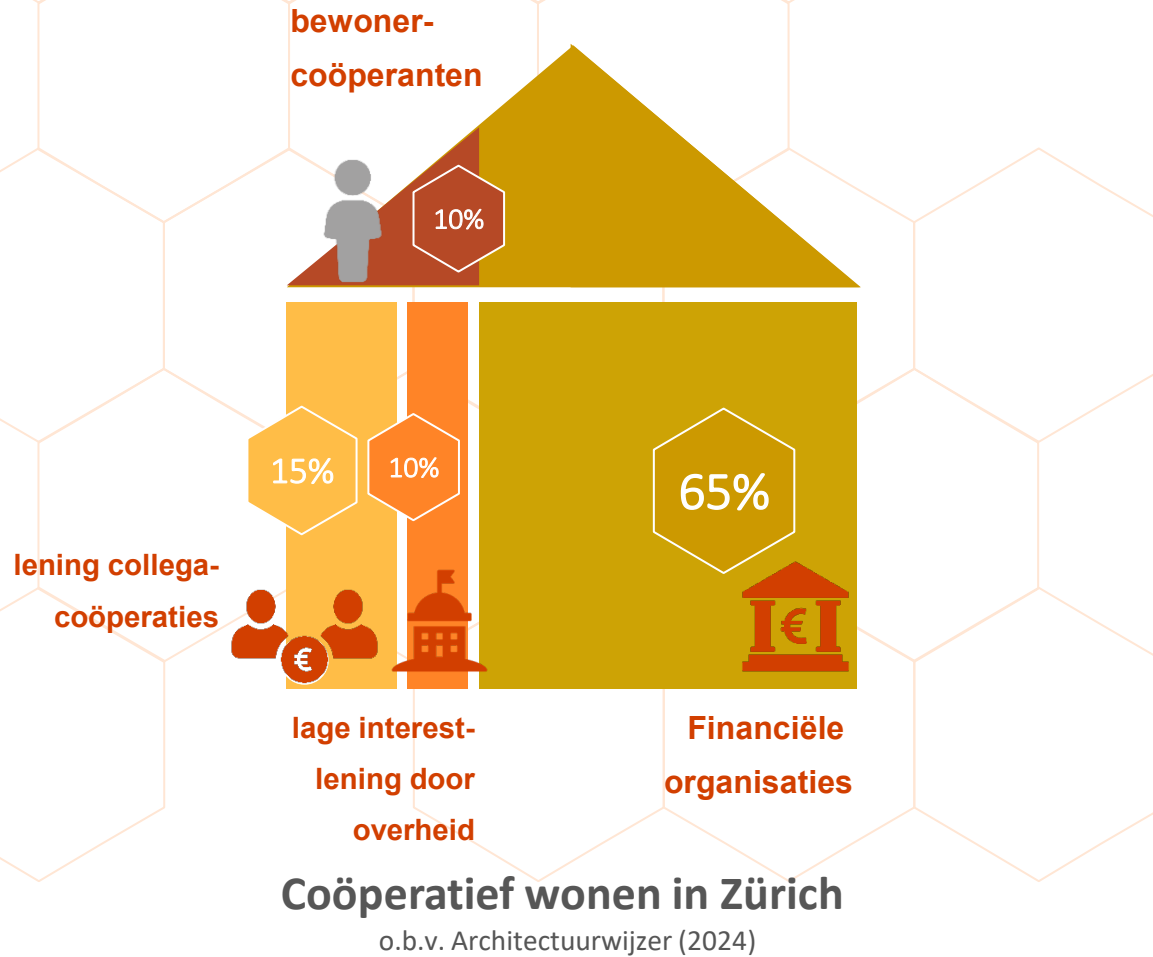
bewoner-
coöperanten



Externe
investeerders

Financiële
organisaties

kapitaal bij opstart coöperatief woonproject in Zwitserland



Enkele risico's en opportuniteiten voor financiële instellingen

? *Langetermijninvestering met laag rendement*

? *Mogelijks oplopende investeringskosten en vertragingen bij ontwikkelingen*

? *Mogelijke liquiditeitsproblemen*

? *Mogelijke leegstand en/of tegenvallende huurinkomsten*

? *Onduidelijke groei van startende coöperaties of gelijkaardige initiatieven*

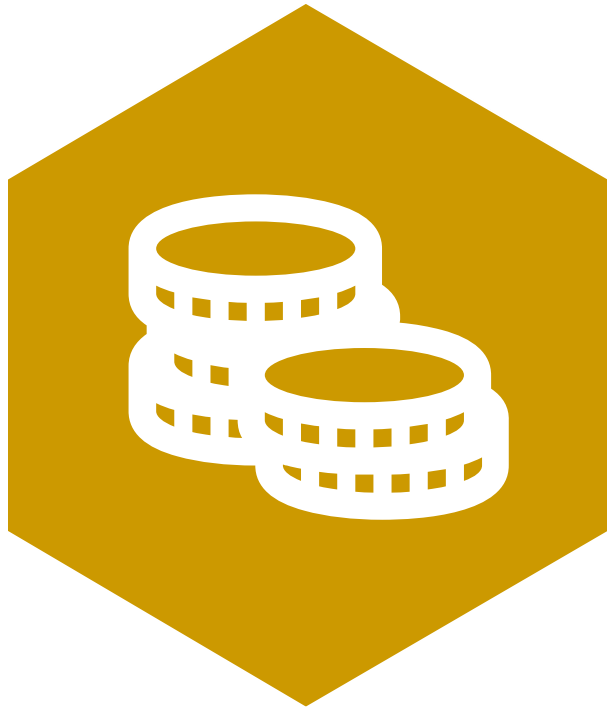
❑ *investering in vastgoed met waardebehoud*

❑ *investering in duurzaam (ecologisch, inclusief, betaalbaar,...) vastgoed*

❑ *In lijn met EU Taxonomy – CSRD*

❑ *Groeiende interesse van overheden.*

❑ *professionalisering in beheer van gebouwen en 'huur'*



*Hoe stellen we een evenwichtige
financiële mix op waarbij iedere
financier/investeerder zich kan
vinden in de individuele en
maatschappelijke kosten en baten?*

*Welke garanties hebben financiële
instellingen nodig? Hoe risico's spreiden
of verminderen?*