

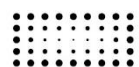
Werkagenda Circulair Bouwen

Community event

Hoe versterkt circulariteit alternatieve eigenaarschapsmodellen en omgekeerd

SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM



Embuild

VLAANDEREN



VLAANDEREN
CIRCULAIR



vlaanderen-circulair.be





Ronde 1

1

(Bouwwerk)paspoorten ter ondersteuning van circulair bouwen

Facilitator: Evi Rossi, OVAM

Zaal: Auditorium Romain Deconinck

2

Circulair ontwerpen van bouwwerken

Facilitator: Charlotte Cambier, Embuild Vlaanderen

Zaal: Leo Baekelandt

3

Hoe versterkt circulariteit alternatieve eigenaarschapsmodellen en omgekeerd

Facilitator: Wim De Backer, VITO & Jona Michiels, Groep Van Roey

Zaal: Corneel Heymans

4

Circulaire gebiedsontwikkeling in steden en gemeenten

Facilitator: Elmar Willems, OVAM

Zaal: Jozef Guislain

3 *Hoe versterkt circulariteit alternatieve eigenaarschapsmodellen en omgekeerd*

Facilitator: Wim Debacker, VITO & Jona Michiels, Groep Van Roey

Zaal: Corneel Heymans

- 13:30 – 13:45 **Setting the scene:** hoe ver staan we met alternatieve eigenaarschapsmodellen in België en waar lopen we nog tegen aan? – *Jona Michiels (Groep Van Roey)*
- 13:45 – 14:00 **Circulair meets hybride:** hoe kan circulair bouwen hybride wonen aantrekkelijker maken en omgekeerd? – *Wim Debacker (VITO Nexus)*
- 14:00 – 14:15 **Praktijkcase hybride wonen en circulariteit:** welke opportuniteiten en belemmeringen zien we op het terrein? – *Margaux Lespagnard (VUB Architectural Engineering)*
- 14:15 – 14:45 **Groepsdiscussie**



ARCHITECTURAL
ENGINEERING

Hoe versterkt circulariteit alternatieve eigenaarschapsmodellen en omgekeerd?



Setting the scene

Hoe ver staan we met alternatieve eigenaarschapsmodellen in België en waar lopen we nog tegen aan?

Jona Michiels (Groep Van Roey)

PROBLEEM?



Illustratiefoto. © Joel Hoylaerts/Photo News

Corona maakte huis 19.000 euro duurder:

vrt NWS

Hoofdpunten Regio Kijk Luister Net binnen Zoeken



Huizenprijzen stijgen opnieuw, maar verkoop daalt: "Mensen wilden vooral coronaproof kopen"

Volgens de notarisbarometer is de gemiddelde prijs van een huis in ons land in 2020 aesteen met 5,7 procent naar

Investeerders en jonge gezinnen duwen woningprijzen omhoog

Sonja Verschueren
08 oktober 2020 06:00

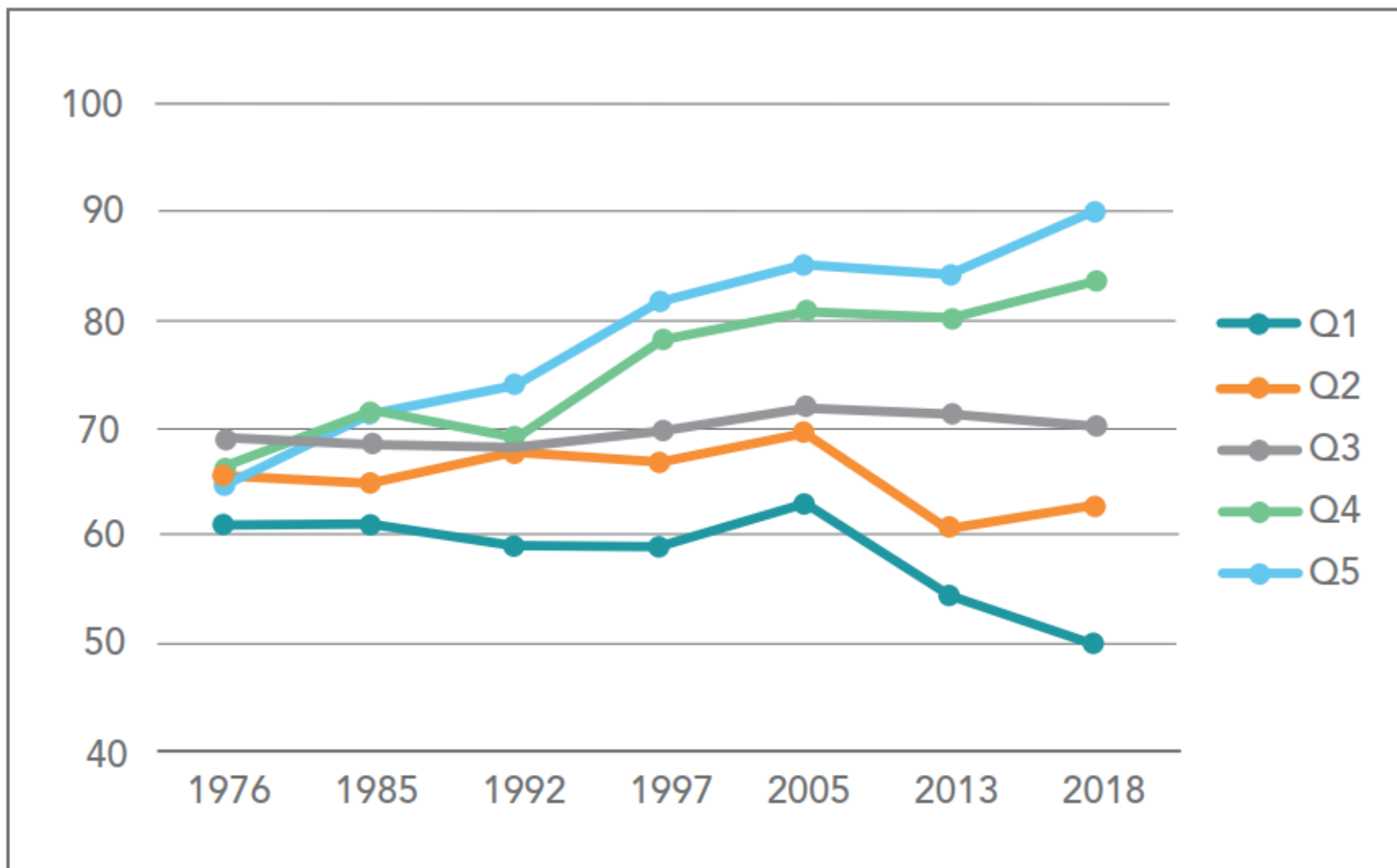
De vastgoedprijzen zijn in het derde kwartaal nog gestegen, terwijl woningen in ons land al licht overgewaardeerd zijn.

vrt NWS

Q e



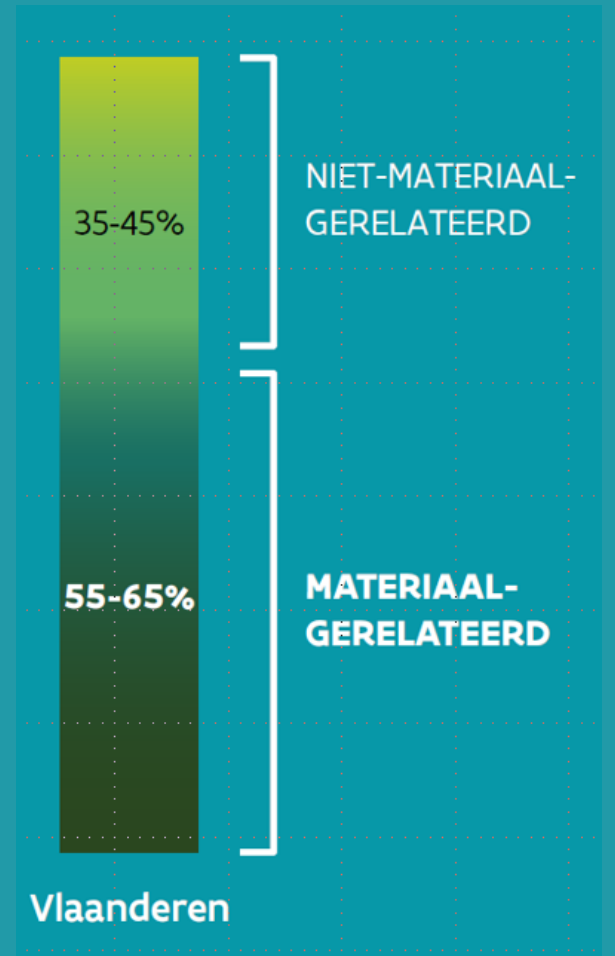
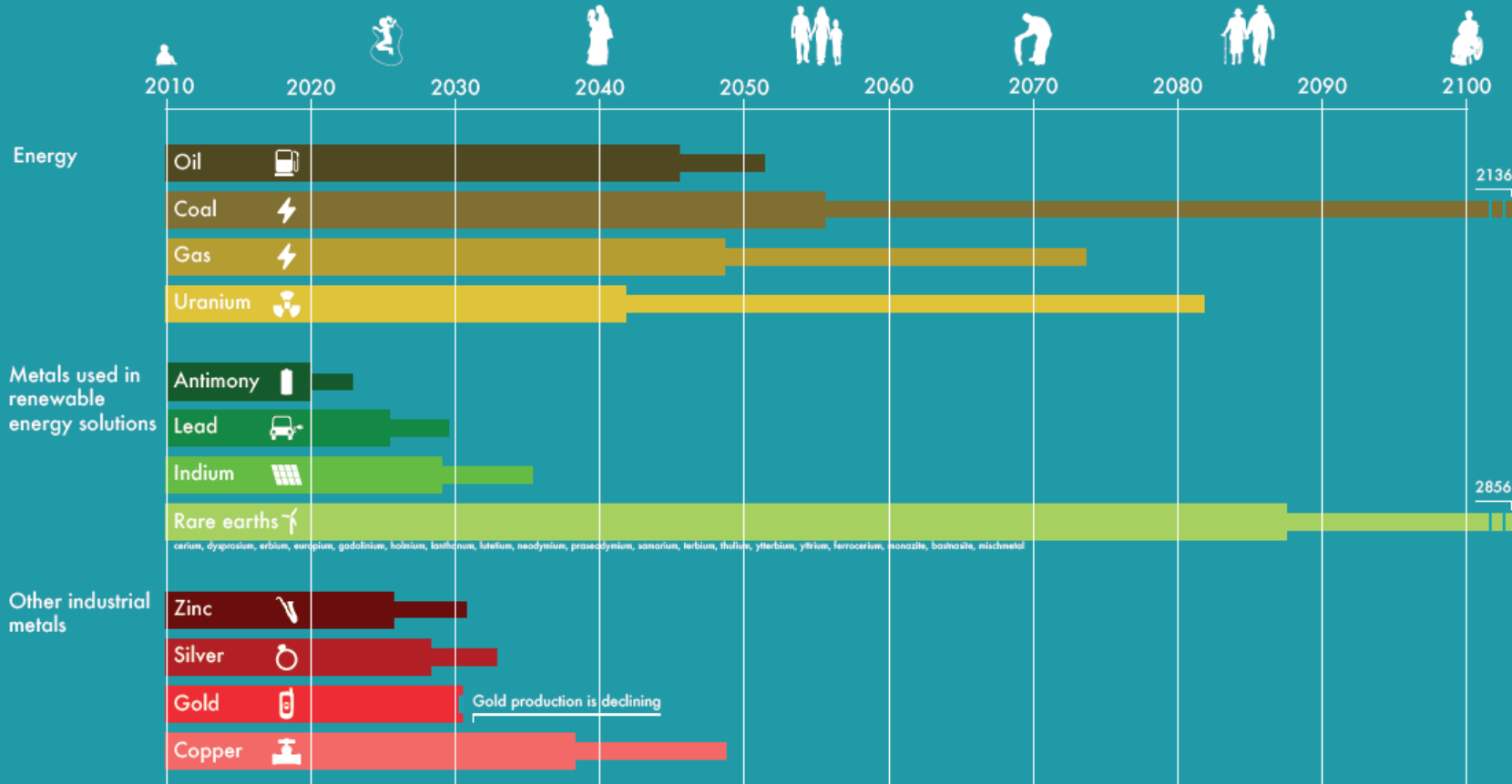
Wordt nieuwbouw onbetaalbaar in België? Vastgoedsector denkt van wel



Bron: Pannecoucke e.a. (2001) (data SEP '76, '85, '92 en '97), Heylen & Vanderstraeten (2019) (data Woonsurvey 2005, GWO2013 en Woonsurvey 2018)

CIRCULARITEIT?

Born in 2010: How much is left for me?



LINEAR ECONOMY



TAKE

MAKE

WASTE

CIRCULAR ECONOMY



MODULAIR BOUWEN ALS OPLOSSING?





PROBLEEM?



Antwerpen neemt oude flats onder handen: 'Klimaatwinst is gigantisch'

De Tijd
Nov 2021



OPLOSSING = ALTERNATIEF WOONMODEL?



DE HYBRIDE WONINGMARKT

Verenigt huur met eigendom

Peter Van Cleemput & Dieter Somers



IGEMO
WOONEN | WERKEN | LEVEN

ASP



KOOP



- + Woonzekerheid
- + Kapitaalsopbouw
- + Zeggenschap

- Vermogen bij aankoop
- Hoge kost/maand
- Onverwachte kosten

HYBRIDE



- + Kost < koop
- + Woonzekerheid
- + Ontzorging
- + Flexibiliteit / vrijheid
- + Zeggenschap
- + Circulair/duurzaam

- Kapitaalsopbouw < koop

HUUR



- + Kost < koop
- + Ontzorging
- + Flexibiliteit

- Geen woonzekerheid
- Onzekere huurprijs
- Geen kapitaalsopbouw

KOOP



HYBRIDE



HUUR



Maandelijkse kost	€€€	€(€)	€
Eigen middelen	€€	€	-
Kapitaalopbouw	€€€	€	-
Eigenaarschap	ja	ja	Neen

Wat betekent betaalbaar wonen voor

...



... eigenaar:



... bewoner:



... gebouwbeheerder:



... financier:



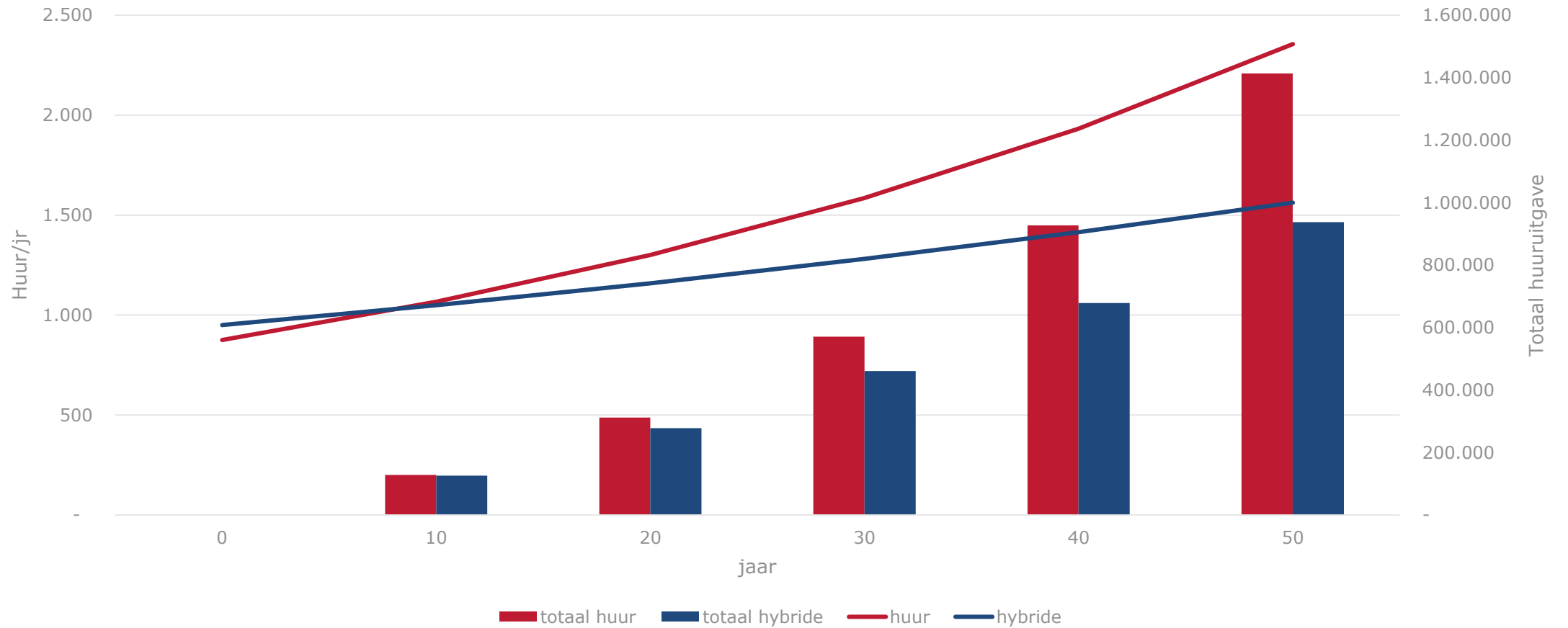
... overheid:



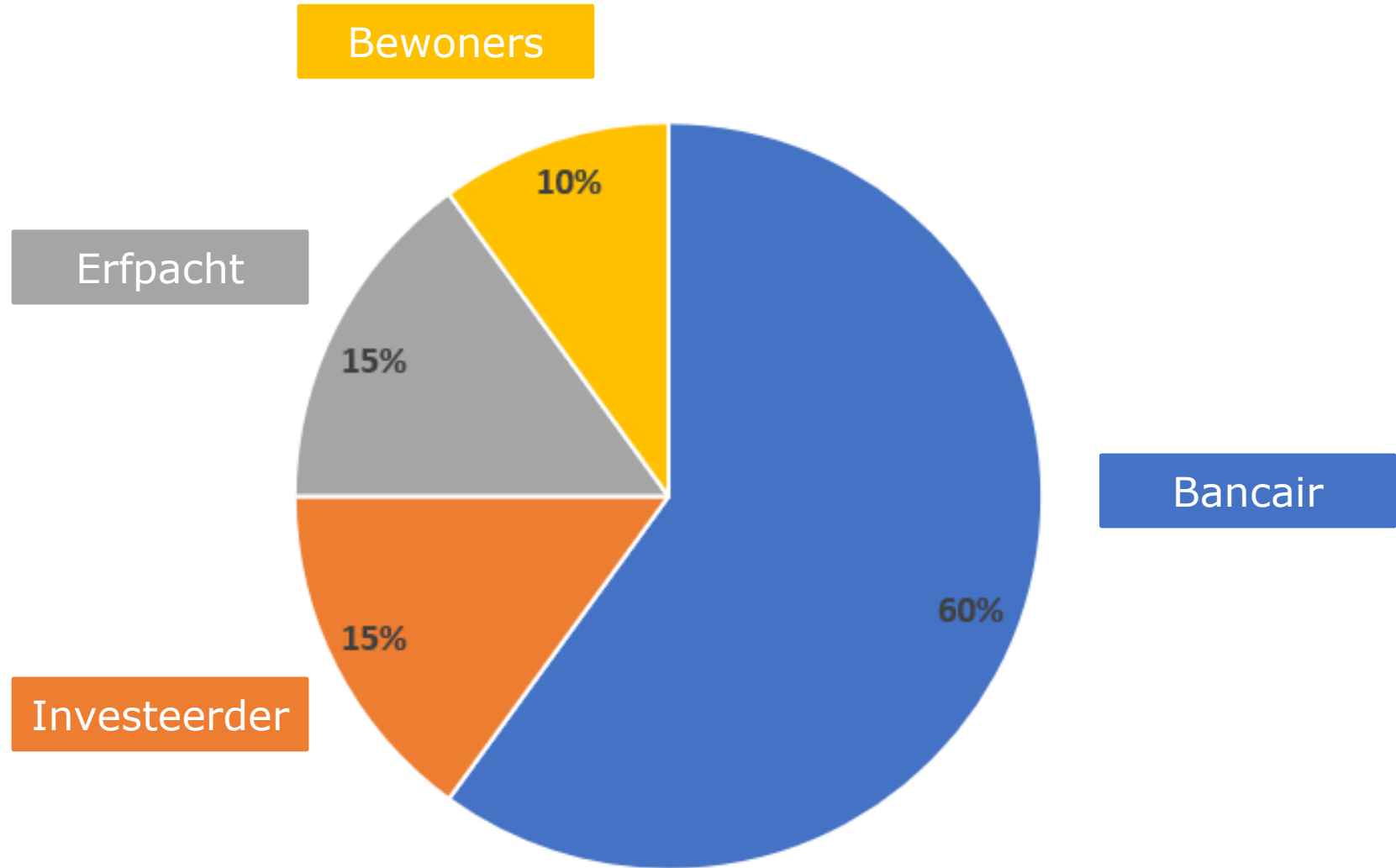
Bron: coöperatief
wonen in
Vlaanderen (2020)

BLIJVENDE BETAALBAARHEID

Lange termijn betaalbaarheid



Slimme financiering



LIVING LAB



HYBRIDE WONEN

HYBRIDE WONEN

Uitdagingen

Betaalbaar wonen



grenzen van de planeet



optimaal en kwaliteitsvol gebruik



Troeven

Tussen huur en koop

Een woonconcept die de 'best-of-two-worlds' combineert, waarbij bewoners mede-eigenaars worden van de gebouwen en hiervoor woonzekerheid, zeggenschap, zekerheid over hun woonkost en een mogelijkheid tot kapitaalsopbouw krijgen

Gericht veranderings-gericht

Circulaire ontwerpprincipes en bouwtechnieken toepassen waar het nodig is vanuit gebruikers- en beheerdersnoden, financiële kosten en milieu-impact.

Samen leren en doen

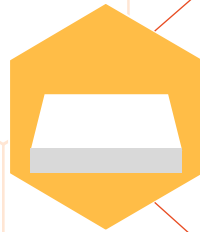
Samen leren uit experimenten op het terrein om pasklare en actiegerichte kennis te creëren en te delen, met het oog op verdieping, verbreding en opschaling

ECO-SYSTEEM

*betrokken partners
en stakeholders*



*specifieke woondoelgroepen
(boven)lokaal bestuur
(toewijzingsbeleid)*



publieke grondbezitter

private grondbezitter

stichting openbaar nut



*opdrachtgever
beheerder*

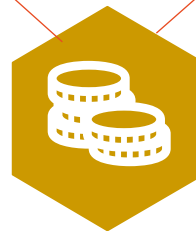
Astor
VZW



architect/studiebureaus archipelago

aannemer(s)

gebouwbeheerder



*beleid op verschillende niveau's
(financiering, erfpacht, garantiefonds)*

*banken en impact-investeerdens
pensioenfondsen*

*private investeerders
burgers*



archipelago



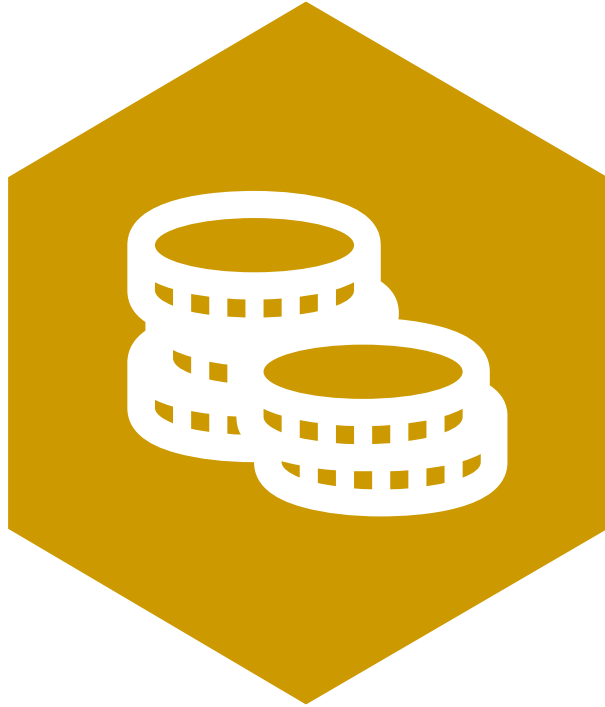
Deloitte.

'kennismakelaars'



Endeavour

Thema
“Geld”



KERNVRAAG:

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

Thema “Geld”

Trekker: Deloitte

Willen actief meewerken:

- Deloitte
- Van Roey
- Triginta
- VITO
- Trividend
- wooncoop
- Abbeyfield
- archipelago
- Symbiosis
- IGEMO



Geïdentificeerde acties:

1. **[LEER]** Voeren van dieptegesprekken met banken, overheden,... om te begrijpen waarom het financieren van coöperaties, stichtingen, bedrijven,... risicovoller zijn dan het financieren van particulieren? Welke garanties hebben zij nodig?
2. **[DOEN]** Het financieringsmodel achter de IGEMO-studie “Hybride Wonen” delen met het consortium en samen updaten om de effecten op micro-, meso-, en macroniveau beter te verstaan en voor- en nadelen beter uit te kunnen leggen
3. **[DOEN]** Uittesten, verbreden en verfijnen van financiële modellen achter verschillende (toekomstige) hybride woonmodellen vanuit Symbiosis, Abbeyfield, wooncoop, Van Roey,... op basis van concrete woonprojecten
4. **[LEER]** A.d.h.v. TCO-berekeningen van representatieve hybride woonprojecten de meerwaarde van herbruikbare, aanpasbare en gemakkelijk onderhoudbare bouwoplossingen voor externe investeerders duidelijk visualiseren? Hoe beïnvloedt dit de huurprijs? Wat is de residuele waarde bij (vermijden van) slijtage van gebouw?
5. **[LEER]** Verkennen via desk research,... hoe de duurzaamheidsvoorwaarden die opgelegd (zullen) worden via EU Taxonomy de financiering van hybride woonprojecten op een positieve manier beïnvloedt kunnen worden en dit ook gericht delen met (impact) investeerders.

Uitdagingen

Gevalideerd verdienmodel dat bankable is

Erkenning overheden dat deze woonvorm met gedeeld
eigenaarschap gelijkgesteld wordt aan enige eigen woning

Van theoretische TCO naar de praktijk

...

Circulair meets hybride

Hoe kan circulair bouwen hybride wonen aantrekkelijker maken en omgekeerd?

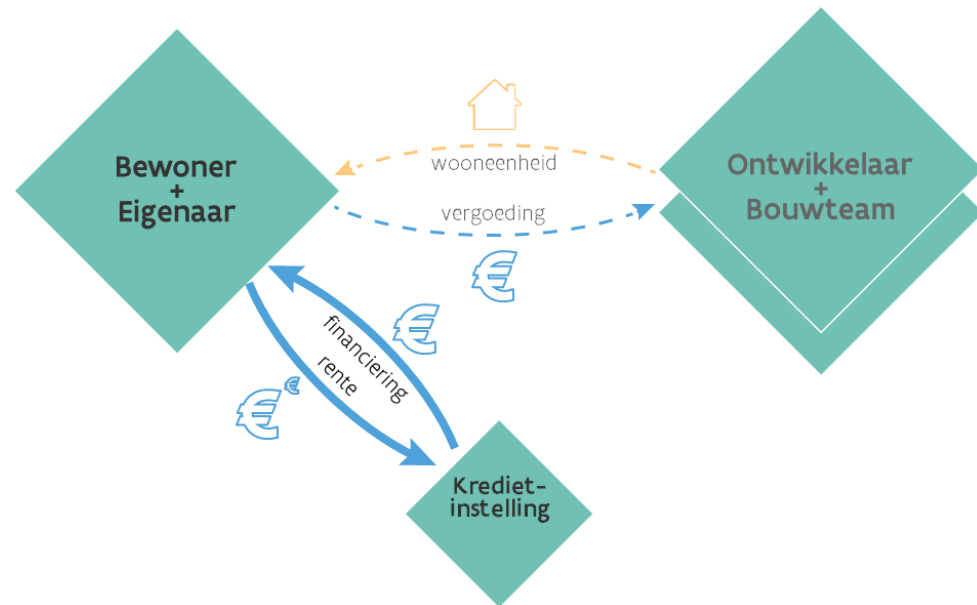
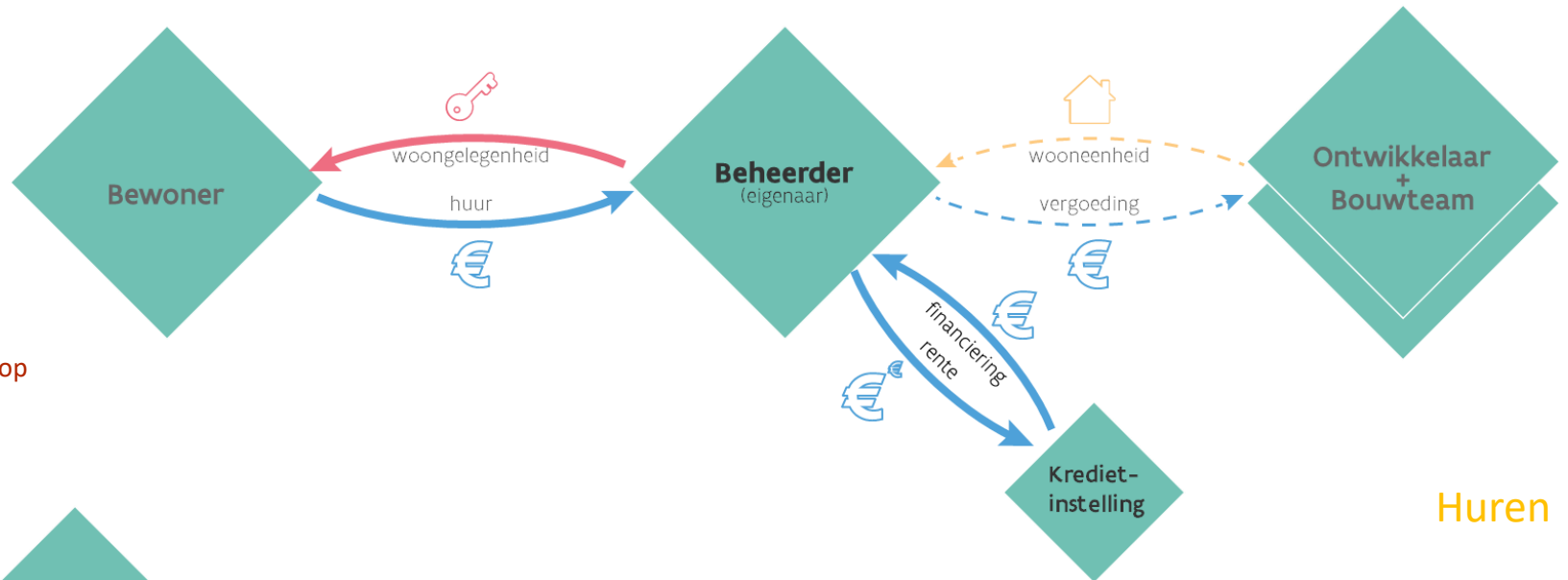
Wim Debacker (VITO Nexus)

UITGELICHT Waardenetwerk klassiek kopen & huren:

Kopen

- + Woonzekerheid
- + Kapitaalsopbouw
- + Ingeburgerd business model
- + Diverse marktpelers 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 marktpelers actief

- Geen woonzekerheid
- Geen kapitaalopbouw
- Weinig incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen

termijn van relatie

kort lang

--- focus op materialen

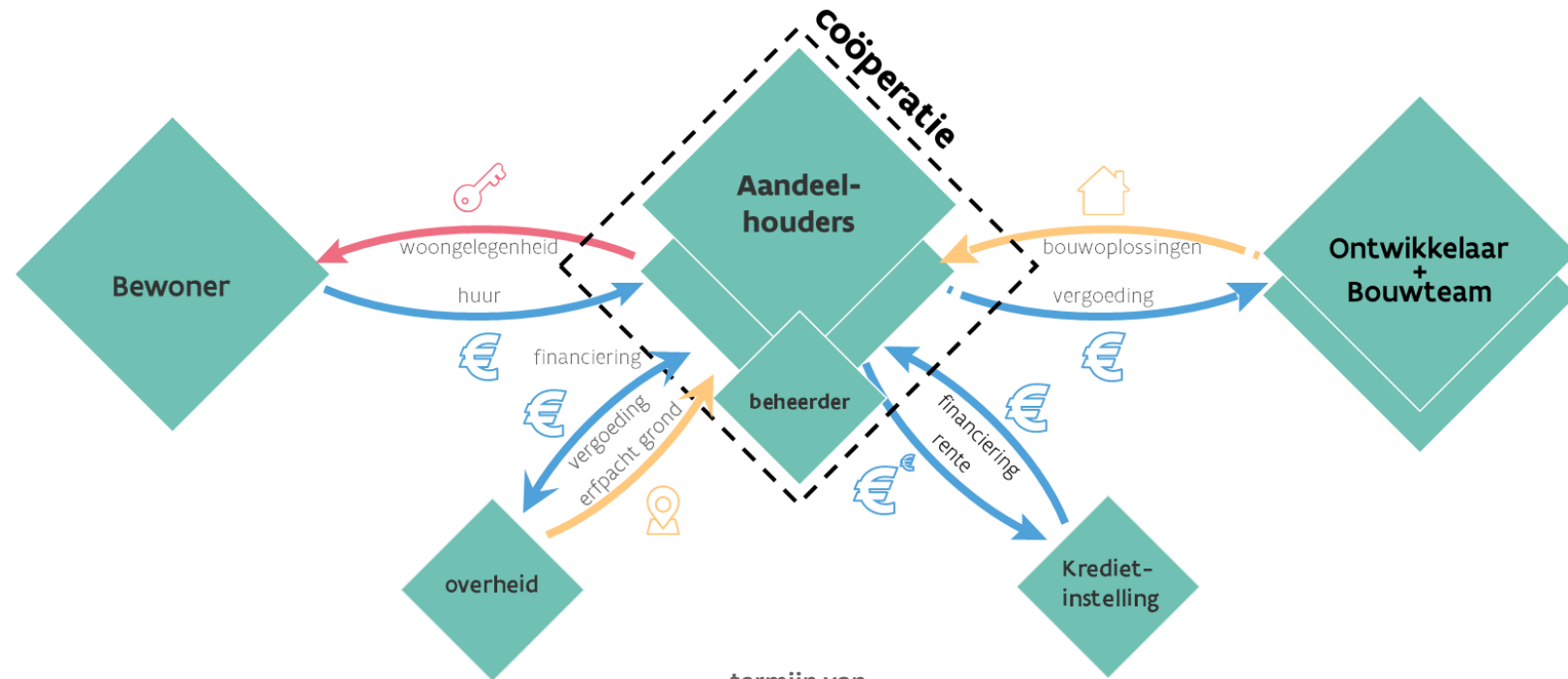
- - - focus op financiële

- - - focus op dienst

UITGELICHT Waardenetwerk hybride 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
 - Kapitaalsopbouw als koop niet mogelijk -> wat met fiscaliteit?



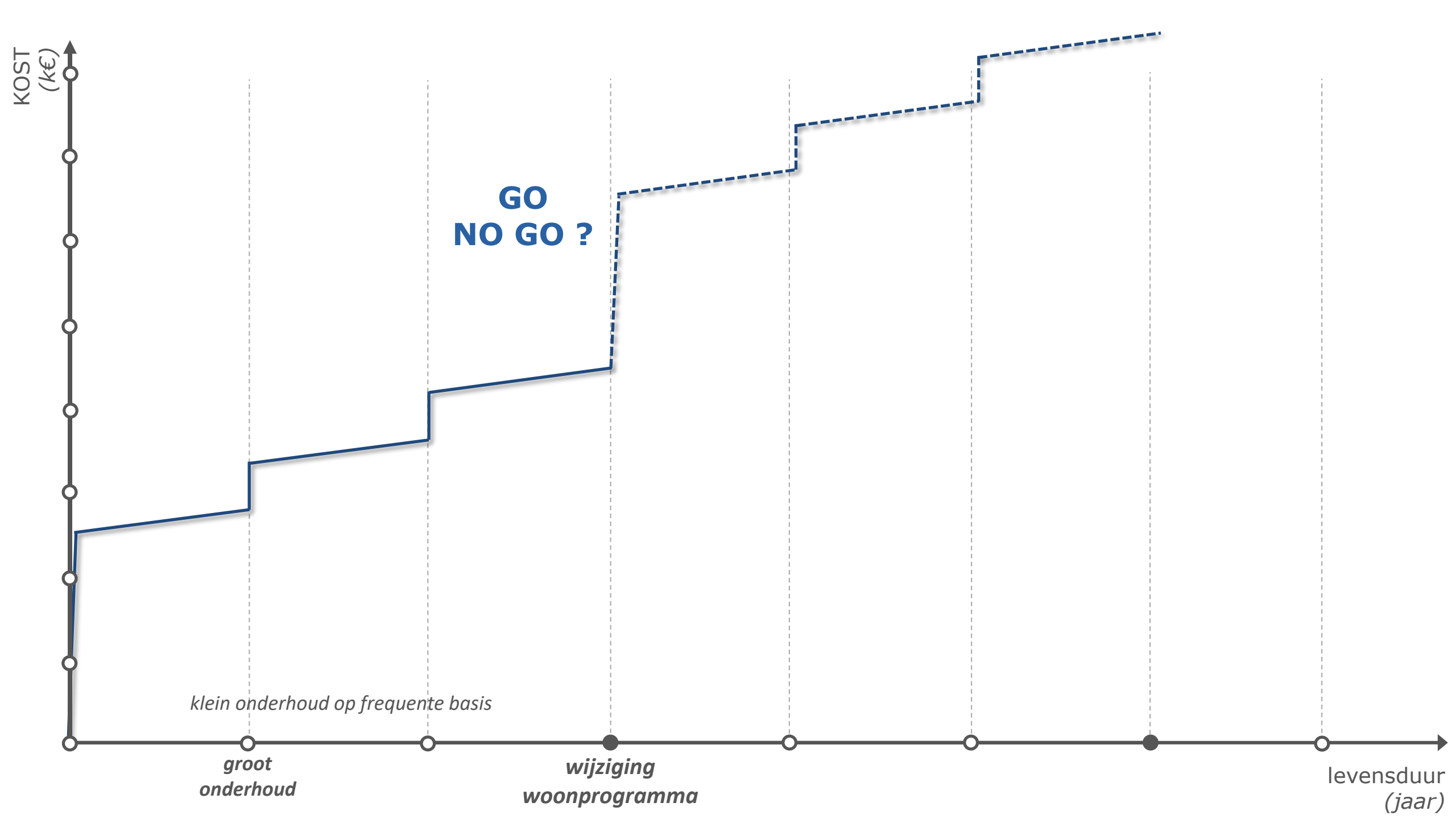
termijn van relatie

kort lang

--- focus op materialen

--- focus op financiële

--- focus op dienst



KOST
(k€)

**GO
NO GO ?**

klein onderhoud op frequente basis

*groot
onderhoud*

*wijziging
woonprogramma*

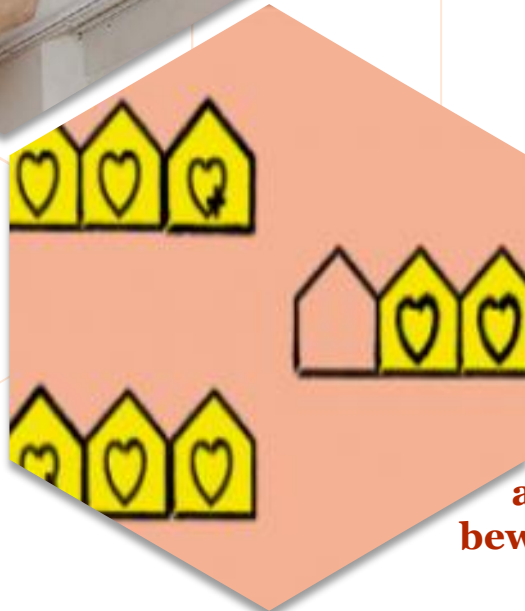
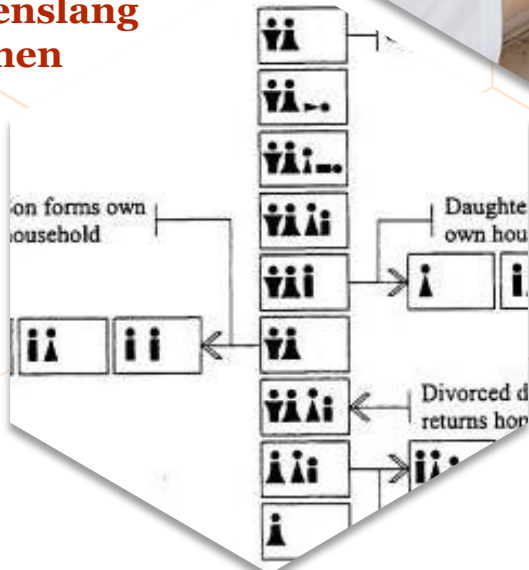
*levensduur
(jaar)*

circulair bouwen: what's in a name?

Onderhoud en vervangingen



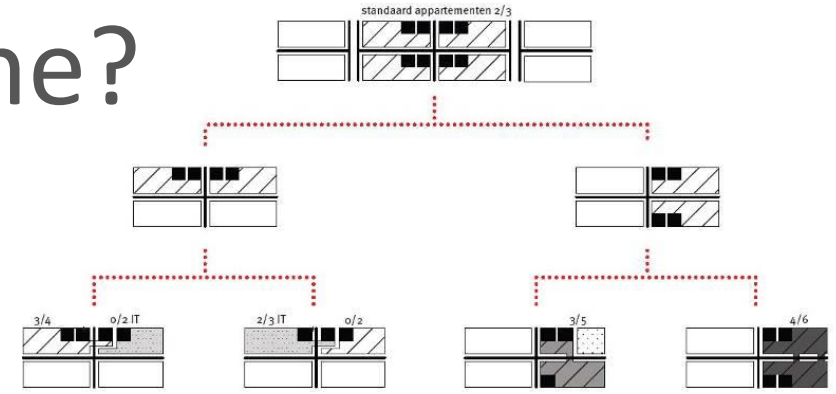
levenslang wonen



andere functies

andere bewoners

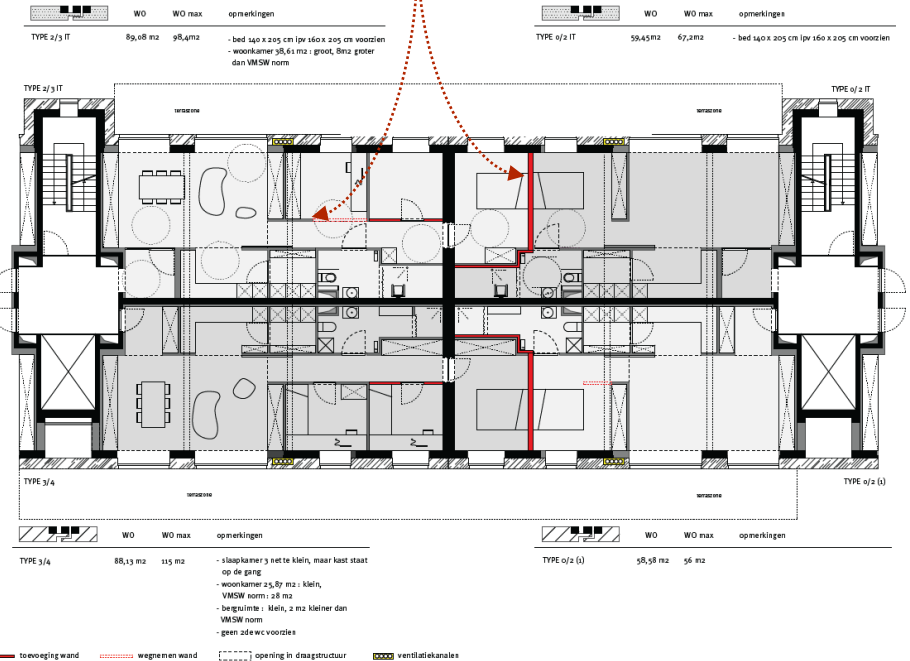
STAMBOOM WOONTYPES

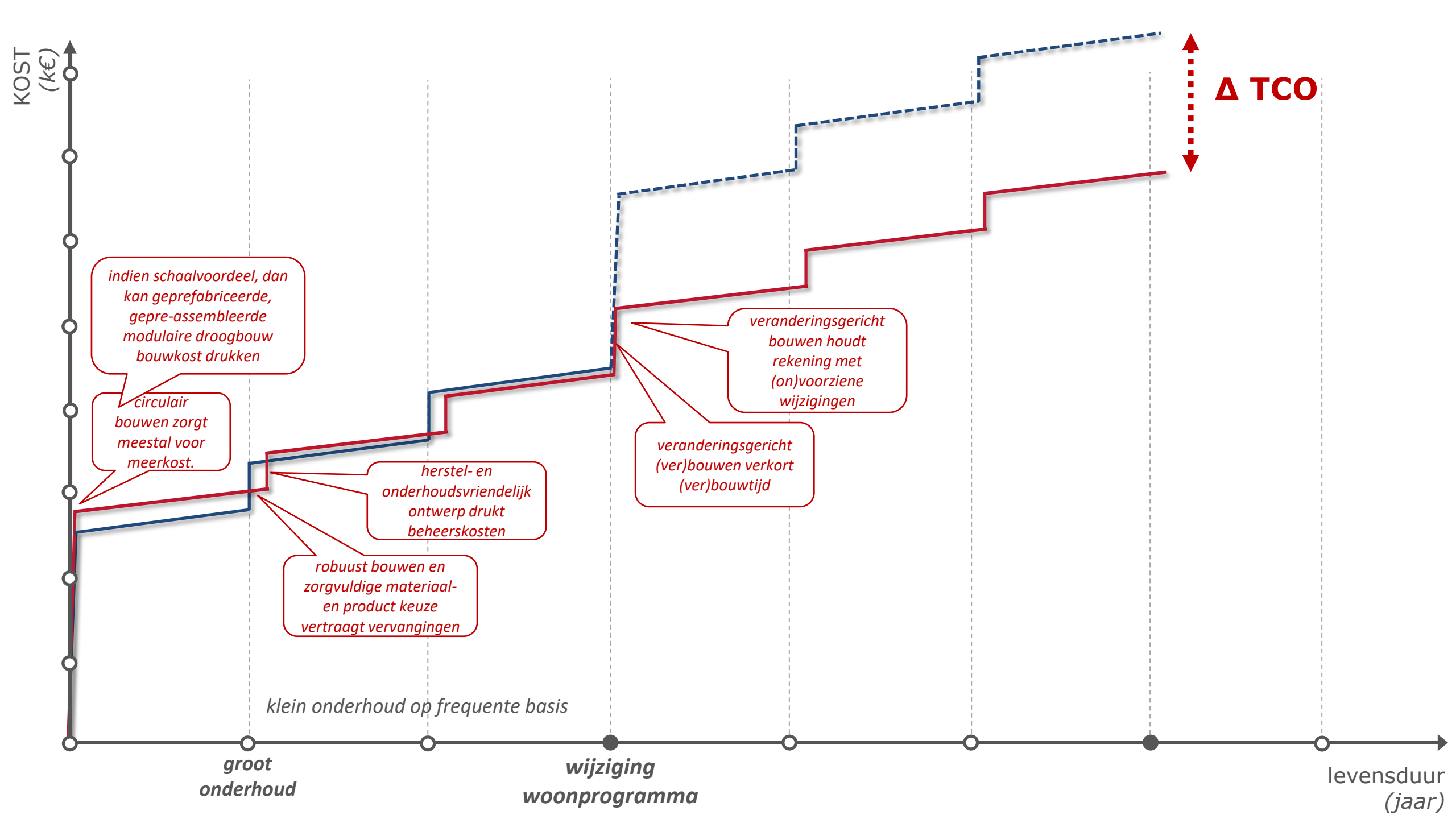


aanpasbare wooneenheden
via
gerichte ingrepen

KPW ARCHITECTEN - INFRABO GROEP - DADALOS PEUTZ - OVAM

5 | TYPEPLAN 1/100





Wie betaalt er?

KOOP



HYBRIDE



HUUR



eigenaar van woning



INVESTERING

grond



erfpacht?



huurprijs

bouwkosten



huurprijs

registratiekosten



huurprijs

erelonen



huurprijs

Wie betaalt er?

KOOP



HYBRIDE



HUUR



eigenaar van woning



OPERATIONEEL			
aflossing lening			huurprijs
tax. K.I.			huurprijs
energie, water,...			monitoring verbruik
herstellingen & onderhoud	uitstellen?		professioneel beheer huurprijs of uitstellen?
transformaties	nieuwe lening?	nieuwe aandelen	verhoogde huurprijs

Wie ontvangt er?

KOOP



HYBRIDE



HUUR



eigenaar van woning



OPERATIONEEL

verkoop



bij uitstap



verhuur



huurkorting?



sparen/beleggen



indien er ruimte is



via extra aandelen?



indien er ruimte is

aandelen



dividend

Een gecombineerd potentieel ...

	Circulair bouwen t.o.v. traditioneel bouwen	Hybride wonen t.o.v. huren en kopen
bewoner	<input type="checkbox"/> Gemakkelijker invullen van wijzigende woonnoden	<input type="checkbox"/> Op eigen tempo kapitaal verwerven
beheerder /eigenaar	<input type="checkbox"/> Lagere TCO <input type="checkbox"/> Gemak om in te spelen op wijzigend woonprogramma	<input type="checkbox"/> Meer zekerheid op waardebehoud
financier	<input type="checkbox"/> Minder risico op waardeverlies van gebouwen (en onderdelen)	<input type="checkbox"/> Professioneel beheer van 'huren'
overheid	<input type="checkbox"/> Versneld vergroenen en opwaarderen van woonpatrimonium	<input type="checkbox"/> Toegang vergroten van kwalitatieve woningen

Praktijkcase hybride wonen en circulariteit:

Welke opportuniteiten en belemmeringen zien we op het terrein?

Margaux Lespagnard (VUB Architectural Engineering)

An aerial photograph of a modern building's courtyard. A large, curved, metallic slide is the central feature, winding from the top right towards the bottom center. To the left, there is a lush garden with various plants and a person riding a bicycle. In the center, two people are standing near the base of the slide. The building has large windows and a tiled roof. The entire image has a blue tint.

Circulaire woonprojecten als ecosystemen

Margaux Lespagnard

Doctoraatsonderzoek onder begeleiding van Waldo Galle en Niels De Temmerman

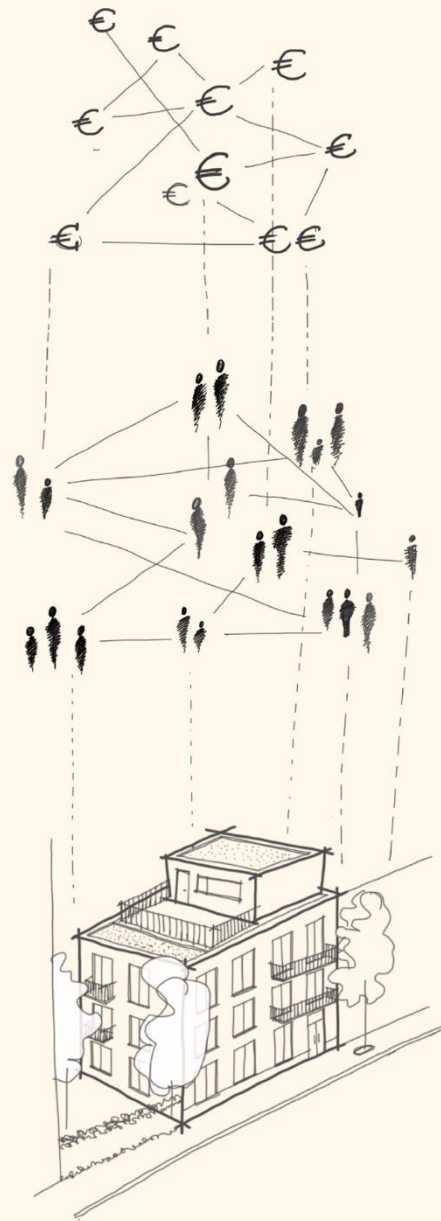


“Circulair bouwen mag geen extra geld kosten [...] dan gaat het er nooit doorkomen”

“Iets gaat pas betaalbaar worden als daar een **buisnessmodel** rond bestaat.”

“Als je niet veel geld hebt, maar **je verenigt u** [...], dan kan je samen eraan denken hoe je er samen beter van kan worden door een of andere actie te ondernemen.”

Woonprojecten als ecosystemen



Vormen van circulariteit

Hergebruik

**Veranderingsgericht
bouwen**



Betaalbare Huurwoningen voor jongeren
Oranssi asunnot, Helsinki

Foto: Margaux
Deschard



Betaalbare Huurwoningen voor jongeren

Oranssi asunnot , Helsinki

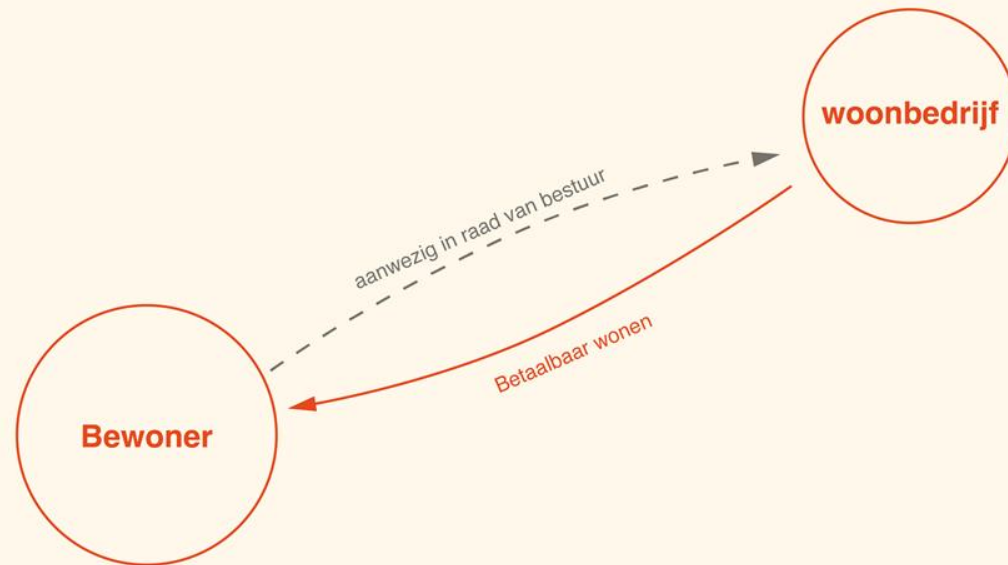


Foto: Margaux Lespagnard



Foto: Margaux Lespagnard

Betaalbare Huurwoningen voor jongeren

Oranssi asunnot , Helsinki

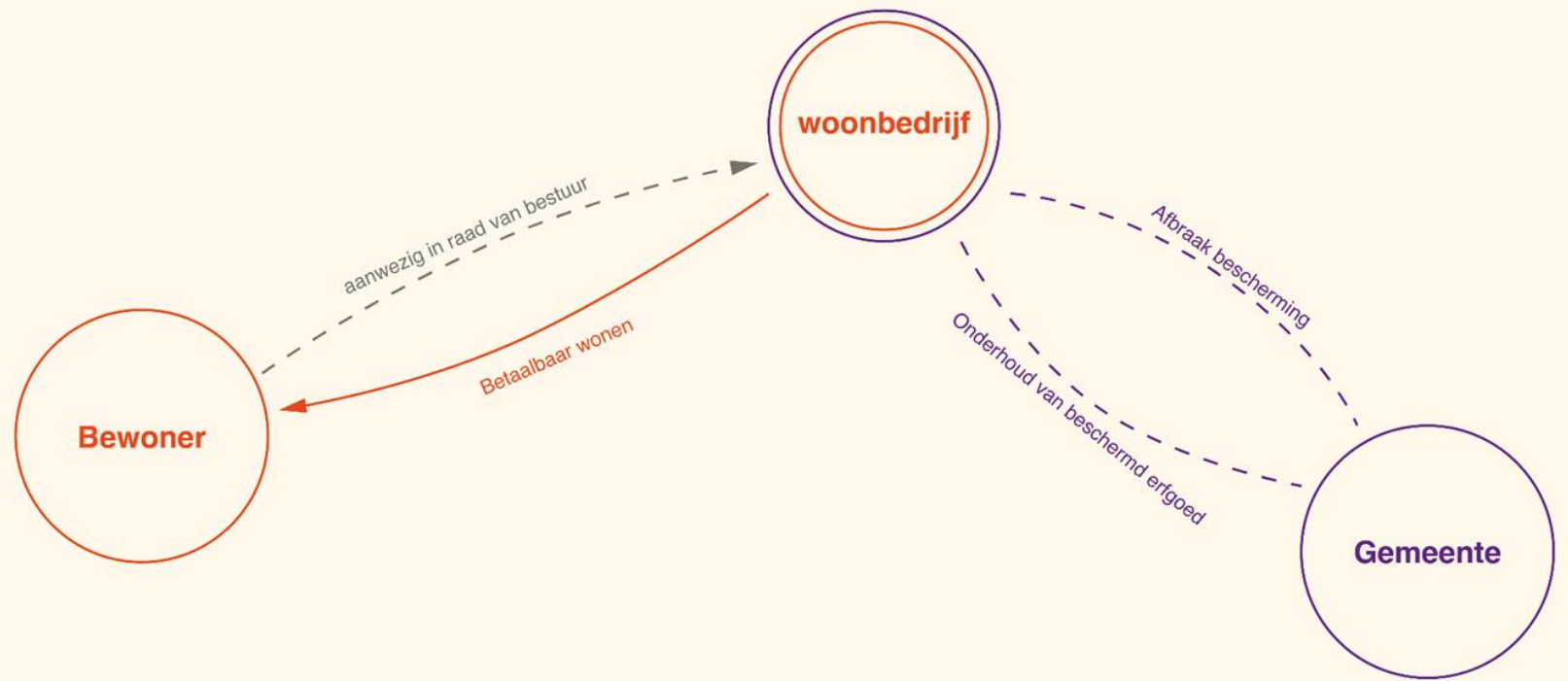
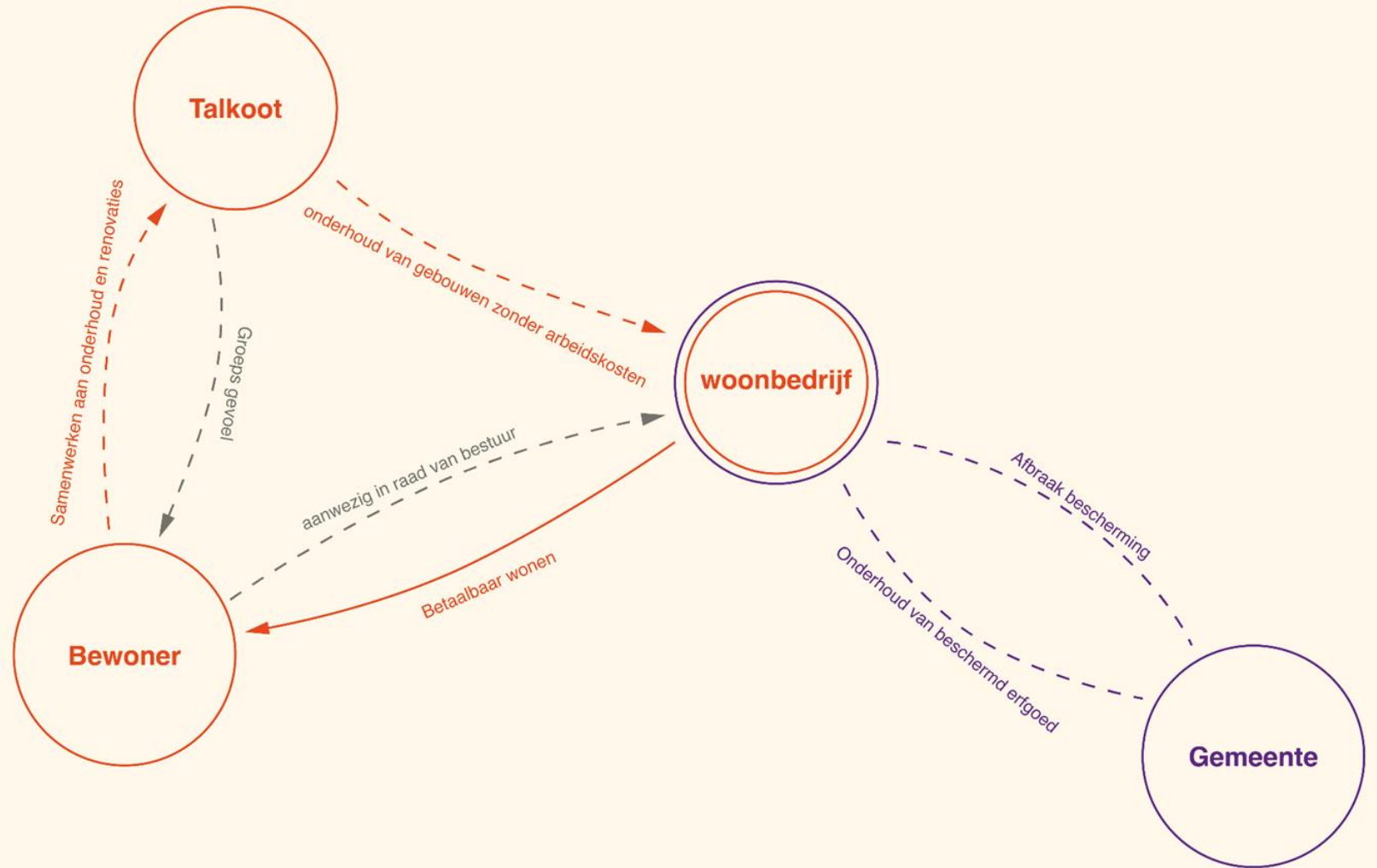




Foto: Oranssiasunnot.fi

Betaalbare Huurwoningen voor jongeren Oranssi asunnot, Helsinki





Betaalbare Huurwoningen voor jongeren

Oranssi asunnot , Helsinki

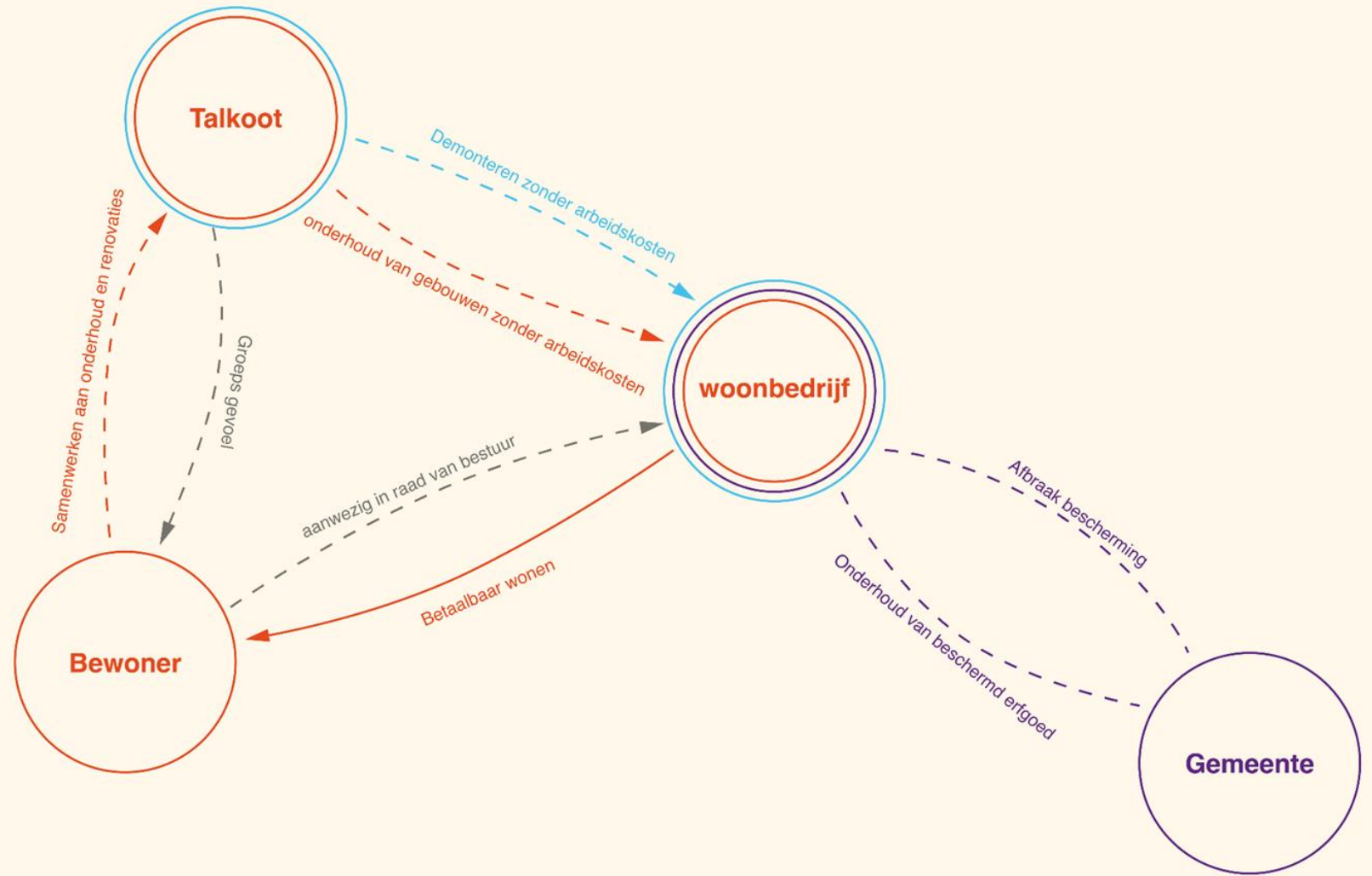




Foto: Oranssiasunnot.fi

Betaalbare Huurwoningen voor jongeren

Oranssi asunnot, Helsinki

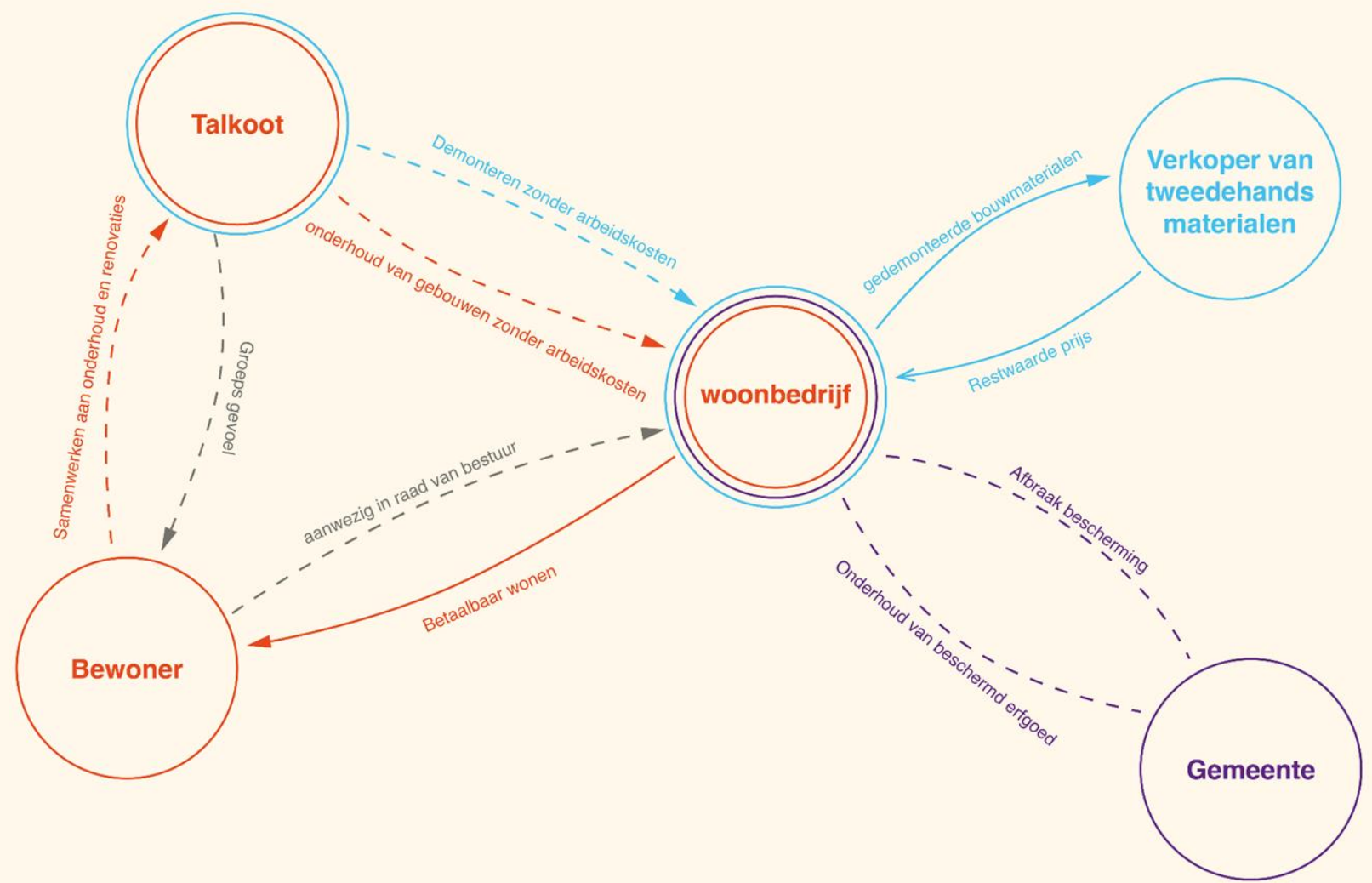
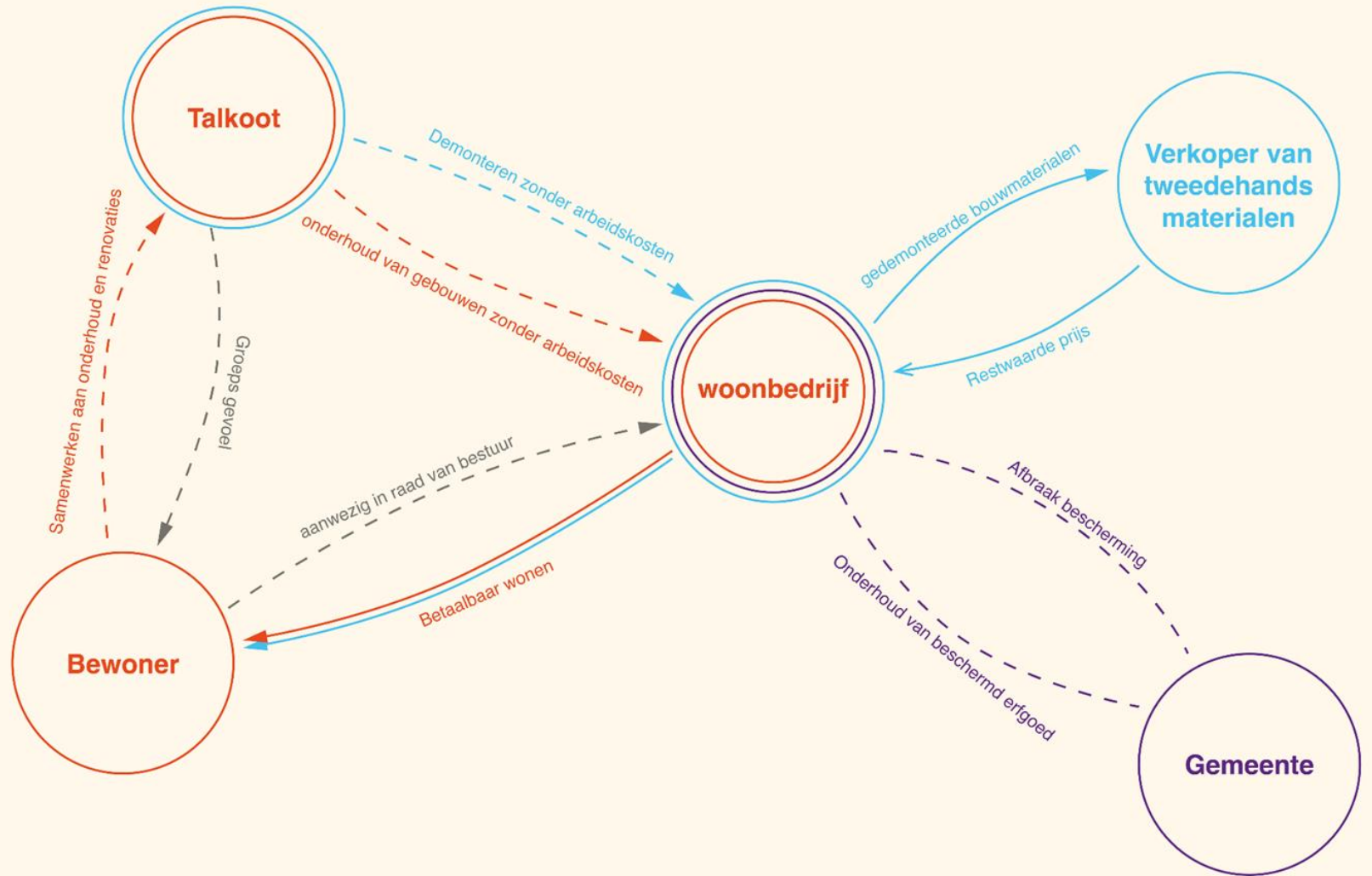




Foto: Oranssiasunnot instagram

Betaalbare Huurwoningen voor jongeren Oranssi asunnot , Helsinki



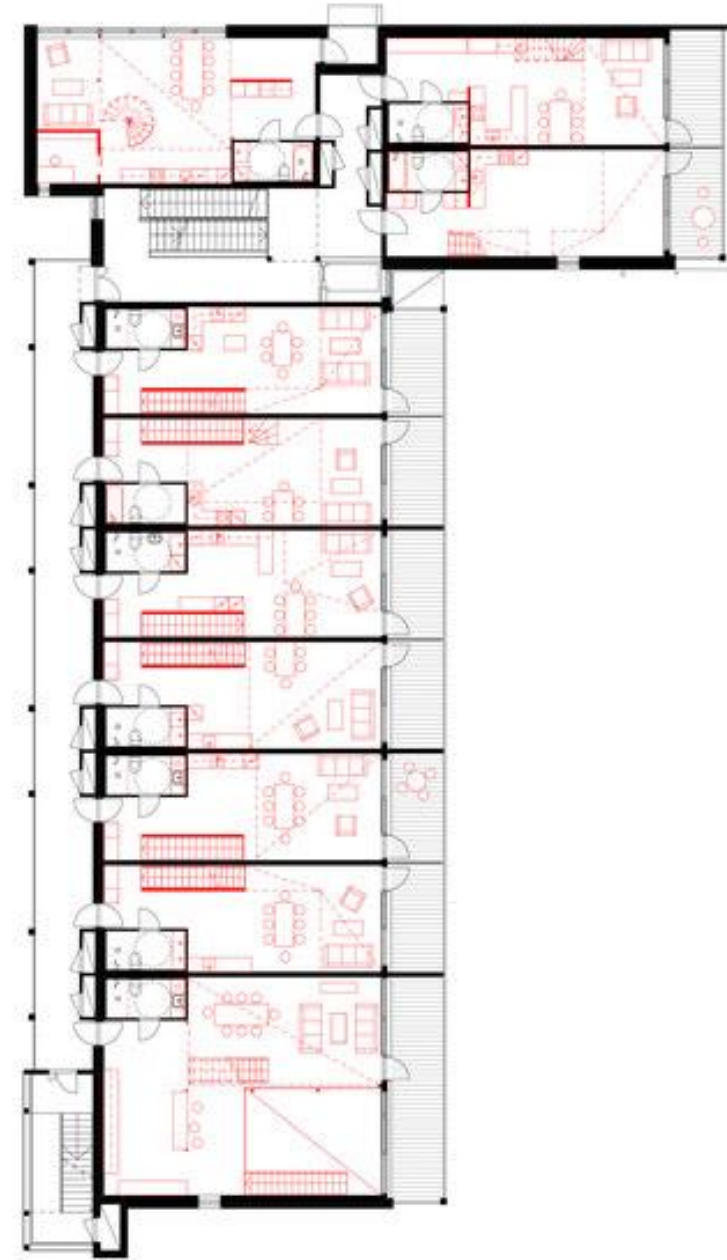
Veranderingsgerichte zelfbouw woningen
Tilla housing, Helsinki



Veranderingsgerichte zelfbouw woningen Tilla housing, Helsinki



Foto's: Stefan Bremer via Tilla.fi



Veranderingsgerichte zelfbouw woningen
Tilla housing, Helsinki



Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki

Woning
ontwikkelaar



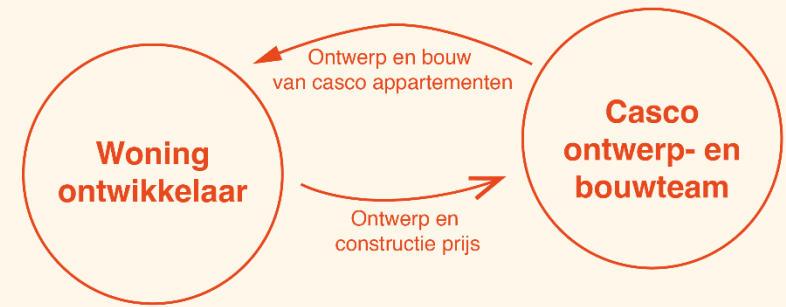
Foto's: Kuvatoimisto Kuvio Oy

Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki



Foto's: Kuvatoimisto Kuvio Oy

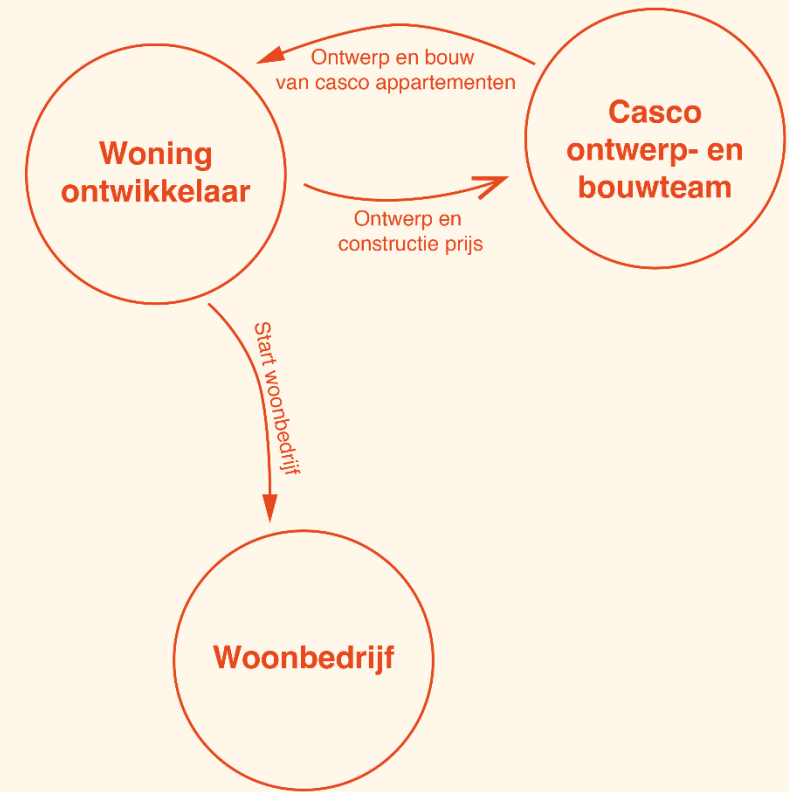


Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki

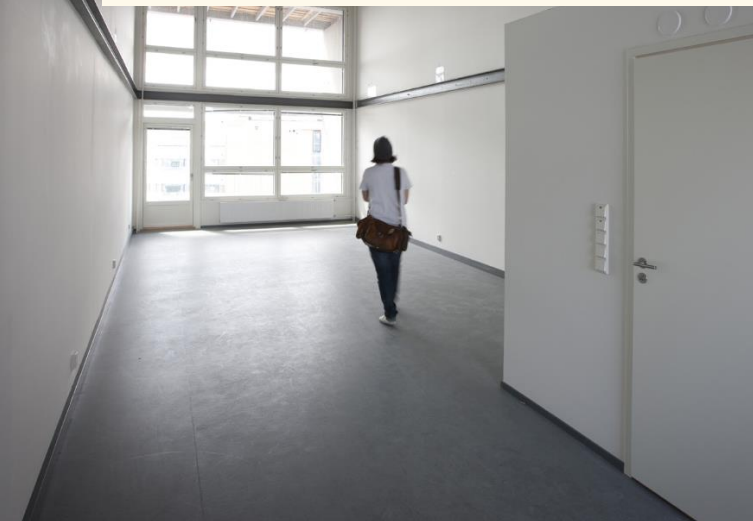


Foto's: Kuvatoimisto Kuvio Oy

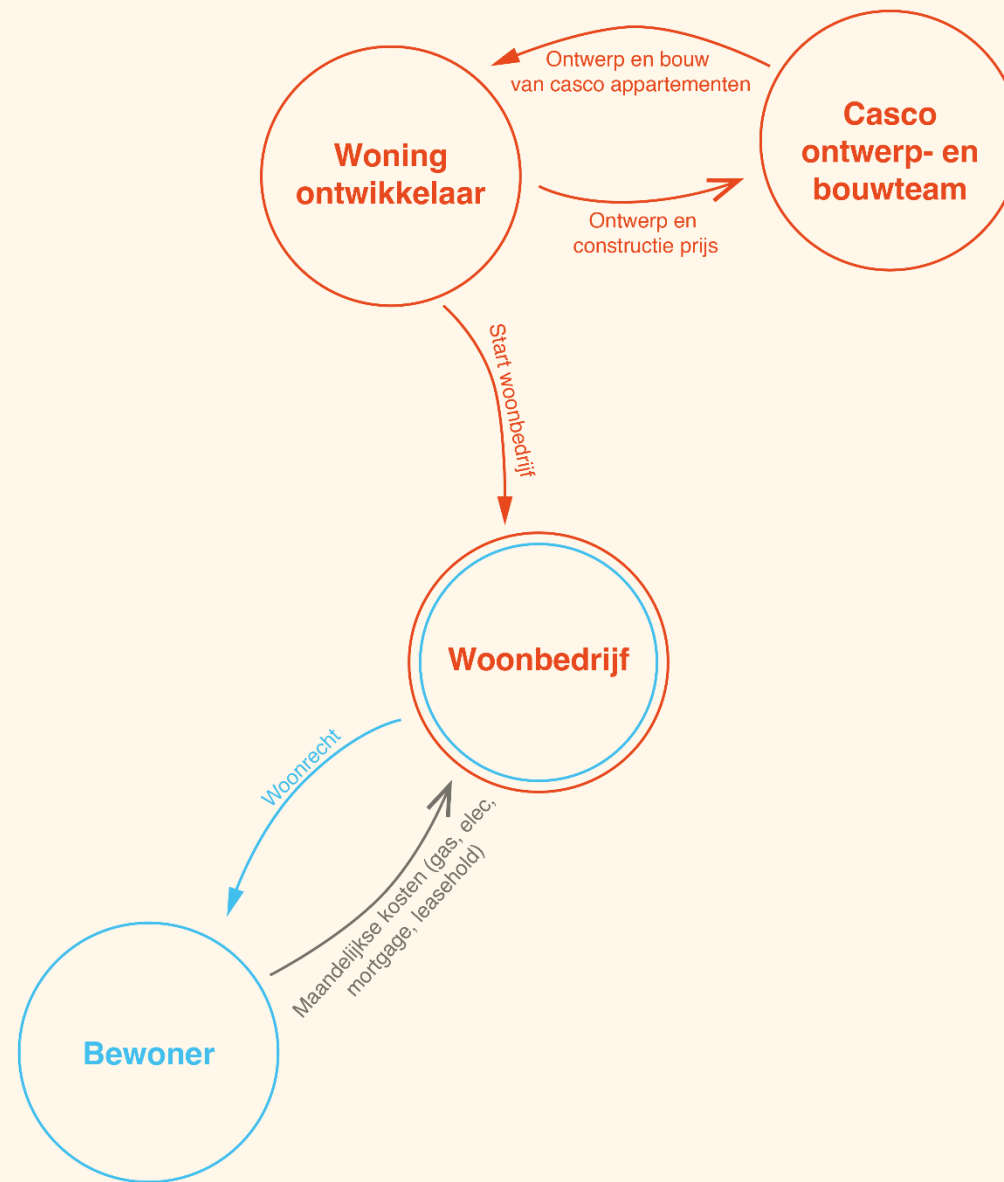


Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki



Foto's: Stefan Bremer via
architonic.com

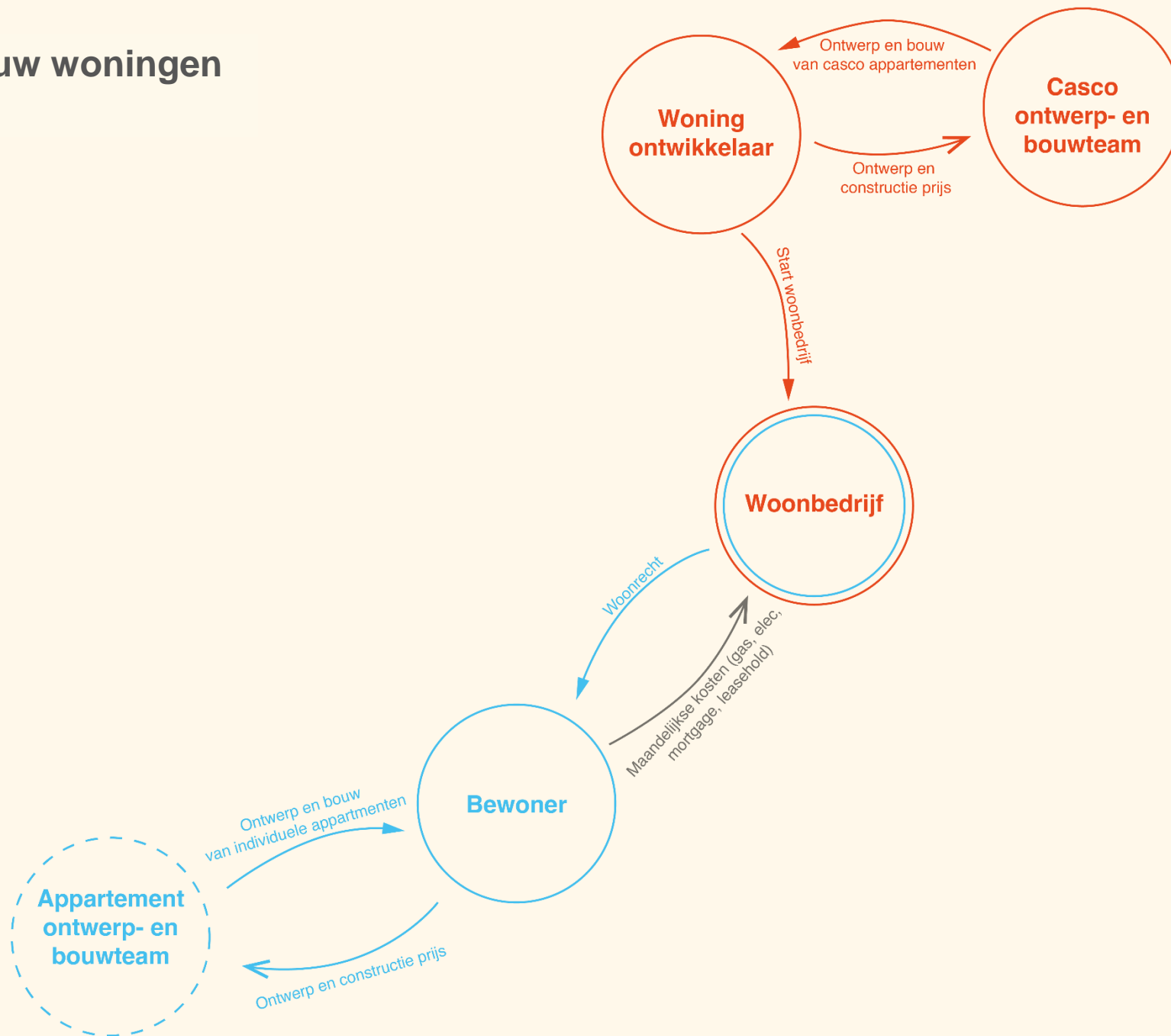


Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki



Foto's: Stefan Bremer via
architonic.com

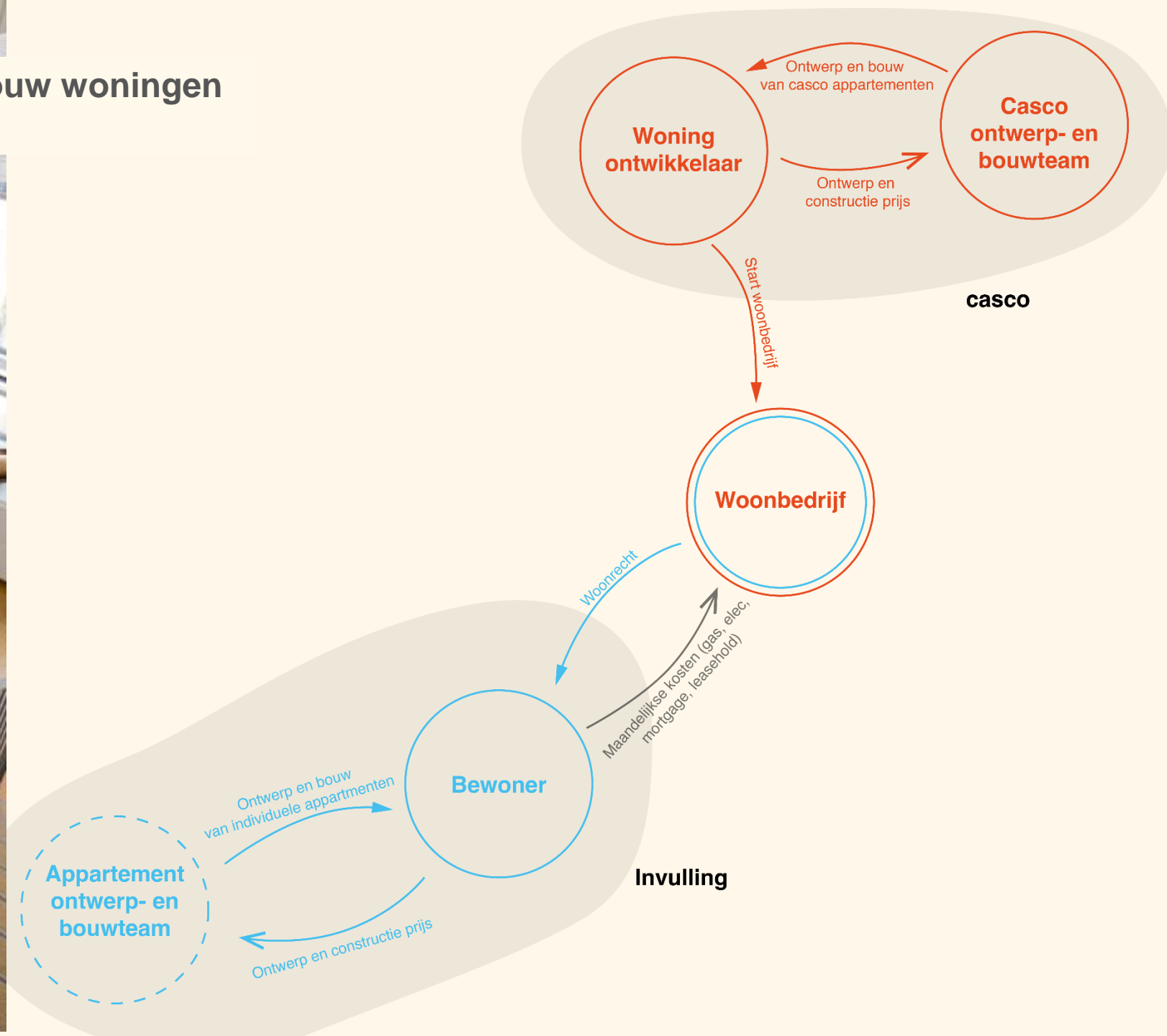


Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki



Foto's: Stefan Bremer via Talli.fi

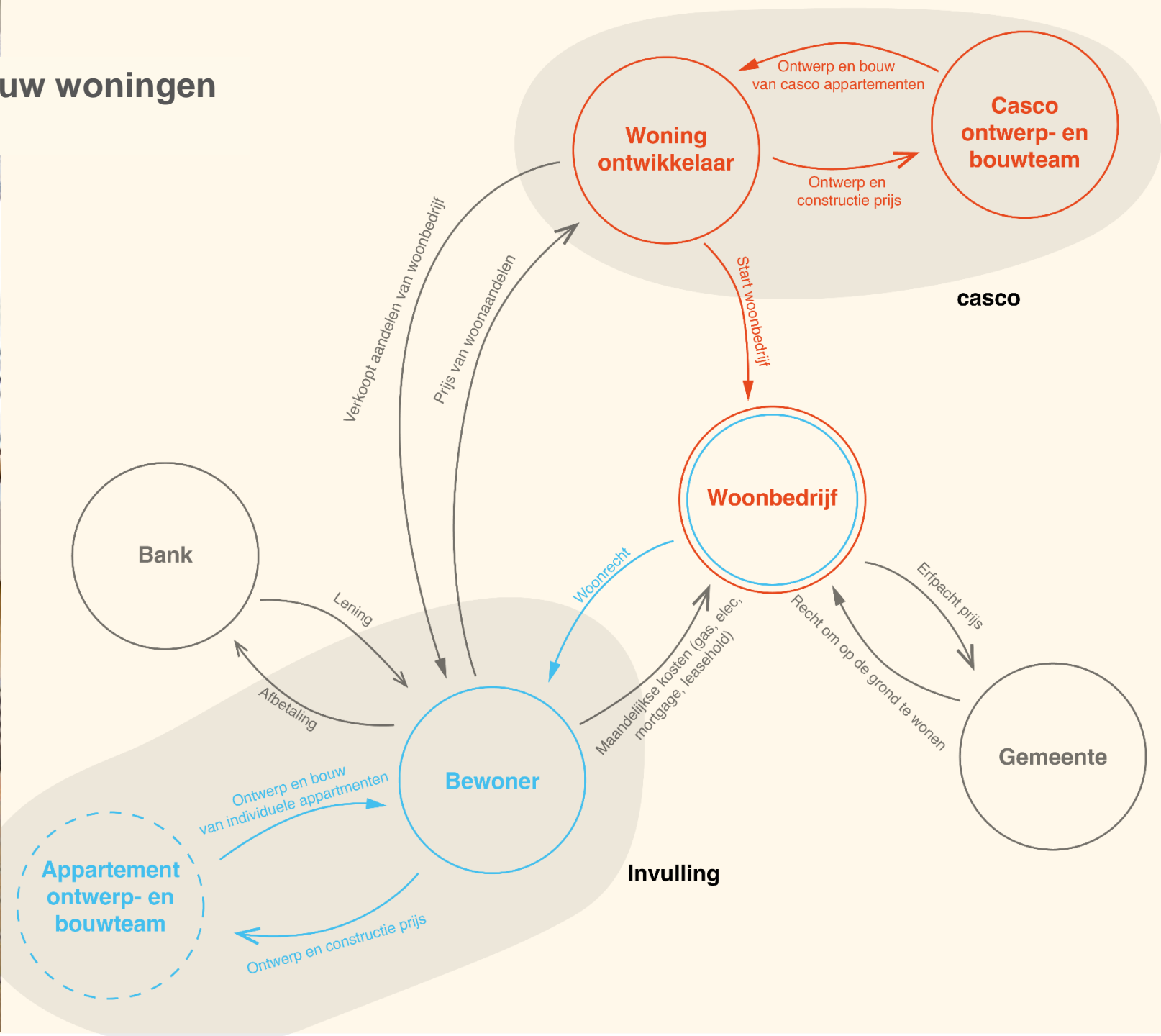


Veranderingsgerichte zelfbouw woningen

Tilla housing, Helsinki



Foto's: Stefan Bremer via Talli.fi



Geclusterde koopwoningen zorgen voor meer variatie in woonaanbod Bonava, Finland

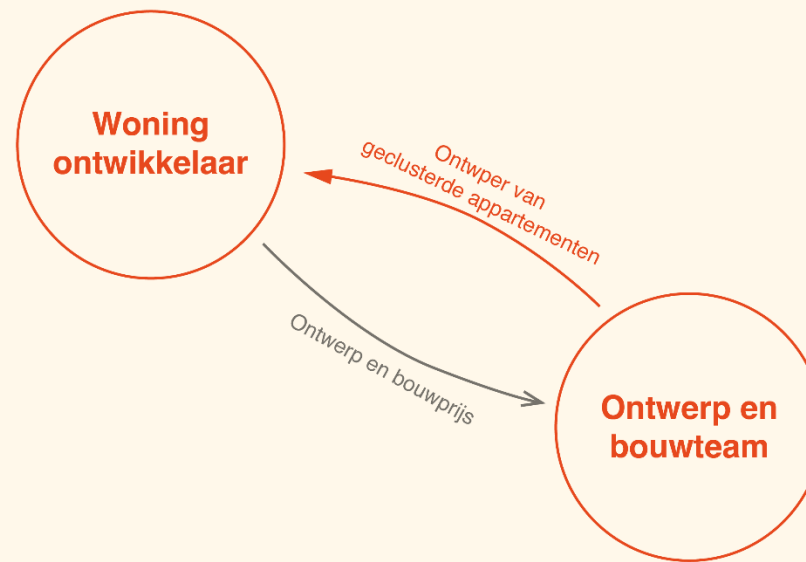


**Geclusterde koopwoningen zorgen
voor meer variatie in woonaanbod**
Bonava, Finland



Geclusterde koopwoningen zorgen voor meer variatie in woonaanbod

Bonava, Finland



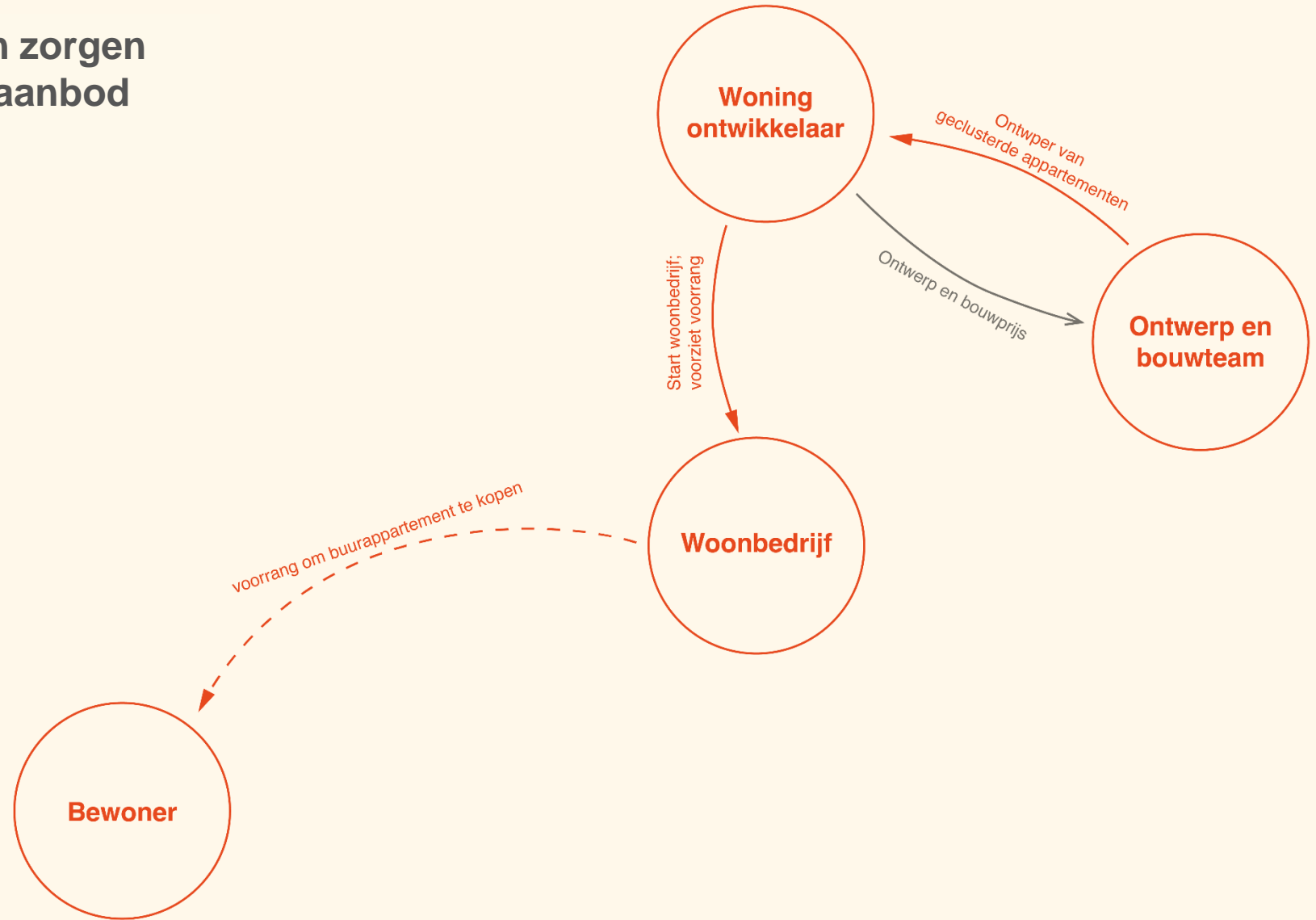
Geclusterde koopwoningen zorgen voor meer variatie in woonaanbod

Bonava, Finland



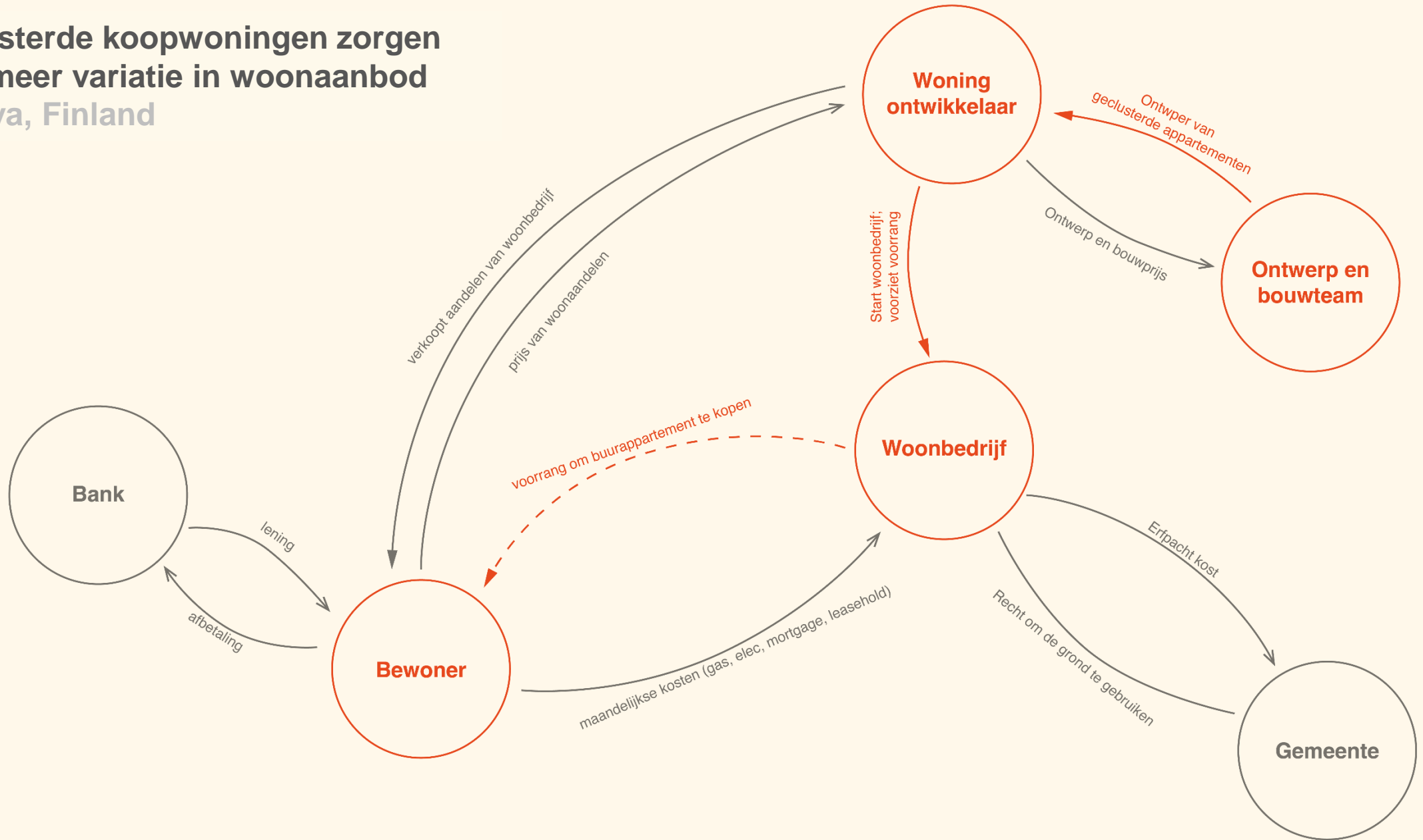
Geclusterde koopwoningen zorgen voor meer variatie in woonaanbod

Bonava, Finland



Geclusterde koopwoningen zorgen voor meer variatie in woonaanbod

Bonava, Finland



Geclusterde koopwoningen zorgen voor meer variatie Bonava, Finland

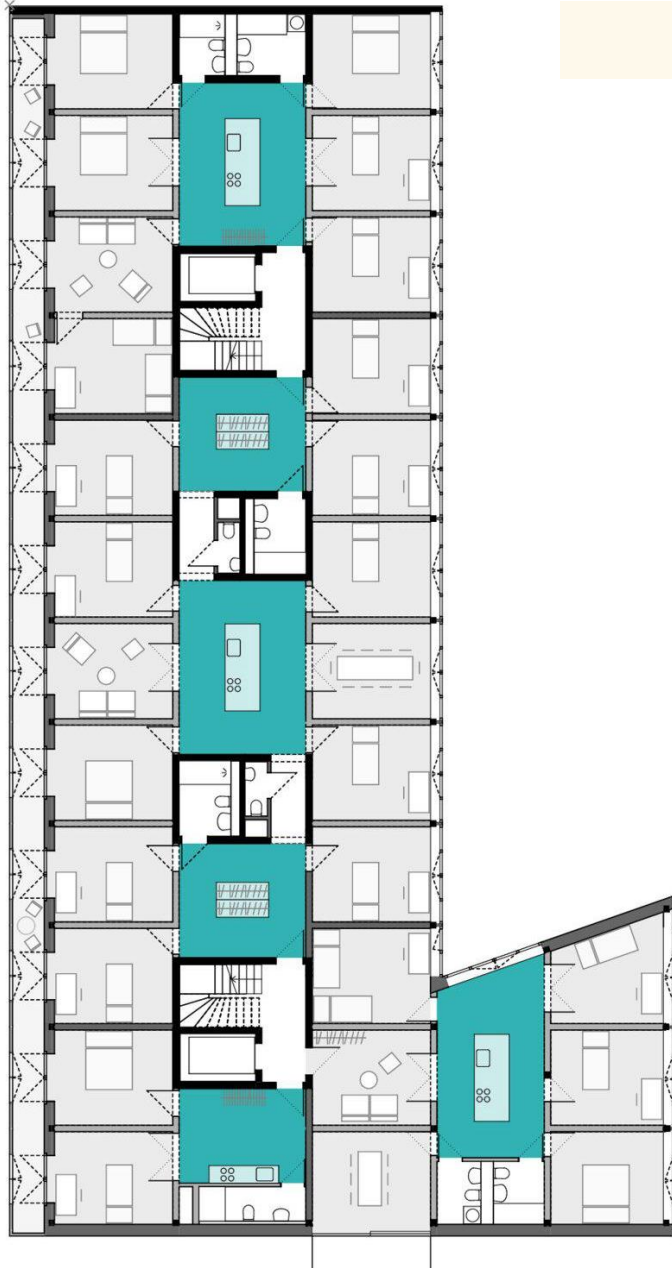


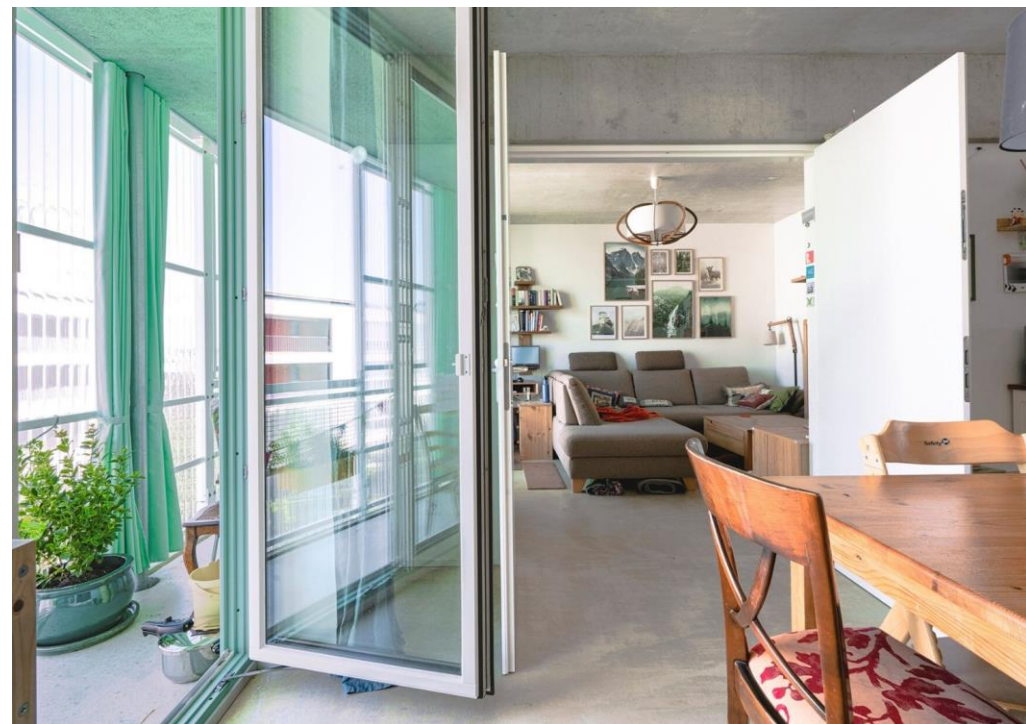
**Cooperatie
Grossstad-San Riemo, Munchen**



Foto: Petter Krag via [divisare.com](https://www.divisare.com)

Veranderingen via doordacht ontwerp met deuren





Circulaire strategieën

Zelfbouw



Erfgoedwaarde



Structuur en invulling



Eenvoudig aanpasbaar





Circulaire woonprojecten als ecosystemen

Margaux.Lespagnard@vub.be

Groepsdiscussie

HOOFDVRAAG: In welke mate kan circulariteit (hybride) wonen betaalbaar maken?

Vraag 1: Hoe kan TCO-denken meer in de vastgoedwereld geïntegreerd worden?

Vraag 2: welke (andere) drempels en opportuniteiten zien jullie?

Vraag 3: hoe kunnen jullie/wij helpen?



Ronde 2

1

Bouwwerken met minder milieu-impact

Facilitator: Karlien Wauters, OVAM

Zaal: Auditorium Romain Deconinck

2

Naar hoogwaardige recyclage en hergebruik van bouwmaterialen

Facilitator: Jeroen Vrijders, Buildwise

Zaal: Leo Baekelandt

3

Nieuwe samenwerkingsmodellen

Facilitator: Griet Goossens, Embuild Vlaanderen

Zaal: Corneel Heymans

4

Hoe circulariteit binnenbrengen bij bouwprofessionals

Facilitator: Arianne Acke, OVAM

Zaal: Jozef Guislain

Tijd voor (koffie)pauze



Koffie 14u45-15u15

■ Zelfbediening:

- ✓ Koffiecorners op de vierde verdieping → voor wie parallelle sessie (ronde 2) op vierde verdieping volgt.
- ✓ Koffieapparaten in de ruimte naast het auditorium → voor wie parallelle sessie (ronde 2) 'Bouwwerken met minder milieu-impact' volgt.

