



THEMA
BOUW

PROJECTGEGEVENS

Dossiernummer: 2020-033
 Looptijd: 12/2020 tot 06/2022
 Subsidiebedrag: € 100.000

Een project van:

Cordium cvba

Samen met:

Onesto Kredietmaatschappij, PAQT, Advocaten BELCARE

[naar de databank >](#)

UP

Oude sociale woningen circulair maken en betaalbaar houden

HET PROJECT IN HET KORT

Traditioneel worden verouderde woningen met te hoge renovatiekosten uit de verhuur gehaald en verkocht op de openbare markt. Daar drijft schaarste de woningprijzen aardig op. Dat maakt het voor alleenstaanden of gezinnen met beperkte financiële middelen niet makkelijk om een eigen woning te verwerven. En mocht dat toch lukken, dan hebben ze vaak niet de middelen om de woning duurzaam te renoveren.

Met het project UP wil Cordium daarin verandering brengen. We gaan op zoek naar nieuwe **juridische en financiële oplossingen** om verouderde sociale huurwoningen betaalbaar aan de doelgroep te verkopen. We focussen daarbij op de zekerheid dat ze ten eerste **energetisch en veranderingsgericht** verbouwd worden, ten tweede **duurzaam te onderhouden en herstellen** zijn en ten derde hun **sociale woonfunctie behouden**, meerdere cycli na elkaar.

Eens de juridische en financiële knelpunten zijn opgelost, is ons doel **op termijn** om de **32 woningen** uit dit pilootproject **effectief circulair te renoveren** en over te dragen aan de beoogde doelgroep. Mogelijk vindt het concept vervolgens ook **toepassingen buiten de sociale huisvesting** om gezinnen de kans te bieden een duurzame en circulaire woning te verwerven.



BELANGRIJKSTE RESULTATEN

1

We stelden een **juridisch en financieel model** op dat het mogelijk maakt voor de doelgroep om een **kwalitatieve en energetische woning** te verwerven, namelijk via een **juridisch omkaderde erfpachtconstructie**. Dit toetsten we af bij het doelpubliek.

2

We werkten **circulaire renovatiescenario's** uit waarbij verouderde, afgeleefde sociale woningen worden geüpccycled en die flexibiliteit bieden op vlak van woonvormen en fasering van renovatie. Bovendien passen ze binnen het budget van de doelgroep.

3

Gedurende het project **dreigden** er door **beleidsbeslissingen een aantal obstakels** naar boven te komen. Door de **gedegen kennis en competenties** binnen het partnerschap hebben we deze opgelost.

4

Dankzij de opgezette juridische constructie voor de verkoop van de sociale woningen kunnen we quasi zeker stellen dat de woningen **kwalitatief en tijdig energetisch worden gerenoveerd**.

BELANGRIJKSTE GELEERDE LESSEN

1

Bij het uitwerken van de juridische en financiële oplossingen kwamen heel wat **obstakels** naar boven. Zo was verkoop van afgeleefde woningen door een beleidswijziging niet meer mogelijk. Dankzij de kennis en competenties binnen ons team konden we dit oplossen.

2

Dankzij onze uitgewerkte oplossingen vermijden we dat woningen worden gesloopt en kunnen we **op een circulaire manier afgeleefde woningen upcyclen** tot kwalitatieve, betaalbare woningen zonder de sociale functie te verliezen.

3

Dankzij deze juridische en financiële oplossingen is **onze doelgroep heel geïnteresseerd in energetische woningen**, een optie waar anders vaak wordt overgekeken omdat die niet betaalbaar is.

4

De rol van de politiek en overheid is heel bepalend voor dergelijke innovatieve oplossingen. Zo bleken Vlaamse leningen niet toegepast te mogen worden in onze constructie, wat ons voorstel verzwakte. Door gerichte vragen aan diverse beleidsmakers konden we dit uitklaren.

WAT BRENGT DE TOEKOMST?

Via dit project werden oplossingen gezocht en gevonden. De **juridische moeilijkheden werden aangekaart** bij de beleidsmakers en uitgeklaard. Tijdens de verschillende presentaties en gesprekken werd de **uitdrukkelijke interesse** van verschillende partijen ook duidelijk.

We doen er nu alles aan om een **opschaalbaar project** te realiseren en de **32 aangeboden woningen** effectief te **upcyclen volgens het uitgewerkte principe**. We zoeken naar de nodige steun en middelen om dit project in werkelijkheid uit te testen, en zo de markt te laten zien dat het uitgewerkte model een grote meerwaarde vormt.