



GREEN DEAL
CIRCULAIR
BOUWEN



Sleutel mee aan de synergieën voor circulaire businessmodellen



SAMEN MAKEN WE
MORGEN MOOIER

OVAM



**Vlaamse
Confederatie Bouw**
Bouw, energie & milieu



**Vlaamse
overheid**

Sleutel mee aan de synergieën voor circulaire businessmodellen

Agenda:

- Introductie tot Community of Practice (5 min)
- CESCO XL als leer-experiment (15 min pres + 45 min interactie)
- Deel jouw (leer)opportuniteiten (15 min)
- Feedback (10 min)



Based on Allan, B. (2008). Knowledge creation within a community of practice

Sleutel mee aan de synergieën voor circulaire businessmodellen

1. **Hoe kunnen we samenwerkingen opzetten om circulaire businessmodellen op een hoger niveau te tillen?**
1. Kunnen we inzicht krijgen in de verdeling van de kosten en baten voor alle betrokken partijen?
1. Welke juridische afspraken dienen gemaakt te worden om verantwoordelijkheden eerlijk te verdelen?

Sleutel mee aan de synergieën voor circulaire businessmodellen

1. Hoe kunnen we samenwerkingen opzetten om circulaire businessmodellen op een hoger niveau te tillen?

- *Welke circulaire business-modellen zijn effectief en haalbaar?*
- *Hoe opschalen en repliceren via 'ketensamenwerking', coöperaties of coalities?*
- *Welke nieuwe circulaire business kan er vormgegeven worden door nauwer met elkaar samen te werken ?*
- *Welke voor- en nadelen zien we voor iedere betrokken partij?*
- *Hoe kunnen we circulaire business-modellen (her)ontwerpen zodanig dat alle betrokken partijen en de maatschappij (incl. milieu) er een (netto)voordeel uithalen?*



CESCO XL

**Circular Economy Service Coalition
Community of Practice**

Wim Debacker (Vito) & Jan Denoo (Endeavour)
1 juni, 2021

archipelago

Endeavour

AEBEL

UHASSELT

**VAN
ROEY**

 **vito**

Vlaamse bouwwereld is verantwoordelijk voor heel wat ^{positieve} impact ...

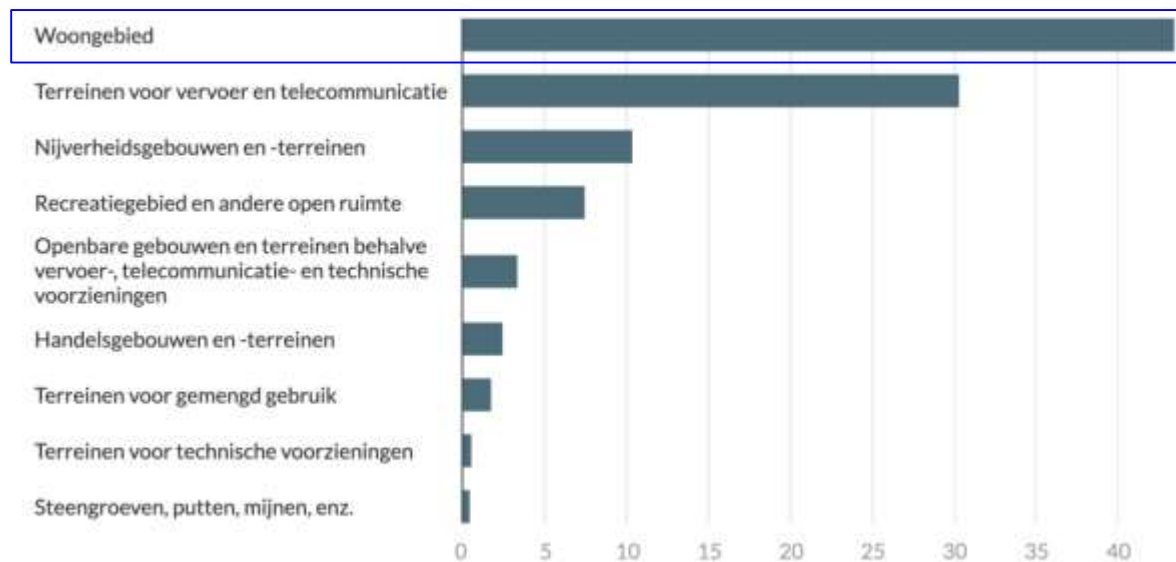


Bron: Pixabay

Bron: reburg.world

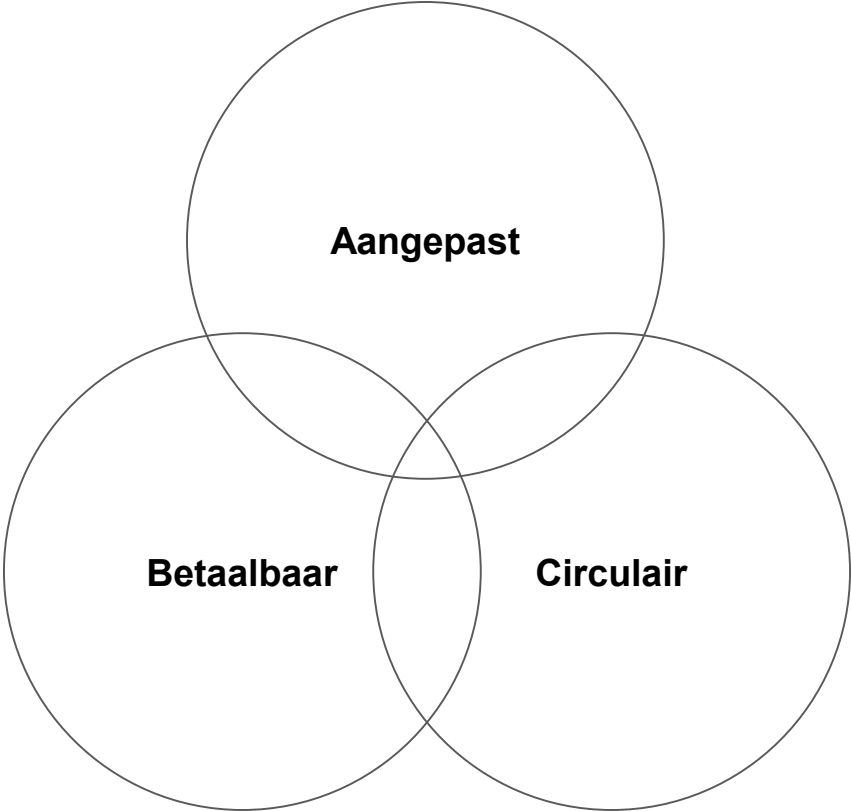
Woningen als uitdaging en hefboom

Bebouwde oppervlakte volgens voornaamste categorieën
Vlaams Gewest, 2019, in % van bebouwde oppervlakte



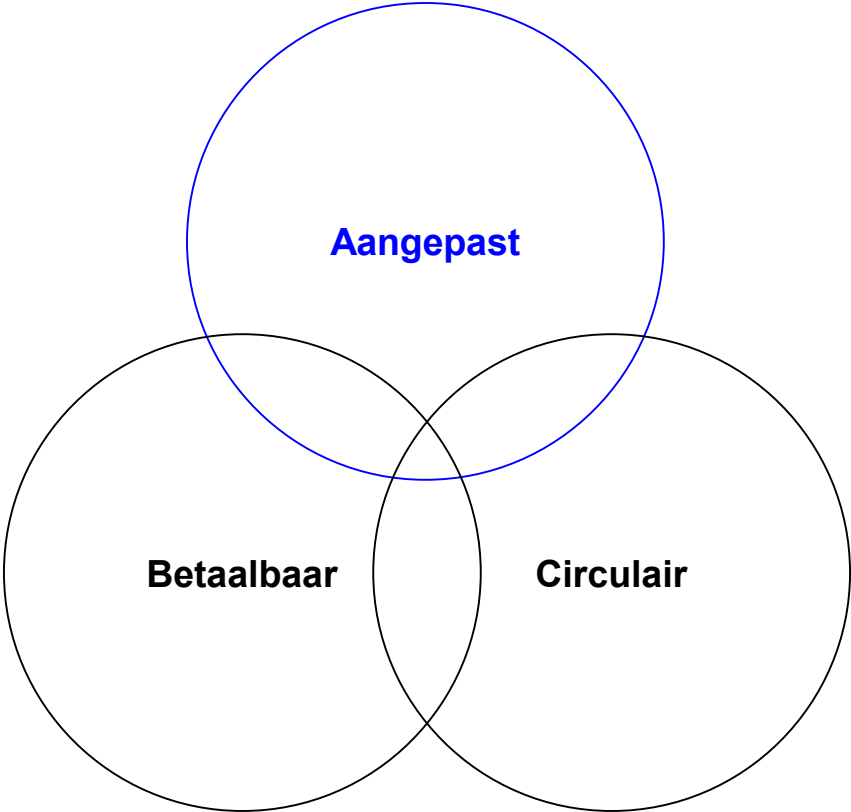
Bron: Statbel, bewerking Statistiek Vlaanderen

ABC van het nieuwe wonen



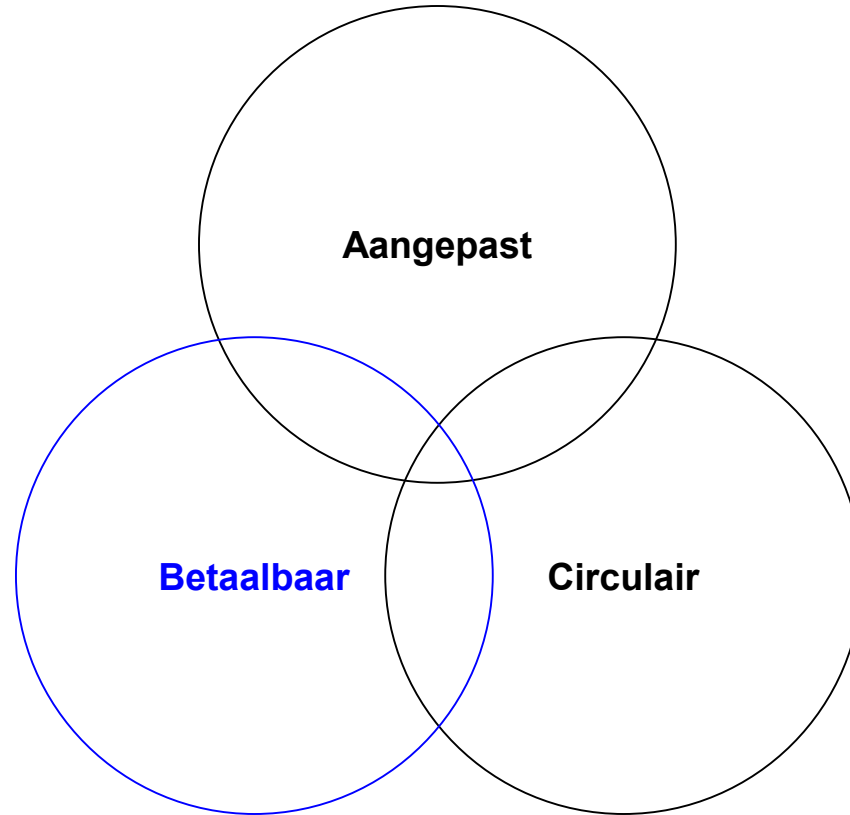
ABC van het nieuwe wonen

- Menswaardig wonen
- Beantwoord dynamische woonnoden en -wensen



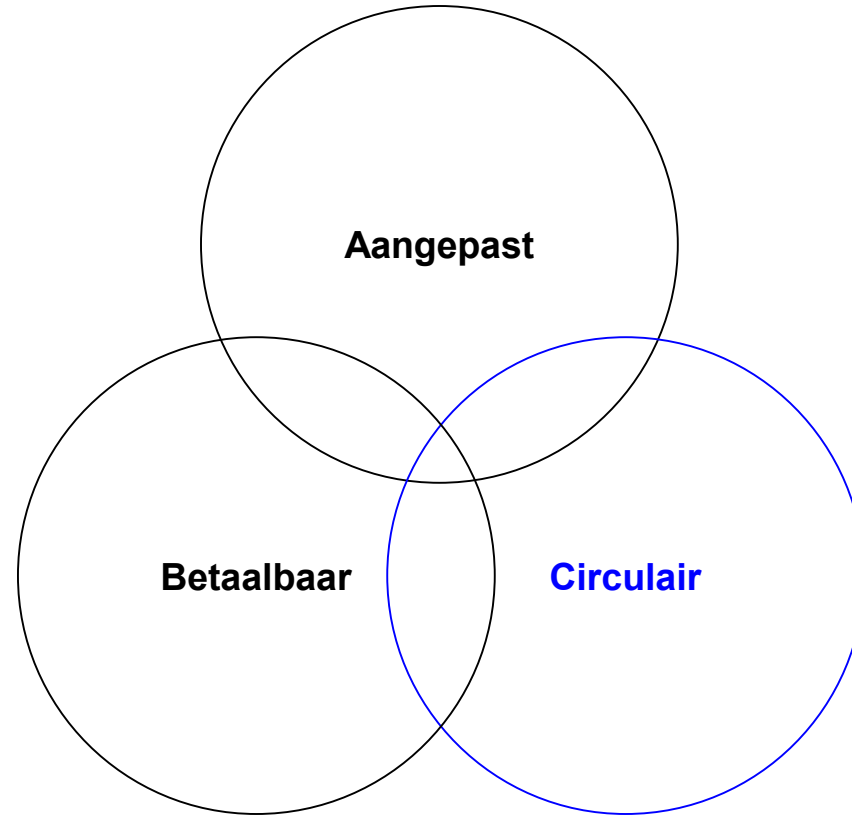
ABC van het nieuwe wonen

- Menswaardig wonen
- Beantwoord dynamische woonnoden en -wensen
- Objectief betaalbaar
- Subjectief betaalbaar
- Betaalbare totale eigendomskost

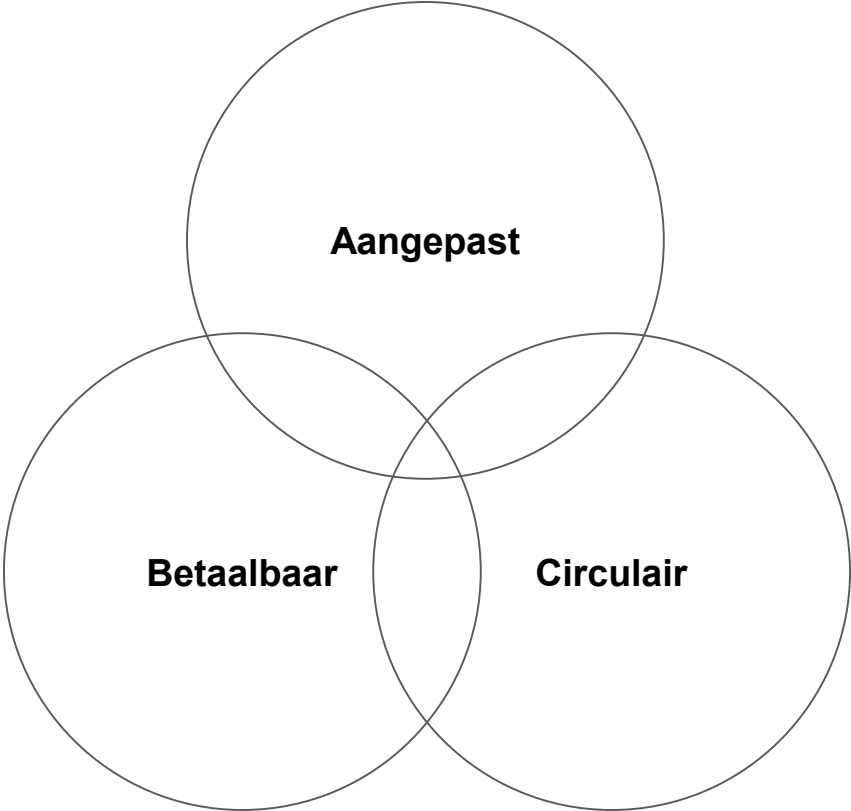


ABC van het nieuwe wonen

- Menswaardig wonen
- Beantwoord dynamische woonnoden en -wensen
- Objectief betaalbaar
- Subjectief betaalbaar
- Betaalbare totale eigendomskost
- Efficiënt en effectief gebruik hulpbronnen
- Economische, sociale én ecologische (meer)waarde behouden / creëren
- Rekening houdend met de bestaande erfenis en de toekomstige opportuniteiten bouwwereld

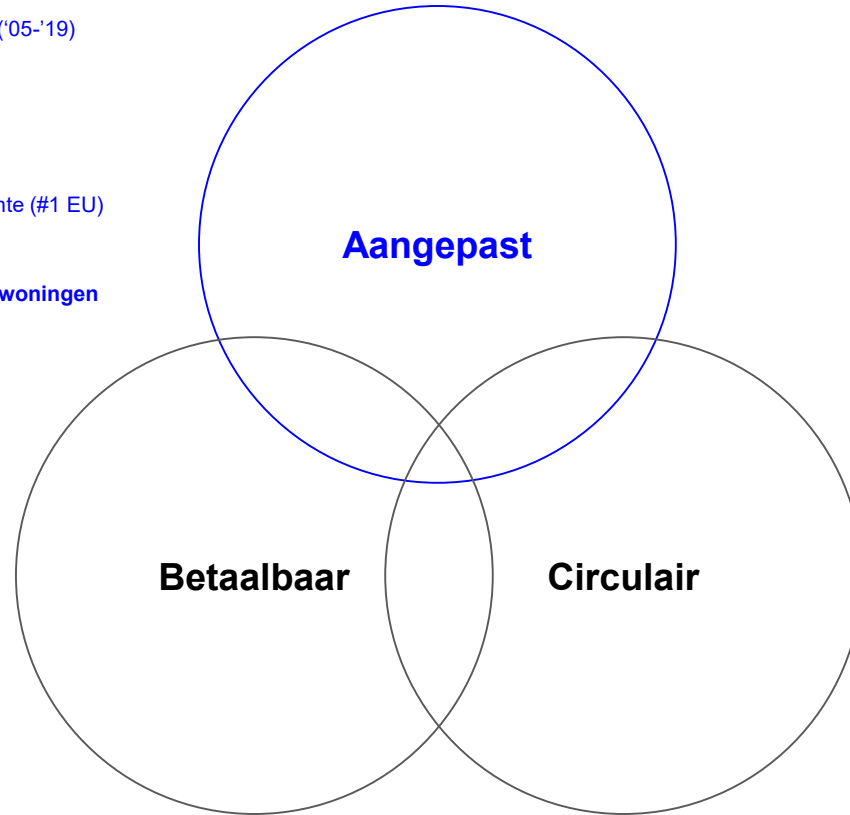


Uitdagingen



Uitdagingen

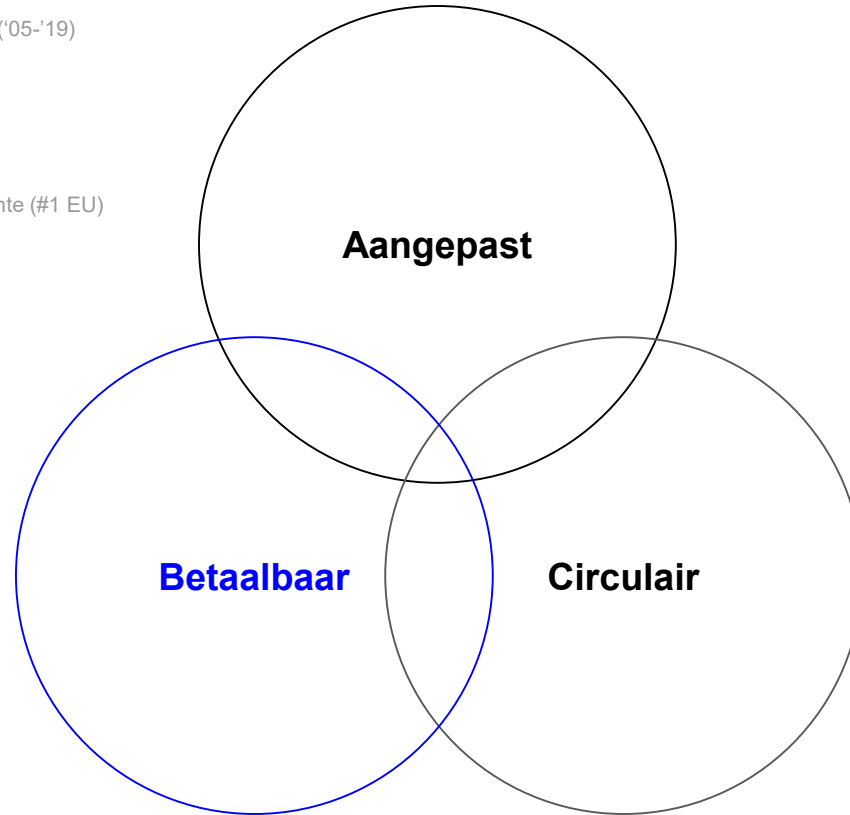
- **Onderbewoning**
7/10 woningen onderbewoond = 2x EU gem. ('05-'19)
2,1 kamers pp. (vs 1,6 EU gem.)
Helpt VL wil niet verhuizen bij verand. gezin
- **Hoge energieconsumptie**
74% energie aan verwarmen ruimten (#1 EU)
- **Ineffectief ruimtegebruik**
12 voetbalv. / dag verhard van 67% open ruimte (#1 EU)
- **Ontoereikende kwaliteit**
4/10 VL woningen ontoereikende kwaliteit
- **Vergrijzende woonnoden & onaangepaste woningen**
27% VL 67+ (2060)
86% woningen onaangepast vermind. mob.



Uitdagingen

- **Onderbewoning**
7/10 woningen onderbewoond = 2x EU gem. ('05-'19)
2,1 kamers pp. (vs 1,6 EU gem.)
Helpt VL wil niet verhuizen bij verand. gezin
- **Hoge energieconsumptie**
74% energie aan verwarmen ruimten (#1 EU)
- **Ineffectief ruimtegebruik**
12 voetbalv. / dag verhard van 67% open ruimte (#1 EU)
- **Ontoereikende kwaliteit**
4/10 VL woningen ontoereikende kwaliteit
- **Vergrijzende woonnoden**
27% VL 67+ (2060)
86% woningen onaangepast vermind. mob.

- **1/5 VL betaalt >30% aan wonen**
In 2005 slechts 13%
Helpt private huurders
Kwart eigenaars
- **Noodkopers**
- **Minder kopers onder lage inkomens**

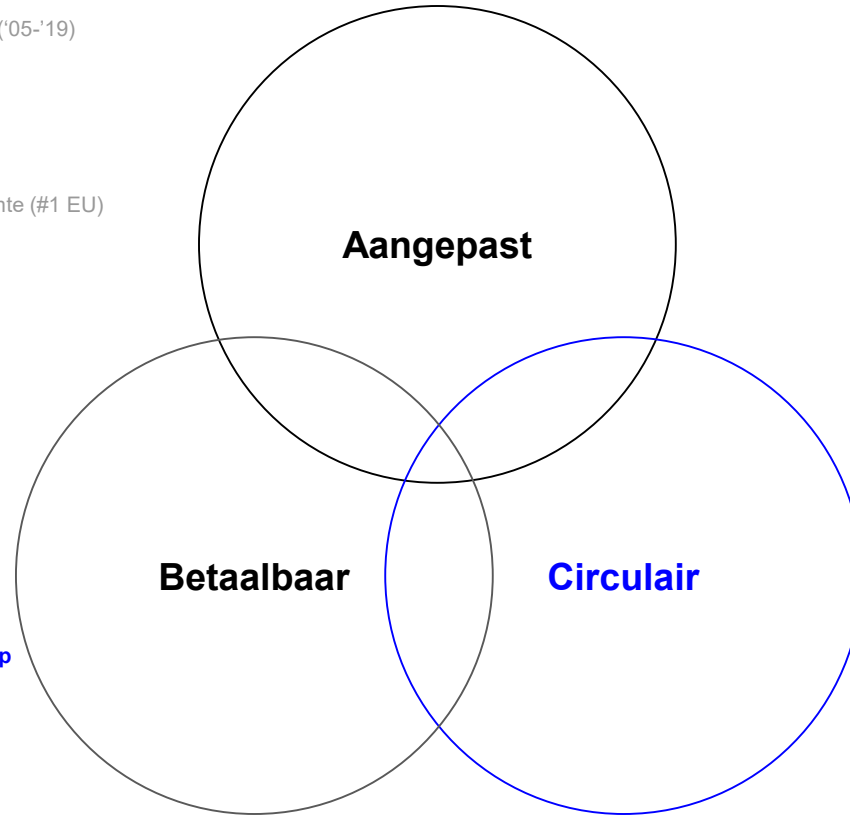


Uitdagingen

- **Onderbewoning**
7/10 woningen onderbewoond = 2x EU gem. ('05-'19)
2,1 kamers pp. (vs 1,6 EU gem.)
Helpt VL wil niet verhuizen bij verand. gezin
- **Hoge energieconsumptie**
74% energie aan verwarmen ruimten (#1 EU)
- **Ineffectief ruimtegebruik**
12 voetbalv. / dag verhard van 67% open ruimte (#1 EU)
- **Ontoereikende kwaliteit**
4/10 VL woningen ontoereikende kwaliteit
- **Vergrijzende woonnoden**
27% VL 67+ (2060)
86% woningen onaangepast vermind. mob.

- **1/5 VL betaalt >30% aan wonen**
In 2005 slechts 13%
Helpt private huurders
Kwart eigenaars
- **Noodkopers**
- **Minder kopers onder lage inkomens**

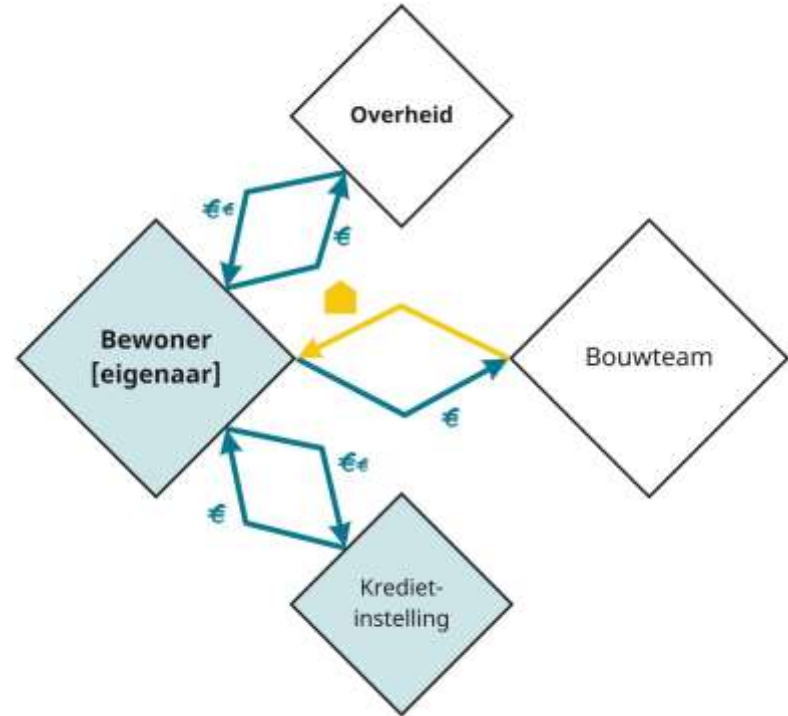
- **Te traag: 1,5% vernieuwing / jaar**
- **Te kleinschalig: versnipperd eigenaarschap**
- **Te gebricoleerd: weinig professionaliteit**
- **Complexe organisatie van circulair wonen**
- **Onduurzaam gebruik van hulpbronnen**
- **Grote afvalproductie**



Bestaande modellen als antwoord?

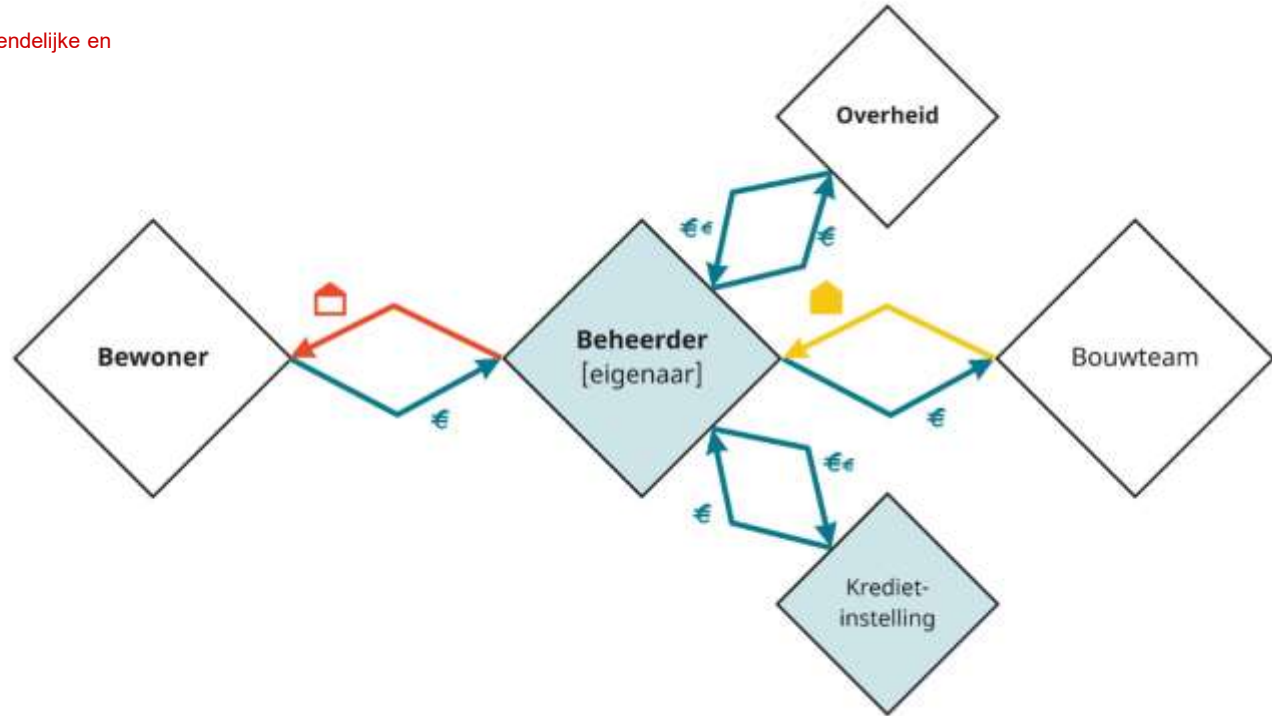
Kopen

- + Ingeburgerd business model
- + Diverse markspelers actief
- Speculatie op vastgoed
- Zeer afhankelijk van lening en hypotheek
- Weinig incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen



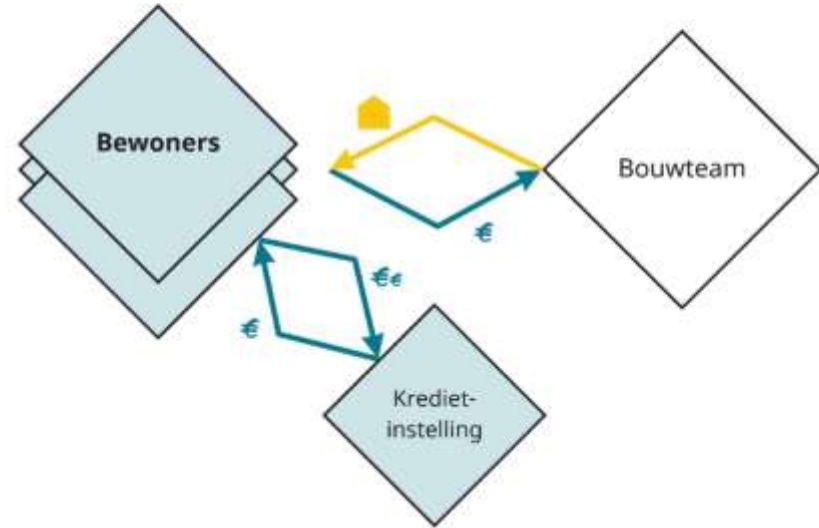
Huren

- + Ingeburgerd business model
- + Diverse marktpelers actief
- Speculatie op vastgoed
- **Geen kapitaalopbouw**
- Weinig incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen



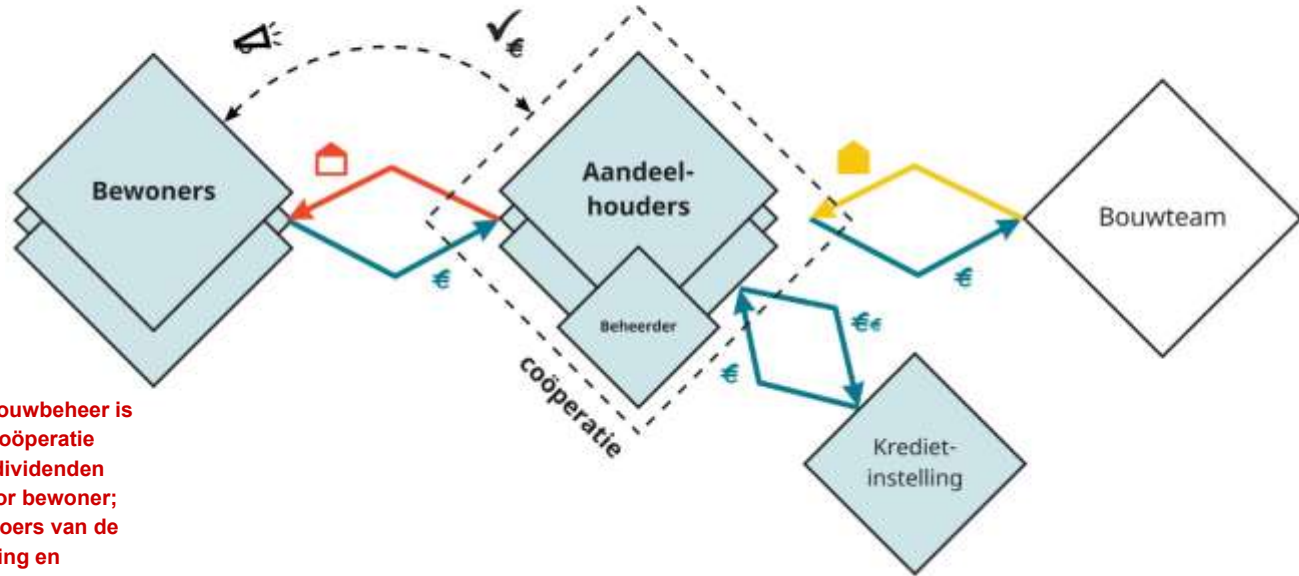
Co-housing zonder professionele vastgoedpartij

- + **Samenaankoop = meer voor dezelfde prijs**
- + **Efficiënter gebruik van ruimtes**
- + **Groot beslissingsaandeel bij bewoners**
- **Speculatie wordt niet uitgeschakeld**
- **Weinig schaalvoordeel**
- **Weinig incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen (???)**
- **Niet ingeburgerd, extra juridische en organisatorische lasten (geen ontzorging)**
- **Lange doorlooptijd**



Wooncoöperaties

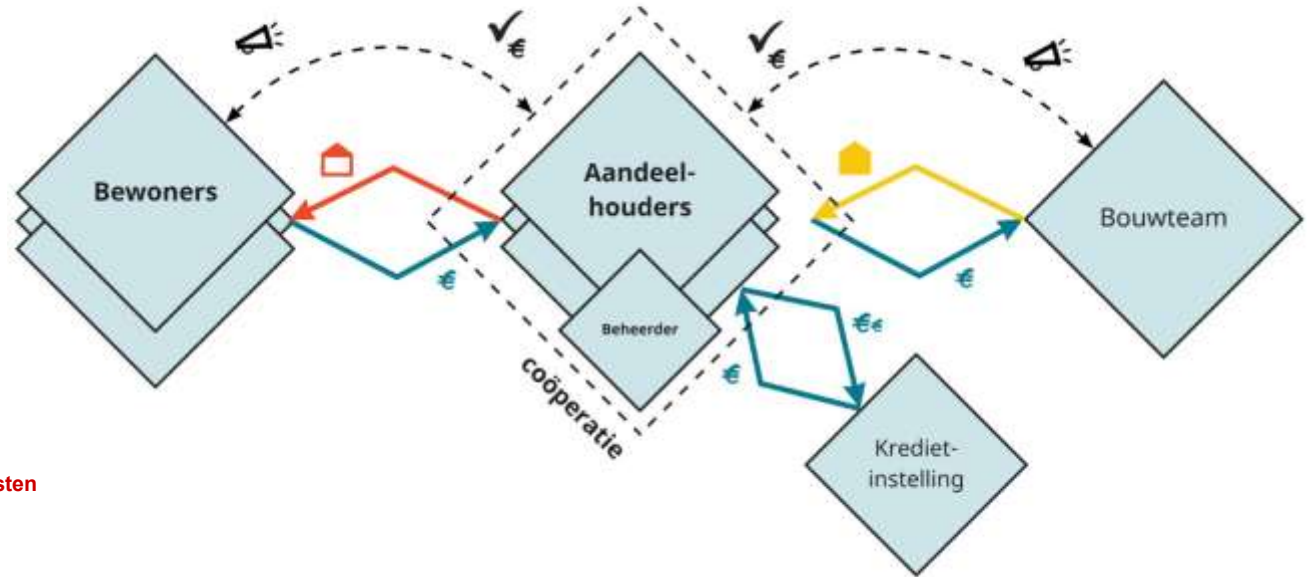
- + Samenaankoop = meer voor dezelfde prijs
- + Efficiënter gebruik van ruimtes, in geval van co-housing
- + “Wonen aan kostprijs”
- + minder afhankelijk van banklening
- + Incentive voor onderhoudsvriendelijke en veranderingsgerichte oplossingen (???)
- + Bewoner wordt grotendeels ontzorgd door coöperatie o.v.v. juridische en organisatorische aspecten



- Knowhow rond (technisch) gebouwbeheer is niet altijd aanwezig binnen de coöperatie
- Grootste kost = uitbetalen van dividenden
- Minder keuzemogelijkheden voor bewoner; (andere) vennoten bepalen de koers van de coöperatie en dus huurberekening en selectiecriteria panden
- Niet ingeburgerd, ingewikkeld om uit te leggen
- (Middel)lange doorlooptijd

CESCo XL: multiple stakeholder coöperatie

- + Samenaankoop = meer voor dezelfde prijs
- + Efficiënter gebruik van ruimtes, in geval van co-housing
- + “Wonen aan kostprijs”
- + minder afhankelijk van banklening
- + 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**
- + **SCHAAL**voordeel is een grote driver voor duurzaam bouwen, o.a. via circulaire bouw- en businessprincipes
- + korte tot middellange doorlooptijd (???)



- **grotere personeelslasten = druk op opbrengsten**
- **Minder keuzemogelijkheden voor bewoner; (andere) vennoten bepalen de koers van de coöperatie en dus huurberekening en selectiecriteria panden**
- **Niet ingeburgerd, ingewikkeld om uit te leggen**
- **(Middel)lange doorlooptijd**

**Laten we hier samen
lessen uit trekken!**