



Betaalbaar wonen voor iedereen

het project CALICO, CAre and Lving in COmmunity

Sophie GHYSELEN

Community Land Trust Bruxelles (CLTB)



PRESENTATIE VAN DE SPREEKSTERS

Sophie Ghyselen is projectmedewerker binnen het team van Community Land Trust Brussel (CLTB) sinds 2014. Haar professioneel en activistisch parcours heeft haar in staat gesteld verschillende facetten van de stedelijke productieprocessen te verkennen. Als architect heeft ze gewerkt in twee Brusselse architectenbureaus, in een onderzoekscentrum gericht op duurzame wijken en als vennoot in een collectief van stedenbouwkundigen gespecialiseerd in stadsrenovatie. Als activiste heeft ze zich ingezet voor de oprichting van het CLT in Brussel en voor diverse initiatieven verbonden aan de gemeengoederen.

CLT's (Community Land Trust) zijn organisaties die gronden verwerven om deze te beheren als een gemeengoed, samen en in het belang van de gemeenschap. **Community Land Trust Brussel** (CLTB) bestaat sinds 2012 en is de eerste CLT van continentaal Europa.

CALICO, 'CAre and LIving in COmmunity', is een project van 34 cohousingappartementen dat een generationele en sociale mix biedt in wisselwerking met de wijk. De prioriteiten zijn gender, de opvang van geboorte en sterven als kern van het samenleven, "zorg" (care), en toegang tot huisvesting in het kader van een "Community Land Trust", dit wil zeggen een terrein beheerd als gemeengoed.



DOELSTELLINGEN VAN DE PRESENTATIE

- Community Land Trust, een inclusief model voor toegang tot eigendom
- De mechanismen van het project CALICO



INHOUD VAN DE PRESENTATIE

- I. Community Land Trust Brussel (CLTB)
- II. CALICO : het kader
- III. CALICO : de "making of"
- IV. CALICO : de beleving



I. Community Land Trust Brussel (CLTB)

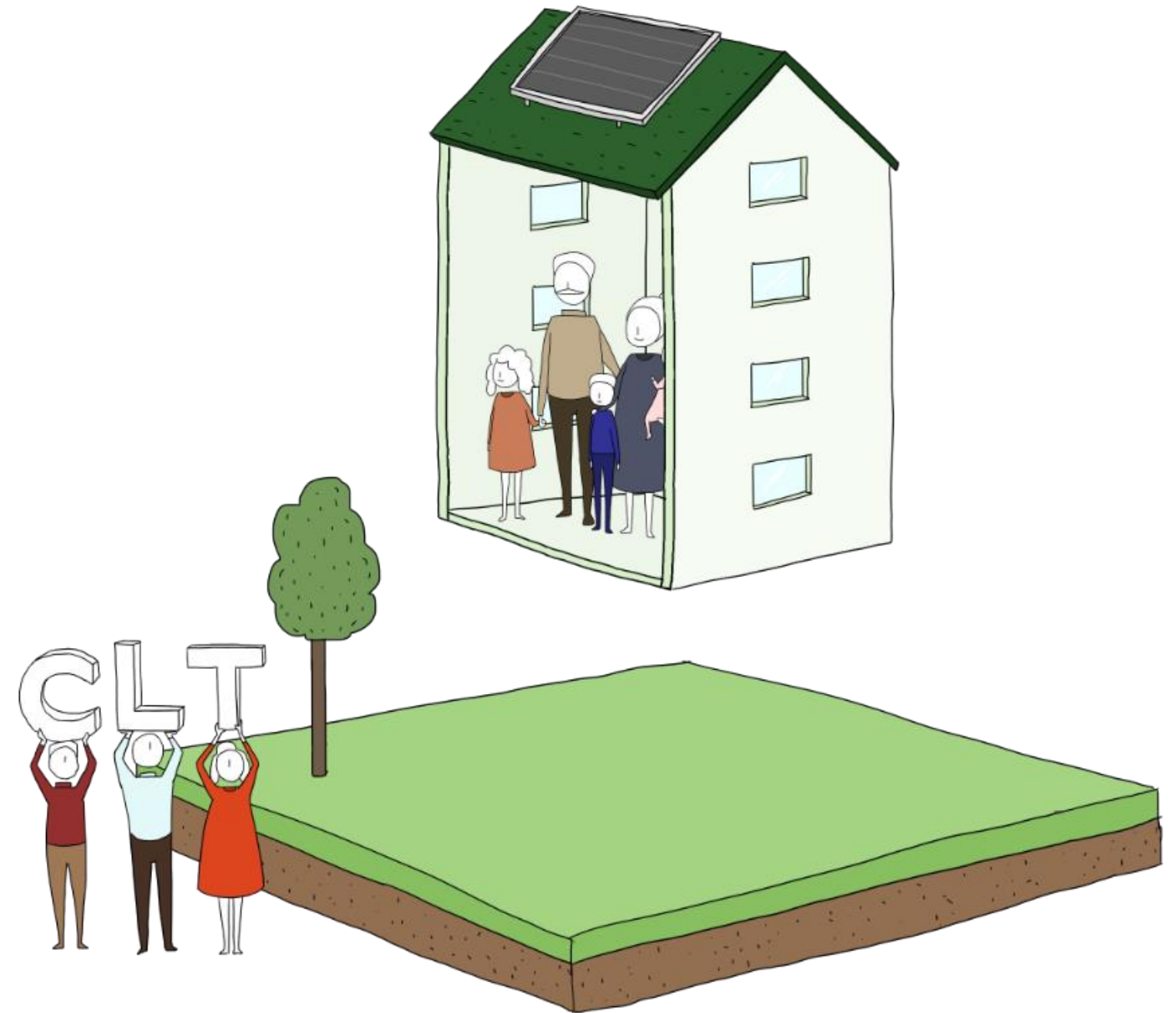
Wat doet het CLTB?



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Scheiding eigendom grond en gebouw

- Bewoners: eigenaar gebouw
- Community Land Trust Brussel en zijn leden: eigenaar grond



© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Grond beheerd door de
gemeenschap

Grondbezit is collectief, woningbezit is
individueel (of coöperaties, non-
profitorganisaties...).



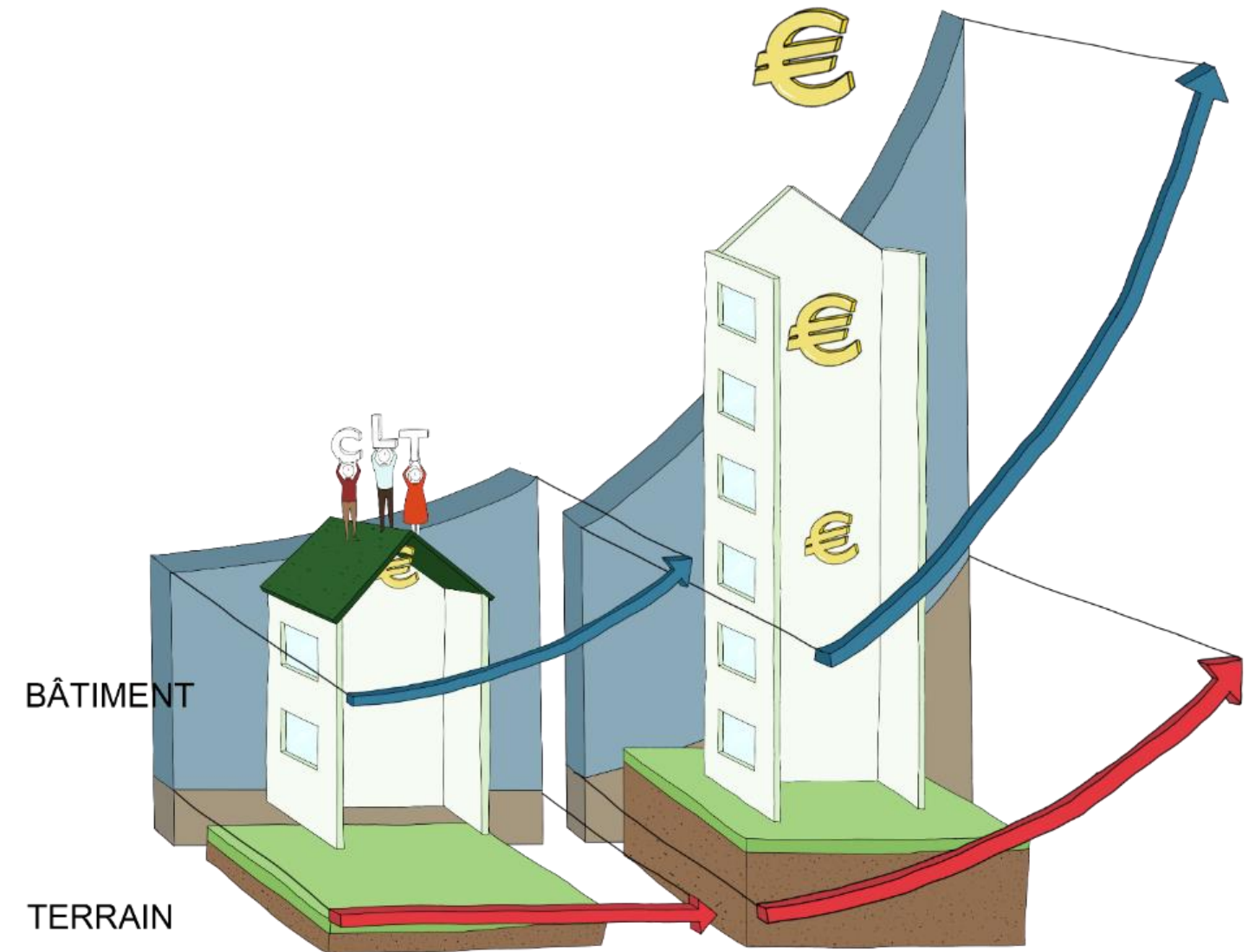
© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Blijvende betaalbaarheid

- Woningen betaalbaar gemaakt door subsidies of giften
- Beperking van de meerwaarde bij doorverkoop
- Het Community Land Trust-model controleert de wederverkoop
- Strijd tegen grond- en vastgoedspeculatie



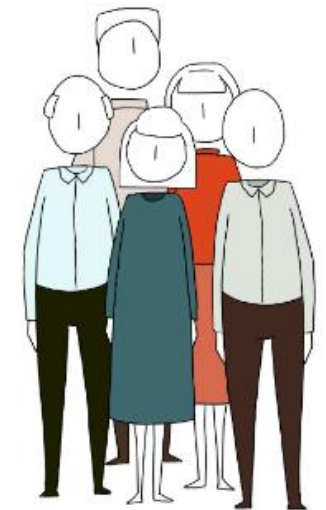
© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Bestuurd door de gemeenschap

- Bewoners en kandidaat-kopers zijn lid van de Algemene Vergadering.
- Het Bestuursorgaan bestaat uit:
 - 1/3 van bewoners,
 - 1/3 uit vertegenwoordigers van het maatschappelijk middenveld,
 - 1/3 uit vertegenwoordigers van de Brusselse regering.



© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Acties van CLTB



**Blijvend betaalbare
woningen ontwikkelen**



**Veerkrachtige
gemeenschappen
opbouwen**



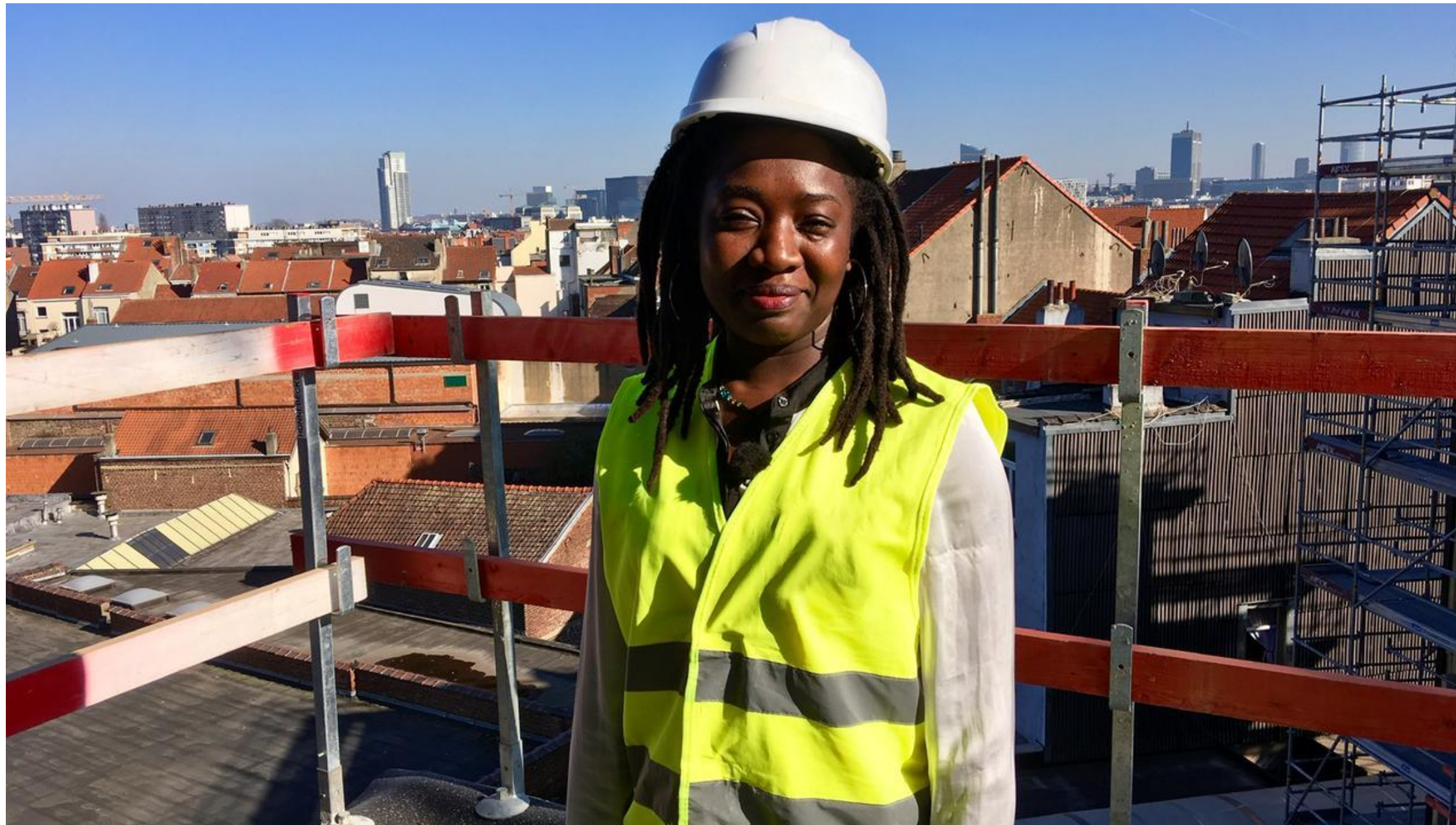
Sociale innovatie

© CLT



I. COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL

Een inclusief model voor toegang tot eigendom



“We are the developer that doesn't go away”

(Connie Chavez,
Executive Director
Sawmill Community
Land Trust, USA)

© CLT



II. CALICO : het kader

Een ambitieus project



II. CALICO : HET KADER

Een **Europese oproep** gelanceerd in 2018

URBACT



Co-funded by
the European Union
Interreg



Een antwoord door middel van een ambitieus project en een **meervoudig partnerschap**



CAre and
Living in COmmunity

COMMUNITY LAND TRUST
BRUXELLES — BRUSSEL
cltb



II. CALICO : HET KADER

Een project **inclusief op meerdere niveaus**:



Anti-speculatief

CALICO is een gebouw dat beheerd wordt volgens Community Land Trust. Door het grondbezit uit de woningmarkt te halen zorgt dat model ervoor dat het gebouw betaalbaar blijft.



Levenscycli

CALICO omvat een geboorte- en sterfhuis waar mensen kunnen bevallen of sterven in een familiale omgeving.



Gender

Het genderperspectief vormt een rode draad doorheen het CALICO-project.



Buren

CALICO is gericht op en verankerd in de wijk, met een gedeelde ruimte en een gemeenschappelijke tuin binnen de woonomgeving.



Zorg

CALICO zal een gedeeld zorgsysteem opzetten binnen de woongroep.



Intergenerationeel

CALICO zorgt voor een mix van verschillende generaties in de woongroep.



Participatie

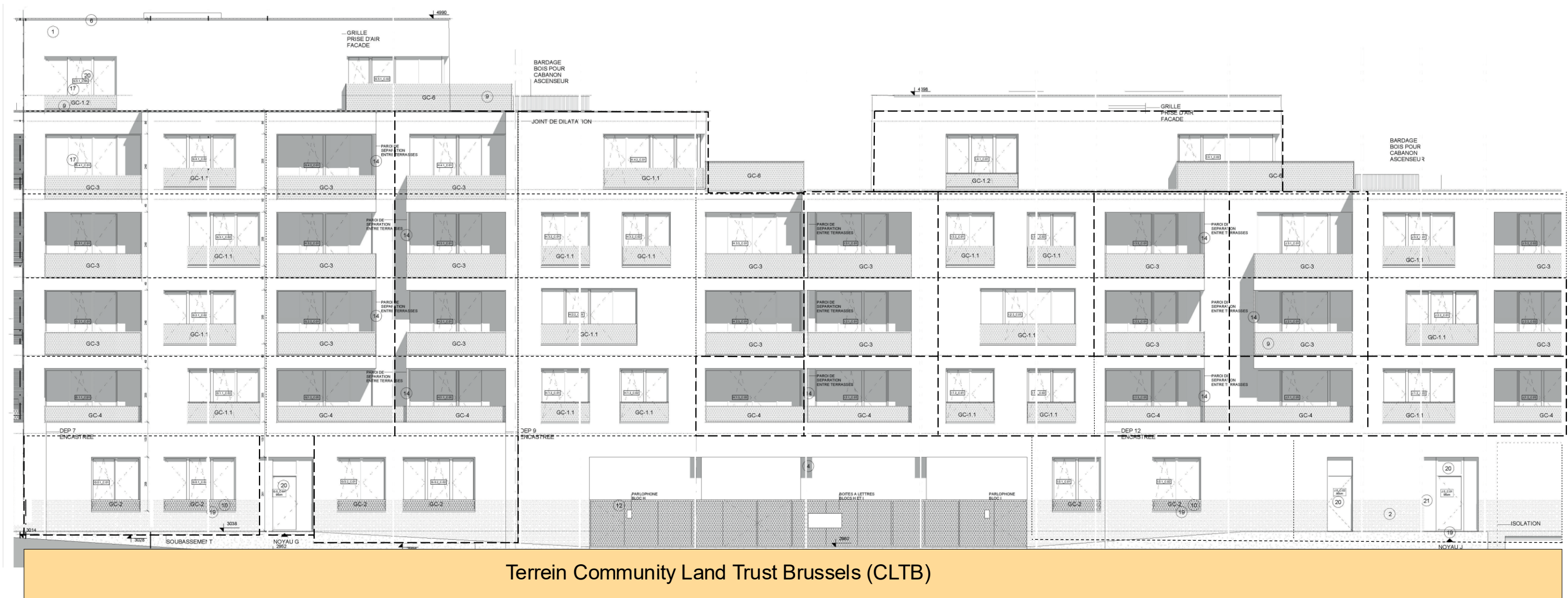
CALICO is een project dat door de bewoners wordt gedragen en vormgegeven.



II. CALICO : HET KADER

Een cohousingproject dat een **mix van generaties en sociale** achtergronden biedt

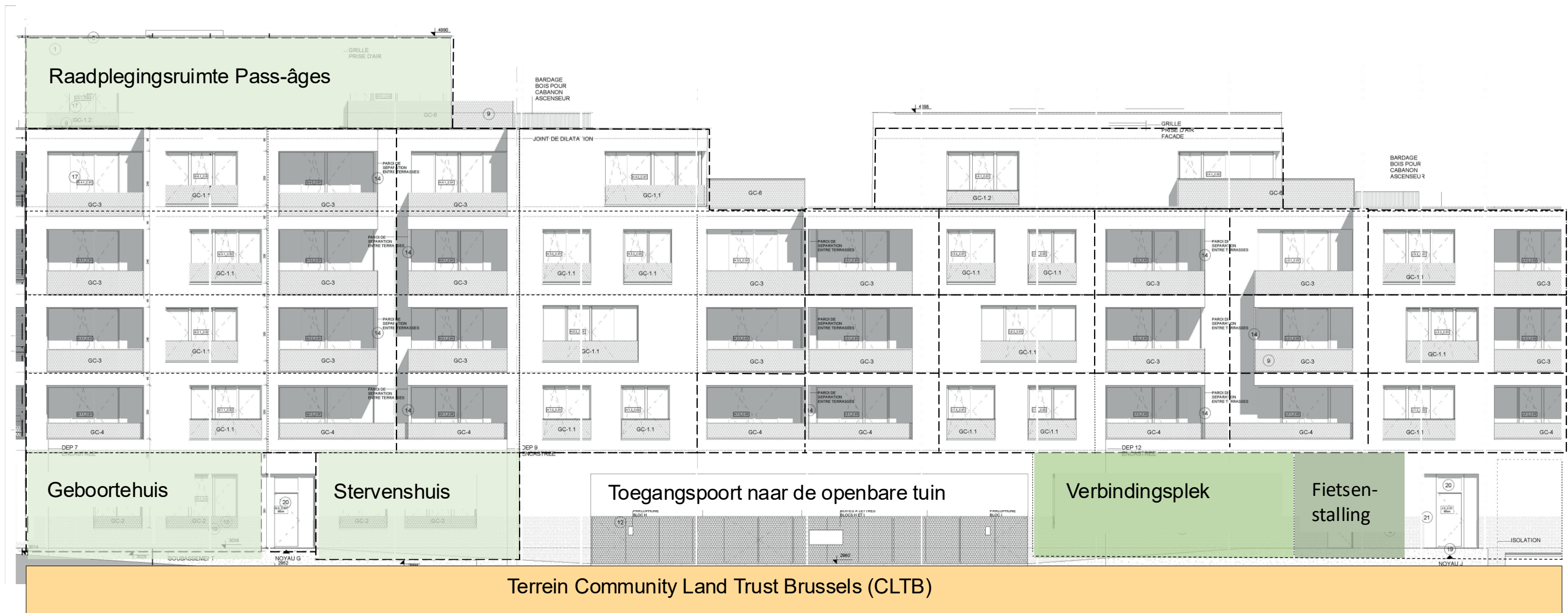
Een terrein dat als gemeenschappelijk goed wordt beheerd, met een garantie op het behoud van anti-speculatieclausules voor alle woningen



II. CALICO : HET KADER

Een samenwoningsproject dat een **generationele en sociale mix** biedt

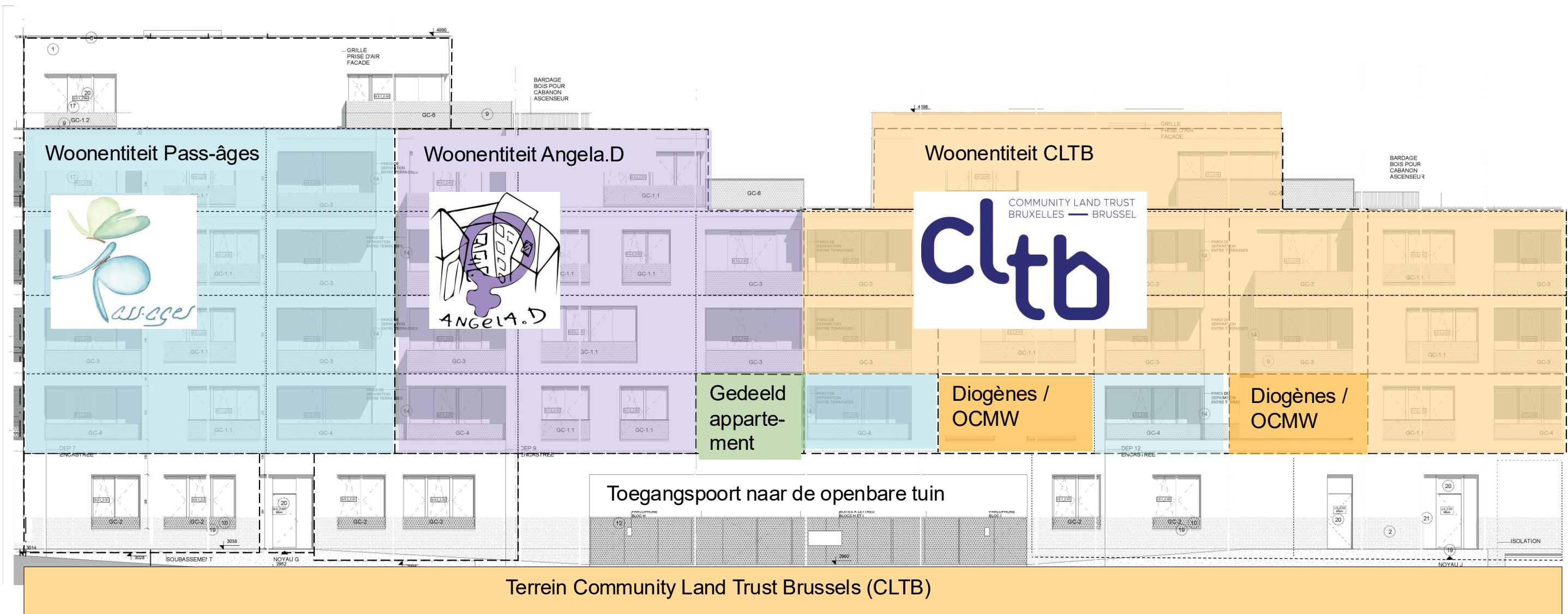
Voorzieningen die wisselwerking met de wijk creëren



II. CALICO : HET KADER

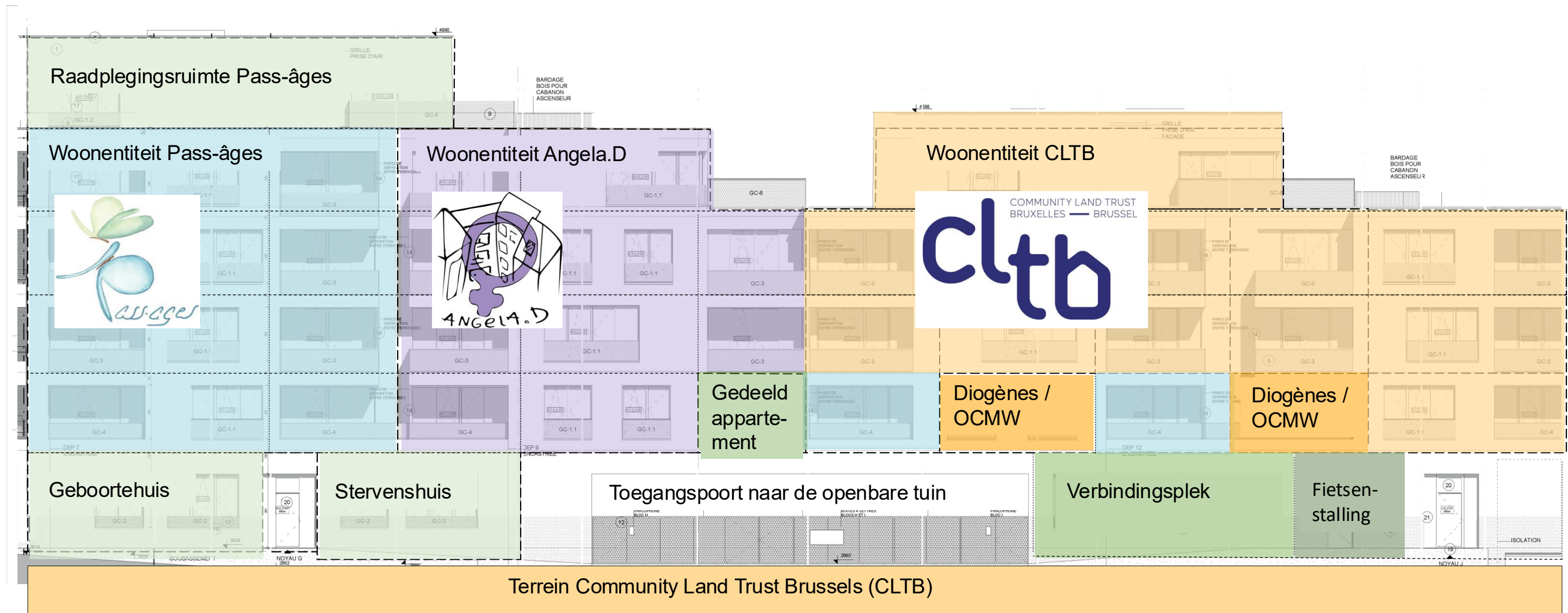
Een cohousingproject dat een **mix van generaties en sociale** achtergronden biedt

34 woningen verdeeld over 3 woonentiteiten met elk hun eigen invalshoek



II. CALICO : HET KADER

Een cohousingproject dat een **mix van generaties en sociale achtergronden** biedt



III. CALICO : DE "MAKING OF"

Een mede-opgebouwd project



III. CALICO : DE "MAKING OF"

Architecturale keuzes

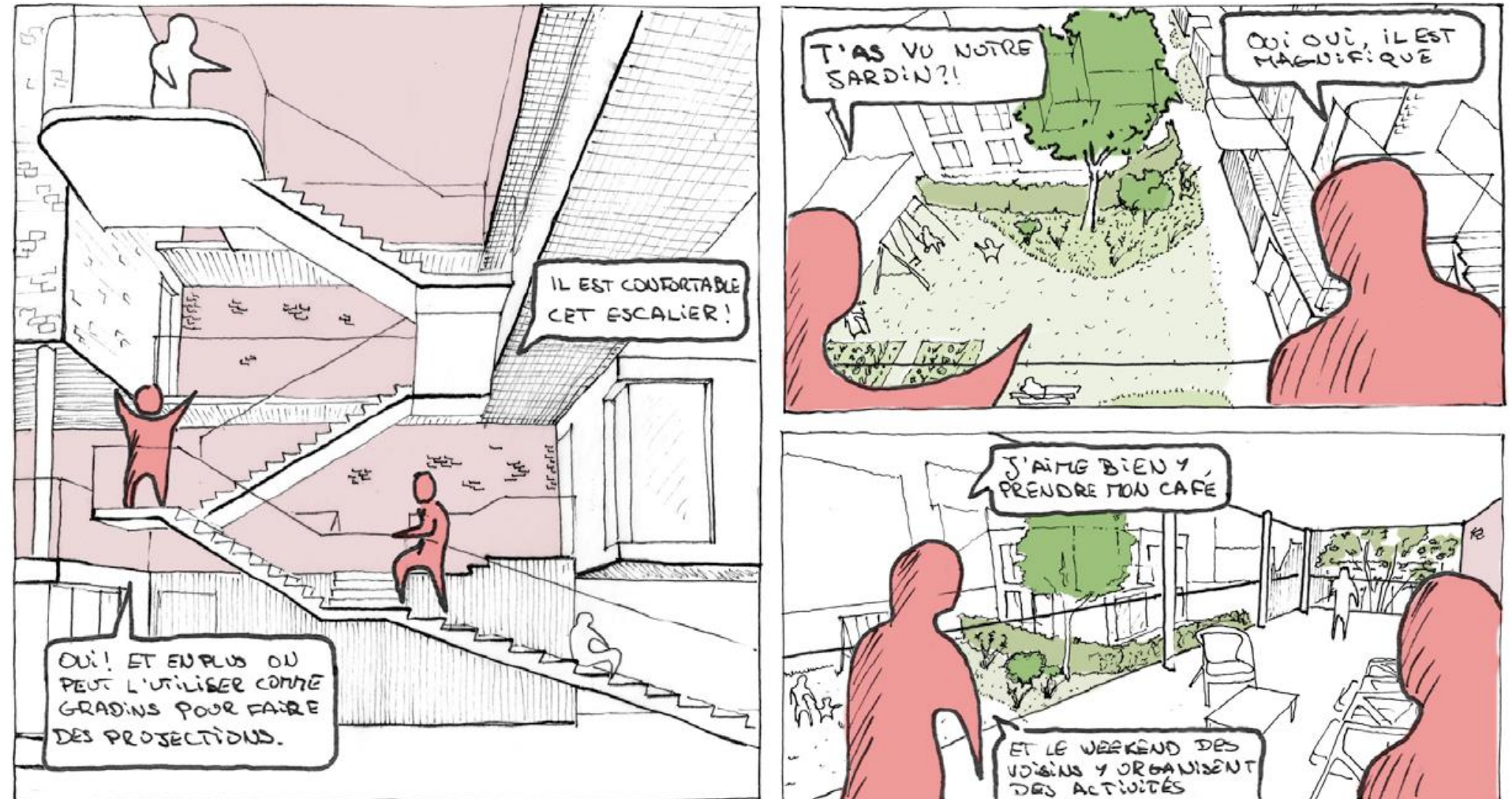
Ideale situatie: de vragen rond “samenleven” al vanaf de architecturale ontwerpfase integreren

> mogelijk wanneer CLTB = bouwheer



Project CLTB TRANSVAAL
Archilab fase voorontwerp

Project CLTB ANTWERPEN – fase wedstrijd
(offerte Pierre Blondel Architectes)



III. CALICO : DE "MAKING OF"

Architecturale keuzes

Situatie CALICO :

3 jaar om een project van A tot Z te realiseren (*beperking programma UIA*)

> vastgoedontwikkeling reeds in gang (dus weinig manoeuvreerruimte)

Fotocredits: Paul Jules Smith – Fair Ground Brussels



III. CALICO : DE "MAKING OF"

Architecturale keuzes

Situatie CALICO : vergunning reeds verkregen, bouw reeds in uitvoering

> 5 woningen omgevormd tot twee voorzieningen en meerdere gemeenschappelijke ruimten



Crédit photos : Paul Jules Smith – Fair Ground Brussels

III. CALICO : DE "MAKING OF"

Een multidimensioneel project

- Nov 2018 : kick-off
- Nov 2019 :
aanduiding
toekomstige
bewoners & start
begeleiding
- Zomer 2021 : intrek
- Nov 2022 : einde
begeleiding



III. CALICO : DE "MAKING OF"

3 jaar mede-opgebouw met de (toekomstige) bewoners

Elke woonentiteit: haar doelstellingen, haar uitdagingen

Vanaf het begin, samen :

- Algemene Vergaderingen Bewoners
 - Comité Governance
 - Comité Care
- Welke **waarden**, welke **ruimten** delen we

Geleidelijk aan, Werkgroepen

- Schoonmaak
- Technisch
- Feest/gezelligheid...



Fotocredits : Community Land Trust Bruxelles - Brussel



III. CALICO : DE "MAKING OF"

Grote diversiteit aan bewonersprofielen

80% vrouwen

50% personen ouder dan 50 jaar

20% gepensioneerde personen

45% eenoudergezinnen

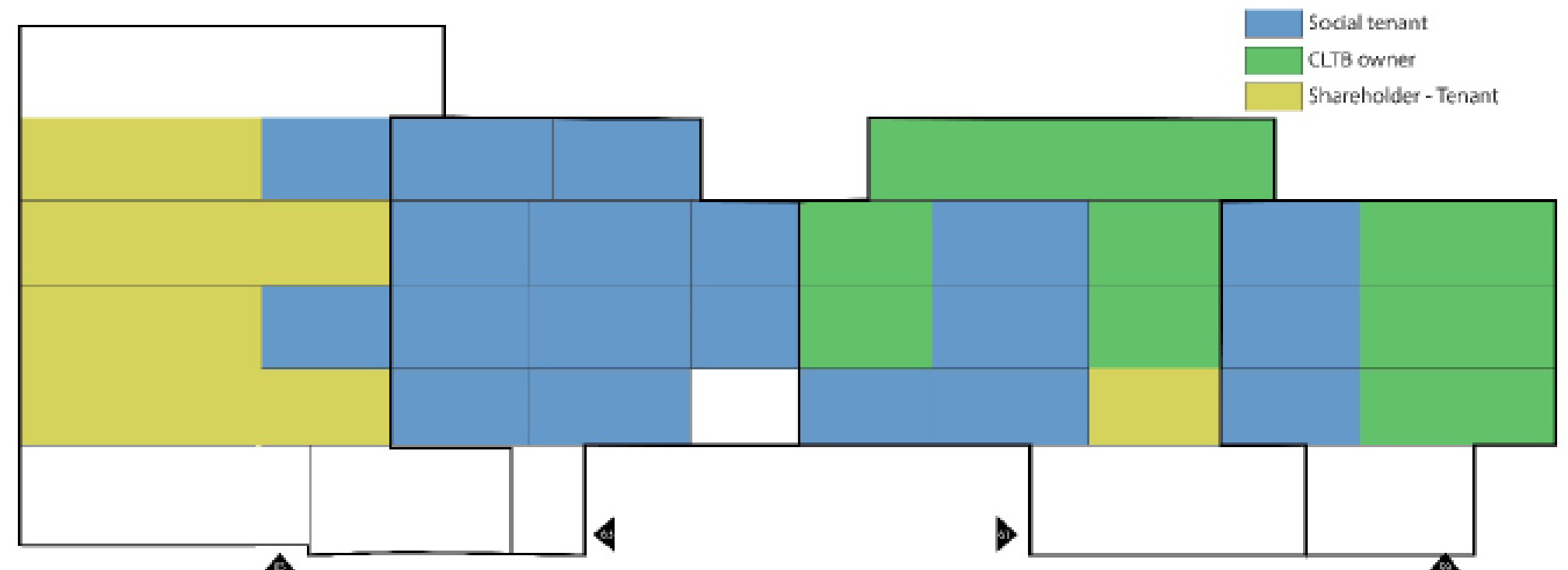
60% gezinnen met kinderen

35% volwassenen geboren buiten

Europa

Van de 34 woningen:

- 7 coöperanten (middeninkomens)
- 8 eigenaars (sociaal verwervend CLTB)
- 19 sociale huurders (via SVK)



Rapport VUB – Follow-up research

<https://en.sarlab.be/projects-2/housing-and-living-environment/calico-1>

Image 14: Scheme of the façade with the three main economic distinctions: social tenant, owner, shareholder.



III. CALICO : DE "MAKING OF"

Verschillende betrokken actoren

Hoofdparters



Het **Community Land Trust Brussel** bouwt sinds 2012 betaalbare woningen die speculatie tegengaan voor gezinnen met een laag inkomen. Het CLTB beheert een woongroep en ook het vastgoedproces.



Brussel Huisvesting (het **Brussels Hoofdstedelijk Gewest**) is de stadsinstantie en medecoördinator van het CALICO-project.



Pass-ages beheert het geboorte- en sterfhuis in het hart van een van de drie woongroepen.



Angela.D beheert een van de drie woongroepen en zorgt ervoor dat iedereen zich het genderspectrum eigen maakt.



Binnen de sociale innovatie is **Eva bxl** actief in de zorg in Brussel en organiseert de integratie van zorgpraktijken in CALICO.



De **VUB** staat in voor de studie van het project en de impact ervan op de bewoners en omwonenden, alsook voor de studie naar de herhaalbaarheid van het project.



Als kenniscentrum en initiatiefnemer van de ontwikkelingsstrategie voor het Brussels grondgebied stelt **perspective.brussels** zijn expertise ter beschikking aan het CALICO-project via de referent huisvesting.

Rechtstreeks betrokken partners buiten de Europese financiering



De **gemeente Vorst** begeleidt CALICO bij zijn vestiging in de wijk.



Het **OCMW van Vorst** beheert de Housing First-appartementen van CALICO.



Het sociale verhuurkantoor **Ieder Zijn Woning** zorgt voor het beheer van de CALICO-appartementen die verhuurd worden tegen SVK-tarieven.



De vereniging **DIogenes** beheert samen met het OCMW van Vorst de Housing First.



Fair Ground, een vastgoedcoöperatieve met een sociaal doel, zal de appartementen kopen die te huur zullen worden gesteld door Logement Pour Tous voor alle kandidaten die Angela.D selecteert.

Calico presentatiedossier (https://cltb.be/wp-content/uploads/sites/17/2024/07/2021_Calico_Document-presentation_FR_FLASH-min.pdf)



IV. CALICO : de beleving

Een bewoond project



IV. CALICO : DE BELEVING

Voorzieningen op de begane grond die **wisselwerking met de wijk** creëren

Pass-âges

Geboortehuis en stervenshuis

Le Delta

Verbindingsplek



Ateliers citoyens

Programme septembre 2024

Chaque vendredi

12h00-14h00

Pass-ages à midi

Prenez votre pique-nique et sonnez à la porte

Chaque mercredi

8h15-8h45

Méditation silencieuse au 67 rue du Delta

Vendredi 6

12h00-14h00

Brunch autour du berceau

Vendredi 6

14h00-16h00

Vivre et mourir en conscience

Pratique méditative animée par "Emergences" - au 67

Lundi 9

17h30-19h00

Silence, son, parole

avec Fatima Chaoui

Jeudi 12

18h30-21h00

Apéro immortel

Lieu de parole et d'échange autour de la mort et du deuil

Vendredi 13

14h00-16h00

Créer sa vie, créer sa mort.

avec Loulou Henrion

<https://www.pass-ages.be/>

LE PROGRAMME

Avril 2026

	Lundi	Mardi	Mercredi	Jeudi	Vendredi	Samedi
Semaine 1	30 11h-14h: Sophie/ Maia 14h-17h: Thomas/ Paulin	31 10h-13h: Margaux/ Louise 13h-16h: Thomas/ Paulin Atelier d'écoute musicale (14h à 16h)	01 08h-11h: Hugues/ Sophie 11h-14h: Salima/ Gott Petit Dej du Delta (8h à 11h) Gym douce animée par Salima (à partir de 10h30) Moment de création artistique (11h à 14h)	02 12h-15h: Nanie/ Corentin 15h-18h: Thomas/ Ambu Séance d'initiation Shinrin Yoku animée par Marie France (13h30 à 14h30) Assemblée participative (16h à 18h)	03 10h-13h: Thomas V/ Maia/ Marie 13h-16h: Margaux/ Sophie Tissus-papote animé par Isabelle (10h à 12h) Atelier cuisine du Delta (10h30 à 13h)	04 Thomas/ Corentin Après midi jeux et ciné (14h à 17h)
Semaine 2	06 FERIE - FERME	07 10h-13h: Margaux/ Louise 13h-16h: Thomas/ Paulin Atelier jeux de sociétés - animé par Biblit (11h à 12h30) Atelier d'écoute musicale	08 08h-11h: Hugues/ Bernardine 11h-14h: Salima/ Gott Petit Dej du Delta (8h à 11h) Gym douce animée par Salima (à partir de 10h30)	09 12h-15h: Paulin 15h-18h: Thomas/ Noé Séance d'immersion Shinrin Yoku animée par Marie France (13h30 à 15h30)	10 10h-13h: Sophie/ Marie 13h-16h: Corentin/ Noé Tissus-papote animé par Isabelle (10h à 12h)	11

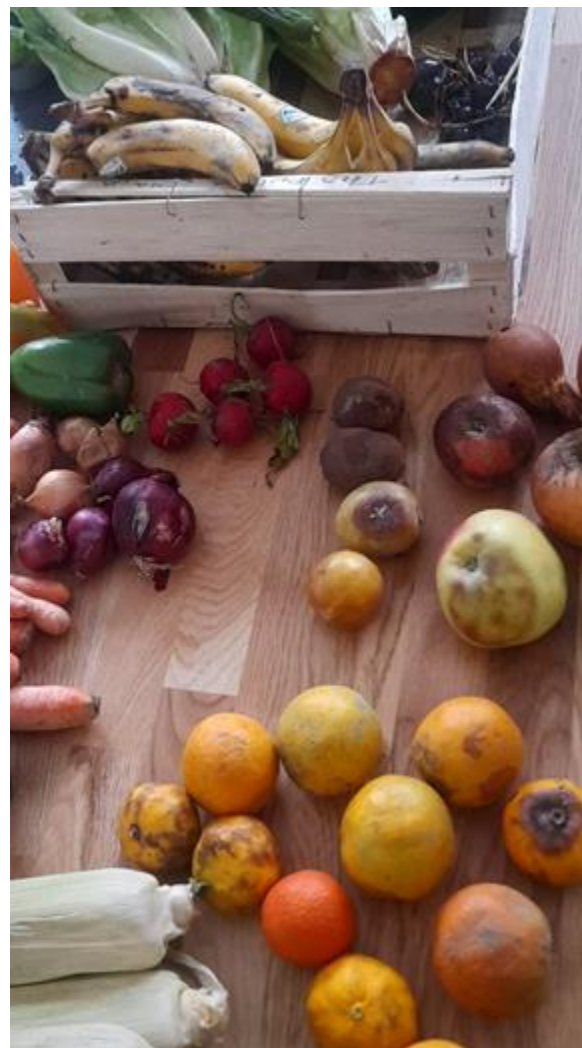
<https://www.delta-forest.be>



IV. CALICO : DE BELEVING

Kookworkshop

1 woensdag van de 2 bij Delta



Fotocredits : Community Land Trust Bruxelles - Brussel

IV. CALICO : DE BELEVING

Gedeeld appartement

Meerdere functies door bewoners (vergaderingen, logeerkamer, studieruimte,...)



Fotocredits : Paul Jules Smith – Fair Ground Brussels



IV. CALICO : DE BELEVING

Buurttuin

Overdag geopend



Fotocredits : Community Land Trust Bruxelles - Brussel



TE ONTHOUDEN



***« It 's not just
about the house,
it's not just about
the land, it's about
the people. »***

(John Emmeus Davis,
co-founder Burlington
Associates in
Community
Development – USA
and cofounder
Internatioanl Center for
CLT)

Crédit photos : SimonBlackley - Community Land Trust Bruxelles - Brussel



TOOLS, WEBSITES, BRONNEN

<https://cltb.be/>

<https://cltb.be/projet/calico/>

Nuttige documenten

CALICO projectkader



Calico brochure



Praktische gids Angela D



Voorstellingdossier



Eerste VUB rapport



Tweede VUB rapport



Derde VUB rapport



Vierde VUB rapport



CONTACT

Sophie GHYSELEN

Projectverantwoordelijke

02 840 61 49

sophie.ghyselen@cltb.be

Community Land Trust Bruxelles

www.cltb.be

