



CESCO XL

Een hybride woonmodel in Vlaanderen

HET PROJECT IN HET KORT

De bouwsector verbruikt meer dan 50% van de wereldwijd ontgonnen materialen en is in Vlaanderen verantwoordelijk voor 35% van de totale hoeveelheid afval. Wetende dat het residentieel vastgoed bijna de helft van de Vlaamse bebouwde oppervlakte inneemt, is het duidelijk dat **woningen een belangrijke rol spelen in de transitie naar een veerkrachtige bouweconomie**. Maar het vernieuwen van het bouwpatrimonium verloopt traag en de traditionele huur- en eigendommodellen bieden geen incentives aan om circulaire oplossingen toe te passen.

Via dit project willen we **een nieuw circulair woonconcept introduceren** aan de hand van een nieuw businessmodel: **een Circular Economy Service Coalition (CESCo)**. Daarbij sluit een centrale partij enerzijds een **service-overeenkomst** af met bewoners voor **'wonen als een dienst'** en anderzijds prestatiegerichte contracten met professionele partners voor circulaire producten en diensten. De CESCo wordt een **nieuwe samenwerkingsvorm** tussen bestaande spelers binnen de bouwsector die **versneld circulaire principes kan introduceren** in het residentieel vastgoed.

Met CESCo XL willen we werk maken van kwalitatieve woningen ontwikkeld volgens circulaire principes qua ontwerpen, bouwen, financieren, onderhouden en uitbaten. Zo hopen we bewoners een **langdurige wooncarrière** aan te bieden met **betaalbare woonkosten** en een **flexibele woningtypologie** voor elke woonsituatie.



THEMA
BOUW

PROJECTGEGEVENS

Dossiernummer: 2020-019
 Looptijd: 12/2020 tot 12/2022
 Subsidiebedrag: € 100.000

Een project van:

Groep Van Roey

Samen met:

VITO, Rebel, Archipelago, Endeavour, UHasselt

[naar de databank >](#)



BELANGRIJKSTE RESULTATEN

- 1 We maakten een **literatuurstudie** die de verschillende (inter)nationale bronnen samenvat over **alternatieve woonmodellen**. Daarbij werd ook ingezoomd op de **verschillende doelgroepen**.
- 2 Circulair ontwerp **verlaagt de Total Cost of Ownership (TCO)**. Hiervoor werkten we een **toetsingskader** uit dat de mate van aanpasbaarheid (Transformation Capacity) van een woongebouw kan duiden.
- 3 We ontwierpen een **financieel model** voor een hybride woonmodel met specifieke finmix. Dat kan een **antwoord** bieden op het **bestaande betaalbaarheidsprobleem**.
- 4 Het project heeft heel wat deuren geopend naar partners die binnen het **vervolgonderzoek** Hybride Wonen cruciale input kunnen geven. Het project heeft de concepten **'splitskopen'** en **'hybride eigendomsmodellen'** **bespreekbaar** gemaakt.

KERNCIJFERS

1

Literatuurstudie

1

Ontwerptool circulariteit

2

Brede communicaties

8

Gesprekken met financiële actor

BELANGRIJKSTE GELEERDE LESSEN

- 1 Opschaling van circulaire business is enkel mogelijk dankzij een **intense samenwerking binnen de maatschappelijke vijfhoek**, in dit geval: bewoners, wooncoöperatie, ontwerpers en uitvoerders, beheerders, investeerders en lokale overheden.
- 2 De **traditionele manier van vastgoedfinanciering** kan **niets aanbieden dat betaalbaar** is. Er is nog altijd een hoge eigen inbreng van de bewoners nodig en/of hoge maandelijkse kosten.
- 3 Er bestaan **fiscale discriminaties naar het hybride woonmodel**. Zo kan een particulier zijn woonbonus of registratierechten niet meenemen. Deze woonvorm wordt momenteel ook niet erkend als de enige eigen woning.
- 4 De meeste **(boven)lokale overheden** begrijpen de urgentie om het aanbod betaalbare duurzame woningen uit te breiden, maar **weten niet welke rollen ze kunnen opnemen** om dit doel te ondersteunen.

WAT BRENGT **DE TOEKOMST?**

Het **vervolgdossier Hybride Wonen** is goedgekeurd door VLAIO voor een Living Lab Circulaire Economie. Dat kunnen we beschouwen als een doorstart van het CESCO XL project in een nog groter consortium en met nog meer focus op het **verder praktisch uitwerken van het hybride woonmodel**.