

Dinsdag 19 mei 2026
De Grote Post Oostende

2e editie
longevity congres

LANG ZAL U WONEN

www.utoria.be



De inhoud van deze presentatie is auteursrechtelijk beschermd door de auteur. Niks uit deze presentatie kan worden gekopieerd of verspreid zonder toestemming van de auteur zelf. Utoria vzw heeft een akkoord om deze presentatie te verspreiden onder de deelnemers van het congres Langzaluwonen van 19 mei 2026. Utoria vzw kan op geen enkele wijze verantwoordelijk worden gesteld voor het onrechtmatig verspreiden van de presentatie.



Met de steun van





BENJAMIN DENEEF

Burg. Ir. Architect – CEO / founder DMOA architecten, Maggie Program vzw, BRUNO vzw

De sleutel tot betaalbaar wonen
alternatieve aanpak



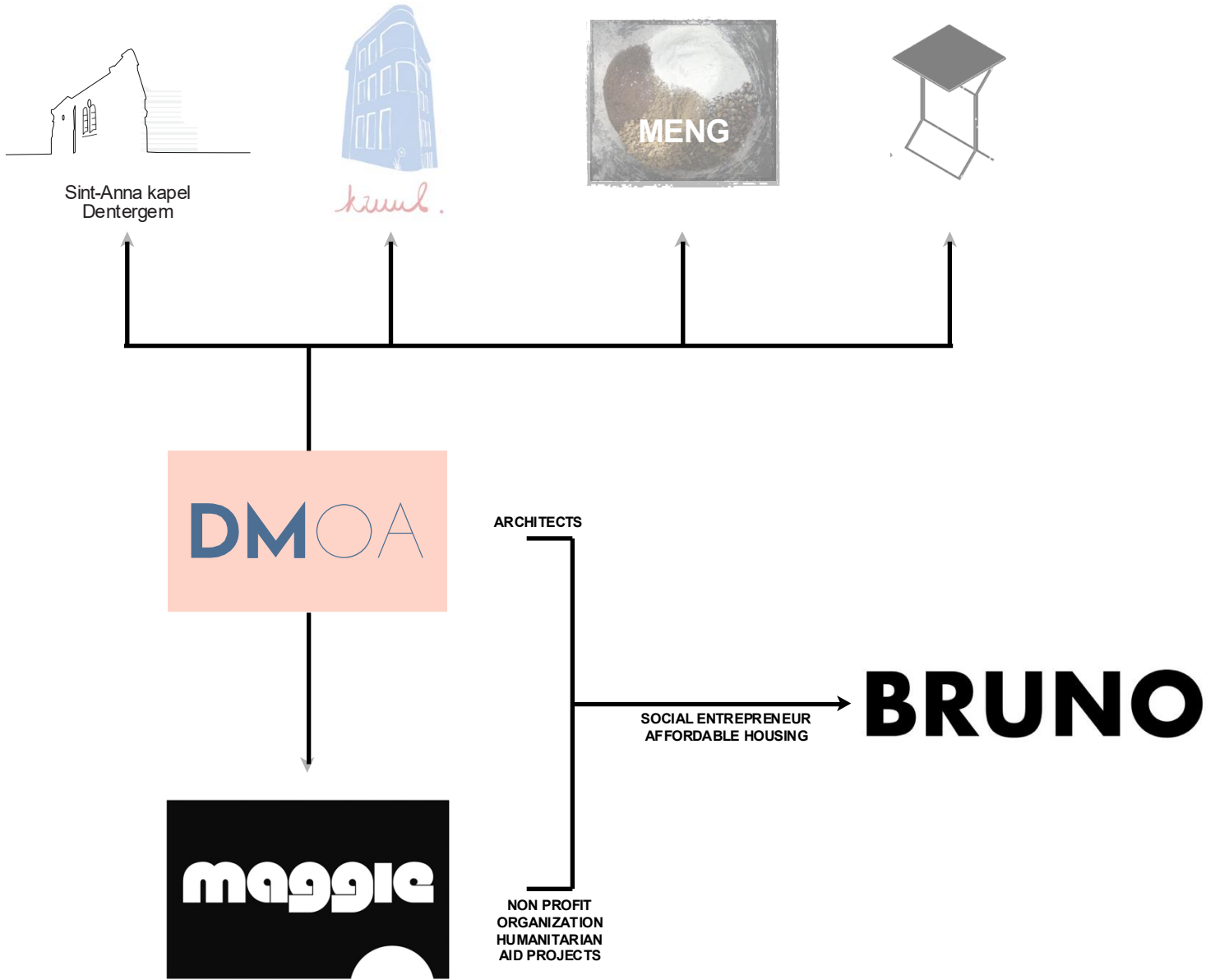
2e editie
longevity congres

**LANG
ZAL U
WONEN** 2

www.utoria.be

BRUNO

betalbare — ruimtelijke — units — not for profit — ontwikkeld





ARCHITECTS



NON PROFIT
ORGANIZATION
HUMANITARIAN
AID PROJECTS

SOCIAL ENTREPRENEUR
AFFORDABLE HOUSING

BRUNO

LIEFDE
VOOR
KWALITATIEVE
ARCHITECTUUR





COHOUSING ROIE
LEUVEN

M W W E



**RUIMTELIJK RENDEMENT
PINK PANTHER**



OPTIEK VERHULST





10x1 HOMES FOR THE HOMELESS LEUVEN

M W W E



LET'S BUILD OPPORTUNITIES

ARCHITECTS



SOCIAL ENTREPRENEUR
AFFORDABLE HOUSING

NON PROFIT
ORGANIZATION
HUMANITARIAN
AID PROJECTS

BRUNO

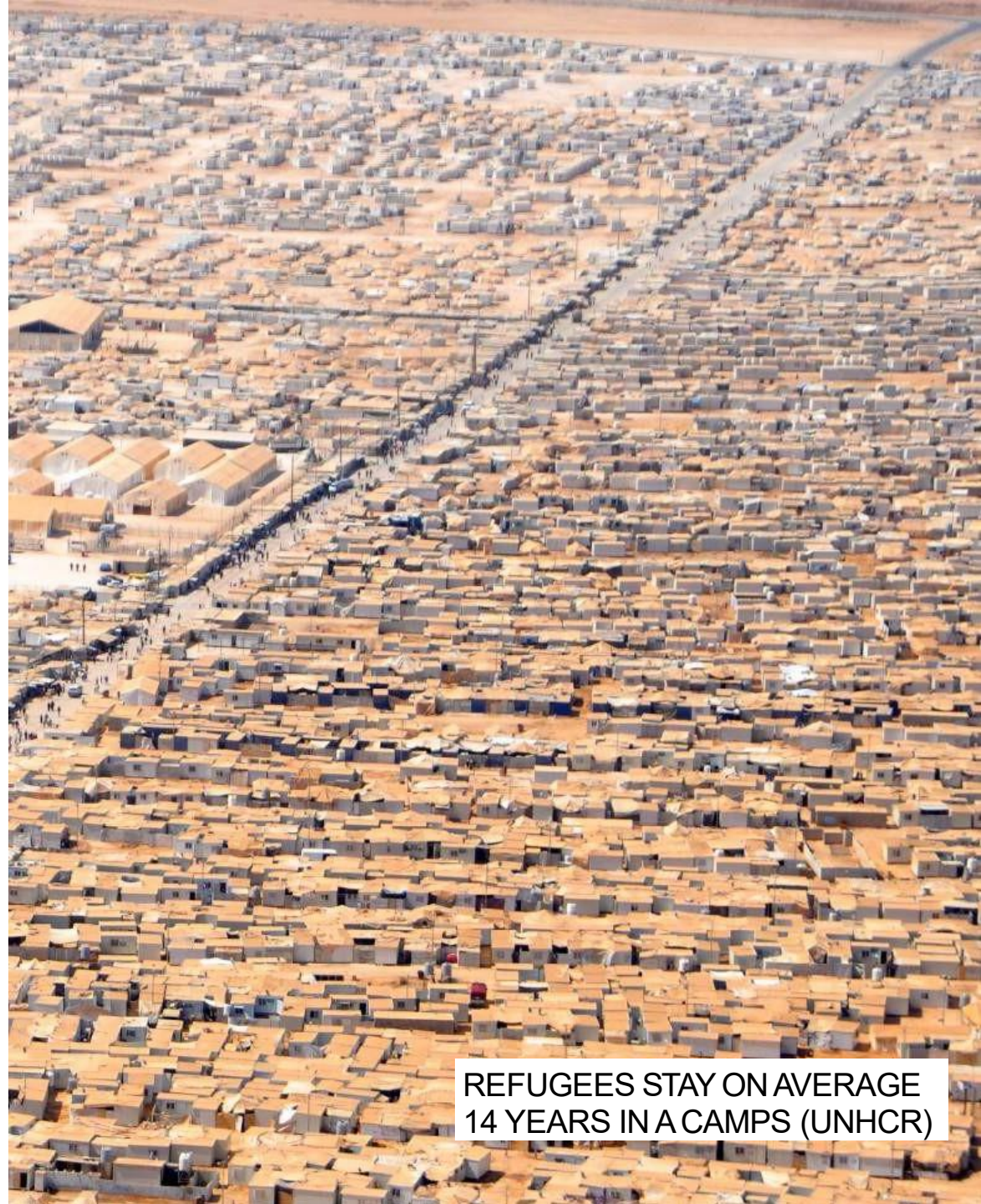
LIEFDE
VOOR
MAATSCHAPPELIJK
ONDERNEMEN

1. THE INNOVATION PHASE

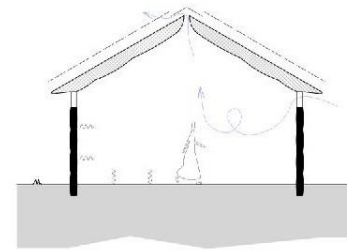
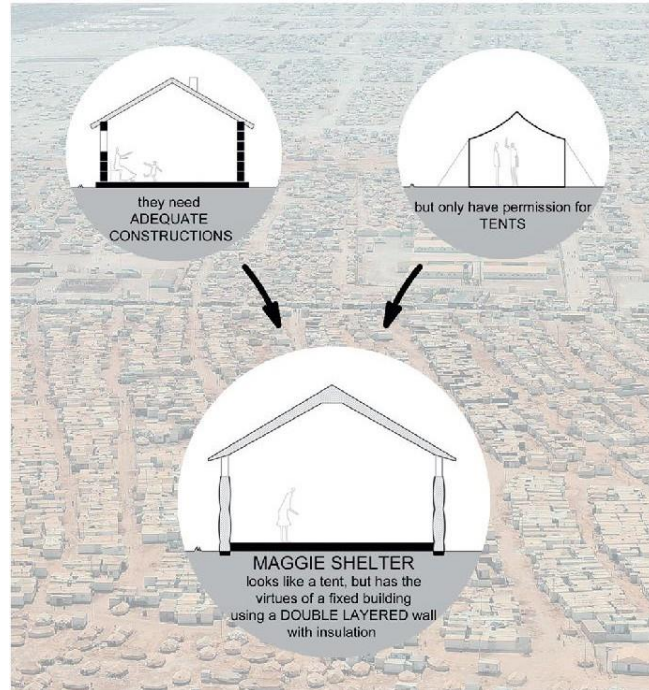


CONTEXT REFUGEE CAMPS

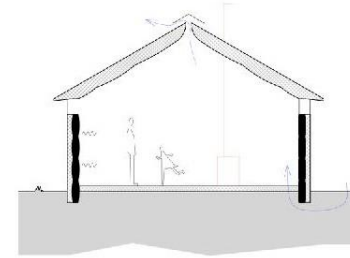
- harsh climates
- heavy weather conditions



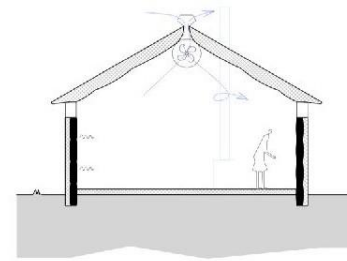
REFUGEES STAY ON AVERAGE
14 YEARS IN A CAMPS (UNHCR)



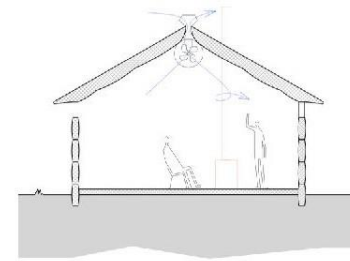
> hot climate with cooler nights
ex. medical ward in Chad desert



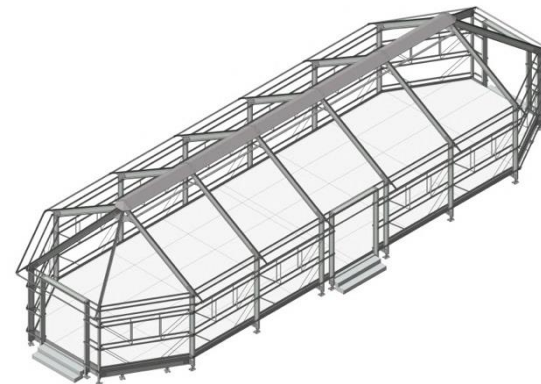
> seasonal temperature extremes
ex. school in Syria steppe



> climate controlled, permanent occupation
ex. temperature controlled warehouse in tropical Congo

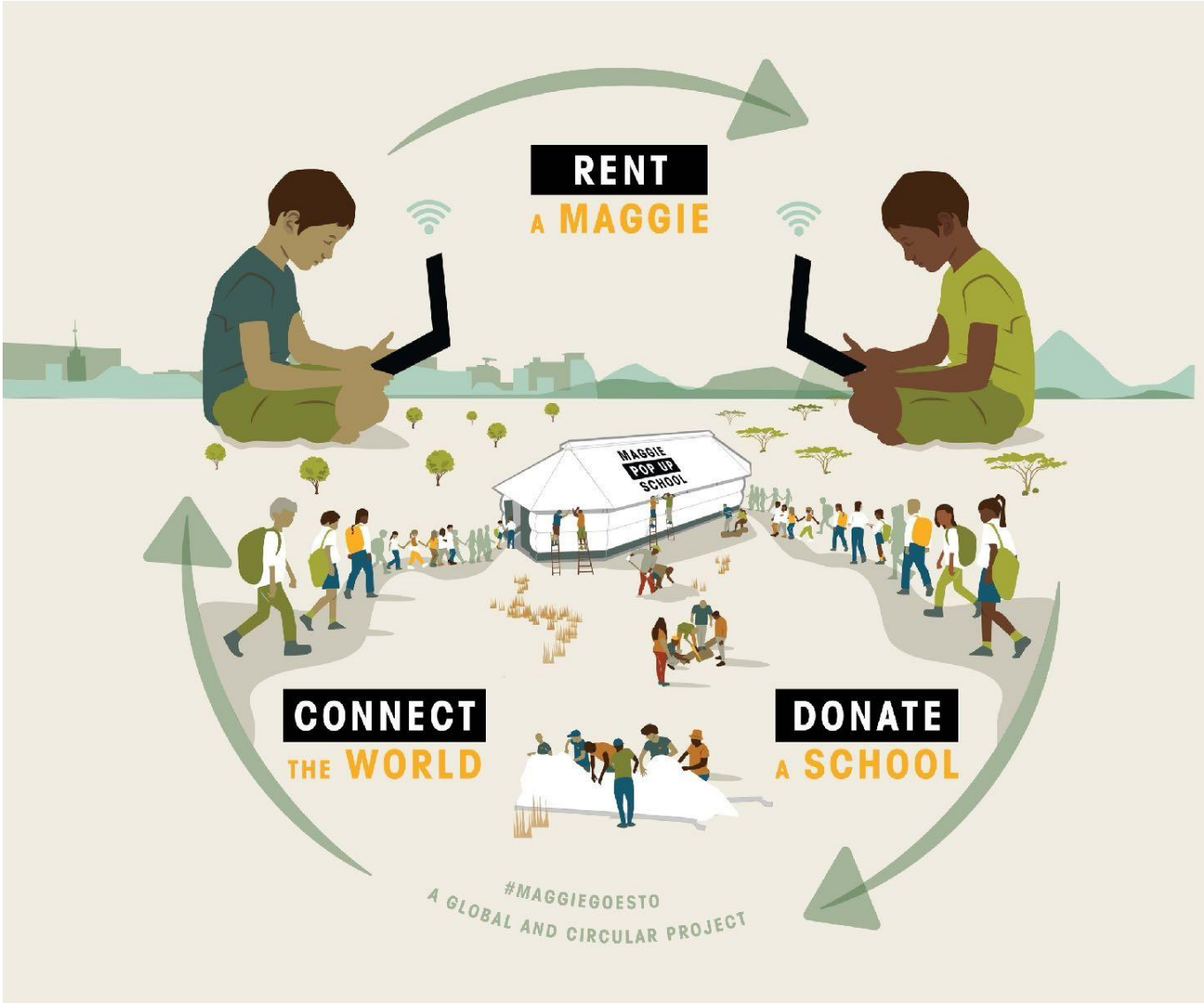


> climate controlled, occasional occupation
ex. community center in Pakistan mountains



THE MAGGIE SHELTER







ARCHITECTS



NON PROFIT
ORGANIZATION
HUMANITARIAN
AID PROJECTS

SOCIAL ENTREPRENEUR
AFFORDABLE HOUSING

DOEL
BRUNO
DUURZAME,
BETAALBARE,
KWALITATIEVE
WONINGEN
REALISEREN



ARCHITECTS



SOCIAL ENTREPRENEUR
AFFORDABLE HOUSING

MOTIVATIE
BRUNO

NON PROFIT
ORGANIZATION
HUMANITARIAN
AID PROJECTS

ARCHITECT = BOUWHEER
=> EFFICIËNTIE stijgt
=> AMBITIE stijgt



ARCHITECTS



SOCIAL ENTREPRENEUR
AFFORDABLE HOUSING

BRUNO

ARCHITECT = ONTWIKKELAAR

=> OWNERSHIP RISICO

=> ONTWERP AMBITIE

=> OPTIMALISATIE

NON PROFIT
ORGANIZATION
HUMANITARIAN
AID PROJECTS

Woonstudie **Leuven**

**8000 NIEUWE WONINGEN TEGEN 2040
VOORAL VOOR JONGE GEZINNEN MET
KINDEREN EN KLEINERE TOEGANKELIJKE
WONINGEN VOOR OUDEREN**

CONTEXT

AG Stadsontwikkeling Leuven in cijfers

Werking



72 BETAALBARE WONINGEN WAARVAN:

31 budgethuurwoningen,
5 housing first woningen,
9 doorgangswoningen en
27 bestaande starterswoningen.



MEER DAN 27 MILJOEN INVESTERINGSUITGAVEN

in onroerende goederen
na uitgevoerde prospecties
door AG Stadsontwikkeling Leuven,
in 2022 was dit
19.440.810 euro.



AANTAL VOLLEDIG UITGEVOERDE/AFGEWERKTE PROJECTEN

53
via de gebouwbeheerders
(bovenop de reguliere taken)



AANTAL KWH OPGEWEKTE ELEKTRICITEIT

Via al onze zonnepanelen-
installaties samen: zowel op grote
gebouwen als op residenties:
400 000Kwh – komt overeen
met het gemiddelde elektrisch
jaarverbruik van zo'n 88 gezinnen.



AANTAL INTERVENTIES TECHNISCH-LOGISTIEK MEDEWERKERS (TLM'S)

(handyman): **498.**



Aantal **DIRECTIECOMITÉ'S** **40**
en **RAAD VAN BESTUUR** **11**
Aantal **BESLUITEN** goedgekeurd
door directiecomité: **292**

Aantal **PERSBERICHTEN** **14**
Aantal geïnteresseerden
voor de **NIEUWSBRIEF** **1577**
(in 2022: 1122)



16 PROSPECTIES
voor de groep Leuven waarvan
9 met een positieve uitkomst.



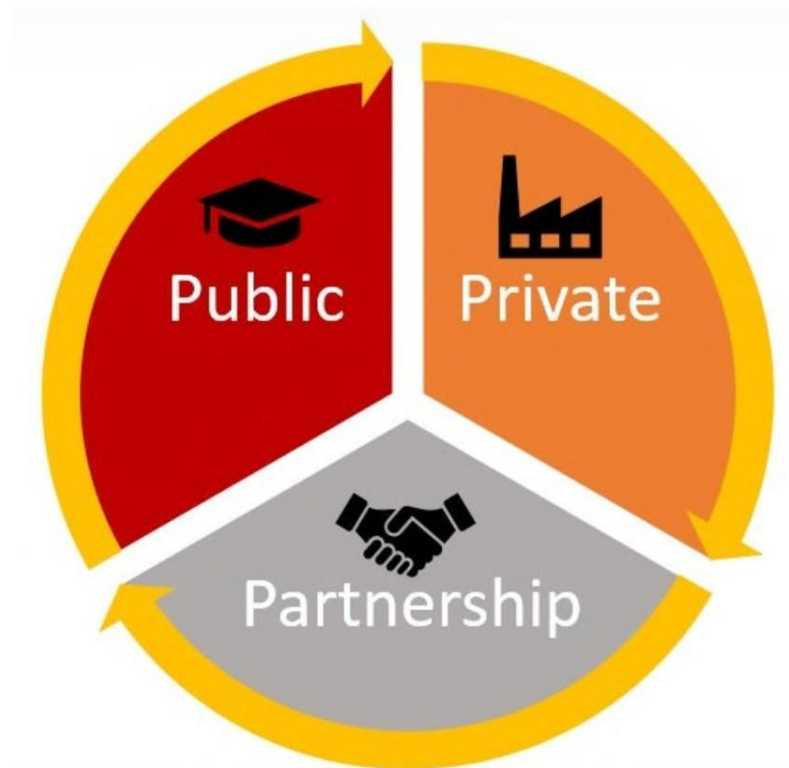
**ONZE TLM'S LEGDEN SAMEN
ZO'N 5000 KM AF MET DE
BAKFIETSEN** - kilometers die dus
niet met (deel)wagens afgelegd
werden.



**VRIJE MARKT LEIDT VAAK
TOT ONBETAALBAARHEID
EN MONOTOON AANBOD**

STRATEGIE 2: OVERHEID ALS REGISSEUR

**SOORTELIJK GEWICHT
VIA VERGUNNING
FINANCIEEL KADER
BELEIDSVISIE**



**SNELHEID
KWALITEIT
INNOVATIE**

**STRATEGIE 3: OVERHEID ALS REGISSEUR
MET BRUNO ALS AUTEUR**

BRUNO

betaalbare — ruimtelijke — units — not for profit — ontwikkeld

PACT

- ◆ NOT FOR PROFIT
- ◆ MET OPEN BOEKHOUDING
- ◆ INNOVATIEVE PUBLIEK PRIVATE PARTNERSHIPS
- ◆ KWALITATIEVE ARCHITECTUUR
- ◆ IN HARMONIE MET DE OMGEVING
- ◆ INCLUSIEF PROGRAMMA
- ◆ REGENERATIEF GEBOUWD
- ◆ MET GELIJGESTEMDE PARTNERS
- ◆ JURIDISCH KADER VOOR NON-SPECULATIEVE DOORVERKOOP

WERKWIJZE



CONTEXTUELE
STEDENBOUWKUNDIGE
ONDERHANDELING



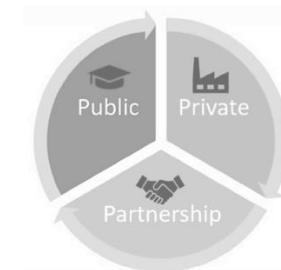
leuven

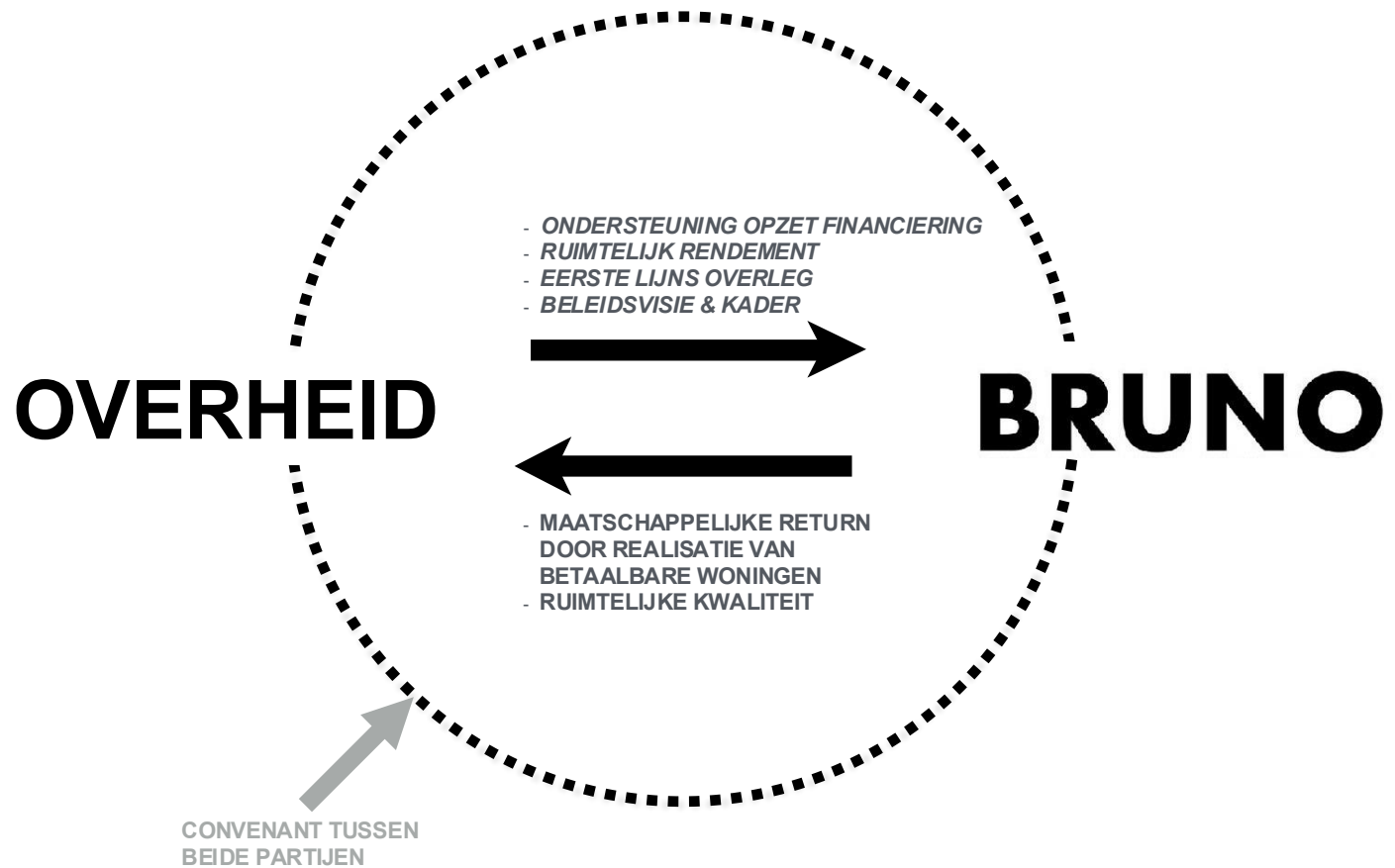
RUIMT

ELIJK

RENDE

MENT





VORM

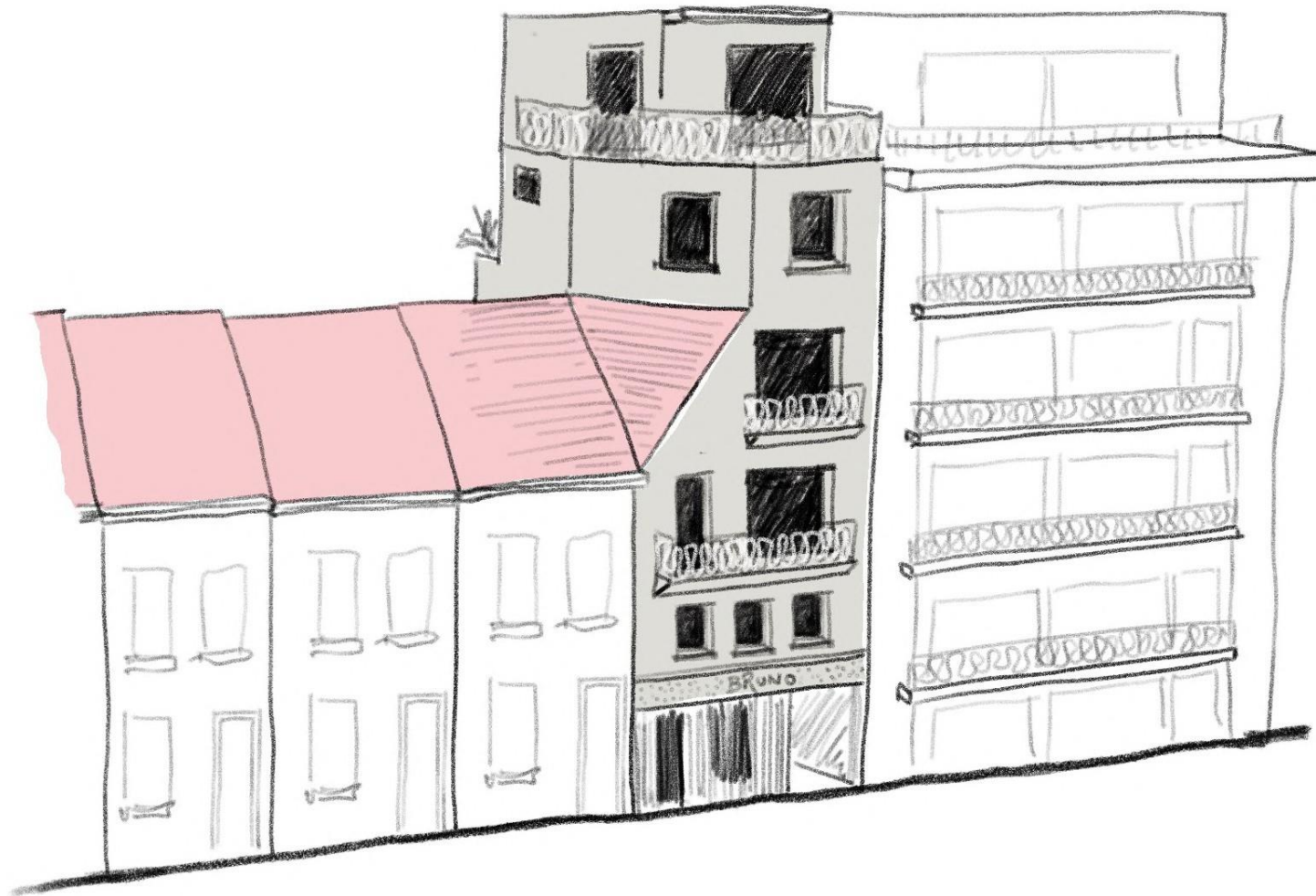
CASE 1

BRUNO

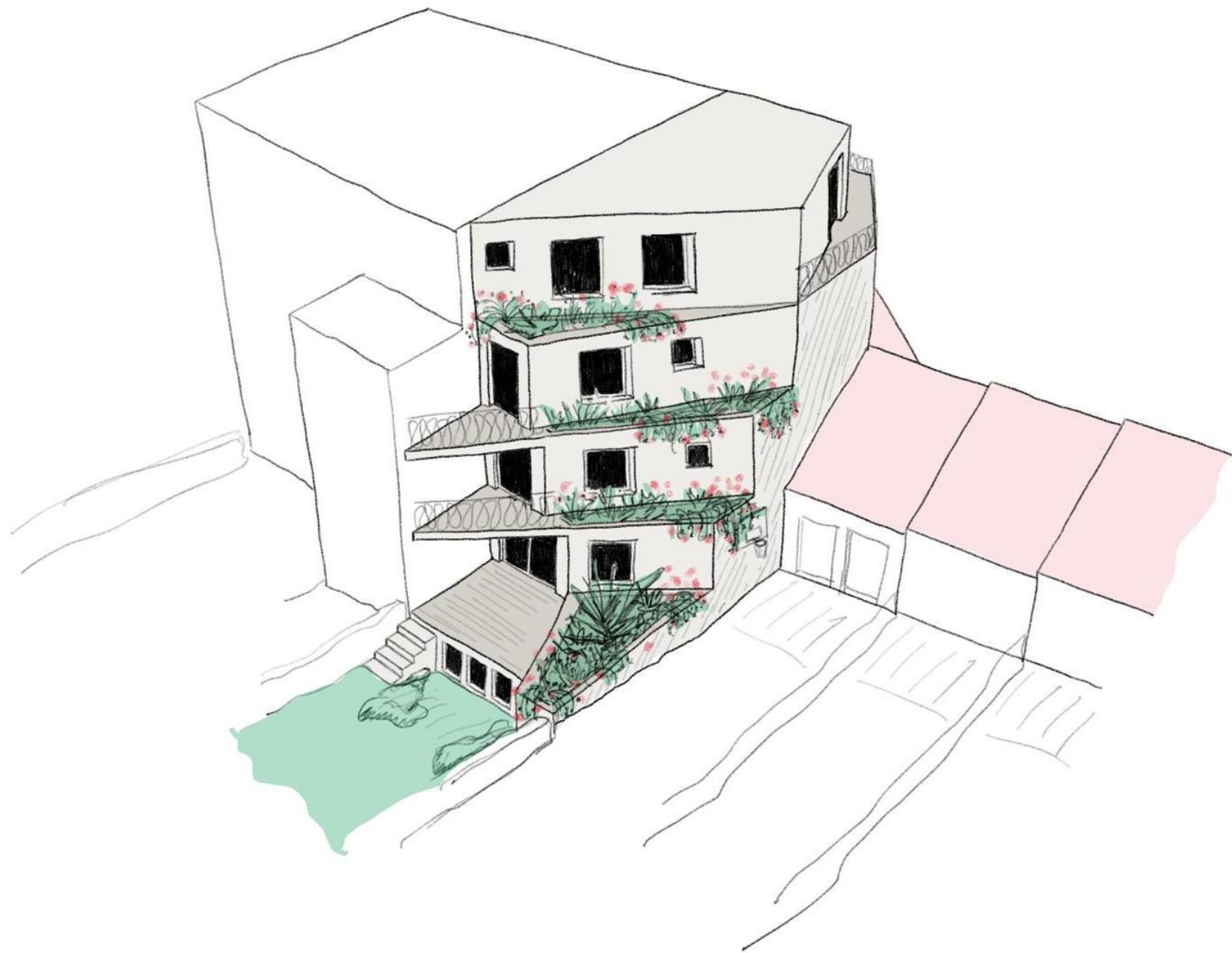
betaalbare — ruimtelijke — units — non profit — ontwikkeld



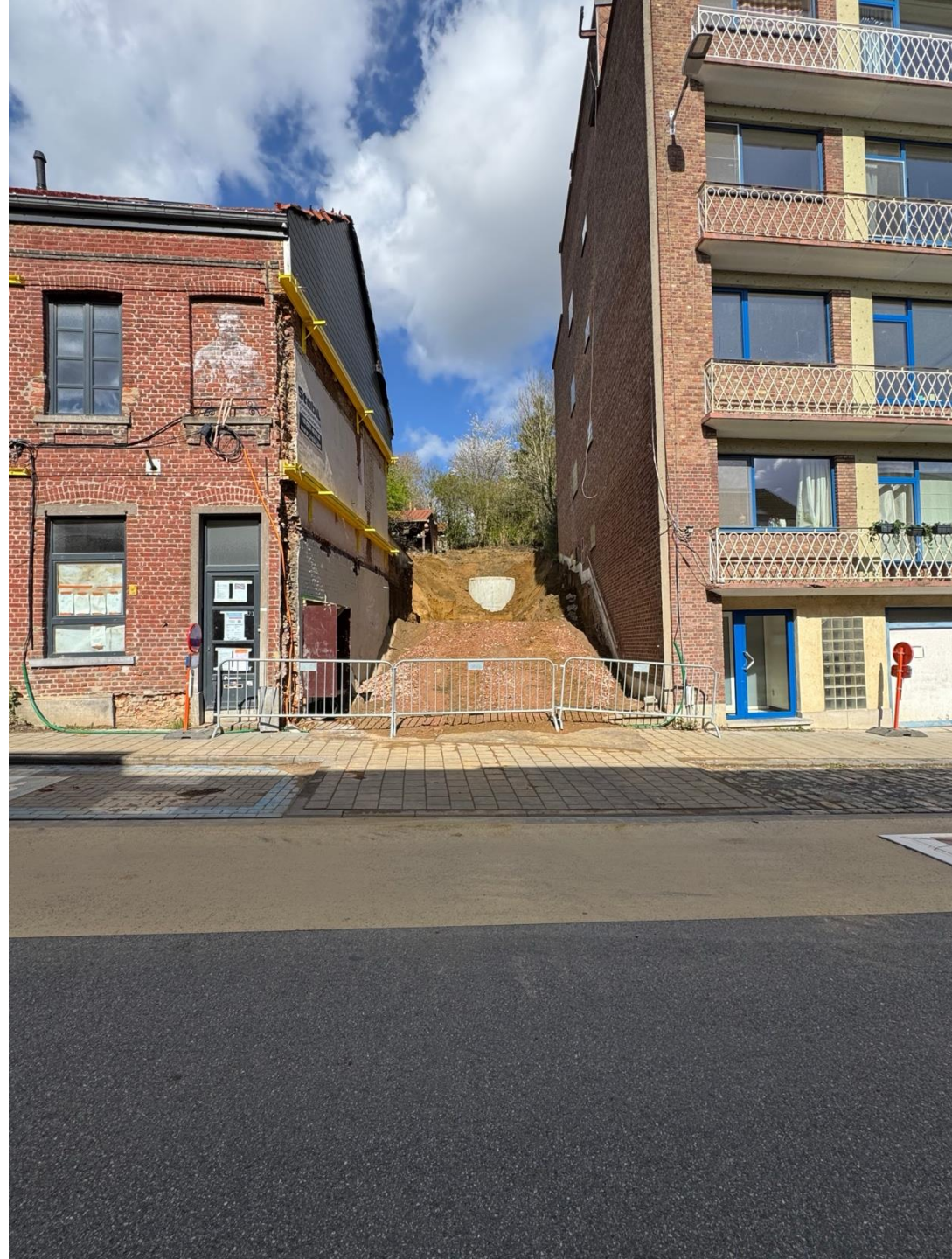




VOLUMESTUDIE







CO2 NEGATIEVE SPOUWMUUR





hefb^{oo}m

- **EM: 20%**
 - 13% subordiatie ereloon DMOA en BRUNO
 - 7% cash up front
- **RV: 3,25%**
- **PROV: 0%**

FINANCIERING

SCENARIO CLT - verkoop zonder grond en traphal/lift gesubsidieerd

VERWERVING GROND

aankoop grond met garage (akte 31/7/2025)		€ 290.000,00
registratie grond	12%	€ 34.800,00
notaris kosten aankoop grond		€ 4.936,10
BRUNO onkosten vererving grond	5%	€ 14.500,00
BTW 21% op BRUNO verwervingskosten		€ 3.045,00
doorrekenen kost afbraak garage		€ 15.000,00
BTW 21% op afbraak garage		€ 3.150,00
totaal grondkost		€ 365.431,10
controle aan koop prijs grond/m2 woning (advies <1000€/m2)		1.003,23 €/m2

RAMING BOUWKOST/M2 (excL BTW)

netto bouwkost instapklaar (ex. schilder, gordijnen, verlichting, tuin)		1695 €/m2
onvoorziene kosten (t.b.d.)	10%	170 €/m2
architect	8%	136 €/m2
totaal		2000 €/m2

RAMING BOUWKOST

onderdeel	eenheid	bruto	EP	totaal
gelijkvloers: studio en berging	m2	116,8	2000 €/m2	€ 233.611,68
verdieping 1: woning	m2	116,8	2000 €/m2	€ 233.611,68
verdieping 1: engelse koer	m2	8	500 €/m2	€ 4.000,20
verdieping 2: woning	m2	93,9	2000 €/m2	€ 187.809,39
verdieping 2: terras woning	m2	10,1	1000 €/m2	€ 10.100,51
verdieping 3: appartement	m2	83,5	2000 €/m2	€ 167.008,35
verdieping 3: terras app.	m2	5,5	1000 €/m2	€ 5.500,28
verdieping 4: penthouse duplex	m2	75	2000 €/m2	€ 150.007,50
verdieping 4: terras app.	m2	2,5	1000 €/m2	€ 2.500,13
verdieping 5: penthouse duplex	m2	50,6	2000 €/m2	€ 101.205,06
verdieping 5: penthouse dakterras	m2	13,4	1000 €/m2	€ 13.400,67
totaal		576,1		€ 1.108.755,44

Woningen

	slaapkamers	netto m2	reductiefactor	gereduc.m2	duizenden	kostprijs (incl.6% BTW)	gewogen CLT prijs
woning met tuin	4	15,7	0,2	3,14	370	€ 478.028,41	€ 379.900,00
projectontwikkeling BRUNO						€ 55.437,77	
pro rata aandeel fietsenberging						€ 55.437,77	
pro rata aandeel lift/hal						€ 1.216.638,68	
engelse koer slaapkamer		8	0,25	2,00		€ 73.177,86	
terras woning achteraan en vooraan		10,1	0,5	5,05		€ 1.262.808,84	
penthouse	2	63	1	63	262	€ 338.570,63	€ 332.200,00
pro rata aandeel fietsenberging							
pro rata aandeel lift/hal							
terras penthouse		15,9	0,5	7,95			€ 290.000,00
appartement	1	62	1,3	80,6	224	€ 260.133,60	€ 190.000,00
pro rata aandeel fietsenberging							
pro rata aandeel lift/hal							
terras vooraan		5,5	0,5	2,75			
studio	1	28	2,1	58,8	144	€	
pro rata aandeel lift/hal						186.075,00	
pro rata aandeel fietsenberging						0	
gedeelde fietsenberging gelijkvloers		24	0,5	12			
hal en lift+trap		66,3	1	66,3			
TOTAAL		466,8		466,75	1000	€ 1.262.808,84	€ 1.162.100,00

CASE 2

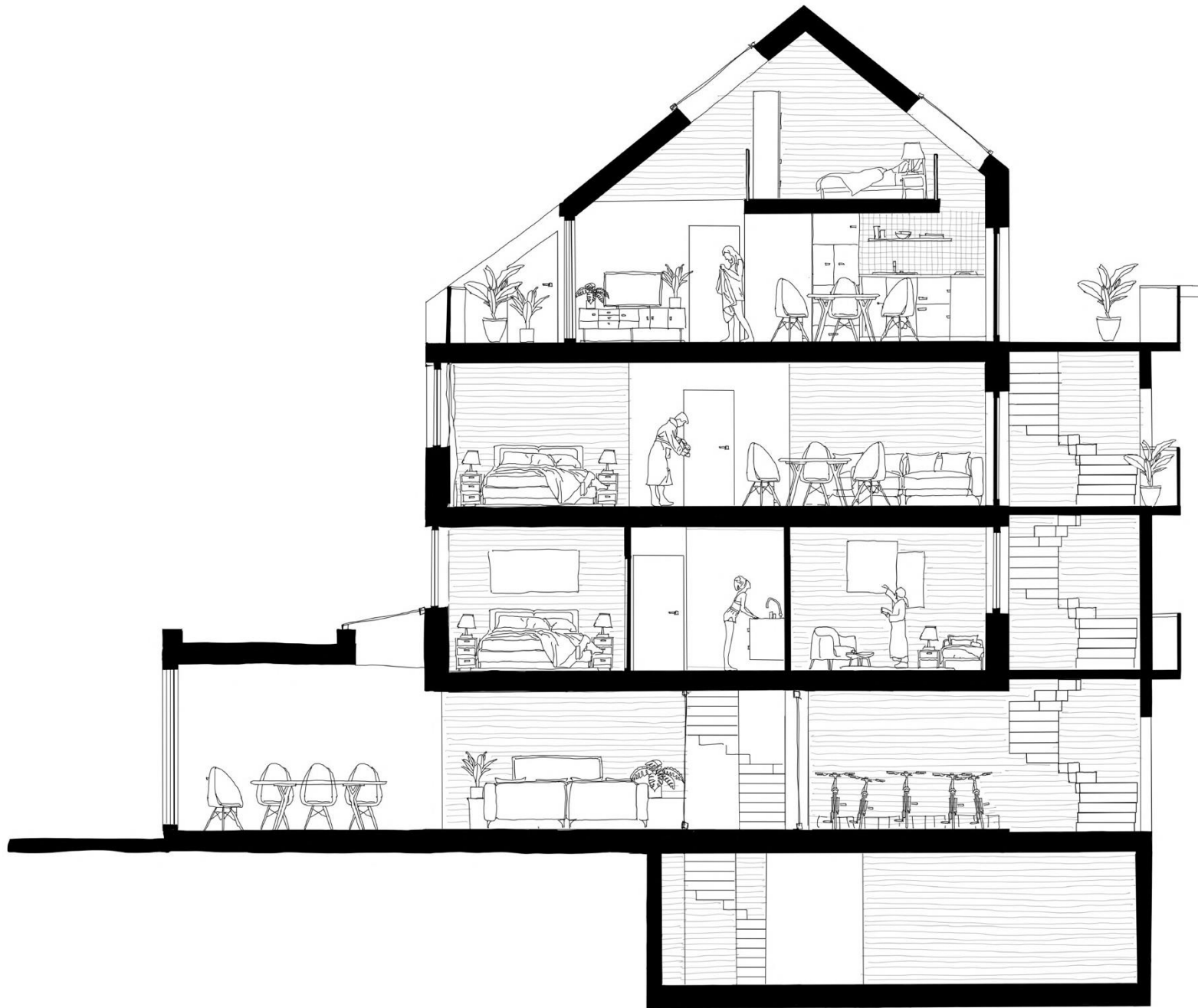


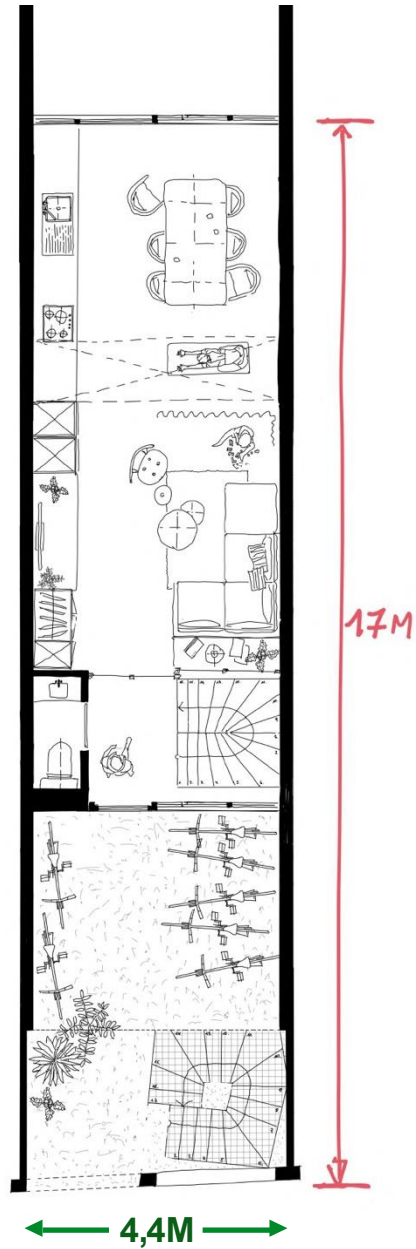


← Delen

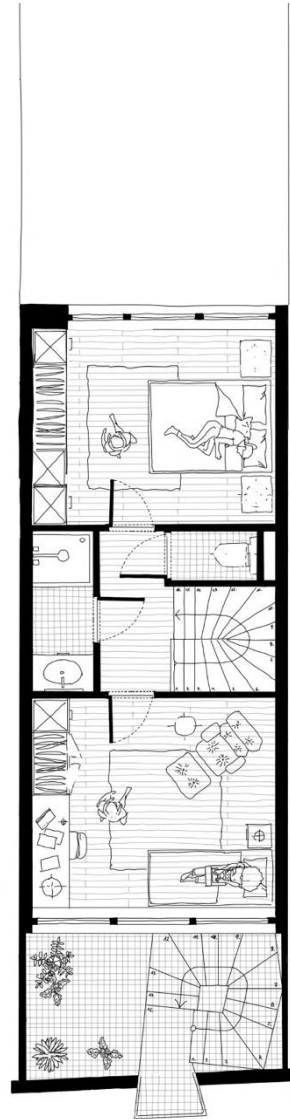
155.000€



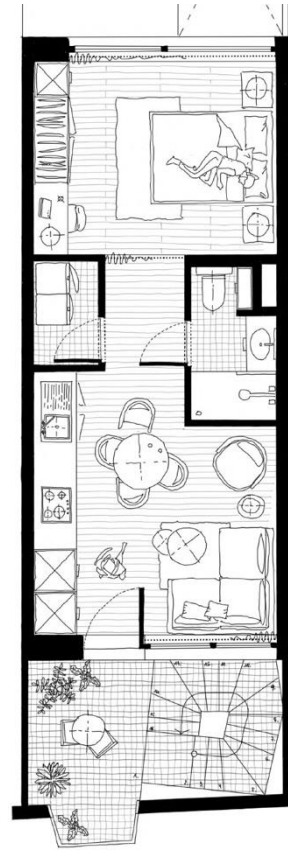




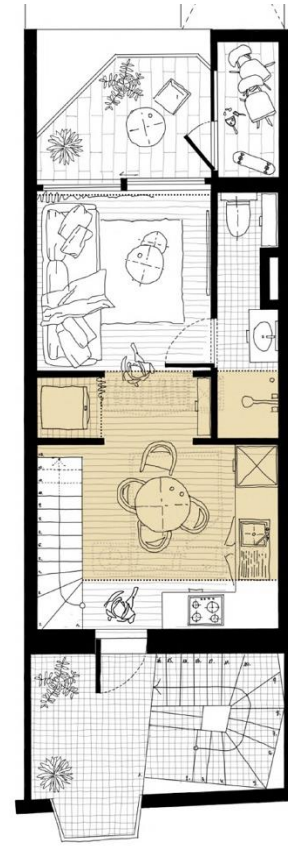
0



+1



+2



+3 (+4)

SCENARIO CLT - verkoop zonder grond

VERWERVING GROND

aankoopgrond met kelder en fundeerplaat (akte 01/2026)		€ 155.000,00
registratie grond	12%	€ 18.600,00
notaris kosten aankoop grond		€ 3.420,00
rechtzetting bouwfouten		€ 25.000,00
BTW 21% op rechtzetting bouwfouten		€ 5.250,00
BRUNO onkosten verwerving grond	5%	€ 9.000,00
BTW 21% op BRUNO verwervings onkosten		€ 1.890,00
totaal kost grond		€ 218.160,00

controle aankoopprijs grond/m2 woning (advies <1000€/m2) *1.1cc, c3 €/m2*

RAMING BOUWKOST /M2 (excl.BTW)

netto bouwkost instapklaar (ex. schilder, gordijnen, verlichting, tuin)		1865 €/m2
onvoorzene kosten (t.b.d.)	10%	187 €/m2
architect	8%	149 €/m2
totaal		2201 €/m2

RAMING BOUWKOST

onderdeel	eenheid	brut	EP	totaal
		o		
gelijkvloers: woning	m2	107	2201 €/m2	€ 235.474,90
verdieping 1: woning	m2	64	2201 €/m2	€ 140.844,80
verdieping 2: appartement 1	m2	55	2201 €/m2	€ 121.038,50
verdieping 3: appartement 2	m2	49	2201 €/m2	€ 107.834,30
verdieping 4: appartement 2	m2	13	2201 €/m2	€ 28.609,10
totaal		288		€ 633.801,60
projectontwikkeling BRUNO		5%		€ 31.690,08
financieringskosten		5%		€ 31.690,08

Woningen

woning met tuin	bruttobouwkost	
appartement 1 slaapkamer	bruttobouwkost	
appartement 2 slaapkamer	bruttobouwkost	

nettom2
110
37
40
187

kostprijs (incl.BTW)
€ 411.830,31
€ 736.012,67
€ 230.000,00
€ 230.000,00
€ 736.012,67

gewogen CLT prijs
€ 350.000,00
€ 230.000,00
€ 230.000,00
€ 810.000,00

CASE 3

**Geconventioneerde huur
BRUNOpact + ontwikkelaar +
investeerder**

SCENARIO GECONVENTIONEERDE HUUR MET INVESTEERDER

Huurinkomsten	netto m2	sociale huur (-25%)	geconv huur (-15%)	markthuur (Vlaanderen)	huur+15%subsidie
2 slpk app	55	€ 811,41	€ 881,97	€ 1.014,26	€ 1.146,55
4 slpk app	115	€ 935,70	€ 1.017,07	€ 1.169,63	€ 1.322,19

Programma		NVO unit	NVO tot	BVO tot	BBO (tot)
1-slpk appartementen	sociaal	5	55 m2	275 m2	303 m2
1-slpk appartementen	geconv	5	55 m2	275 m2	303 m2
1-slpk appartementen	vrij	4	55 m2	220 m2	242 m2
4-slpk app	vrij	1	115 m2	115 m2	127 m2
totaal		15		885 m2	G74 m2

60 m2/UNIT

Geraamde projectkost				
verwerving grond				€ 1.000.000,00
netto bouwkost verhuurklaar (excl. BTW)		2250 €/m2	1090 m2	€ 2.453.220,00
financieringskosten			5%	€ 122.661,00
totaal projectkost				€ 3.575.881,00
winstmarge verkoop aan investeerder			13,5%	€ 482.743,94
begeleiding BRUNO pact betaalbaar wonen			1,5%	€ 53.638,22
netto verkoopprijs				€ 4.112.263,15
	BTW 6%			€ 246.735,79
eindtotaal INVESTERINGSKOST				€ 4.358.998,94

Rendement investeerder JAAR 1

jaarlijkse huurinkomsten incl. subsidies (-1 maand voor K.I. en onderhoud) JAAR 1		11 maanden	€ 169.061,97
afdragen 7,5% beheerskosten voor sociale huur maatschappij	€ 101,43	12 maanden	-€ 6.085,56

5			
netto huurinkomsten jaar 1			€ 162.676,41
netto rendement jaar 1			3,74%

Rendement investeerder JAAR 26

netto huurinkomsten jaar 26 (aan 2% indexering per jaar)			€ 272.727,68
netto rendement jaar 26			6,26%

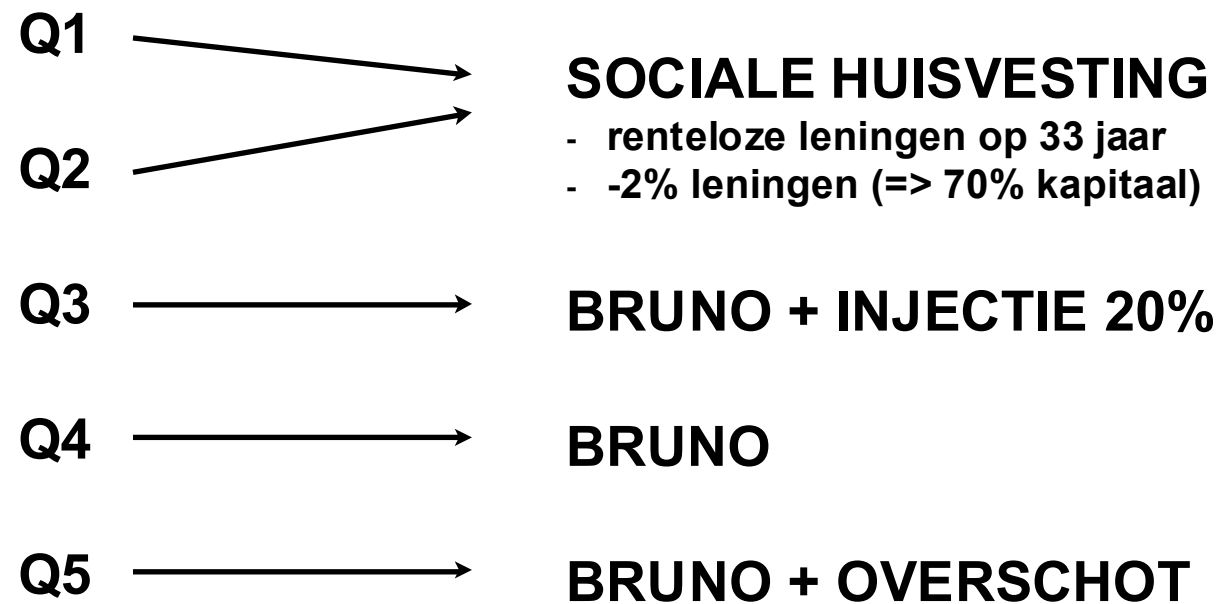
Totaal rendement over 27 jaar

Totale huurinkomsten 27 jaar			€ 5.760.261,01
Gemiddelde jaarlijkse huur			€ 213.344,11
ghemiddelde jaarlijkse huur			4,8G%

CONCLUSIES

BEGROTINGSCONCLUSIES

CENTRUMSTEDEN



BRUNO'S WEG NAAR BETAALBAARHEID

1. NOT FOR PROFIT ONTWIKKELING => -10%
2. INVESTERING IN NIEUWE PROJECTEN => -5%
3. SNELHEID EN EFFICIËNTIE => PRIJSIMPACT
4. BRUNO pact
 1. Ruimtelijk rendement
 2. Duurzame ambitie
 3. Architecturale ambitie
 4. Architect = ontwikkelaar => ownership risico
5. INNOVATIEVE WOONMODELLEN
 1. CLT => -20%
 2. COOPERATIE LONG TERM => te onderzoeken
 3. Partnerships bedrijven met KEYWORKERS => te onderzoeken
 4. GECONVENTIONEERDE HUUR + coöperatie
 5. Erfpacht via AGSL of STAD LEUVEN



SAMENWERKING

BRUNO
behouwen verbinden wonen met het profiel van de stad



Van Grond Los
Community Land Trust Leuven

MAAND 0	1. ACQUISITITIE GROND/PAND	●	
MAAND 1	2. OPMAAK CONCEPT	●	
MAAND 2	3. VOORTRAJECT STEDENBOUWKUNDIGE ONDERHANDELING	●	
	4. OPMAAK OPPERVLAKTERAMING	●	
	5. AANBOD GROND AAN CLT (OF ANDERE PARTNER)	●	
MAAND 4	6. AANKOOP GROND DOOR CLT		●
MAAND 6	7. OPMAAK OMGEVINGSVERGUNNING	●	
MAAND 12	8. VERLENEN OPSTAL AAN BRUNO VOOR ONTWIKKELING		●
	9. BOUW PROJECT	●	
MAAND 24	10. OPMAAK LIJST KANDIDATEN KOPERS		●
MAAND 30	11. VERKOOP AAN CLT KOPER & DOORGAVE OPSTALRECHT	●	

SAMENWERKINGSFLOW

TAXONOMY

RR -> 12% voor CLT grondbanken

BTW -> 21% voor alternatieve woonmodellen

5% RR op opstal voor CLT's

LOKALE KOSTEN

-> straatinname

-> rioleringsaansluiting

-> nutsleidingen

-> ...



www.DMOA.be

www.maggie-program.org

www.brunopact.be