

LivingStones



Louise Claerbout

PROJECTLEIDER

info@livingstones.be

+32 489 33 62 09

Henegouwenkaai, 29 – 1080 Molenbeek-St-Jean.

WIE ZIJN WIJ ?

LivingStones, een coöperatieve vastgoedvennootschap met sociaal oogmerk, werd in 2005 opgericht door drie Sociale Verhuurkantoren (SVK's) samen met privé-investeerders, om een oplossing te bieden voor de problematiek van betaalbare huisvesting in Brussel. De missie van LivingStones is het aankopen en duurzaam renoveren van leegstaande of vervallen gebouwen in de Brusselse gemeenten, mogelijk gemaakt dankzij de investering van de privé-coöperanten.

Eens de gebouwen gerenoveerd zijn en de woningen gecreëerd zijn, worden ze verhuurd door de stichtende verhuurkantoren: Iris, Baita en Wijken. We maken er een erezaak van om kwaliteitsprojecten op mensenmaat te creëren voor onze doelgroep, mensen met een laag inkomen. LivingStones wil aan deze mensen de mogelijkheid geven om hun sociale en financiële stabiliteit terug te vinden.

LivingStones is een coöperatieve erkend door de Nationale Raad voor de Coöperatie.



VERWERVEN VAN EEN GEBOUW

LivingStones is constant op zoek naar nieuwe mogelijkheden en dus naar nieuw te verwerven gebouwen. We werken op twee verschillende manieren met eigenaars die hun eigendom aan ons willen overdragen.

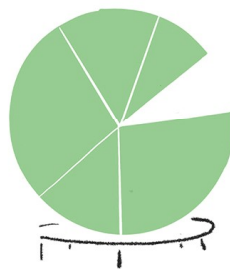
Ofwel doen we een klassieke aankoop om het gebouw te verwerven met de belofte dat het pand getransformeerd zal worden tot een project met een sociale en ecologische bestemming.

Ofwel brengt de eigenaar zijn eigendom onder in de coöperatieve, in ruil daarvoor krijgt hij een aandeel in de coöperatieve met een waarde die overeenkomt met de geschatte waarde van het onroerend goed. Deze aandelen geven hem het recht op dezelfde voordelen als de andere coöperanten: dividenden, stemrecht, besluitvorming,... Zo kan de eigenaar betrokken worden bij de transformatie van zijn gebouw.



KLASSIEKE AANKOOP

LIVINGSTONES

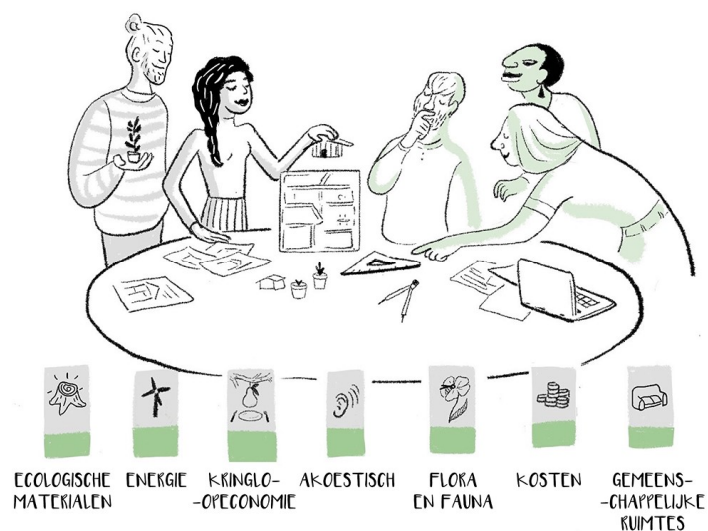


BIJDRAGE IN NATURA

RENOVATIESTUDIE

Om het renovatieproject uit te werken, gebruikt LivingStones zijn ervaring als uitgangspunt voor de studie. Vervolgens doen we beroep op een architectenbureau en werken we samen alle fasen van het bouwproject uit. We stellen alles in het werk om een gezonde huisvesting te creëren met een hoog akoestisch comfort. We hechten ook veel belang aan de milieueffecten, de bouwtechnieken en materialen worden vanuit dat oogpunt gekozen. We willen onze gebouwen energie-efficiënt maken waardoor de toekomstige huurders hun kosten kunnen verlagen.

Kurkisolatie, houtskeletbouw, zonnepanelen, bundeling van het technisch materieel, groene daken, opvang van het regenwater, integratie van fauna en flora, het creëren van gemeenschappelijke ruimten, terugwinning van materialen ter plaatse, ... zijn alomtegenwoordige thema's bij het uitwerken van onze projecten.



TIJDELIJK GEBRUIK

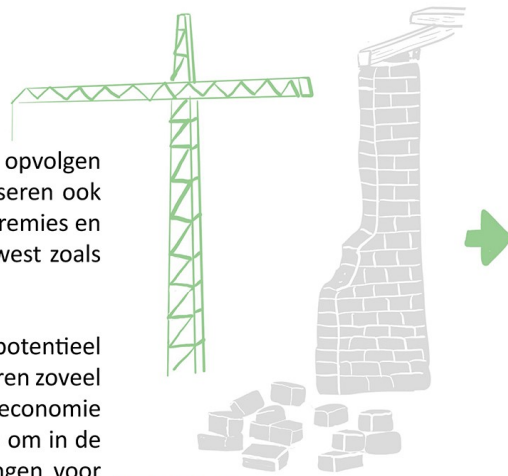
Soms, wanneer de administratieve procedures zeer lang duren, stellen we het gebouw ter beschikking van verenigingen voor een tijdelijk gebruik van het pand. Zo bestrijden we de leegstand van de gebouwen en geven we deze verenigingen een thuisbasis gedurende de maanden tussen de aankoop en de start van de werkzaamheden.



BOUWFASE

LivingStones kan dankzij zijn ervaring instaan voor het opvolgen van de bouwwerf samen met de architecten. We realiseren ook dossiers voor het aanvragen van renovatie- en energiepremies en nemen deel aan projectoproepen van het Brussels Gewest zoals Be Exemplary, Intergenerationeel wonen, Be Circular,...

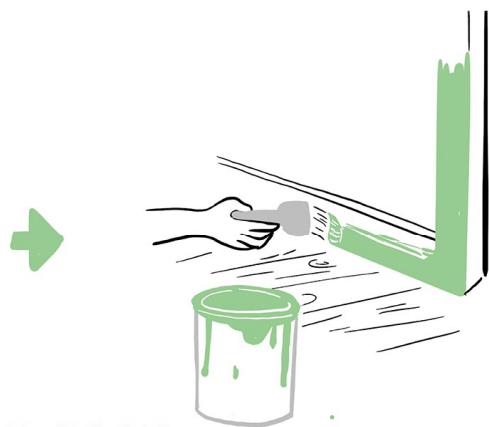
Van bij de afbraak denken we aan de materialen die potentieel opnieuw gebruikt kunnen worden op de werf. We proberen zoveel mogelijk te werken met plaatselijke bedrijven om de economie van het Brussels Gewest te steunen. Soms beslissen we om in de eindfase van de werf beroep te doen op ondernemingen voor sociale inschakeling voor de afwerking.



AFBRAAK EN
TERUGWINNING VAN MATERIELEN



BOUWWERF
MET HOOFDANNEMER



AFWERKING
MET ONDERNEMINGEN VOOR
SOCIALE INSCHAKELING

BEGELEIDING DOOR DE SVK'S EN VERENIGINGEN

Tegelijkertijd begint de SVK gekozen voor het huurbeheer van de toekomstige woningen zijn begeleidingswerk. Zij worden gewoonlijk bijgestaan door verenigingen gespecialiseerd in integratie door huisvesting en individuele begeleiding van de bewoners.

We zijn ervan overtuigd dat het leven in gemeenschap in onze gebouwen veel kan bieden aan de kansarmen die het pand bewonen.



GEBRUIK VAN HET GEBOUW



Eens de werkzaamheden afgerond zijn, geven we de sleutels aan het gekozen Sociale Verhuurkantoor (SVK). Zij zijn verantwoordelijk voor het huurbeheer en verzekeren de relatie tussen de eigenaar en de huurder. In ruil voor een huurtarief dat lager ligt dan de marktprijs, kan LivingStones rekenen op een zorgeloos beheer en ontvangt het verschillende diensten en garanties (verzekerde betaling van de huur, zorgeloos huurbeheer, onderhoud van het pand, hulp bij renovatie, vrijstelling van onroerende voorheffing...). De huurder van zijn kant profiteert van een kwaliteitswoning aan een lagere huurprijs.

We werken enkel met de drie stichtende SVK's van LivingStones, Baita, iris en Wijken. We gaan contracten aan van een bepaalde duur maar wensen deze contracten steeds te hernieuwen zodat de gecreëerde woningen hoedanook betaalbaar blijven en bestemd voor gezinnen met een laag inkomen.



UITKERING DIVIDENDEN VOOR COÖPERANTEN

Om coöperant te worden bij LivingSTones, moet men aandelen verwerven. Er bestaan verschillende soorten aandelen. Elke coöperant heeft stemrecht in de Algemene Vergadering, onafhankelijk van het geïnvesteerde bedrag. We beloven aan onze coöperanten om op het einde van het jaar een dividend uit te keren, beperkt tot 2% bruto.

Wij zijn altijd op zoek naar nieuwe coöperanten die menselijk en financieel willen investeren in sociaal vastgoed.



DUURZAAMHEID EN SOCIALE IMPACT

We willen een echte sociale impact maken en willen daarom uitbreiden en meer gebouwen verwerven om te renoveren. We willen onze activiteit bestendigen en ze verankeren in de het landschap van de sociale ondernemingen in Brussel zodat onze methodes kunnen worden voortgezet en doorgegeven.

En als de rode gebouwen op de kaart de uwe zouden zijn?

Samen kunnen we leegstand, het tekort aan betaalbare woningen en energieverpilling bestrijden.

Bespreek samen met ons de mogelijkheden om dergelijke projecten voor onze toekomst te realiseren.

