

Gezocht: lefgozers voor wooncoöperaties

Lieve Jacobs, Peggy Totté

‘Wooncoöperaties zorgen voor betaalbaar wonen: 20% goedkoper dan de markt.’ ‘Een groot-schalig onderzoek van Steunpunt Wonen bevestigt: woonmobiliteit binnen de coöperaties zorgt voor betaalbare huisvesting op maat van elk gezin.’ ‘De Covid-19-crisis in de jaren ‘20 is de start van coöperatief zorgwonen in Europa.’ ‘Het neoliberalisme op zijn einde, een nieuw tijdperk met coöperatief wonen zorgt voor betaalbare huurprijzen.’

Dit lijken ons heel plausibele krantentitels in 2050. We geloven immers sterk dat coöperatieve woonmodellen kunnen zorgen voor betaalbaarheid, maar ook voor kwaliteit, woonmobiliteit en flexibiliteit. Het wonen in de coöperaties kan heel divers zijn: van individuele klassieke woningtypes tot cohousing en woongemeenschappen. Een coöperatief beheer van het wonen kan ook een halt toeroepen aan de versnippering van eigendommen, percelen en woningen. Kleinschalige woonvormen waar plaats is voor zorg, is gesneden koek voor wooncoöperaties. Tot slot lijkt het een ideaal model om de grotere historische ensembles te herbestemmen naar wonen.

Voorlopig zijn de wooncoöperaties nog redelijk onontgonnen terrein in Vlaanderen. In de afgelopen jaren is een interesse herrezen en zijn enkele wooncoöperaties opgericht: wooncoöperatie, Oak Tree Projects, De Okelaar, Collectief Goed, ... Langzaam maar zeker verwerven zij een positie in de vastgoedmarkt, maar toch blijft het zoeken. In dit artikel belichten Cera en Architectuurwijzer de algemene kenmerken van een wooncoöperatie, onderbouwen zij wat volgens hen de kracht en de meerwaarde ervan in Vlaanderen kan zijn, maar staan zij ook stil bij de mogelijke valkuilen. Omtrent dit thema willen we ook graag verwijzen naar de recente publicatie ‘Coöperatief Wonen in Vlaanderen’ van Cera.

Wat is een wooncoöperatie?

De definitie van de coöperatieve vennootschap in het *Wetboek Vennootschappen en Verenigingen (WVV)* is gebaseerd op de definitie van de International Cooperative Alliance (ICA): ‘een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren’. Centraal in deze definitie staat dat coöperaties ‘missiegedreven’ ondernemingen zijn: zij vervullen de gemeenschappelijke behoefte(n)

van hun coöperanten. Om deze behoefte te vervullen, hun probleem of opportuniteit, wachten de coöperanten niet op de markt of de staat om het op te lossen: ze nemen het heft in eigen handen en verenigen zich in een gezamenlijke onderneming. Vandaar ook het belang van de coöperatieve waarden zoals zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid.

Om deze behoefte te vervullen, hun probleem of opportuniteit, wachten de coöperanten niet op de markt of de staat om het op te lossen.

In de meest pure versie van een wooncoöperatie gaat het over bewoners die zich verenigen om samen hun woonbehoefte- en wens te realiseren. Zij verwerven een aandeel binnen de wooncoöperatie die op haar beurt deze inbreng kan gebruiken om een gebouw te verwerven. Door deze inbreng worden de coöperanten eerst en vooral mee eigenaar van de coöperatieve vennootschap en krijgen zij in ruil een woonrecht. Tevens is het hun plicht om de coöperatie democratisch te besturen en controleren.

Van woningeigenaar naar coöperant

In Vlaanderen voelen we ons wat onwennig ten overstaan van wooncoöperaties, omwille van onze sterke traditie in het individuele eigenaarschap van woningen. Circa tachtig procent van de Vlamingen is eigenaar van zijn of haar eigen woning. In geval van vrijstaande woningen, half open bebouwingen of rijwoningen op een eigen kavel is dit een voor de hand liggend, goed gekend en eenvoudig model. In het geval van een appartementsgebouw, een geclusterd project van woningen rond een gemeenschappelijke buitenruimte of zelfs een cohousingproject betekent dit echter dat de bewoners een 'vereniging van mede-eigenaars' moeten vormen. Zij moeten samen beslissen én investeren in het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke delen (tuin, kelder, trap, dakbedekking, gevels, ...). In dit geval leidt het mede-eigenaarschap vaak tot moeilijke discussies tussen de eigenaars.

In een wooncoöperatie is de bewoner dus geen eigenaar van zijn woning en kan hij of zij niet rekenen op een speculatieve meerwaarde na verloop van tijd. De coöperatieve vennootschap is eigenaar van het volledige gebouw, zowel van de woningen als van de gemeenschappelijke delen. De coöperant/bewoner beschikt over een 'woonrecht', hij of zij heeft een gebruiksrecht op 'de stenen', wat zich vaak vertaalt in een huurcontract. Of zoals wooncoop het stelt in zijn slogan: 'huren bij jezelf'. De verantwoordelijkheid voor het beheer en de investeringen ligt bij de Raad van Bestuur. Deze Raad wordt verkozen door alle coöperanten van de coöperatie en stelt op zijn beurt een 'beheerder' aan.

Een interessant referentieproject voor het beheer vormt de Zwitserse wooncoöperatie Kalkbreite in Zürich. Hier hebben ze besloten om het gebouw niet te laten beheren door de bewoners. Een bewoner is immers te direct betrokken partij en kan onvoldoende zijn individuele belang scheiden van het belang van de coöperatie. De bewoners kunnen wel meedenken en beslissen in de maandelijkse vergaderingen van de 'gemene raad'. Deze bewonersraad heeft een budget en kan gemeenschappelijke projecten goedkeuren, zoals bijvoorbeeld het inrichten en runnen van een bibliotheek.

Voor alle duidelijkheid: in de Raad van Bestuur van Kalkbreite zetelen wél bewoners, naast 'externe bestuurders'. Dit zijn bestuurders die aangetrokken worden omwille van hun specifieke expertise, zonder dat ze bewoner zijn van de coöperatie. De focus van elke bestuurder in de Raad van Bestuur moet liggen op het belang van de coöperatie. Hoe beter en hoe duidelijker de functies en bevoegdheden van zowel de Algemene Vergadering als de Raad van Bestuur bepaald zijn, hoe meer garantie op een succesvolle werking van de coöperatie.

Relatie tussen de huurder en zijn wooncoöperatie

In vergelijking met de klassieke huurmarkt biedt de wooncoöperatie een duidelijk voordeel voor de bewoners. Binnen een coöperatief project worden de bewoners als coöperant sterk betrokken bij het project, zij kennen namelijk drie relaties tot hun coöperatieve onderneming:

1. **Transactierelatie** (*user-benefit*): de coöperatie realiseert voordelen voor de coöperanten, die op hun beurt gebruik maken van de dienstverlening van de coöperatie. Deze 'transactierelatie' — die een antwoord biedt op de behoefte van de coöperant — staat centraal, want dit is de bestaansreden van de coöperatie en de reden waarom men coöperant wordt. In een wooncoöperatie betekent deze transactierelatie dat de coöperant kan wonen tegen kostprijs.
2. **Investeringsrelatie** (*user-owner*): de gebruikers zijn samen de eigenaars van een gedeelde onderneming. De coöperanten investeren — of voorzien het kapitaal — zodat de onderneming de dienstverlening kan bieden. De gevraagde investering is vaak afhankelijk van de 'transactie-omvang'. In het geval van een wooncoöperatie zal de gevraagde inbreng van de bewoner in relatie staan tot het aantal m² woonoppervlakte, wat een logisch coöperatief principe is. Ook in Zurich bestaat de regel bij de Genossenschaften dat men investeert in verhouding tot het aantal m² dat men huurt.
3. **Zeggenschapsrelatie** (*user-control*): de gebruikers controleren samen de coöperatie. Deze zeggenschapsrelatie verschilt op twee manieren van een klassiek aandeelhouderschap. Ten eerste zullen de coöperanten opvolgen of de coöperatie te allen tijde in functie van hun gemeenschappelijke behoefte(n) werkt. Ten tweede is er de democratische controle. Elke bewoner heeft, ongeacht zijn inbreng, één stem. In een wooncoöperatie maakt het dus niet uit of je in een grote of kleine wooneenheid woont, de bewoners bewaken samen en op gelijkwaardige basis hun gemeenschappelijke behoefte.

Opvallend en uniek bij de coöperatie is dat deze drie relaties in relatie staan tot elkaar: men **investeert** en **controleert** in functie van de **transactie**.

Van burgercoöperatie tot ondernemingencoöperatie

Algemeen onderscheidt Cera vier types coöperatie: van de burgercoöperatie, de ondernemingencoöperatie, de werkerscoöperatie tot de multistakeholdercoöperatie.

Een gekend voorbeeld van burgercoöperaties in Vlaanderen zijn de energiecoöperaties waar burgers samen investeren in duurzame energiebronnen en vervolgens aan kostprijs energie ontvangen. Zij onderscheiden zich van een werkerscoöperatie waar de 'werkers' of werknemers samen eigenaar zijn van het bedrijf en zo zorgen voor hun eigen tewerkstelling. Er is een derde type, de ondernemingencoöperatie, zoals bijvoorbeeld Prik&Tik waar zelfstandige drankenhandelaars zich verenigen om samen hun marketing, aankoop en logistiek te verzorgen.

Tot slot zijn er de multistakeholdercoöperaties: hier verenigen minstens twee verschillende groepen van belanghebbenden met potentieel conflicterende belangen zich in één onderneming: werkers, leveranciers, klanten of burgers. In België zijn hier (nog) niet veel voorbeelden van. Dit is geen evident model uiteraard, want je haalt allerlei conflicten, die normaal extern ('op de markt') worden beslecht, in de onderneming. Denk bijvoorbeeld aan een discussie over de prijsvorming tussen leveranciers en consumenten. Maar om diezelfde reden heeft dit model het potentieel om een enorm waardevol model te zijn.

Het grootste deel van de bestaande wooncoöperaties in binnen- en buitenland zijn opgericht als burgercoöperaties. In Vlaanderen zien we een eerste interesse ontstaan vanuit enkele cohousinggroepen. Zij zien het voordeel om hun woonproject met veel gemeenschappelijke delen op een eenvoudige manier te beheren in een coöperatie en er tegelijk als coöperant zelf mee deel van uit te maken. Dit sluit vaak ook aan bij hun idee van kwalitatieve huisvesting. Vandaag richten deze bewonersgroepen hun eigen wooncoöperatie voor één project op of gaan zij met hun project onder de vleugels van wooncoöperatie. Ook Oak Tree Projects is een burgercoöperatie die zich inzet voor betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor mensen met een beperking. In beide gevallen zijn zowel bewoners als externe 'burgers' aandeelhouder of investeerder in de wooncoöperatie. Er is geen overheid of bedrijf mee gemoeid.

In tegenstelling tot de burgercoöperaties vormt Collectief Goed een eerste voorbeeld van een multistakeholdercoöperatie in Vlaanderen. Bewoners, middenveldorganisaties én een sociale huisvestingsmaatschappij (De Ideale Woning) zijn vennoot. Zij hebben elk een verschillend belang, maar streven samen hetzelfde doel na: betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor grote gezinnen. De Ideale Woning heeft haar aandelen verkregen door haar inbreng in natura van oudere sociale woningen, die vervolgens door de wooncoöperatie worden gerenoveerd en verhuurd.

In de nabije toekomst lijkt het ons de moeite om het model van de multistakeholdercoöperatie en zelfs de ondernemingencoöperatie verder te onderzoeken in functie van het wonen. Er zijn voldoende professionele spelers, zowel overheden als projectontwikkelaars, aannemers, architecten ... die hiervoor interesse tonen.

De Baugenossenschaft Zurlinden in Zürich vormt trouwens een mooi (en uitzonderlijk) buitenlands voorbeeld van een ondernemingencoöperatie. Binnen deze coöperatie hebben zich een twintigtal bouwondernemingen verenigd om samen betaalbare en duurzame stadswoningen te bouwen. Zo zorgen zij voor een eigen afzetmarkt, maar tevens bouwen zij samen kennis op omtrent duurzaam bouwen omdat zij ook instaan voor het beheer van het project. In Zurlinden zijn de bewoners geen vennoot. Het is in dergelijke ondernemingencoöperaties wel belangrijk om de belangen van de bewoners mee te nemen. En wanneer we dit ten gronde doen en de bewoners de kans geven om coöperant te worden, komen we bij het model van de multistakeholdercoöperatie, zoals hierboven beschreven.

Betaalbaar wonen als eerste drijfveer

Het realiseren en beheren van betaalbare én kwalitatieve huisvesting is een grote drijfveer van quasi elke binnen- of buitenlandse wooncoöperatie. De wooncoöperaties vormen geen sociale huisvestingsmaatschappij (in Nederland onderscheiden ze zich duidelijk van de woningcorporaties), maar ze proberen wel een betaalbaar huuraanbod op de private woningmarkt toe te voegen. Om te begrijpen hoe de wooncoöperatie kan zorgen voor een betaalbare woning, is het belangrijk om de link tussen de huurprijzen, de waardebepaling van de aandelen en de eventuele dividenden te begrijpen.

De huurprijs van een woning wordt berekend op basis van de werkelijke kosten van de coöperatie, de lopende hypotheekleningen, de beheerskosten van het gebouw, ... Dit heeft tot gevolg dat de coöperatie er niet op gericht is om winst te maken en dus krijg je — net zoals in vele andere coöperaties — geen meerwaarde op je aandeel als je uittreedt uit een wooncoöperatie. Dit staat in schril contrast met de financiële meerwaarde die vele Vlamingen realiseren bij de verkoop van hun huis of appartement na x aantal jaren. Een verhoogde waarde van het aandeel bij uitstap uit de coöperatie zou de instapwaarde voor toekomstige coöperanten minder haalbaar maken, of zelfs leiden tot een hogere huurprijs van de woningen.

Vanuit de coöperatieve eigenheid streeft elke wooncoöperatie naar een 'maximale bevrediging van de behoeften van de coöperanten', of anders gezegd naar een 'doel-maximalisatie' en niet naar een 'bedrijfswinst-maximalisatie'. Om die reden zal een wooncoöperatie haar eventueel positief resultaat eerder aanwenden om een lagere huurprijs in te voeren, dan er een bedrijfswinst voor de coöperatie mee te realiseren en een dividend voor de coöperanten uit te keren. Maar een wooncoöperatie moet ook een goede huisvader zijn. Een verlaging van de huurprijzen is daarom niet per se de eerste of de enige keuze. Er blijven bij voorkeur ook meerwaardes reserves binnen de

coöperatie in functie van een goed beheer en onderhoud van de gebouwen op lange termijn en in functie van een sterke solvabiliteit voor de vennootschap.

Om die reden zal een wooncoöperatie haar eventueel positief resultaat eerder aanwenden om een lagere huurprijs in te voeren.

Indien alle coöperanten wonen binnen de wooncoöperatie, is het evident dat er geen dividend aan de coöperanten wordt uitgekeerd, maar dat zij profiteren van een lagere huur in combinatie met een

gegarandeerd goed beheer. Omgekeerd is het echter een realiteit dat de wooncoöperaties — zeker in de beginjaren — nood hebben aan veel kapitaal en dat zij hiertoe ook 'externe' coöperanten moeten aantrekken. Zij spreken daarom ook het netwerk van de bewoners of 'maatschappelijke investeerders' aan. In dat geval kan het aangewezen zijn om dit ingebrachte kapitaal te vergoeden via een beperkt jaarlijks dividend, wat perfect mogelijk is voor zover de coöperatie winst maakt. De coöperatie moet er wel voor zorgen dat een dividendbeleid niet ten koste gaat van de gemeenschappelijke missie en dat zij hierin een consequent en helder beleid voert.

In Zürich ontstond er op een termijn van minimaal tien jaar een groot verschil tussen de huurprijzen van een wooncoöperatie versus de huurprijzen op de private markt. Deze lagere huurprijzen zijn mede te danken aan het stadsbestuur van Zürich dat een deel van haar gronden via pacht of verkoop aan betaalbare prijzen ter beschikking stelt van de wooncoöperaties. In Vlaanderen is het nog te vroeg om grote verschillen in huurprijs tussen de wooncoöperaties (die recent zijn opgericht) en de markt te zien. Bovendien krijgen de wooncoöperaties in Vlaanderen zeker geen voorkeursbehandeling vanuit de overheid. Nochtans zou het perfect legitiem zijn dat een Vlaams stadsbestuur een deel van haar grond verpacht aan een wooncoöperatie in ruil voor een duurzaam en betaalbaar woonaanbod op lange termijn.

Woonmobiliteit en flexibiliteit door schaalvoordeel

In meerdere *Genossenschaften* in Zürich bepaalt de gezinsgrootte de omvang van de woning die men kan huren. Wanneer een gezin uitbreidt, kan men aanspraak maken op een grotere woning. In het omgekeerde geval, verwacht men een verhuis naar een kleinere eenheid. Dit is echter enkel mogelijk binnen de grotere wooncoöperaties omdat zij een grotere woningvoorraad en dus meer flexibiliteit hebben. Op die manier kunnen de coöperaties een woonmobiliteit mogelijk maken die in Vlaanderen vandaag ondenkbaar is. Ons eigenaarsmodel maakt eenvoudige verschuivingen tussen diverse wooneenheden niet evident.

Binnen één woonproject kan ook een flexibiliteit op niveau van de kamers aangeboden worden. In Kalkbreite (Zürich) zijn enkele kamers met eigen sanitair en kitchenette voorzien die — mits onderbouwde motivatie — tijdelijk verhuurd kunnen worden aan een gezin met een kind dat niet meer thuis wil wonen, maar toch kortbij. Ook voor de opvang van een zieke (groot)ouder kan zo'n kamer een perfecte oplossing bieden. In Hagman Areal (Winterthur) wordt niet één grote collectieve ruimte voor alle bewoners voorzien, maar zijn op het gelijkvloers een aantal kleinere kamers ter beschikking van de bewoners. Zij kunnen hiervan gebruik maken om muziek te maken, om van thuis uit te werken, voor een vergadering in klein verband,... Dit zorgt bijgevolg voor een extra kamer als uitbreiding op de woning, die niet permanent beschikbaar hoeft te zijn. Binnen een coöperatieve vennootschap is dergelijke flexibiliteit en korte termijnhuur of -gebruik perfect te regelen.

Aanbod van klassieke én nieuwe woningtypes

Bij de heropleving van de *Genossenschaften* in de jaren '90 in Zürich zijn er een aantal innoverende wooncoöperaties tot stand gekomen, door tussenkomst van de stad. Vaak is de grond (via erfpacht) ter beschikking gesteld aan de coöperaties op voorwaarde dat zij ook inzetten op nieuwe woonvormen, autoluwe woonplekken, duurzame gebouwen, ... Zo vormden de nieuwe woonprojecten van de *Genossenschaften* een handig instrument om actief beleid mee te maken in de stad, waaronder de vernieuwing van de woningtypologie.

Maar een wooncoöperatie hoeft niet per definitie in te zetten op vernieuwende woningtypes of collectief wonen. Evenmin beperken zij zich tot één doelgroep in de stad Zürich. Het behoort tot de autonomie van elke wooncoöperatie om zelf haar visie en strategie te bepalen. Vooral bij de historische coöperaties in Zürich zagen we zo een aantal kwalitatieve woongebouwen met een klassieke appartementstypologie en een goede prijs-kwaliteit garantie.

In Vlaanderen zien we in eerste instantie een sterke connectie tussen cohousingprojecten en wooncoöperaties, zoals eerder aangehaald. Dit is logisch omdat het coöperatief beheer nu eenmaal beter geschikt is voor het beheer van collectieve delen in een project, in tegenstelling tot een vereniging van mede-eigenaars. Maar toch is het belangrijk om ook in Vlaanderen het aanbod van de wooncoöperaties te verruimen. Een verkennend multidisciplinair onderzoek van Architectuurwijzer, binnen haar partnerschap met Cera, kan hiertoe enkele nieuwe perspectieven aangeven in de nabije toekomst.

Meerwaarde van een coöperatieve ruimtelijke aanpak

Op schaal van Vlaanderen is Architectuurwijzer ervan overtuigd dat de wooncoöperaties kunnen bijdragen tot een betere ruimtelijke ordening in Vlaanderen. Enkele nadelen van het individuele eigenaarsmodel op projectniveau zijn reeds besproken. Ook op een planologisch schaalniveau zorgt het individueel eigenaarschap voor een groot nadeel: een sterke versnippering in ruimte en eigendom.

Elke stad of dorp, elke wijk, elke straat, elke verkaveling, maar ook vele appartementsgebouwen en andere gemengde gebouwen bestaan uit diverse kleine eigendommen. Bij het appartementsgebouw hebben we reeds beschreven hoe de discussie tussen mede-eigenaars kan leiden tot een gebrek aan de nodige renovatie van een gebouw op lange termijn. Maar evengoed kan het gebrek aan toekomstvisie tussen de woningeigenaars van een tuinwijk of een mijncité in de weg staan van een gewenste collectieve vernieuwing van de wijk. Ingeval van een wooncoöperatie — die een wijk beheert — mogen we hopen dat er vlotter een eensgezindheid onder de coöperanten bestaat en dat zij zo sneller tot actie kunnen overgaan.

De historische wooncoöperaties in Zwitserland hebben ook getoond wat het voordeel is om grote wijken volledig in eigendom te houden. In de oude wijken met vaak versleten gebouwen lijkt de keuze tussen renovatie van elke woning of vervangingsbouw vaak snel gemaakt. Dit leidt tot een aantal interessante nieuwe woonwijken met een verhoogde woonkwaliteit én een hogere woningdichtheid. Dergelijke grootschalige afbraak en vernieuwing van woonwijken is in Vlaanderen enkel denkbaar bij sociale huisvestingswijken, mits zij geen individuele woningen aan de zittende huurders hebben verkocht. In elke andere private woonwijk is dergelijke innovatie en verdichting quasi uitgesloten omwille van de versnipperde eigendom.

Nieuwe kansen voor erfgoed

Ook bij het hergebruik van grote historische panden lijkt een coöperatieve aanpak verstandig. Deze panden werden voordien beheerd door één eigenaar zoals een rijke familie, een kloosterorde, een bedrijf, ... Vaak wordt een herbestemming tot woonproject overwogen. Een verdeling van het pand en/of domein in kleinere eigendommen is echter niet bevorderlijk voor de kwaliteit van het geheel. Noodgedwongen moet men zoeken naar creatieve oplossingen voor de indeling en typologie van de woningen maar ook het beheer van collectieve delen van de gebouwen en het domein.

Noodgedwongen moet men zoeken naar creatieve oplossingen voor de indeling en typologie van de woningen maar ook het beheer van collectieve delen van de gebouwen en het domein.

Symbiosis heeft als stichting van openbaar nut deze nood in Vlaanderen erkend. Zij hebben vanuit de stichting het kasteel Boekenberg in Antwerpen, het Karmelietessenklooster in Gent en de Sandershoeve in Oostende gekocht. Voor de restauratie van deze erfgoedprojecten vragen zij de bewoners om mee te financieren. De stichting blijft eigenaar en beheerder van elk gebouw. Zo stelt zich geen discussie over het beheer van de gemeenschappelijke delen, of zijn er geen lastige 'verkavelingen' van het erfgoed nodig. Het betreft dus geen wooncoöperatie, maar als stichting heeft zij een zeer vergelijkbare ambitie en strategie.

Ook het Abtshof in Gingelom toont de meerwaarde van de wooncoöperatie. Deze vierkantshoeve is aangekocht door een wooncoöperatie, die werd opgericht door drie gezinnen. De coöperatie wil het gebouw herbestemmen naar twaalf woningen en aanvullende werkruimtes, ateliers, ... Tevens wil de coöperatie de achterliggende landbouwgrond van 1,4 ha behouden en zelf bewerken. Een wooncoöperatie laat toe dat zowel bewoners als andere sympathisanten het project mee mogelijk maken en diverse ruimtes gebruiken.

Nood aan kleinschalige projecten voor zorg- of seniorenwoningen

Tot slot zien we een mooie uitdaging op het vlak van zorg- en seniorenwoningen in Vlaanderen. Tijdens de recente lockdown hebben we geleerd dat het niet ideaal is om met grote groepen senioren samen te leven. Jan De Maeseneer, emeritus hoogleraar huisartsgeneeskunde, stelde in de krant zelfs:

'We moeten vooral bekijken hoe we de belangrijke levensdoelen van die oudere mensen in die fase van hun leven nog kunnen realiseren. Ze moeten goed en lekker kunnen eten en nog voldoende sociale contacten hebben met degenen die hen dierbaar zijn, zoals de kleinkinderen. We zullen ons ook moeten voorbereiden, bijvoorbeeld op infectieziekten, door onze manier van bouwen compleet te herdenken. Het virus heeft nu niets liever dan lange gangen met zestig kamers. Dus ga je idealiter naar units van acht tot twaalf mensen die samen op een campus staan, zodat het nog zo goed mogelijk lijkt op het gewone leven.'

Zowel vanuit de zorg als vanuit de ruimte lijkt het dus wenselijk om meer na te denken over kleinschalige woonvormen waar senioren bij elkaar wonen en zo eventueel een beroep op elkaar kunnen doen. Dit kan leiden tot aantrekkelijke woonplekken voor en door senioren.

Voor de oprichting en het beheer van dergelijke kleinschalige woonzorgprojecten lijkt ook de wooncoöperatie een veelbelovend model. Woonprojecten voor mensen met een beperking stellen hiertoe het voorbeeld. Zo is wooncoop eigenaar van de grote villa van De Binnenwereld in Adegem. De bewoners (met een beperking) zijn hier coöperant van wooncoop en doen voor hun zorgvraag een beroep op vzw De Vierklaver. Oak Tree Projects is een wooncoöperatie die zich exclusief wijdt aan het bouwen van huizen waar drie tot vijf bewoners met een beperking kunnen samenleven. Dit huis maakt telkens deel uit van een cohousingproject waar de bewoners ook gebruik maken van de collectieve ruimtes en de tuin. Zowel bewoners als hun achterban financieren Oak Tree Projects mee als coöperant.

Wie doet mee?

Kortom, we geloven dat de wooncoöperatie een model is met veel kansen en mogelijkheden waarover nog veel gezegd en geschreven kan worden. Het mag echter niet beperkt blijven tot woorden, ook daden zijn belangrijk. Het is vooral op basis van concrete projecten in Vlaanderen dat de wooncoöperaties aan marktaandeel kunnen winnen. Hiertoe zullen de departementen Omgeving en Wonen Vlaanderen in het voorjaar van 2021 een projectoproep voor pilootprojecten in coöperatief wonen lanceren. Ook het multidisciplinair onderzoek vanuit de culturele vereniging Architectuurwijzer en de coöperatieve dienstverlening van Cera kunnen bijdragen aan nieuwe inzichten in de mogelijkheden van de wooncoöperaties in Vlaanderen.

Maar wat we echt nodig hebben zijn 'lefgozers': gemeentebesturen die het wagen om een grond te verpachten aan een wooncoöperatie, hogere overheden die bereid zijn om de wetgeving omtrent coöperaties verder te optimaliseren, burgers die tijd en energie willen investeren in het opstarten van een nieuwe coöperatieve onderneming, bestaande coöperaties die verder blijven groeien en werken aan hun ambities, banken die bereid zijn om met hen allen in zee te gaan en vele andere professionals uit de vastgoed- en bouwwereld die bereid zijn om hun huidige manier van werken in vraag te stellen en overwegen om een toekomstig betaalbaar woonaanbod via wooncoöperaties te realiseren.

Bio

Peggy Totté (architect-stedenbouwkundige) werkt binnen de culturele architectuurvereniging Architectuurwijzer rond thema's zoals collectief, sociaal en coöperatief wonen. Naast de organisatie van lezingen, debatten, studiereizen, ... is zij ook curator van de expo Housing Apart Together.

Lieve Jacobs (jurist) werkt binnen de coöperatie Cera rond het thema coöperatief ondernemen. Zij informeert mensen, organisaties en beleid over coöperatief ondernemen en begeleidt zowel nieuwe initiatieven als gevestigde coöperaties in diverse sectoren. Vanuit de actuele maatschappelijke woonuitdagingen verkent Cera de toepassingsmogelijkheden voor coöperatief wonen.

Noten

1. In Zürich zou de huurprijs van een wooncoöperatie circa 20 procent goedkoper zijn dan de marktprijs van een vergelijkbare woning. Dit is gebaseerd op de individuele ervaringen van enkele professionals in Zürich, voorlopig nog niet op een wetenschappelijk vergelijkend onderzoek.
2. Deze fictieve krantenkop is gebaseerd op een interview met Klaus Schwalb, oprichter van het Wereldeconomisch Forum, verschenen in Die Zeit op 21 september 2020, waar hij zegt dat “de Coronacrisis ons toont dat het kapitalisme moet worden herdacht, rekening houdend met sociaal, natuurlijk en menselijk kapitaal. Want anders zal de nodige verandering met geweld komen. Het neoliberalisme heeft afgedaan.”
3. zie voor meer informatie de websites: www.wooncoop.be, www.oaktreeprojects.be, www.collectiefgoed.be, ...
4. Deze algemene kenmerken kunnen verschillen van de kenmerken van de bestaande Vlaamse coöperaties. Er is immers variatie mogelijk. In dit artikel beschrijven we een meer abstracte en ‘ideale’ coöperatie, zonder rekening te houden met eventuele lokale juridische en fiscale eigenheden.
5. De publicatie ‘Coöperatief wonen in Vlaanderen’ werd opgezet binnen het ‘COOP Piloottraject’ van Cera waarin zij met behulp van kennisontwikkeling, kennisdeling en dienstverlening de verdere ontwikkeling van wooncoöperaties in België wil ondersteunen. Uitgevoerd door Endeavour en Miss Miyagi in opdracht van Cera. Te downloaden: https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2020/20200807_n_cooperatief-wonen-in-vlaanderen
6. ‘De CV krijgt haar oorspronkelijke eigenheid terug nl. een onderneming voeren op basis van het coöperatief gedachtegoed, zoals dat ligt vervat in de coöperatieve beginselen verwoord door de International Co-operative Alliance (ICA), die ook hun weg vonden naar Verordening nr. 1435/2003’. Memorie van toelichting bij het wetsontwerp tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, Parl.St. Kamer 2017-18, nr. 3119/001, 190 e.v.
7. Om het duidelijke verschil met ‘loutere’ aandeelhouders in een NV weer te geven gebruiken we in dit artikel de term vennoten of coöperanten. Internationaal spreken we over ‘members’, ‘leden’ maar dit lijkt ons dan weer te verwarrend met de vzw. Sinds 16 mei 2020 is hier nu ook een wettelijke basis voor en kunnen de aandeelhouders in de statuten “aandeelhouders”, “vennoten”, “coöperanten” of “leden” worden genoemd, dan wel een soortgelijke benaming dragen.
8. Een inbreng in een coöperatie bestaat vaak uit een geldbedrag, maar kan ook een inbreng in natura zijn. Denk hierbij aan goederen, aan (zakelijke rechten op) gebouwen, aan goodwill, ...
9. De wettelijke regels voor een VME vinden we in hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek. Sinds 1 januari 2019 zijn nieuwe regels in werking getreden om het appartementsrecht te optimaliseren. Deze vind je in de artikelen 162 tot 179 van de Wet van 18 juni 2018 houdende diverse bepalingen inzake burgerlijk recht en bepalingen met het oog op de bevordering van alternatieve geschillenoplossing.
10. Afhankelijk van de schaal van de coöperatie kan zo’n beheerder één persoon dan wel een team zijn.
11. In 2019 heeft Cera een vierdaagse studiereis naar Zürich georganiseerd voor een 50-tal Vlaamse beleidsmakers, ambtenaren, projectontwikkelaars en geïnteresseerde professionals. Onder begeleiding van Architectuurwijzer hebben zij hier een

- indrukwekkend staaltje van coöperatieve woonprojecten bezocht: van kwalitatieve appartementsgebouwen met een klassieke typologie tot inspirerende voorbeeldprojecten met nieuwe woningtypes (cfr. clusterappartementen), collectieve ruimtes en flexibel inzetbare kamers. Kalkbreite was een van deze bezochte projecten.
12. Het beheer van gebouwen gaat over onderhoud, herstellingen en renovatie op lange termijn van diverse onderdelen van het gebouw. Dit vraagt een goed huisvaderschap.
 13. Lees hier meer over in *Op grond van samenwerking, Woningen, voedsel en trage wegen als heruitgevonden commons*, Annette Kuhk, Dirk Holemans, Pieter Van de Broeck en uitgeverij EPO, 2018; en meer bepaald de bijdrage van Marie Mistiaen en Nele Verdonck: Het goede voorbeeld: wooncoöperatie Kalkbreite in Zürich
 14. <https://www.cera.coop/nl/cooperaties/over-cera-en-cooperaties/wat-is-cooperatief-ondernemen>
 15. <https://www.cera.coop/nl/cooperaties/over-cera-en-cooperaties/types-cooperaties>
 16. Zie ook het artikel in *Oikos* 20(4), pp. 22-32 van Hollebecq, H. (2019). Terug van nooit weggeweest: coöperatief ondernemen. Bedrijven waar klanten, werkers of leveranciers de aandeelhouders zijn.
 17. <https://www.ecopower.be/groene-stroom/prijs>
 18. De coöperatieve vennootschap: vandaag en morgen, Jacobs L. en Hollebecq H. in 'Accountancy en fiscaliteit' van *Larcier Business*, een themanummer in het kader van de hervorming van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (2018)
 19. *TerZake Magazine* nr. 4 (2015), H. Hollebecq, Coöperaties: wat kunnen lokale besturen ermee?
 20. zie <http://architectuurwijzer.be/zurlinden-innoveert-met-woon-en-winkelhuis-badenerstrasse/>
 21. Merk op dat dit in andere types, zoals bijvoorbeeld in werkerscoöperaties, anders kan zijn. Lees hier meer over in de *Cera Coop Paper Impact* en succesfactoren van ondernemingen- en werkerscoöperaties, https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2020/20200505_n_cera-coop-paper-succesfactoren-ondernemingen-coops-en-werkserscoops Maar ook afhankelijk van de missie van de wooncoöperatie kan er voor gekozen worden om de vennoten bij uittreding een deel van de opgebouwde reserves te laten meenemen.
 22. Meer hierover in *De coöperatieve vennootschap: enkel voor de echte coöperaties?* Jacobs L. en Hollebecq H. in 'Accountancy en fiscaliteit' van *Larcier Business*, 19 september 2019.
 23. Sinds de invoering van het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen in 2019 is het begrip 'kapitaal', verdwenen. Dit begrip werd vervangen door een verantwoordelijkheid (van oprichters, bestuurders en Algemene Vergadering) om steeds voor een toereikend vermogen te zorgen. Solvabiliteit geeft aan of een onderneming op langere termijn aan haar betalingsverplichtingen kan voldoen. Daarnaast is ook liquiditeit belangrijk: heeft de onderneming voldoende geld in kas om op korte termijn haar verplichtingen na te komen? Meer info hierover vind je hier: <https://www.cera.coop/nl/Cooperaties/Info-en-Onderzoek/Juridische-info/14-toereikend-vermogen>
 24. Wanneer een coöperatie dividend uitbetaalt, zal dit meestal betaald worden aan zowel bewoners als niet-bewoners.
 25. *Holunderhof* en *Im Gut* vormen twee voorbeelden van historische coöperaties: <http://architectuurwijzer.be/holunderhof/> en <http://architectuurwijzer.be/woongebouw-im-gut/>
 26. <https://www.wonenindeling.be/>
 27. <https://www.samenhuizen.be/het-abtshof-cvba>
 28. Interview met Jan De Maeseneer in *De Standaard* 12 september 2020: 'De ziekenfondsen zullen hun verworven macht achter zich moeten laten'
 29. www.architectuurwijzer.be
 30. <https://www.cera.coop/nl/cooperaties>