

Pionieren met wooncoöperaties

Hefbomen voor overheden



Vlaanderen
verbeelding werkt

“De prille initiatieven in Vlaanderen sluiten aan op het model van de wooncoöperaties dat in het interbellum een kortstondig leven kende. Ze brengen de eigen woondroom opnieuw binnen bereik. Want onze woondroom realiseren we vandaag best niet meer individueel, maar in groep. Niet meer binnen de grenzen van de eigen kavel, maar binnen de grenzen van de planeet.”

Anne Malliet, voormalig medewerker
Team Vlaams Bouwmeester

Sinds enkele jaren doet de wooncoöperatie zijn intrede als een nieuwe speler op de Vlaamse woningmarkt. In dit model zijn de bewoners geen eigenaar van hun woning, maar kopen ze aandelen in een coöperatieve vennootschap. De woningen zijn zo het collectieve eigendom van alle bewoners. De wooncoöperatie neemt de verantwoordelijkheid om het pand te kopen, bouwen, financieren, beheren en onderhouden. In ruil voor hun aandeel krijgen de bewoners een levenslang woonrecht en betalen ze een maandelijks woonbijdrage voor het gebruik van hun woning.

Het coöperatief model biedt interessante mogelijkheden, naast het klassieke huur- en koopmodel, maar er zijn ook nog veel vragen. Wat zijn de voorwaarden voor succes bij nieuwe coöperatieve woonprojecten? Wat zijn de voordelen van wooncoöperaties voor de maatschappij, de omgevings- en woonkwaliteit, de bewoners, de investeerders, de banken en andere stakeholders? Hoe kunnen de wooncoöperaties in Vlaanderen opgeschaald worden? Welke hefboomen hebben overheden om meer coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen te stimuleren?

Deze onderzoeksvragen kwamen aan bod tijdens het leertraject Coöperatieve Woonprojecten, in opdracht van de Vlaamse overheid. Deze publicatie bundelt de inzichten uit proeftuinen in vijf Vlaamse steden en gemeenten. Het biedt inzicht in hoe coöperatieve woonprojecten kunnen bijdragen aan Vlaamse en lokale beleidsdoelstellingen en wat belangrijke aandachtspunten en voorwaarden zijn voor steun vanuit de overheid.

Het leertraject heeft duidelijk gemaakt dat drie factoren cruciaal zijn om een succesvolle opstart van een coöperatief woonproject te faciliteren: **grond, financieringsmix** en **expertise**. Bij elke factor hebben de overheden enkele mogelijke hefboomen in handen, waarmee ze de coöperaties kunnen versterken in functie van hun beleidsdoelstellingen.

INHOUDSOPGAVE

Aanleiding	11
Proeftuinen in Vlaanderen	14
Troeven van coöperatief wonen	19
Grond	33
Financieringsmix	45
Expertise	59
Erfgoed als bijzondere missie	65
En nu?	77
Colofon	83



J.J. EGGERICH ARCHITECTE. 1921. CITÉ-GARDIN DU LOGIS A BOITSFOOT.
ORGANISATION EN ASSOCIATION AVEC LOUIS VAN DER SWAELMEN.

AANLEIDING

In België zijn de eerste wooncoöperaties opgericht na de Eerste Wereldoorlog. Grote delen van het land waren verwoest en er was een belangrijk tekort aan woningen. Onder impuls van de Belgische regering werd de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken in 1919 opgericht. De maatschappij bood de nodige technische knowhow en voordelige leningen aan zowel woonmaatschappijen als aan wooncoöperaties die goedkope huurwoningen wilden bouwen. Deze beleidsmaatregelen stimuleerden arbeiders- en bediendengroepen om wooncoöperaties op te richten. Zij bouwden tuinwijken op betaalbare gronden buiten de stad. Vanaf 1924 werd het beleid bijgestuurd en werd er meer focus gelegd op het verwerven van een individuele woning, wat zorgde voor het einde van een eerste golf aan wooncoöperaties.

Circa 100 jaar later zijn opnieuw enkele pioniers in het coöperatief wonen in Vlaanderen actief. Recent opgerichte wooncoöperaties bieden vandaag een aantrekkelijke derde keuze aan, naast het koop- en huurmodel. Elke coöperatie onderscheidt zich door haar specifieke missie en bouwt op maat van haar coöperanten. Ze gaan elk op zoek naar de nodige financiële middelen en banen zich langzaam een weg op de Vlaamse woningmarkt. Het model is echter nog ongekend en onbemind, dus de initiatiefnemers moeten vaak zowel overheden, banken als burgers nog overtuigen van het wat, hoe en waarom van de wooncoöperatie. Ondanks alle inspanningen blijft hun impact in Vlaanderen voorlopig beperkt.

← De coöperaties '**Le Logis**' en '**Floréal**' zijn in 1921-22 opgericht door bedienden van de Spaar- en Lijfrentekas en arbeiders van de krant Le Peuple. Op goedkope gronden buiten de stad hebben zij in **Watermaal-Bosvoorde** twee grote tuinwijken gebouwd die vandaag beschermd zijn als monument. Hoewel Le Logis-Floréal zich steeds heeft

moeten aanpassen aan de veranderende wetgeving inzake sociale huisvesting, verklaren de leden-huurders zich in een charter vrijwillig aan de coöperatieve waarden te houden, zoals democratisch bestuur, solidariteit door samenwerking en deelname aan de algemene vergadering. © CIVA

In Europese landen met een sterke traditie in coöperatief wonen – zoals Zwitserland, Duitsland en Oostenrijk – spelen de overheden een belangrijke rol in het stimuleren van coöperatief wonen. De coöperaties dragen hier bij aan belangrijke beleidsdoelstellingen zoals kwalitatief en zuinig ruimtegebruik, duurzaam en inclusief wonen en betaalbaar wonen op lange termijn. In deze landen zorgt de overheid ervoor dat specifieke gronden worden voorbehouden en toegewezen aan wooncoöperaties. Ook andere overheidsmaatregelen komen vaak voor, denk aan: het verstrekken van een lening aan een lage rente, het sensibiliseren van de burgers, het begeleiden van de initiatiefnemers tijdens de aanstelling van de architecten, het bieden van een borgstelling aan de banken...

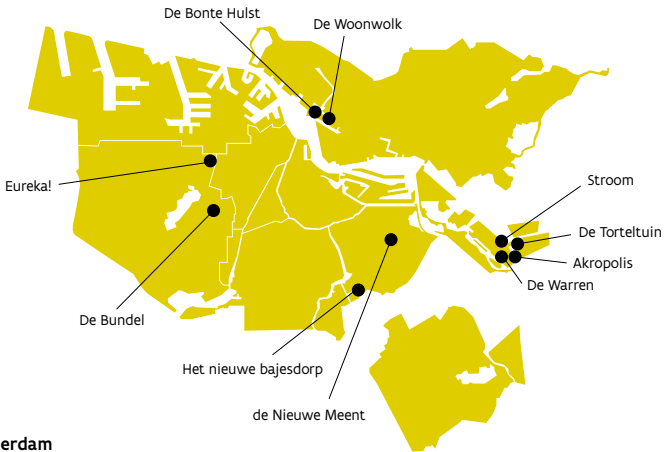
In andere Europese steden waar het aandeel coöperatieve woonprojecten vandaag nog beperkt is, groeit de interesse vanuit overheden, private partijen en burgers om hiermee aan de slag te gaan. In Barcelona streeft men ernaar om tegen 2026 meer dan 500 coöperatieve woningen te realiseren, met gronden in erfpacht en leningen voor coöperaties. Ook de stad Amsterdam reserveert een aantal kavels en voorziet een stedelijk fonds waarop de wooncoöperaties reeds in de studiefase beroep kunnen doen. Lissabon heeft een nieuw huisvestingsprogramma 'Cooperativas 1ª Habitação Lisboa' opgestart en stelt hiermee vijf gronden ter beschikking aan

↳ De stad **Barcelona** formuleerde acht jaar geleden de ambitie om tegen 2026 535 coöperatieve woningen te realiseren. Zij geven de gronden in erfpacht en verstrekken leningen aan wooncoöperaties. De eerste pilootprojecten zijn ondertussen bewoond, de volgende woningen zijn in aanbouw. Op korte termijn is een 'rand' van coöperatieve woonprojecten rondom de stad ontstaan. Een gelijkaardig scenario speelt zich af in **Amsterdam**. Het eerste pilootproject De Warren heeft een toezegging voor de

grond gekregen in 2018 en de bewoners namen er hun intrek in 2023. Vandaag worden de volgende negen projecten voorbereid en gebouwd. Ook hier is een coöperatieve beweging ontstaan, dankzij het initiatief van de stad Amsterdam. Zij stellen grond aan een goedkope erfpacht ter beschikking, ze ondersteunen initiatiefnemers bij de start van hun project met deskundige begeleiding via de stichting Woon! en ze stellen goedkope leningen ter beschikking vanuit een stedelijk rollend fonds.



Barcelona



Amsterdam

wooncoöperaties. De stad stelt zelf de architecten aan en laat de bouwplannen opmaken. Na het verlenen van de stedenbouwkundige vergunning, gaat de stad op zoek naar een coöperatie die zorgt voor de nodige financiële middelen.

PROEFTUINEN IN VLAANDEREN

Het agentschap Wonen in Vlaanderen en het Departement Omgeving lanceerden in januari 2022 een oproep naar steden en gemeenten om proeftuinen voor coöperatieve woonprojecten op te starten. Dit leertraject had van bij aanvang een dubbele finaliteit: enerzijds onderzoeken wat de haalbaarheid is en meerwaarde kan zijn van coöperatieve woonprojecten op diverse locaties, anderzijds bekijken wat de rol van de lokale en bovenlokale overheden hierbij kan zijn. Belangrijke partners in dit leertraject waren het Team Vlaams Bouwmeester en het agentschap Onroerend Erfgoed, die ook vanuit hun beleidsdomein de meerwaarde van de wooncoöperaties willen onderzoeken. Dit rapport focust op de grote leerpunten uit het leertraject.

Tijdens het leertraject werden proeftuinen opgezet in Antwerpen, Gent, Lier, Zedelgem en Kampenhout. In elke proeftuin stelde een lokaal bestuur een eigen grond of pand ter beschikking als mogelijke locatie voor een toekomstig coöperatief woonproject. De motivatie van deze lokale overheden varieerde van betaalbaar wonen, restauratie en beheer van erfgoed tot dorpskernversterking.

Er is kennis en inzicht opgebouwd omtrent de nodige beleidsmatige, ruimtelijke en financiële randvoorwaarden en de bijhorende slaagkansen voor een project. Tijdens het leertraject zijn veel zaadjes geplant die belangrijk kunnen zijn en mogelijk kunnen leiden tot een toekomstig coöperatief project. Elke proeftuin bevestigde het inzicht dat de rol van de overheid cruciaal is in de startfase, zeker als een betaalbaar woonaanbod beoogd wordt.

Daarnaast hebben we het leertraject en dit rapport verrijkt met de kennis en inzichten uit enkele meer

gevoerde projecten in Vlaanderen. Het autonoom gemeentebedrijf AGSL in Leuven lanceerde in 2021 een oproep naar een niet-commerciële organisatie, die een collectief woonproject met een sociale insteek wil realiseren. Dit leidde tot de oprichting van de wooncoöperatie Livez door vier welzijnsorganisaties, die momenteel een project ontwikkelen gericht op bewoners met een specifieke zorgvraag. Knokke-Heist zet sterk in op de realisatie van een betaalbaar woonproject met circa 50 woningen in de wijk Heulebrug. Sint-Niklaas en de intercommunale Interwaas zijn belangrijke partners in de ontwikkeling van de Paterssite, waar vandaag wooncoop en de woonmaatschappij Woonst aan het bouwen zijn.

Parallel aan de individuele begeleiding in de proeftuinen werden mogelijke gemeenschappelijke succesfactoren met experts onderzocht: financiering, erfgoed en de rol van een lokale overheid of intercommunale. Op die manier raakten veel meer stakeholders in Vlaanderen geïnspireerd. Zo waren er zeer waardevolle gesprekken met banken en investeerders over belangrijke aandachtspunten voor het verkrijgen van een hypothecaire lening voor de wooncoöperatie. Ook enkele autonome gemeentebedrijven en intercommunales toonden interesse voor het coöperatief model en zien een mogelijke rol om hun kennis omtrent maatschappelijke projectontwikkeling ten dienste te stellen van startende wooncoöperatie. Tot slot is de interesse van de erfgoedsector gewekt voor het coöperatief model waarin meerdere burgers participeren, terwijl de site in één hand blijft.

↳ In **Zürich** hebben Pool Achitekten de opdracht gekregen om een bestaande tuinstreek met rijwoningen in verschillende fasen af te breken en te vervangen door **nieuwe appartementen in hogere dichten**, maar met behoud van de kwalitatieve groene woonomgeving.

Aangezien de wooncoöperatie deze tuinstreek volledig in eigendom heeft gehouden, hebben zij deze drastische beslissing kunnen nemen. Ook de bewoners waren hiermee akkoord, want ze krijgen een nieuwe woning.
© Peggy Totté







TROEVEN VAN COÖPERATIEF WONEN

Bij een wooncoöperatie bezitten bewoners geen eigen woning, maar verwerven ze aandelen in een coöperatieve vennootschap. Het gebouw wordt zo gezamenlijk eigendom van alle bewoners. De coöperatie neemt de verantwoordelijkheid op zich voor de aankoop, bouw, financiering, beheer en onderhoud van het pand. De bewoners krijgen in ruil voor hun aandelen een levenslang woonrecht. Voor het gebruik van hun woning betalen de bewoners een maandelijkse woonbijdrage, waardoor ze kwalitatief kunnen wonen aan kostprijs.

Bijkomende troeven van de wooncoöperatie zijn: betaalbaarheid op lange termijn, woonmobiliteit en woonzekerheid, duurzaam en kwalitatief ruimtegebruik, ontzorging of zelfbeheer, wonen op maat... Net doordat deze troeven aansluiten bij de beleidsdoelstellingen van een overheid rond wonen en omgeving, ontstaat er een belangrijk motief voor de overheid om de wooncoöperaties te ondersteunen.

← In Chêne-Bougeries, een buitenwijk van Genève, realiseerde Bonnhôte Zapata Architectes voor wooncoöperatie Codha het project **Rigaud**. Het ontwerp, bestaande uit zes verschoven volumes, creëert een overgang tussen vrijstaande woningen en kleine appartementsgebouwen in de omgeving. Het project

combineert verschillende woningtypes, waaronder appartementen van 1 tot 4 slaapkamers en een clusterwoning. Het zou qua schaal, inplanting en materiaalgebruik ook goed functioneren in een Vlaamse context met vergelijkbare randstedelijke gebieden.
© Johannes Marburg photography

In een wooncoöperatie verenigen de coöperanten zich rond een gemeenschappelijke ambitie of woonbehoefte. Concreet betreft dit een woonproject waarin locatie, woningtypes, architectuur, collectieve voorzieningen, connectiviteit met de buurt en/of andere specifieke kenmerken hen aantrekken.

De voornaamste inkomsten van de wooncoöperatie zijn de maandelijkse woonbijdragen van de bewoners voor het 'gebruik' van hun woning. Deze bijdragen dekken alle kosten van de coöperatie inzake financiering, beheer, onderhoud, werking, verzekeringen, belastingen... en worden evenredig verdeeld over alle woningen. Deze woonbijdragen verschillen fundamenteel van de maandelijkse huurkost bij klassieke huurwoningen, omdat ze integraal bijdragen aan het patrimonium van de coöperatie.

De coöperatie zoekt naar een goed evenwicht tussen de kosten en de opbrengsten van het pand. Eventuele winst binnen de coöperatie wordt bij voorkeur niet uitgekeerd aan de coöperanten, maar op lange termijn opnieuw geïnvesteerd in de gebouwen of in nieuwe projecten. Een wooncoöperatie heeft in principe geen ambitie om haar gebouwen te verkopen, maar streeft ernaar haar patrimonium op lange termijn in goede staat te houden. De bewoners-coöperanten hebben er alle baat bij om kwaliteitsvol en duurzaam te bouwen.

In geval van een verkoop – om uitzonderlijke redenen – blijft de meerwaarde op deze verkoop in principe binnen de coöperatie en wordt deze niet verdeeld onder de coöperanten. Dit basisprincipe kan worden vastgelegd in de statuten van de coöperatie en tegelijk bewaakt worden via een contract met de overheid in geval van gunstmaatregelen.

Coöperatief wonen, een model naast kopen en huren

Een **woning kopen** is vandaag voor veel mensen moeilijk haalbaar. De afgelopen jaren gingen de bouw- en vastgoedprijzen in Vlaanderen sterk omhoog, net zoals de bankrentes. Om in aanmerking te komen voor een

hypothecaire lening bij de bank, moet je vaak al 20% eigen kapitaal voorhanden hebben. Bovendien moet je in staat zijn om de kapitaalaflossing en rente aan de bank op een termijn van 20 à 25 jaar terug te betalen. Tot slot mag het onderhoud van de woning in de loop der jaren financieel niet onderschat worden. Daartegenover staat dat de eigen woning woonzekerheid biedt en doorgaans ook meerwaarde bij de verkoop ervan.

Als huurder op de private of sociale woningmarkt ben je in principe 'ontzorgd' van het beheer en onderhoud van de woning. Je hebt evenmin veel middelen nodig bij aanvang, dus de drempel is laag. Ook de flexibiliteit is een grote troef. Wanneer je woonnoden veranderen, kan je als huurder op elk moment je huurcontract opzeggen en verhuizen, mits het naleven van een opzegperiode. De keerzijde van het huren is minder woonzekerheid en een gebrek aan inspraak in het beheer van de woning. Bovendien kunnen de huurprijzen jaarlijks geïndexeerd worden of kunnen de huurprijzen zelfs drastisch stijgen bij het afsluiten van een nieuw huurcontract.

In een **coöperatief woonproject** is de coöperatie eigenaar van het volledige gebouw, zowel de private woonruimtes als de gemeenschappelijke delen. Als bewoner-coöperant ben je dus geen eigenaar van je woning, maar wel aandeelhouder of mede-eigenaar van de coöperatie. Dit betekent dat je ontzorgd kan worden van het beheer en onderhoud van het gebouw, maar wel verplicht bent om een maandelijkse woonbijdrage te betalen. Hierin zijn alle kosten inbegrepen. In ruil voor de eigen inbreng bij verwerving van de aandelen krijgt de coöperant een levenslange woonzekerheid, maar kan hij/zij ook makkelijk verhuizen naar een grotere of kleinere woning binnen de coöperatie (mits ze beschikbaar is). Soms kunnen de bewoners zelfs aparte kamers bij huren. Kortom, het coöperatief woonmodel kan de voordelen van kopen (woonzekerheid, eventuele meerwaarde bij verkoop) combineren met de voordelen van huren (ontzorging en flexibiliteit).

BETAALBAAR WOONAANBOD OP LANGE TERMIJN

Het creëren van een betaalbaar woonaanbod is een belangrijke Vlaamse en lokale beleidsdoelstelling. Uit de haalbaarheidsoefeningen voor de vijf proeftuinen in Vlaanderen blijkt echter duidelijk dat maandelijkse woonbijdragen die substantieel lager liggen dan de markthuurgprijs in de eerste jaren zeer moeilijk te realiseren zijn. Bij elk woonproject moet de coöperatie door middel van de woonbijdragen van de bewoners in staat zijn om de hoge bouw- en financieringskosten te betalen en alle bijhorende exploitatiekosten te dragen. Bijgevolg zijn marktconforme maandelijkse woonbijdragen bij de start het meest realistische uitgangspunt.

De troef van de wooncoöperatie zit vooral in de betaalbaarheid op lange termijn. In de loop der jaren kunnen de coöperanten beslissen om de woonbijdragen slechts beperkt te laten stijgen, in functie van eventuele stijgende kosten aan het gebouw. Zo ontstaat er een verschil met de huurprijzen op de klassieke woningmarkt, die niet alleen door indexering maar vaak ook door vraag en aanbod op de markt sneller zullen stijgen. Na aflossing van de leningen krijgt de wooncoöperatie bovendien de mogelijkheid om de maandelijkse woonbijdragen zeer stabiel te houden. Op die manier slagen vandaag gevestigde wooncoöperaties in het buitenland erin om na verloop van 20 jaar tot circa 20% onder de reguliere markthuurgprijzen te duiken.

WONEN OP MAAT

Op de woningmarkt in Vlaanderen worden vandaag vooral standaard woningtypes aangeboden, zoals de eengezinswoning of het tweeslaapkamerappartement. Toch kent onze samenleving een nood aan meer diverse woonvormen voor doelgroepen met hun eigen wensen en noden: alleenstaanden, jonge starters, senioren, nieuw samengestelde gezinnen, mensen met een handicap, families met inwonende

zorgbehoevenden of ouders... Wooncoöperaties kiezen meestal voor een divers woonaanbod, op maat van specifieke noden van de bewoners-coöperanten. Zo ontstaat een interessante mix aan woonprojecten, of een mix aan woningtypes binnen één groter project. In het buitenland kiezen wooncoöperaties vaak voor inclusieve woonprojecten waarin coöperanten met diverse profielen samen een zorgzame buurt vormen.

Tevens kan de wooncoöperatie interessant zijn om kleinschalige woonprojecten te realiseren voor specifieke zorgnoden. In Vlaanderen zijn reeds coöperaties opgericht door voornamelijk zorgvoorzieningen, om huisvesting te voorzien voor mensen met een zorgnood. Tevens worden er coöperaties opgericht door ouders van mensen met een zorgvraag om hun kinderen inclusief en kwaliteitsvol te laten wonen. De coöperatie neemt het bouwproject op zich, terwijl zowel de bewoners als hun achterban mee financieren en betrokken worden bij het beheer van het pand. Binnen het project kunnen de bewoners deels op elkaar of andere burens beroep doen en zo hun zelfredzaamheid verhogen. Meer uitgebreide zorg voor de bewoners wordt bij voorkeur gezocht bij lokale zorgverleners die kunnen werken op maat van ieders behoefte.

Tot slot bestaan er in het buitenland ook coöperatieve woonprojecten die zich exclusief richten tot senioren en studenten.

↳ **Barcelona** is de afgelopen jaren een inspirerend voorbeeld geworden voor coöperatief wonen. In de eerste coöperatieve woonprojecten, zoals La Borda, was er een sterke focus op collectiviteit. Eén van de meest recente projecten is **La Balma**, gerealiseerd door de wooncoöperatie Sostre Cívic en ontworpen door architectenbureau

Lacol. Dit project zet de stap naar een mooi evenwicht tussen collectieve en privéruimtes. Dit evenwicht, gecombineerd met meer kostenefficiëntie, maakt coöperatief wonen toegankelijker en biedt perspectief voor een bredere toepassing als woonmodel in de stad.
© Milena Villalba





WOONMOBILITEIT ÉN WOONZEKERHEID

Binnen het klassiek eigenaarsmodel is er een grote woonzekerheid voor de woningeigenaars, maar tegelijk zorgt dit voor een zeer beperkte woonmobiliteit in Vlaanderen. Een verandering van inkomen, werkplaats, gezinssituatie of plotse zorgnood vraagt soms om een andere woning, maar dan moet men de eigen woning verkopen. Bijgevolg blijven mensen vaak zeer lang wonen in de oorspronkelijke gezinswoning, die te ruim, onaangepast, slecht bereikbaar en/of te duur is.

Wanneer een wooncoöperatie een zekere schaal heeft bereikt – met een grote diversiteit aan woningtypes in één of meerdere grotere woonprojecten – is een vlotte woonmobiliteit perfect denkbaar. Tegelijkertijd biedt het wonen in een wooncoöperatie eenzelfde woonzekerheid als die voor klassieke woningeigenaars.

ZUINIG RUIMTEGEBRUIK

Wooncoöperaties bouwen een project op maat van hun coöperanten, zowel ruimtelijk als financieel. Vaak beperken zij de private woningen tot een minimum oppervlakte en voorzien ze meer gedeelde ruimtes. Dankzij de gemeenschappelijke ruimtes hoeven bewoners geen ruimte binnen hun eigen woning te reserveren voor thuiswerk of logies. Dit betekent dat het gebouw als geheel minder vierkante meters nodig heeft, terwijl de bewoners toch van dezelfde gebruiksmogelijkheden kunnen genieten. Op deze manier geven wooncoöperaties van bij de start aanleiding tot een zuinig ruimtegebruik.

Indien de coöperatie woonmobiliteit toelaat, kan de grootte van de woning ook op elk moment aangepast worden aan de ruimtenoden van het moment. In functie van zuinig ruimtegebruik, kan de coöperatie proactief afspraken maken daarrond en haar bewoners actief aansporen om binnen de coöperatie te verhuizen naar een grotere of kleinere woning

als de gezinssituatie verandert. Zo wordt op elk moment de beschikbare vloeroppervlakte in de woningen optimaal benut, wat een grote troef is bij een beperkte beschikbaarheid aan ruimte en naar kostprijs toe. De drempel om te verhuizen binnen de coöperatie zal doorgaans kleiner zijn, omdat men binnen de vertrouwde buurt kan blijven wonen. Zo kan het zuinig ruimtegebruik ook in de tijd aangehouden worden.

Klassieke versus coöperatieve vennootschap

In een klassieke vennootschap koop je aandelen en verwacht je op lange of korte termijn een rendement. Je krijgt ook zeggenschap op de algemene vergadering, maar de mate van zeggenschap is gekoppeld aan de grootte van je kapitaalbreng. Als aandeelhouder investeer je vaak uit financieel belang en heb je weinig andere baten.

Bij een wooncoöperatie koop je evengoed aandelen maar willen de coöperanten als bewoners eerst en vooral goed wonen aan kostprijs. Het kwalitatief en betaalbaar beheer en onderhoud van de gebouwen staat logischerwijs voorop. De coöperanten besturen en beslissen op een democratische manier, waarbij elke coöperant één stem heeft of waarbij minstens het stemrecht van de grotere aandeelhouders beperkt wordt.

Wat betreft de winstdeling, kan elke vennootschap jaarlijks winst uitkeren aan de aandeelhouders onder de vorm van een dividend. Ook in een coöperatie kunnen de coöperanten in theorie een dividend ontvangen, maar dit wordt in de statuten doorgaans begrensd. Bij een wooncoöperatie die steun ontvangt van een overheid, is het logisch dat zij geen of slechts een beperkt dividend op aandelen van de coöperant-bewoners mag uitkeren. Zo kan de coöperatie inzetten op een stabiele woonbijdrage. Indien een coöperatie een reserve kan opbouwen, dan kan zij die gebruiken om te investeren in haar gebouwen (bijvoorbeeld door renovatiewerken), de coöperatie verder uit te bouwen (bijvoorbeeld door nieuwe woningen te bouwen of te verwerven) of voor andere doeleinden die kaderen in de doelstelling van de coöperatie. Hierdoor wordt de focus

gelegd op doelmaximalisatie en uitdrukkelijk niet op winstmaximalisatie.

Ook op lange termijn is een aandeel in een wooncoöperatie niet het geschikte instrument voor speculatie. De overheid kan erop aansturen en toezien dat de wooncoöperatie bij uitstap geen of slechts een beperkte meerwaarde op de aandelen uitkeert. In dit geval behoudt de coöperant de nominale waarde van de aandelen, eventueel gecorrigeerd voor inflatie, en is er in de wooncoöperatie geen plaats voor investeerders die enkel uit zijn op financieel gewin.

MEER DAN WONEN

De coöperatie biedt een sterke juridische en organisatorische basis waarin alle bewoners van een woonproject verenigd zijn. Zij nemen samen beslissingen op niveau van het gehele gebouw of gebouwencomplex en kunnen collectief gebruikte ruimtes aanbieden, zoals een tuin, een was- en/of droogruimte, een atelier, een speel- of sportruimte, een fietsenstalling of een bibliotheek. Wooncoöperaties kunnen deze diensten of ruimtes ook aanbieden aan de ruimere buurt en hiermee een nieuwe dynamiek in de wijk brengen.

Soms voorziet een coöperatie tevens een 'jokerkamer' of studio die bewoners voor een beperkte periode kunnen gebruiken. Op die manier kan een volwassen kind of grootouder tijdelijk nabij wonen, of kan er een extra bureauruimte worden gecreëerd voor de periode dat een kind studeert. Flexibiliteit kan dus een grote troef zijn van het coöperatief wonen, mits de fysieke ruimte hiertoe wordt voorzien in de projecten.

Elke wooncoöperatie is eigenaar en 'levenslang' beheerder van haar gebouw(en). Dit maakt het opportuun om te streven naar kwaliteit, niet alleen op niveau van het woonproject zelf maar ook van de buurt. Door te kiezen voor een kwalitatieve verankering van het woonproject in de directe omgeving, kan het woonproject als hefboom werken voor een kwaliteitssprong binnen de buurt.

Vanuit een perspectief op lange termijn, is het in het voordeel van elke wooncoöperatie ook goed na te denken over een duurzaam en kwalitatief beheer van haar gebouwen. Zij hebben soms meer baat bij een dure aankoop in de bouwfase die lang meegaat, dan een goedkope aankoop die meer onderhoudskosten op lange termijn zal vragen. Vaak profileren wooncoöperaties zich dan ook als goede opdrachtgevers die tijdens de ontwerp- en bouwfase reeds hoge duurzaamheidseisen stellen qua materiaalgebruik, bouwmethodes, energie-, warmte- en watervoorzieningen en mobiliteit... Bovendien overstijgt de wooncoöperatie de schaal van de individuele woning waardoor de keuzemogelijkheden voor duurzame technieken en oplossingen vergroten (warmtenet, autodelen...).

Ook later, wanneer nieuwe duurzame noden of technieken zich aandienen, is het net door het gemeenschappelijke beheer makkelijker om transformaties door te voeren. Voor een overheid heeft dit het bijkomend voordeel dat er één duidelijk aanspreekpunt bestaat, waardoor de wooncoöperaties een blijvende partner kunnen zijn voor wijktransformaties.

Beheer door een coöperatie versus een Vereniging van Mede-Eigenaars (VME)

In het klassieke appartementsgebouw zijn de appartementen in individueel bezit van diverse eigenaars en de gemeenschappelijke delen in collectief eigendom van de Vereniging van Mede-Eigenaars (VME). Elke mede-eigenaar is wettelijk verplicht om toe te treden tot de VME en een syndicus wordt aangesteld voor het beheer. Hierbij zijn de eigenaars niet altijd de bewoners, maar soms ook de verhuurders. Huurders hebben geen stem in het beheer en onderhoud van het gebouw.

Een VME beschikt over twee soorten budget.

Ten eerste betalen de mede-eigenaars op regelmatige basis voorschotten voor het werkkapitaal in functie van de 'dagelijkse' kosten aan het gebouw. Bij de verkoop van een appartement wordt dit werkkapitaal afgerekend tussen de oude en de nieuwe eigenaar van het appartement. Daarnaast heeft de VME een spaarpotje dat verplicht wordt aangelegd binnen de 5 jaar na oplevering van het gebouw, tenzij de VME beslist om dat niet te doen. Dit spaarpotje wordt opgebouwd in functie van grote renovatiewerken na verloop van tijd. Bij een verkoop van een appartement wordt dit reservekapitaal echter niet afgerekend tussen de eigenaars. Bijgevolg wringt hier vaak het schoentje.

Voor elke grote investering is er goedkeuring nodig via een stemming van de eigenaars op de algemene vergadering. Als het reservekapitaal niet volstaat voor de omvang van de werken, moeten de eigenaars samen bereid zijn en in staat zijn om te investeren in hun appartementsgebouw. Dit is niet evident. De ene eigenaar verhuurt het appartement en vermijdt liefst grote investeringen. Een andere eigenaar heeft net het appartement gekocht, maar geen budget om renovatiewerken te financieren. Een derde eigenaar heeft wel budget, maar begrijpt de noodzaak van de werken niet. Hoe groter de groep, hoe minder zij hiertoe bereid zijn op hetzelfde moment. Bij gebrek aan akkoord tussen de mede-eigenaars dreigen deze gebouwen op lange termijn steeds verder te verkommeren.

Met het principe van collectieve eigendom kunnen goed beheerde wooncoöperaties een interessant

alternatief beheersmodel bieden voor appartementsgebouwen, cohousingprojecten of andere projecten met gemene delen. De coöperatie treedt op als één eigenaar en verrekent de nodige onderhouds- en renovatiewerken in de maandelijkse woonbijdragen van alle bewoners. Tijdens een algemene vergadering beslissen de bewoners-coöperanten over de aanstelling van een Raad van Bestuur, die vervolgens het mandaat krijgt om de nodige renovatiewerken op tijd en stond in te plannen. De bewoners kunnen wel betrokken worden bij belangrijke beslissingen over hun woongebouw, maar hoeven geen bijkomende financiële bijdrage te leveren. De renovatiewerken worden in principe gefinancierd vanuit het reservefonds binnen de coöperatie of door middel van een nieuwe banklening die de coöperatie afsluit (en mee afbetaald wordt door de maandelijkse bijdragen).

ONTZORGING OF ZELFBEHEER

Afhankelijk van de schaal en de interne afspraken van de wooncoöperatie, kunnen de bewoners in mindere of meerdere mate betrokken zijn bij het beheer en onderhoud van het gebouw. Elke coöperatie bepaalt zelf wat haar voorkeur heeft. In de ene coöperatie is het belangrijk om de bewoners zo goed mogelijk te ontzorgen van alle perikelen omtrent het gebouw. In de andere coöperatie kan het net een troef zijn dat de bewoners graag zo veel mogelijk taken zelf opnemen en op die manier de kosten, en dus hun woonbijdrage, lager kunnen houden.

Projecten van grotere buitenlandse wooncoöperaties tonen hoe toekomstige bewoners op hoofdlijnen mee nadenken over het samenleven in het nieuwe woonproject, maar niet per definitie een taak hebben in het verdere bouwproces. Ook voor het latere beheer en onderhoud worden deze bewoners-coöperanten als het ware ontzorgd, zoals dat het geval is in huurwoningen. Als het dak lekt of de ramen aan onderhoud toe zijn, zorgt de coöperatie

voor herstel door een professioneel team. Dagelijkse en onverwachte kosten worden gedekt door een renovatie- en beheerfonds. Daarnaast kan binnen de coöperatie ook een fonds worden opgebouwd waar bewoners een beroep op kunnen doen voor initiatieven zoals het aanleggen van een moestuin, het organiseren van een buurtfeest of het herinrichten van een ruimte.

In kleinere, participatieve coöperaties tonen de bewoners vaak een sterk engagement bij het dagelijkse reilen en zeilen van de wooncoöperatie. Hier zijn de bewoners doorgaans al betrokken van bij de aankoop van het pand, stellen ze samen de architect aan en volgen ze het bouwproces op. Soms voeren ze zelf een deel van de bouwwerken uit. Vervolgens nemen zij vaak het beheer en onderhoud van het gebouw volledig in handen. In deze projecten kan je niet van ontzorging spreken, maar zijn de bewoners net geëngageerd om een groot deel van de taken in het gebouw en binnen de burengemeenschap zelf op te nemen. Dit is vaak een effectieve manier om de kosten van het beheer en onderhoud te drukken.

GROND

Voor elke groep van initiatiefnemers van een coöperatief woonproject is de zoektocht naar geschikte grond een eerste cruciale stap. Zonder een specifieke locatie of pand kunnen de initiatiefnemers niet concreet starten met het uitwerken van hun plannen. Grond vormt dus letterlijk en figuurlijk de basis waarop elk project gebouwd wordt.

Het belang van grond gaat echter verder dan enkel het praktische aspect. Een grondpositie kan het verschil maken tussen een financieel haalbaar project en een onhaalbaar plan, omdat de aankoop- of gebruikskosten een aanzienlijke invloed hebben op de maandelijkse woonbijdragen van de toekomstige bewoners. Daarom is het van groot belang dat lokale en hogere overheden een actieve rol opnemen om geschikte gronden voor coöperatieve woonprojecten beschikbaar te stellen.

Een manier waarop overheden dit kunnen doen, is door een deel van de gronden in hun eigendom voor te behouden voor coöperatieve initiatieven. Via een oproep kunnen zij geïnteresseerde partijen uitnodigen om een visietekst in te dienen en hun plannen voor de site te presenteren. Bij de beoordeling van de visieteksten van kandidaten, kunnen de overheden zich laten leiden door enkele belangrijke principes voor coöperatieve woonprojecten.

AANKOOP OF ERFPACHT

De toegang tot de grond en de bijhorende grondprijzen zijn zeer bepalend voor de start van coöperatieve woonprojecten. Om tot aanvaardbare maandelijkse woonbijdragen voor de bewoners te komen, kunnen coöperaties zich geen gronden aan hoge prijzen veroorloven. Bijgevolg is het moeilijk om de

concurrentie op de vrije markt aan te gaan. In het buitenland voeren enkele steden om die reden een grondbeleid waarin kavels exclusief worden voorbehouden voor wooncoöperaties. Op deze manier draagt de stad Zürich al meer dan 100 jaar bij aan een sterke traditie in coöperatief wonen. Ook andere steden zoals München, Hamburg... voeren vandaag een vergelijkbaar beleid. Deze steden geven de gronden in erfpacht of verkopen ze aan een aantrekkelijke prijs (doorgaans lager dan de marktwaarde). In ruil vragen ze garanties dat er geen winstmarges worden uitgekeerd aan bewoners én dat het project bijdraagt aan één of meerdere beleidsdoelstellingen.

In de vijf proeftuinen van het leertraject is aan de hand van rekensimulaties vastgesteld dat de grondprijs een belangrijke invloed heeft op de totale investering en dus op de benodigde inbreng en maandelijkse woonbijdragen van de coöperanten. Als de coöperatie de grond in erfpacht krijgt, verlaagt dit de totale investering bij aanvang aanzienlijk. Voor de overheid heeft dit bovendien het voordeel dat ze haar grondpositie behoudt, wat langdurige betrokkenheid mogelijk maakt. Erfpacht brengt echter ook enkele nadelen met zich mee. Zo is de coöperatie nooit eigenaar van de grond, wat minder aantrekkelijk kan zijn voor banken en investeerders die een hypothecaire lening willen verstrekken. Op het einde van een erfpacht heeft de coöperatie vaak ook meer betaald via de canon dan de totale aankoopwaarde van de grond. De canon is een jaarlijkse vergoeding aan de grondeigenaar. Er moeten goede afspraken gemaakt worden over de voorwaarden aan het einde van de erfpacht en mogelijke verlengingen. Kortom, erfpacht is financieel aantrekkelijk bij de start van een project, maar moet telkens goed overwogen worden op zijn voor- en nadelen. Dit vraagt om bijzondere aandacht in de erfpachtovereenkomst.

Eenmalige inbreng en maandelijkse woonbijdragen

In een wooncoöperatie is het wonen voorbehouden aan de coöperanten, zij zijn zowel aandeelhouder als bewoner. In financiële termen vertaalt dit zich in twee transacties:

de coöperant koopt eerst aandelen van de coöperatie. Hiertoe doet men een eenmalige inbreng die de coöperant terugkrijgt bij het verlaten van de coöperatie.

Vervolgens betaalt elke bewoner-coöperant een maandelijkse woonbijdrage voor het gebruik van de woning. Een woonbijdrage ligt in dezelfde grootteorde als een huurprijs, maar omvat ook alle kosten die gepaard gaan met de werking van de coöperatie, zoals financiering, onderhoud van gemeenschappelijke delen, onroerende voorheffing, provisie voor lange termijn...

Voor de coöperatie betekent de eenmalige inbreng van de coöperanten bij de start een belangrijk deel van de financiering, terwijl de woonbijdragen nodig zijn om de jaarlijkse exploitatiekosten van het gebouw en de terugbetaling van de leningen te dekken.

EEN GROND IN DE MARKT ZETTEN VIA EEN OPROEP

Conform het gelijkheidsbeginsel, moet een overheid die gronden voorbehoudt voor bepaalde actoren, hiervoor een oproep organiseren. De tijdspanne van het leertraject was te kort om voor één of meerdere projecten ook effectief tot een oproep vanuit de overheid aan een wooncoöperatie te komen. Voorlopig zijn de ervaringen in Vlaanderen met het organiseren van dit type oproepen beperkt. Het is belangrijk dat de overheid die de oproep publiceert een goede omschrijving geeft van de ambities en beleidsdoelstellingen voor het toekomstige project. De realisatie van een kwalitatief woonproject is steeds het vooropgestelde doel voor de overheid, en de wooncoöperatie kan een middel vormen om dit doel waar te maken.

Een mooi voorbeeld is het bestek van het autonoom gemeentebedrijf AGSL in Leuven. Zij publiceerden in 2021 een oproep voor een organisatie, een vereniging, een stichting, een coöperatie of een collectief van burgers. Als doel voor deze site stelde AGSL het realiseren van een collectief woonproject met sociaal oogmerk. Vier (bestaande en nog op te richten) coöperaties hebben een voorstel ingediend, terwijl deze organisatievorm geen verplichting was. De grond is finaal



toegewezen aan de coöperatie Livez, die kort na de oproep is opgericht door vier zorgorganisaties uit diverse sectoren in de Leuvense regio in samenwerking met een burgercoöperatie die investeert in vernieuwende vastgoedprojecten met een positieve maatschappelijke impact.

Tot slot is het belangrijk dat de overheid bij een oproep aan wooncoöperaties goed nadenkt over realistische verwachtingen voor de kandidaten. Hoe hoger de verwachte inzet van tijd en middelen in de oproepfase, hoe kleiner de kans dat een startende coöperatie zal kunnen inschrijven op de oproep. De bestekken die vandaag vaak worden gepubliceerd voor projectontwikkelaars en architecten in Vlaanderen zijn in die zin niet haalbaar, omdat er ook een ontwerpvoorstel wordt gevraagd. In functie van een wooncoöperatie is het wenselijk om de procedure te beperken tot het kandideren met een visietekst en een plan van aanpak. Tijdens deze visiefase is het ook belangrijk om voldoende tijd en ruimte te laten voor de initiatiefnemers die elkaar vaak nog moeten leren kennen en uitzoeken wat hun gemeenschappelijke visie is. De stad Amsterdam werkt hiertoe met een kaartenbak waarin ze eerst de potentiële coöperaties screent op hun algemene visie en aanpak. Vervolgens vraagt de stad hen om te kandideren bij een oproep per kavel. Het architectuurontwerp wordt pas in een latere fase uitgewerkt, bij voorkeur onder begeleiding van de stad, zoals in Zürich.

← Het autonoom gemeentebedrijf AGSL heeft het verlaten schooldomein **De Boomgaard** in **Leuven** aangekocht en vervolgens een oproep geplaatst voor een sociaal project met meerwaarde voor de buurt. Stichtingen, collectieven, vzw's of coöperaties mochten zich kandidaat stellen. De coöperatie Livez is speciaal

voor dit project opgericht door vier welzijnsorganisaties in Leuven, samen met het Stadsmakerfonds. De coöperatie krijgt de gronden in erfpacht van AGSL. Zij realiseren momenteel een woonproject voor een diverse groep van mensen uit de buurt met een zorgvraag.
© B-ILD architecten

AAN WELKE VOORWAARDEN MOETEN WOONCOÖPERATIES VOLDOEN?

De wooncoöperatie kan ontrafeld worden aan de hand van vier principes. Hierna zijn per principe vragen opgelijst die aangeven wat de opties zijn bij elke wooncoöperatie. Deze vragen kunnen dienen als leidraad voor startende coöperaties om scherp te stellen welk soort coöperatie ze willen zijn en voor overheden om te bepalen hoe een coöperatie het best kan bijdragen aan het realiseren van hun beleidsdoelstellingen. Op basis daarvan kunnen overheden voorwaarden formuleren binnen een oproep.

Principe 1: Een coöperant is aandeelhouder én bewoner

Coöperanten hebben een dubbele relatie met hun onderneming: ze zijn zowel aandeelhouder als gebruiker van de geleverde diensten of producten. Elke coöperatie streeft naar het vervullen van de gemeenschappelijke behoeften van haar coöperanten. Voor een wooncoöperatie zijn de geleverde diensten het aanbieden van kwalitatieve huisvesting.

De wooncoöperatie heeft hierbij volgende opties:

- In principe wonen er enkel coöperanten in het gebouw, maar soms kunnen er ook andere huurders intrekken.
Zo ja, waarom?
- Zijn er ook coöperanten die geen gebruiker zijn van de dienstverlening van de coöperatie, die dus geen

→ De site van het **Patershof** is aangekocht door de stad **Sint-Niklaas** met middelen van het federaal Grootstedenbeleid. Na de aankoop is Bovenbouw architecten aangesteld door de stad voor de opmaak van het masterplan en Beel architecten voor de latere uitvoeringsplannen. Vervolgens heeft de stad twee loten op het terrein verkocht: één aan wooncoop en één aan de woonmaatschappij WoonST. Om de start van het project te vergemakkelijken gaven zowel

de stad als de intercommunale Interwaas een aanvullende lening aan de coöperatie. In functie van financiële haalbaarheid is door de stad ook besloten om de ondergrondse parking te schrappen (en te vervangen door vier parkeerplaatsen voor deelwagens). De kerk is herbestemd naar een gemeenschapscentrum in beheer van de cultuurdienst van de stad Sint-Niklaas.
© *grondplan: Landschaap landschapsarchitecten i.s.m. Beel architecten*



bewoner zijn? Wat is hun impact op de organisatie?
Hoe ziet hun zeggenschap in de coöperatie eruit?
Of worden investeerders enkel betrokken via een
private lening?

- Welke financiële inbreng doet een bewoner? Staat deze inbreng in relatie tot de bewoonde oppervlakte? Waarom wel? Waarom niet?
- Beschikt de bewoner over een levenslang woonrecht? Het levenslang woonrecht van de bewoner geldt voor zover de bewoner zijn engagementen naar de coöperatie honoreert (zoals het betalen van de maandelijkse woonbijdrage) en voor zover de bewoner zelf kiest om in de wooncoöperatie te blijven wonen.

Principe 2: Autonome organisatie

Coöperaties zijn autonome organisaties die gecontroleerd worden door hun coöperanten. Wanneer coöperaties akkoorden sluiten met andere organisaties, of wanneer ze extern kapitaal aantrekken, is het belangrijk dat de democratische controle door de coöperanten en de autonomie gewaarborgd blijft. Dit is belangrijk om de focus van de wooncoöperatie te behouden op de gemeenschappelijke woonbehoefte van de bewoners-coöperanten.

De wooncoöperatie heeft hierbij volgende opties:

- Zijn er dominante coöperanten? Waarom? Wat is hun rol? Waar zit hun dominantie?
- Beschikt de coöperatie over voldoende instrumenten om zelf haar doel te bewaken? Meer concreet, in hoeverre kan de coöperatie sturen op de hoogte van de woonbijdragen?
- Beslist de coöperatie zelf met welke leveranciers ze werkt? Zijn deze overeenkomsten marktconform? Zo neen, waarom niet?
- Heeft de coöperatie volledige zeggenschap over het onderhoud, eventuele renovaties, de collectieve of gemeenschappelijke delen, de herbestemming...? Zo neen, waarom niet?

Principe 3: Doelmaximalisatie

Een belangrijk kenmerk van elke coöperatie is dat zij niet streeft naar een maximale bedrijfswinst binnen de onderneming, maar naar een maximalisatie van het doel waarvoor ze is opgericht. Voor de wooncoöperatie betekent dit dat zij niet streeft naar een hoog rendement op de aandelen, maar wel naar kwalitatief wonen aan een faire prijs, gebaseerd op de werkelijke kosten.

Op zich is er niets verkeerd aan het maken van winst. Integendeel: ook een coöperatie moet winst maken om solvabel te zijn en reserves kunnen aanleggen voor toekomstige investeringen of slechte tijden. Té veel winst echter kan een signaal zijn dat de bewoners-coöperanten mogelijk een te grote woonbijdrage hebben betaald. Binnen elke wooncoöperatie wordt daarom gezocht naar de optimale balans tussen de winstrealisatie en de woonbijdragen van de bewoners-coöperanten om te kunnen voldoen aan het uitgangspunt van 'wonen aan kostprijs'.

De wooncoöperatie heeft hierbij volgende opties:

- Wat is de finaliteit van de coöperatie? Waarom is de coöperatie er? Is wonen een finaliteit van de coöperatie? Is het de enige finaliteit, of zijn er nog andere?
- Wat zijn de concrete activiteiten van de coöperatie?
- Lost de coöperatie een bepaalde woonneed op? Welke? Voor welke doelgroep(en)?
- Hoe wordt de woonbijdrage berekend? Hoe wil men de huurprijs laten evolueren, in het bijzonder na het aflossen van de leningen?
- Hoe worden de inbrengen vergoed van coöperanten die niet in de coöperatie wonen (investeerders dus)? Via dividend? Via meerwaarde bij uitstap? Wat is de impact op de woonbijdrage?

Principe 4: Democratische controle

Coöperaties zijn democratische organisaties, gecontroleerd door hun coöperanten. De actieve deelname aan beleid en besluitvorming van de coöperatie zorgt ervoor dat het doel van de coöperatie voorop staat.

De wooncoöperatie heeft hierbij volgende opties:

- Hoe verloopt de zeggenschap in de coöperatie? Over welke stemrechten beschikt een coöperant?
- Zijn er vetorechten voor bepaalde (groepen van) coöperanten? Waarom wel? Waarom niet?
- Hoe wordt de Raad van Bestuur samengesteld? Wat is de duurtijd van de mandaten?
- Zijn er naast de algemene vergadering en de Raad van Bestuur nog andere structuren die mee beleid voeren, leiding nemen, advies geven...? Welke?

Juridisch kader

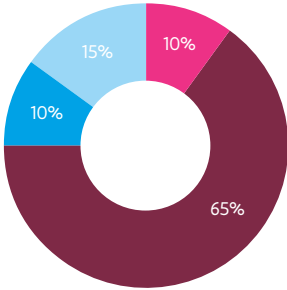
Ondanks alle varianten die mogelijk zijn op het concept van de wooncoöperatie, is het belangrijk om aan te stippen dat er vandaag een juridisch kader bestaat. Dit kader biedt houvast voor het ontwerp van een coöperatie.

Het Wetboek voor Vennootschappen en Verenigingen van 2019 (het WVV) biedt een ideale rechtsvorm voor wooncoöperaties. Hierin wordt de coöperatieve vennootschap, de CV, voorbehouden aan vennootschappen die een onderneming voeren op basis van het coöperatief gedachtegoed zoals vervat in de beginselen van de Internationale Coöperatieve Alliantie (ICA).

Boek 8 van het WVV voorziet twee mogelijke erkenningen voor de coöperatieve vennootschap: een erkenning door de Nationale Raad voor de Coöperaties (NRC-erkenning) en een erkenning als Sociale Onderneming (SO-erkenning).

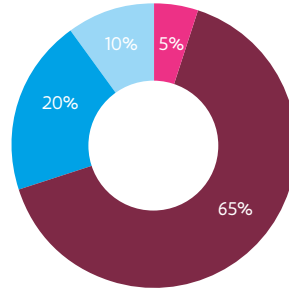
Erkenning van de coöperatie		
	NRC-erkenning	SO-erkenning
finaliteit	het hoofddoel van de coöperatie is het voorzien in de behoeften van de coöperanten	het hoofddoel van de coöperatie is in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact te bewerkstelligen op de mens, het milieu of de samenleving
democratisch gehalte	op de algemene vergadering gebeurt de stemming democratisch: ofwel heeft elke coöperant één stem, ongeacht het aantal aandelen, ofwel heeft elk aandeel één stem, waarbij er niemand mag stemmen met meer dan 10% van de aanwezige en vertegenwoordigde stemmen	
stimuleren van de doelmaximalisatie	het dividend is beperkt tot max. 6% op de inbreng	het dividend is beperkt tot max. 6% op de inbreng én kan slechts worden bepaald nadat een deel van de winst wordt toegewezen aan de realisatie van het sociaal doel
waarde van het scheidingsaandeel bij uittreding van coöperant	de coöperatie is autonoom en bepaalt zelf de waarde	de waarde blijft altijd beperkt tot maximaal de initiële inbreng van de coöperant
saldo bij vereffening, dit is dus bij het stopzetten van de coöperatie	de coöperatie is autonoom en bepaalt zelf de bestemming van het saldo: al dan niet volledig uitkeren aan de coöperanten en/of al dan niet gedeeltelijk naar een gelijkaardig doel	het saldo gaat verplicht naar een gelijkaardig doel (cfr regeling bij de vzw)
samengevat	kwaliteitslabel voor coöperaties	kwaliteitslabel voor coöperaties, waarbij sociaal doel voorop staat

Zürich



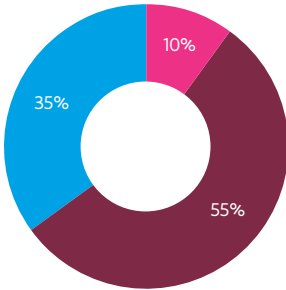
- Aandeel bewoners
- Banklening
- Lage interest lening door overheid
- Lening van collega-coöperaties

Amsterdam



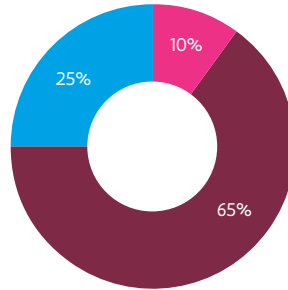
- Aandeel bewoners
- Banklening
- Lage interest lening door overheid
- Obligaties, subsidies...

Knokke-Heist



- Aandeel bewoners
- Banklening
- Lening van gemeente & provincie

Uitgangspunt voor de vijf proeftuinen



- Aandeel bewoners
- Maximaal 65% banklening
- 25% geduldig kapitaal in vorm van aandelen of lening

↑ Voor elk nieuw bouwproject vormt de hypotheeklening bij de bank het belangrijkste onderdeel van de financiering. De ervaring leert dat een bank bereid is om een aantrekkelijke lening aan een wooncoöperatie te verstrekken, als ook de overheid en/of maatschappelijke

investeerders een deel van het risico willen dragen. Projecten in Zürich en Amsterdam tonen dit aan. Ook voor het project in Knokke-Heist hebben de banken interesse. Uit het leertraject blijkt dat een deel geduldig kapitaal steeds zal nodig zijn om te komen tot aanvaardbare woonbijdragen.

FINANCIERINGSMIX

De financiering van een coöperatief woonproject vormt vaak de grootste uitdaging van de initiatiefnemers en toekomstige bewoners. De bouw van een woonproject vraagt om een grote eenmalige investering bij de start, waarvoor de coöperatie tracht een haalbare financieringsmix samen te stellen. De hoge grondprijzen en bouwkosten, het gebrek aan kennis over deze woonvorm bij de banken en investeerders en de bijhorende hoge bankrentes maken dit echter geen eenvoudige oefening.

Een belangrijk deel van het nodige budget wordt doorgaans geleend bij de bank. Om het project financieel haalbaar te maken, zoekt de coöperatie daarnaast naar 'geduldig kapitaal' in de vorm van leningen, obligaties en/of aandelen van overheden, maatschappelijke investeerders en sympathisanten.

Naast het aanbieden van gronden, vormt een financiële impuls vanuit de overheid dus een tweede belangrijke hefboom. Met een goede start van de eerste coöperatieve projecten kan een vliegwiel voor een sterke coöperatieve beweging op lange termijn in gang gezet worden.

DIVERSE INVULLINGEN VAN DE FINANCIERINGSMIX

Bij de start van een nieuw woonproject zal elke wooncoöperatie een financieringsmix moeten samenstellen die bestaat uit een combinatie van aandelen van bewoners, leningen van een bank, overheid of investeerders, (obligatie) leningen van derden, eventuele subsidies... Afhankelijk van de context gaat elke coöperatie hiermee creatief aan de slag.

Voor de meeste wooncoöperaties in Vlaanderen is het zeer moeilijk om de financiering van een woonproject

rond te krijgen. Vaak beschouwt een bank deze projecten als risicovol, bij gebrek aan voldoende zekerheid over het eigen vermogen en beperkt ze de lening tot 40 à 50% van de investering. Bijgevolg zullen de bewoners-coöperanten een grote eenmalige inbreng moeten doen. Zij spreken vaak ook hun achterban aan, om zo samen ongeveer 50% van de investering via aandelen en/of leningen te dekken. Dit toont een duidelijke nood aan externe financiële impulsen of 'geduldig kapitaal' om zo nieuwe coöperatieve woonprojecten toegankelijk te maken voor een bredere laag van de bevolking.

In het pilootproject betaalbaar wonen in Knokke-Heist zijn de gemeente en de provincie bereid om een grote lening te verstrekken aan de coöperatie. De gemeente staat ook borg voor de lening bij de bank of investeerder. Dit zorgt ervoor dat de bank of investeerder weinig risico's neemt en kan nadenken over aantrekkelijke rentes. Door deze financieringsmix kan de inbreng van de bewoners-coöperanten beperkt worden tot maximaal 10% van de investering. Concreet: als een woning circa 300.000 euro kost in aankoop en bouw, dan doet de bewoner-coöperant een inbreng van 30.000 euro in ruil voor aandelen in de wooncoöperatie. Eventueel wil de gemeente nog zoeken naar een fonds of investeerder die bereid is om de bewoners-coöperanten een aantrekkelijke lening te verschaffen voor deze inbreng in de coöperatie.

Een ander interessant voorbeeld betreft de coöperaties in Zürich. Zij stellen hun financieringsmix samen met een banklening voor circa 65% van de investering, een voordelige lening van de overheid (10%) en een participatie of lening bij collega-coöperaties (15%). De stad geeft de grond in erfpacht, wat zorgt voor een aantrekkelijke verlaging van de investering bij de start. Bijgevolg kan de totale inbreng van de bewoners-coöperanten in Zürich beperkt blijven tot circa 10% van de totale investering.

Ook het beleid van de gemeente Amsterdam vormt een inspirerend voorbeeld. Naast een voordelige erfpacht van de grond – onder strikte voorwaarden – aan de coöperatie, stellen zij ook een achtergestelde lening met een lage rente van circa 1,5% ter beschikking. Samen zorgen deze financiële

impulsen ervoor dat de bank bereid is om tot circa 65% van de investering in de coöperatieve projecten te lenen via hypotheekleningen. Op lange termijn willen de pionierende coöperaties samen een extra privaat fonds oprichten dat ook extra leningen voor volgende projecten kan geven. Zo zorgt de voordelige erfpacht, de professionele ondersteuning vanuit de lokale stichting WOON! en de lening vanuit het fonds van de gemeente Amsterdam voor een belangrijk vliegwieleffect in de coöperatieve beweging. Dankzij deze maatregelen wordt een veel groter privaat kapitaal gemobiliseerd om coöperatieve woonprojecten mogelijk te maken. Sommige Amsterdamse wooncoöperaties schrijven ook obligatieleningen met een beperkte rente van maximaal 3% uit. Binnen deze financieringsmix blijft de eigen inbreng van de coöperanten zeer beperkt.

Voorgaande voorbeelden tonen wat de meerwaarde kan zijn van externe financiële impulsen in functie van nieuwe coöperatieve woonprojecten. Dit sluit ook aan bij de verworven inzichten uit de haalbaarheidsoefeningen in de vijf proeftuinen van het leertraject. Elke proeftuin leidde tot dezelfde conclusie. Een lokale overheid wil overwegen om een grond of pand te verkopen of in erfpacht te geven aan een wooncoöperatie, mits dit project toegankelijk kan zijn voor een brede laag van de bevolking. In de proeftuinen leidde dit tot het uitgangspunt om de eenmalige inbreng van de bewoners-coöperanten te beperken tot maximaal 10% van de investering. De maandelijkse woonbijdrage mag maximaal de marktprijs bedragen, of zelfs minder, waar mogelijk.

↳ In het woonproject **Heulebrug te Knokke-Heist** heeft de gemeente besloten om de grond in erfpacht te geven aan de toekomstige coöperatie. In voorbereiding hiervan heeft de gemeente reeds een architectenteam aangesteld om de bouwplannen voor te bereiden. Bovendien zijn de gemeente en de provincie van plan om een deel van het budget zelf te

lenen aan lagere rentes aan de coöperatie. De gemeente zal ook borg staan voor de hypothecaire lening bij de bank. Met alle ondersteunende maatregelen kan de coöperatie hier appartementen aanbieden met maandelijkse woonbijdragen die lager zijn dan de marktprijzen in Knokke-Heist.
© ectv architecten





Bijkomend kan het project ook andere beleidsdoelstellingen van de overheid mee waarmaken, mits ze niet leiden tot een grote bijkomende financiële inspanning voor de coöperatie. Kortom, de ambities vanuit elke proeftuin en de lokale overheid waren goed te motiveren, maar kunnen enkel waargemaakt worden mits de nodige financiële inspanningen van dezelfde overheid.

ONDERZOEK NAAR FINANCIËLE HAALBAARHEID VAN EEN CONCREET PROJECT

Wanneer een lokale overheid of andere organisatie overweegt om een grond of pand ter beschikking te stellen voor een coöperatief woonproject dat concurrentieel wil zijn met de private huurmarkt, kan het nuttig zijn om zelf eerst een haalbaarheidsoefening te maken. Tijdens het leertraject is voor elke proeftuin de haalbaarheid onderzocht aan de hand van een rekensimulatie, die eerder is ontwikkeld door Architectuurwijzer en Cera in nauwe samenwerking met de gemeente Knokke-Heist.

Concreet is het nuttig om volgende stappen te doorlopen in elke haalbaarheidsoefening:

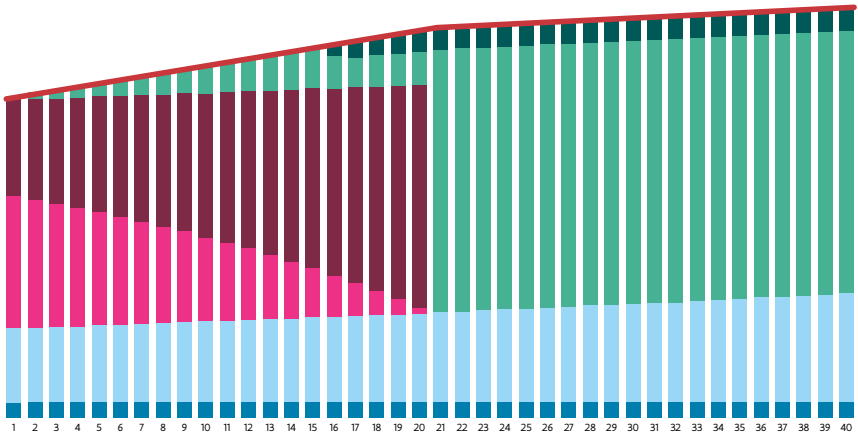
- 1 Eerst wordt de **grootte van het woonproject** (bruto-oppervlakte) en het aantal woningen (netto-oppervlakte) berekend. Hoe meer gedetailleerd het ontwerp voor het project, hoe accurater de oefening kan gebeuren. Maar ook een grove inschatting van volumes en eenheden kan een eerste idee geven.
- 2 In een volgende stap worden de grond- en bouwkosten berekend, op eenzelfde manier als in een klassiek bouwproject, op basis van een aanname van een bouwkost per m². Tevens worden alle bijhorende eenmalige kosten in rekening gebracht, zoals erelonen, notariskosten, registratierechten en BTW. Eventuele subsidies (onroerend erfgoed, duurzaam bouwen...) worden in mindering gebracht. Alle elementen samen

leiden tot een **totale investeringskost** voor het project, ofwel de CAPEX (Capital Expenditures).

- 3 Vervolgens moet nagedacht worden over de **financieringsmix** van de coöperatie, zoals eerder beschreven. Voor het grootste deel van de financiering zal de coöperatie een hypothecaire lening bij de bank afsluiten. Vervolgens gaat bijna elke coöperatie op zoek naar 'geduldig kapitaal', dat kan bestaan uit een lening van een overheid op een langere looptijd en/of aan een lage rente, een participatie van een maatschappelijke investeerder, kleine obligatieleningen waarop de achterban van de coöperanten kan intekenen. Tot slot worden aandelen uitgegeven aan de toekomstige bewoners, waarbij de inbreng kan variëren, afhankelijk van de omvang van de hypothecaire lening en het geduldig kapitaal.
- 4 In de volgende stap wordt **een inschatting van alle kosten** van de wooncoöperatie gemaakt tijdens en na de bouwperiode. Hierbij moet zowel de cashpositie als het resultaat van de coöperatie in de gaten worden gehouden. Er wordt een inschatting gemaakt van de beheer- en onderhoudskosten, de lange termijn provisie, de verzekeringen, de onroerende voorheffing, en – belangrijk – de financieringskosten van de middelen. Ook de werkingskosten van de coöperatie zelf moeten in rekening worden gebracht. Afhankelijk van de inzet en betrokkenheid van de bewoners, of de professionele uitbesteding van alle taken, dient deze kost hoger of lager ingeschat te worden.
- 5 Bij een goede inschatting van de jaarlijkse kosten voor de wooncoöperatie, kan in de laatste stap een theoretische inschatting gemaakt worden van de **maandelijkse woonbijdragen** voor de bewoners-coöperanten. Hiertoe worden de jaarlijkse kosten gedeeld door 12 maanden, het aantal wooneenheden en het aantal m² per woning.

Aan de hand van deze haalbaarheidsoefening kan een lokale overheid een inschatting krijgen van de woonbijdragen en inbrengen van de bewoners-coöperanten, rekening

- Maandelijks woonbijdrage
- Belastingen
- Opbouw reserve
- Kapitaalsaflossing
- Financieringskosten
- Werking- en beheerskosten
- Erfpacht grond



↑ De grafiek illustreert de belangrijkste conclusies uit het **haalbaarheids-onderzoek in vijf Vlaamse proeftuinen**. Tijdens de looptijd van de lening (in dit geval 20 jaar) van een coöperatief woonproject worden de maandelijks woonbijdragen van alle bewoners berekend op basis van de jaarlijkse onkosten van de coöperatie, bestaande uit de erfpachtcanon, de beheers- en werkingskosten en de financieringskosten. Na het afbetalen van de banklening is het wenselijk dat de coöperatie besluit om de maandelijks woonbijdragen niet

drastisch te laten zakken. Op die manier ontstaat er financiële ruimte binnen de coöperatie om een reservefonds voor toekomstige grote werken aan de gebouwen op te bouwen, een nieuwe lening af te sluiten in functie van dringende werken, een nieuw project op te starten of het geduldig kapitaal van een overheid of maatschappelijke investeerder terug te betalen. Dit maakt het coöperatief model duurzaam en financieel aantrekkelijk, zowel voor de coöperant-bewoners als voor de overheid.

houdend met de grond-, de bouw- en de financieringskosten. Vervolgens kunnen ze bekijken op welke manier, of met welke financiële impulsen, deze kunnen worden verlaagd. Zo is er een duidelijke relatie tussen de bouwkosten en de maandelijkse woonbijdragen. Dit kan pleiten voor een goedkoper gebouw, want hoe lager de bouwkost, hoe lager de maandelijkse woonbijdrage. Maar dit vraagt ook een goede afweging, want een duurzame (duurdere) uitvoering tijdens de bouw kan soms net zorgen voor lagere energie- of onderhoudskosten gedurende alle volgende jaren, wat ook impact heeft op de maandelijkse woonbijdragen.

Naast de bouw- en exploitatiekosten, zijn de financiële kosten sterk bepalend voor de maandelijkse woonbijdrage. Het spreekt voor zich dat een grote banklening aan een hogere rentevoet een grote impact zal hebben op de maandelijkse woonbijdrage. Om de woonbijdrage te beperken kan het daarom wenselijk zijn het geleende bedrag bij de bank te beperken tot een bepaald percentage van de investering.

FINANCIËLE EVOLUTIE VAN DE WOONCOÖPERATIE

Uit elke haalbaarheidsoefening voor een coöperatief woonproject in Vlaanderen blijkt hoe moeilijk het is om bij de start van bewoning te komen tot woonbijdragen die substantieel lager zijn dan de markthuursprijzen. Deze bijdragen zijn de enige inkomsten van de coöperatie. Vooral het terugbetalen van de bouw- en financieringskosten via een lening legt een hoge druk op deze bijdragen. In de haalbaarheidsoefeningen tijdens het leertraject is uitgegaan van leningen op een termijn van circa 20 jaar aan een rente van 4%. Maar hoe lager de bankrente, hoe langer de looptijd of hoe minder groot het geleend bedrag, hoe beter voor de maandelijkse kosten van de bewoners. Bijkomende financiële impulsen vanuit een overheid – en vervolgens betere voorwaarden van de banken en investeerders – kunnen hieraan deels tegemoet komen, maar toch kan geen enkele coöperatie bij de start zeer competitieve prijzen realiseren.

Op langere termijn worden deze coöperatieve woningen wel financieel aantrekkelijk. Buitenlandse wooncoöperaties tonen aan dat het perfect mogelijk wordt om op een termijn van 20 jaar tot circa 10 à 20% onder de marktprijzen te zakken, afhankelijk van de lokale context. Na 20 jaar zijn de leningen immers volledig of grotendeels afgelost en ontstaat er ruimte om binnen de coöperatie een financiële reserve op te bouwen. In extremis zou de coöperatie de maandelijkse woonbijdragen drastisch kunnen laten zakken, maar dit is niet wenselijk, of soms zelfs niet toegestaan vanuit de overheid die de coöperatie ondersteunt. Het is uiteraard wel aanvaardbaar om de bijdragen van de bewoners te stabiliseren of slechts minimaal te laten stijgen, wat leidt tot een steeds groter verschil met de huurprijzen op de markt.

De opbouw van de reservepot binnen de coöperatie is ook een niet te onderschatten troef. Hiermee krijgt de coöperatie steeds meer budget voorhanden om eerste renovatiewerken aan haar eigen gebouwen uit te voeren, of kan ze makkelijk een nieuwe lening afsluiten in functie van grotere investeringen. Dit betekent een belangrijk onderscheid met de werking van de klassieke Vereniging van Mede-eigenaars. Zij bouwen ook een minimale reservepot op, maar de eigenaars zijn toch vaak genoodzaakt om bij grote investeringen nog extra geld in te brengen. Binnen de coöperatie kunnen normaliter de woonbijdragen behouden blijven volgens een vooropgestelde koers en krijgt de coöperatie vanzelf ruimte door het wegvallen van de lening. Bewoners hoeven hier geen extra geld op tafel te leggen in functie van grote werken.

Kortom, de financiële voordelen van de wooncoöperatie zijn er pas op een termijn van minimaal 20 à 25 jaar. Dit maakt een goed lange termijnbeheer van de gebouwen perfect mogelijk, wat zowel voor de bewoners, als voor de overheden, banken en investeerders aantrekkelijk kan zijn. Een goed onderhouden gebouw biedt immers meer zekerheid op het behoud van zijn (financiële) waarde en woonkwaliteit.

Een lening bij de bank vormt een belangrijk onderdeel van de financieringsmix van elke coöperatie. Een beperkt aantal banken verstrekt vandaag al leningen aan Vlaamse wooncoöperaties, toch knelt hier nog vaak het schoentje. Enerzijds worden de coöperatieve vennootschappen op dezelfde manier behandeld als andere vennootschappen en krijgen ze zeker niet dezelfde voorwaarden als particulieren. Anderzijds zijn de coöperatieve woonprojecten zowel qua concept als rechtsvorm relatief onbekend en onbemind, wat leidt tot veel vragen en bedenkingen. Tijdens het leertraject zijn hierover gesprekken gevoerd met verschillende banken en investeerders, wat heeft geresulteerd in volgend overzicht van belangrijke factoren.

Ervaring met bouwprojecten

Bij elk nieuw gebouw wordt de bouwfase als een zeer risicovolle periode beschouwd. Bijgevolg is ervaring met projectontwikkeling en het bouwproces een zeer belangrijke factor voor de bank. Hoe meer projecten de coöperatie heeft gerealiseerd, hoe groter het vertrouwen zal zijn. Voor een startende coöperatie betekent dit bijgevolg een moeilijke startpositie, tenzij er één of meerdere experten in de bouw betrokken zijn. De samenwerking met een aannemer die een soort design & build project aflevert, kan ook helpen. Ook ervaren energiecoöperaties in Vlaanderen maken wel vaker gebruik van deze formule: ze selecteren een constructeur die de windturbine bouwt en onderhoudt. Deze optie is duurder, maar geeft zekerheid over de kostenstructuur en reduceert zo het risico voor de bank bij het afsluiten van de lening.

Terugbetalingscapaciteit

Kan de coöperatie de terugbetaling van de lening garanderen op lange termijn? Dit vormt een hamvraag voor de bank. De terugbetalingscapaciteit van de coöperatie lijkt zelfs belangrijker dan de verkoopbaarheid van het pand.

De inkomsten van de coöperatie worden als kwetsbaar beschouwd, omdat de bijdragen van bewoners gebaseerd zijn op de werkelijke kosten van het woonproject, zonder veel marge.

De banken en investeerders vrezen vooral voor het scenario waarin een bewoner zijn bijdrage niet meer betaalt of als er leegstand is. Als kredietnemer blijft de coöperatie evenwel verantwoordelijk voor de terugbetalingen en voorziet deze bij voorkeur proactief in een plan of afsprakenkader voor wanneer deze situatie zich voordoet. Sommige coöperaties tellen een beperkte marge mee in de maandelijkse woonbijdrage van elke bewoner om potentiële leegstand of uitblijvende woonbijdragen tijdelijk te kunnen overbruggen. Andere coöperaties zullen de leninglast op het betreffende moment herverdelen over de andere bewoners.

Verkoopbaarheid van het pand

Bij elke hypothecaire lening is het logisch dat een bank zich bekommert om de verkoopbaarheid van het pand. Hoe meer 'mainstream' een bouwproject is, hoe kleiner het risico bij een mogelijke gedwongen verkoop, hoe beter de voorwaarden van de bank. Wanneer een wooncoöperatie kiest voor een gebouw met bijzondere kenmerken – zoals meer collectieve voorzieningen, atypische woningen, gedeelde mobiliteit... – dan zal zij rekening moeten houden met een voorzichtige houding van de bank. In het geval er een erfpacht rust op de grond of het gebouw, moet er gewaakt worden over voldoende zekerheid voor de bank in het erfpachtcontract.

Democratisch bestuur door de coöperanten

De manier waarop een wooncoöperatie wordt bestuurd, is vaak ongekend voor banken. Zo stellen zij zich vragen bij het democratisch bestuur van de coöperaties, waarin veel coöperanten betrokken zijn. Wat als er iets misgaat? In dat geval vrezen de banken voor imagoschade omdat zij de woningen van de coöperatie – en bijgevolg van een grote groep bewoners – moeten verkopen. Bijgevolg zijn ze strenger in het beoordelen van kredietaanvragen.

Daarnaast ondervinden banken dat dossiers van wooncoöperaties meer tijd en moeite kosten, omdat er enerzijds meer overleg nodig is met alle coöperanten, anderzijds binnen de organisatie minder ervaring en kennis van zaken is. Dit vraagt om een professionele afvaardiging voor elk gesprek en een deskundige aanpak binnen de coöperatie. Omgekeerd zullen ook banken en investeerders meer vertrouwd moeten raken met de typische kenmerken van de coöperaties.

Uitstapregeling voor coöperanten

Sommige banken hebben vragen bij de gevolgen van het vertrek van coöperanten in de loop der jaren. Wanneer een coöperant wil uittreden en zijn scheidingsaandeel – de vergoeding voor zijn oorspronkelijke inbreng – wil laten uitbetalen, moet hij dit verzoek indienen bij de raad van bestuur. Zij kunnen dit verzoek weigeren wanneer dit de continuïteit van de coöperatie in het gedrang zou brengen. Daarbij komt nog de wettelijk verplichte balans- en liquiditeitstest als een ingebouwd beschermingsmechanisme voor elke vennootschap, dus ook voor elke coöperatie.

Een uittreding hoeft trouwens niet noodzakelijk te leiden tot een vermindering van het kapitaal van de coöperatie. Een uittredende coöperant kan immers zijn aandeel ook doorverkopen aan een andere bestaande of toekomstige coöperant, waardoor het eigen vermogen van de coöperatie stabiel blijft.

FINANCIËLE HEFBOMEN IN HANDEN VAN DE OVERHEID

Met het oog op een financieel haalbaar plan voor de coöperatie, kan het helpen wanneer een overheid bereid is tot financiële steun. Samen met het aanbieden van gronden vormt deze vorm van tegemoetkoming in de buitenlandse steden de belangrijkste hefboom voor het coöperatief wonen. Het gaat hier niet over klassieke subsidies, maar over diverse mogelijke maatregelen die op lange termijn terugverdiend

kunnen worden. Deze maatregelen kunnen leiden tot een groter betaalbaar woonaanbod in de steden en/of bijdragen aan het realiseren van andere beleidsdoelstellingen. In het bijzonder kunnen deze maatregelen ook leiden tot een grotere bereidwilligheid bij banken en investeerders om meer privaat kapitaal vrij te maken voor de coöperaties. Dit vormt immers een belangrijke erkenning van de wooncoöperaties als een nieuwe speler op de woningmarkt.

In diverse buitenlandse steden wordt reeds met succes ingezet op volgende maatregelen:

- het aanbieden van gronden aan lage grondprijzen of via erfpacht met een lage canon;
- het voorzien van een achtergestelde lening aan lage rente of voor een langere looptijd vanuit een rollend fonds;
- het voorzien van (gedeeltelijke) borgstelling voor de banklening.

In aanvulling op voorgaande maatregelen door een lokaal bestuur, kunnen hogere overheden ook nadenken over aantrekkelijke fiscale en financiële voorwaarden voor wooncoöperaties. Recent heeft minister Van Peteghem, voormalig minister van Financiën, bijvoorbeeld beslist om het verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak- en heropbouw nog wel toe te staan voor de bouw van woningen die bestemd zijn voor verhuur aan natuurlijke personen (en niet meer voor de bouw van woningen die bestemd zijn voor verkoop). Als voorwaarde is gesteld dat de woningen voor minstens 15 jaar worden verhuurd als hoofdverblijfplaats aan één of meer achtereenvolgende particuliere huurders. Hiermee heeft hij een wetswijziging bijgestuurd in functie van een aantrekkelijke private huurmarkt, waar de wooncoöperaties ook aan bijdragen. Daarnaast biedt de wetgever vandaag ook andere fiscale voordelen aan coöperaties met een NRC- en/of SO-erkenning.

EXPERTISE

Bij de start van een nieuwe wooncoöperatie bevinden initiatiefnemers zich vaak in een zoektocht. Het kan gaan om geëngageerde burgers, maatschappelijke organisaties of andere stakeholders met veel goede intenties en diverse expertise. Toch hebben ze soms weinig tot geen ervaring met het oprichten van een vennootschap of het voorbereiden en realiseren van een groter bouwproject. De complexiteit van deze stappen maakt professionele ondersteuning onmisbaar.

In het buitenland worden vaak teams van experts ingezet om initiatiefnemers door de belangrijkste fasen van het proces te begeleiden. Dit varieert van advies bij de oprichting van een coöperatie, begeleiding tijdens de ontwerpfase van het woonproject tot ondersteuning bij het vinden van financiering. Dergelijke ondersteuning biedt niet alleen kennis, maar versterkt ook het vertrouwen van banken en investeerders.

Een gestructureerde aanpak, waarin kennisdeling en professionele begeleiding centraal staan, kan niet alleen de slaagkansen van individuele projecten vergroten, maar draagt ook bij aan een sterkere coöperatieve beweging in Vlaanderen. Dit hoofdstuk verkent hoe dergelijke expertise kan worden ingebracht en gedeeld om de oprichting en groei van wooncoöperaties te ondersteunen.

ONDERSTEUNING BIJ VOORBEREIDEND STUDIEWERK

Voorafgaand aan elk woonproject is er veel studiewerk en bijhorend overleg nodig. Als de ruimtelijke mogelijkheden nog moeten verkend worden, is zelfs een eerste schets wenselijk. In de proeftuinen van Zedelgem en Kampenhout werden

tijdens het leertraject architectenbureaus aangesteld om de ruimtelijke mogelijkheden ontwerpmatig te verkennen.

Wanneer een overheid coöperatieve projecten wil faciliteren, kan zij kansrijke projecten in deze voorbereidende fase financieel ondersteunen. In deze fase kan een opstartende coöperatie immers nog niet terugvallen op een eigen vermogen, bij gebrek aan inbreng van coöperanten. In de stad Amsterdam heeft men hiertoe een rollend stedelijk fonds voorzien. Een coöperatie met een optie op een grond van de stad kan bij het fonds een lening aanvragen van 15.000 euro per woning voor het uitvoeren van de voorbereidende studies. Op lange termijn kan dit leiden tot een groter netwerk aan wooncoöperaties in Vlaanderen die elkaar ondersteunen, wat in Zürich en Genève nu het geval is.

In Vlaanderen is er ook interessante expertise aanwezig bij de Vlaamse Bouwmeester en diverse stadsbouwmeesters met de begeleiding van opdrachtgevers bij het vinden van een geschikte architect. Bij de intercommunales en de autonome gemeentebedrijven zit aanvullende kennis en expertise omtrent het ontwerp- en bouwproces en de bijhorende budgetbewaking.

EXPERTISE IN MAATSCHAPPELIJKE PROJECTONTWIKKELING

Professionele ondersteuning tijdens het ontwerp- en bouwproces kan zeker voor startende wooncoöperaties een grote meerwaarde betekenen. Ze zijn zich op voorhand niet altijd bewust van alle risico's tijdens het bouwproces. Een professionele aanpak van het bouwproject kan bovendien het vertrouwen naar banken en investeerders vergroten, wat niet onbelangrijk is. In Genève wordt om deze reden aan de startende coöperaties aanbevolen om een eerste bouwproject op te richten samen met een meer ervaren wooncoöperatie. In Vlaanderen zijn er goede contacten tussen de bestaande wooncoöperaties, maar ze hebben vandaag geen tijd, middelen of ruimte om elkaar ook te helpen bij het opstarten van nieuwe projecten.

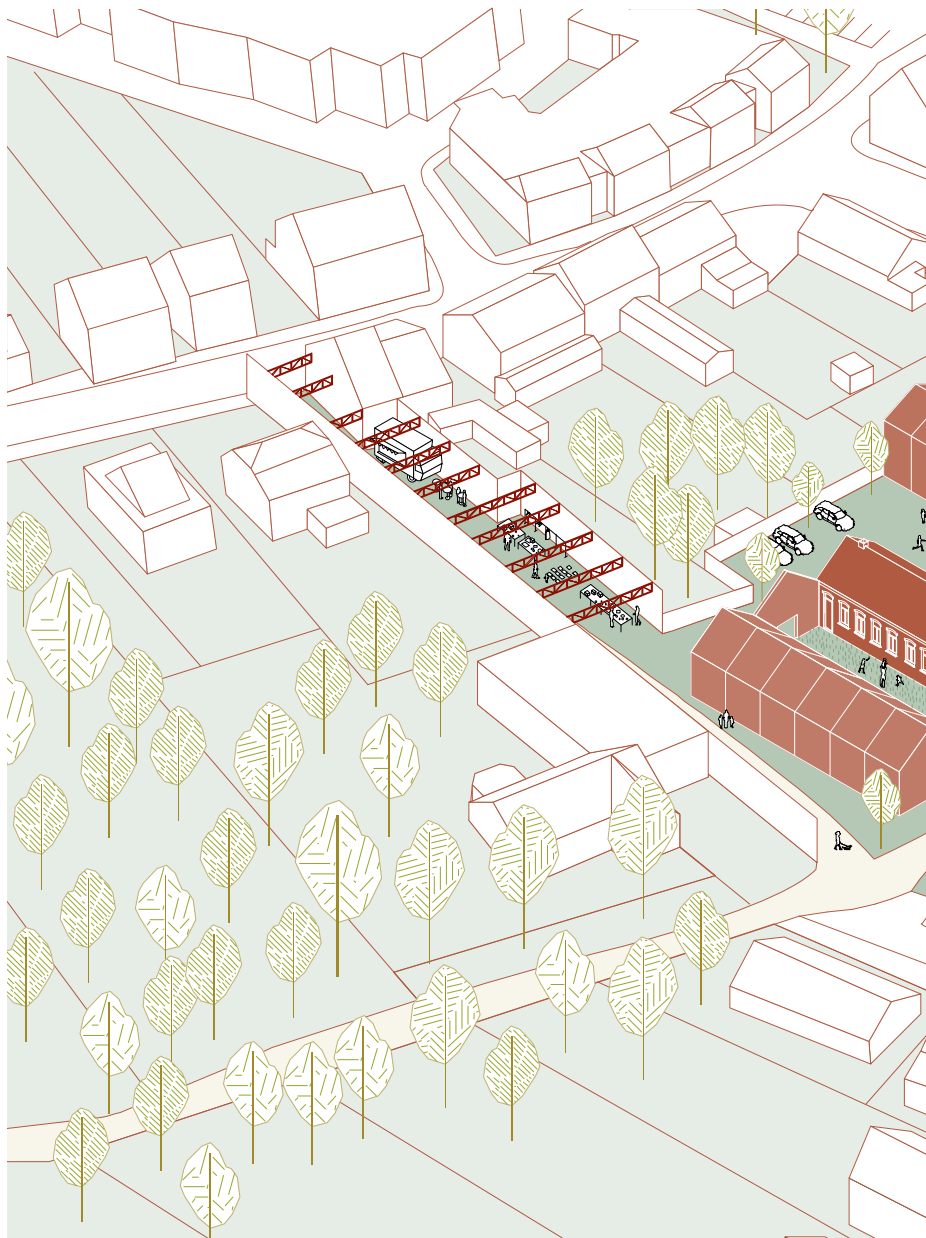
In Hamburg wordt begeleiding binnen de stadsdiensten voorzien om bestaande en toekomstige coöperaties te ondersteunen in hun projectontwikkeling. Ook tijdens het leertraject in Vlaanderen groeide het inzicht dat de inbreng van expertise inzake maatschappelijke projectontwikkeling een grote meerwaarde zou bieden. Zo kunnen steden, autonome gemeentebedrijven en/of intercommunales dus overwegen om zelf professionele ondersteuning en advies te geven aan de coöperaties.

MOGELIJKE ROL VOOR INTERCOMMUNALES

Uit gesprekken tijdens het leertraject blijkt dat meerdere intercommunales effectief overwegen om een grotere rol op te nemen in het faciliteren van nieuwe coöperatieve woonprojecten, mits de betrokken gemeentebesturen dit mee ondersteunen. Zo heeft de intercommunale Interwaas bij de ontwikkeling van het Patershof te Sint-Niklaas de projectleiding op zich genomen voor de voorbereidende stappen en ook de verkoop van de gronden financieel ondersteund. In de rand van Mechelen werkt de intercommunale IGEMO vandaag aan de herbestemming van de Tegelfabriek in Tisselt tot een woonproject, wat een uitdagende site is met veel erfgoedwaarde. Ook zij willen de piste van een wooncoöperatie als toekomstige eigenaar en beheerder van het project onderzoeken.

↳ In de proeftuin van **Kamphenhout** is Havana architecten aangesteld om de haalbaarheid van een coöperatief woonproject op de site van het **voormalig gemeentehuis** te onderzoeken. Rekening houdend met de wensen van

het gemeentebestuur, formuleerden zij een ontwerpvoorstel met drie rijtjes nieuwbouwwoningen, het behoud van het voormalige dorpschooltje en een publieke doorsteek over het perceel.
© *Havana architecten*





Tijdens het leertraject heeft de intercommunale WVI, in samenwerking met de provincie West-Vlaanderen, een grote interesse getoond om de proeftuin in de dorpskern van Aartrijke te begeleiden in de volgende stappen naar een concreet coöperatief woonproject. De gemeente Zedelgem is hier eigenaar van zowel de site van het vroegere Sociaal Huis, als van de kerk en het parkje ernaast. In opdracht van de Vlaamse overheid zijn de eerste krijtlijnen uitgezet voor een coöperatief woonproject op de site van het Sociaal Huis. Op basis van dit plan kan een toekomstige coöperatie de kwaliteit en identiteit bewaken van dit historisch dorpsgebied onder de kerktoren. De juiste modaliteiten voor de ontwikkeling van dit project worden verder onderzocht.

De kennisopbouw binnen de intercommunales heeft als voordeel dat zij geen onderlinge concurrenten zijn, waardoor informatie delen eenvoudiger en natuurlijker verloopt. Via hun koepelorganisatie Vlinter stimuleren en faciliteren zij deze uitwisseling actief.



↑ Op de site van het vroeger **Sociaal Huis** in **Aartrijke** heeft het ontwerpbureau Tussengoed onderzocht wat de ruimtelijke mogelijkheden zijn voor een nieuw coöperatief woonproject. Rekening houdend met de kwaliteit en

identiteit van het dorpscentrum, stellen zij een strook van nieuwe rijwoningen en appartementen voor. De woningen beschikken over een collectieve tuin en hebben een mooi uitzicht op park en kerk.
© Tussengoed

ERFGOED ALS BIJZONDERE MISSIE

Het Vlaams erfgoedbeleid positioneert hergebruik en herbestemming al enkele jaren als een duurzame manier om waardevol erfgoed te bewaren voor de toekomst. Oude kloosters, begijnhoven, scholen, kastelen, fabrieken en zelfs kerken krijgen een nieuwe bestemming als woonproject.

De bijzondere panden werden voordien beheerd door één eigenaar, zoals een vermogende familie, een kloosterorde, een kerkfabriek, een lokale overheid of een bedrijf. Bij een herbestemming naar een woonproject, wordt het pand doorgaans verdeeld in meerdere particuliere eigendommen. Dat is niet altijd de beste manier om een homogene omgang met het erfgoed te garanderen. Vaak moet men dan zoeken naar creatieve oplossingen voor de eigendomsstructuur en het beheer van collectieve delen van de gebouwen en het domein.

Een coöperatie met erfgoed als bijzondere missie kan hiertoe een oplossing bieden. Zo blijft het erfgoed ten allen tijde in één hand en is er geen opsplitsing in diverse eigendommen nodig, wat zorgt voor geen (of minder) discussie over het beheer en de restauratie van de gemeenschappelijke delen. Naar aanleiding van twee proeftuinen met erfgoed is tijdens het leertraject meer in de diepte nagedacht over het concept van een wooncoöperatie met focus op erfgoed in alle aspecten.

KWALITATIEF WONEN ALS DOEL

In elke wooncoöperatie staat de missie van 'kwalitatief wonen tegen kostprijs' centraal. Hierbij kan de coöperatie zich richten tot een specifieke doelgroep, maar ook vertrekken vanuit een bijzondere context, zoals erfgoed. In een wooncoöperatie op een erfgoedlocatie vormt het duurzaam en kwalitatief behoud van de site een belangrijke hefboom voor de missie van kwalitatief wonen tegen kostprijs. Anders gezegd, het beheren en in stand houden van erfgoed vormt in dit geval een belangrijke meerwaarde naast het voorzien van kwalitatief wonen.

Voor een wooncoöperatie op een erfgoedlocatie lijken vooral lokale besturen, stichtingen en vzw's – als huidige eigenaars van de sites – het best geplaatst als mogelijke initiatiefnemers. Het is anderzijds niet uitgesloten dat zittende of toekomstige bewoners zelf het initiatief nemen. Aangezien de restauratie van erfgoed niet enkel veel geld, maar ook veel expertise vraagt, is er wel reden om te pleiten voor 'professionele' oprichters met voldoende kennis van zaken die goed omringd zijn door architecten en studiebureaus. Dit zal ook naar banken en investeerders meer vertrouwen scheppen.

Bewoners kunnen kort na de oprichting, of na de restauratiewerken, toetreden tot de coöperatie. Zij kunnen aandelen kopen in ruil voor een woonrecht in het erfgoed. Wanneer van de bewoners bij aanvang een grotere inbreng wordt verwacht, zullen ze wellicht ook meer zeggenschap eisen in het proces, het beheer en latere werken.

ALTERNATIEF FINANCIERINGSVEHIKEL

Een belangrijke uitdaging voor elke coöperatie met erfgoed, betreft de te verwachten achterstand in onderhoud en restauratie van het pand. Dit vraagt om een creatieve oplossing. De coöperatie kan een interessant vehikel zijn om het erfgoed in één hand te houden en zowel publiek als privaat middelen in te brengen (via aandelen of leningen).

De financiële uitdaging omwille van achterstallig onderhoud en dergelijke kan een coöperatie echter niet op eigen kracht overbruggen.

In het bijzonder zal het verzamelen van het startkapitaal een grote uitdaging zijn voor een wooncoöperatie op een erfgoedlocatie. Het startkapitaal start steeds vanuit de aandelen van de bewoners. In het geval van grote noodzakelijke investeringen in het erfgoed bij de start van de coöperatie zal het wenselijk zijn dat de bewoners eerder 20 tot 30% van het kapitaal inbrengen. De facto betekent dit dat zeker bij de start eerder kapitaalkrachtige groepen met een voorliefde voor erfgoed hier komen wonen. De financiële uitdaging van de restauratie is immers te groot en niet combineerbaar met beperkte aandelen voor bewoners en/of lagere maandelijkse woonlasten. Zeker bij de start zal het eerder een keuze zijn tussen erfgoed 'redden' of relatief betaalbaar wonen. Een sociale mix van diverse inkomensgroepen is enkel haalbaar als een woonmaatschappij of andere organisaties hierin participeren.

Sowieso zal in functie van het erfgoed, naast de aandelen van de bewoners en een lening bij de bank, een belangrijke kapitaalinjectie of een voordelige lening van andere stakeholders, waaronder de overheid, nodig zijn bij de start. Op lange termijn is het wel wenselijk dat de coöperatie niet meer zo lang wacht om grote verbouwingen uit te voeren, maar opteert om op regelmatige basis kleinere renovatiewerken te doen. Dit noemt men curatief restaureren, wat binnen een coöperatie moet mogelijk zijn door vanaf het begin een reservefonds op te bouwen op basis van de woonbijdragen (met enige marge) die de bewoners maandelijks betalen.

↳ De proeftuin met **vijf begijnhofwoningen** te Lier was de aanleiding om na te denken over een wooncoöperatie voor het volledige begijnhof, gelegen aan de overzijde van de straat. Alle woningen zijn vandaag in eigendom van de stad

en kerkfabriek. Er is nood aan veel publieke middelen om deze woningen te restaureren. Een wooncoöperatie zou de mogelijkheid bieden om de bewoners van het begijnhof meer te betrekken bij het beheer en de werken. © Peggy Totté





WANNEER OPRICHTEN?

Het ideale moment om een coöperatie op te richten is afhankelijk van de bestuurlijke context, de financiële voorwaarden, de verkoopvoorwaarden... Meerdere scenario's zijn denkbaar. Met een lokaal bestuur als huidige eigenaar kan de voorkeur bestaan om eerst zelf de restauratie met goede kennis van zaken uit te voeren, alvorens het over te dragen aan een wooncoöperatie. Bij een vzw zoeken ze misschien liefst zo snel mogelijk naar een overnemer voor de gebouwen. Ook vanuit het standpunt van de bewoners zijn er twee pistes denkbaar. Ofwel worden ze betrokken in het restauratieproces, maar staat hen een lang overleg- en bouwtraject te wachten. Ofwel verkiezen ze de weg van ontzorging van restauratie en worden ze pas in een later stadium betrokken. De missie en doelstelling van de coöperatie zullen bepalen wat de beste optie is.

OVERHEID ALS AANJAGER

Zoals reeds aangehaald, kan een overheid belangrijke impulsen bieden om wooncoöperaties meer kansen te bieden. Dit geldt eens te meer voor beschermd erfgoed. Wanneer een overheid eigenaar is van het erfgoed kunnen zij vanuit die rol nadenken over de ideale randvoorwaarden om de site over te dragen aan een coöperatie. Wanneer de overheid een goed zicht heeft op de beheersplannen van het erfgoed en de bijhorende financiële lasten, zal zij hopelijk geen hoge afkoopsom verwachten, maar eerder opteren voor een erfpachtformule. Een erfpacht van het erfgoed heeft als voordeel dat het benodigde startkapitaal voor de coöperatie minder hoog is en kan zorgen voor een sterke relatie met de overheid (die zo ook een toezichhoudende rol behoudt). Ingeval van een vzw, stichting of andere private partij als eigenaar kan de lokale overheid een enthousiaste gesprekspartner zijn, maar heeft ze weinig directe impact.

Over de rol van de hogere overheid, met name het agentschap Onroerend Erfgoed, wordt vandaag verder nagedacht. Tijdens het leertraject is hun interesse gewekt voor de wooncoöperatie als een interessant model met een duidelijk perspectief op lange termijn voor bepaalde types erfgoed. Voor hen is belangrijk dat een wooncoöperatie als doel stelt dat zij het erfgoed in stand wil houden via een gezamenlijke aanpak, waarbij wonen bijdraagt aan een duurzaam behoud. Als subsidiërende overheid zouden zij eventuele drempels zoals procedures en wetgeving voor een dergelijke gezamenlijke aanpak vanuit een coöperatie kunnen verlagen. Onroerend Erfgoed hoopt de haalbaarheid en wenselijkheid van het coöperatief model in functie van het behoud van erfgoed de komende jaren verder te kunnen onderzoeken.

BEGIJNHOVEN ALS KANSRIJK MODEL VOOR COÖPERATIEF WONEN

Tijdens het leertraject Coöperatieve Woonvormen is bijzondere aandacht besteed aan de begijnhoven in Vlaanderen. De vijf begijnhofwoningen in de proeftuin van Lier waren hiertoe een belangrijke aanleiding, maar ook stakeholders in andere begijnhoven blijken het idee van een wooncoöperatie wel genegen. Zo is het geloof gegroeid dat één of meerdere begijnhoven in Vlaanderen een ideale proeftuin zouden zijn voor het oprichten van een wooncoöperatie met focus op erfgoed. De motivatie hiertoe vertrekt vanuit de historische context van de begijnhoven, maar heeft ook te maken met de huidige eigendomsstructuur.

Een belangrijk historisch gegeven is dat begijnen zich niet gedwongen verenigden als een kloosterorde, maar eerder als een vrijwillige burgerbeweging. Ze werden niet verplicht in identieke kloostercellen te wonen, maar mochten met eigen middelen hun eigen huis bouwen. Dit sluit aan bij het vrijwillig lidmaatschap binnen elke coöperatie. Voor minder gegoede begijnen werden oplossingen zoals gemeenschapshuizen of conventen bedacht. Ook vandaag

bestaat er binnen de Vlaamse begijnhoven vaak een soort gemeenschap van bewoners die zich samen bekommeren om hun historisch waardevolle woonomgeving en zich engageren voor het organiseren van lokale activiteiten. Solidariteit is een andere belangrijke troef binnen de coöperaties.

Qua eigendom zijn verschillende begijnhoven vandaag nog steeds grotendeels in handen van één partij (met name lokale besturen en/of vzw). Bij de oprichting van een wooncoöperatie kan de overdracht van eigendom daar bijgevolg relatief eenvoudig gebeuren van de ene organisatie naar de andere. Of kunnen de huidige eigenaars zelfs één van de initiatiefnemers van de coöperatie zijn. Als eigenaars worstelen zij vaak met het beheer en onderhoud, vooral financieel, dus hebben ze wel interesse in een alternatief model.

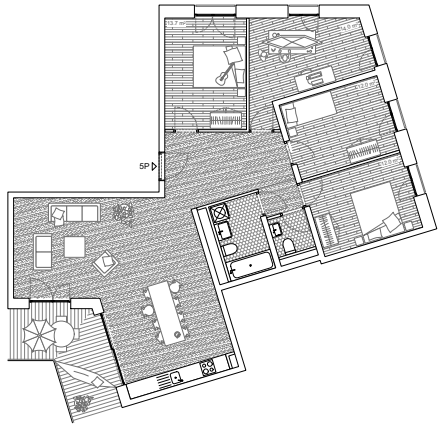
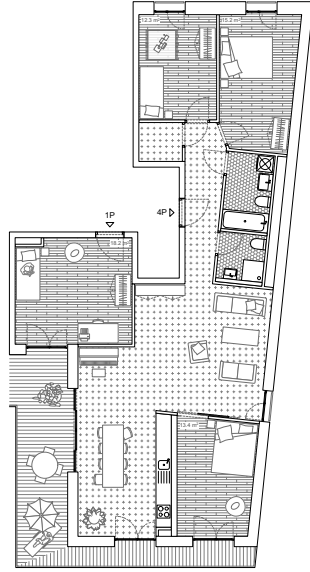
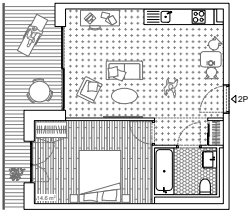
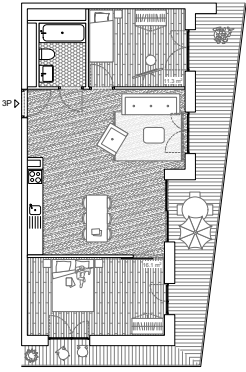
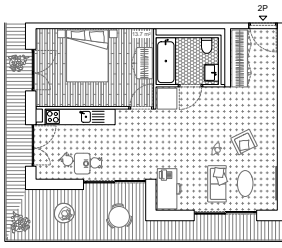
Qua woonkwaliteit zijn de meeste begijnhoven een gegeerde plek om rustig te wonen in het midden van een stad. In Lier bestaat een wachtlijst met meer dan 100 geïnteresseerden. Toch leven er in vele begijnhoven ook frustraties bij de bewoners door de grote achterstand in onderhoud en restauratie. Een deel van de woningen wordt soms aan sociale tarieven verhuurd, of heeft jarenlang geen verhoging van de huurprijs gekend, wat maakt dat de huurinkomsten zeer beperkt zijn. Dit verklaart deels de achterstand in onderhoud en restauratie, maar dit euvel kan de wooncoöperatie helaas niet vanzelf oplossen. Hiertoe zal hulp van de overheid of andere partijen nodig zijn.

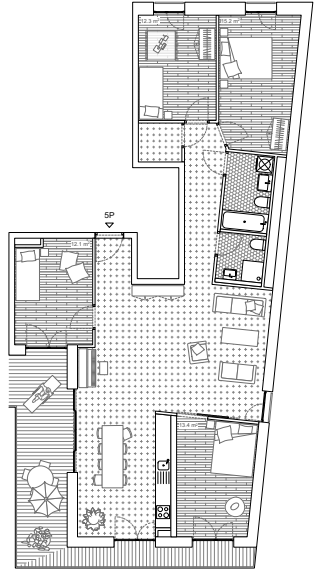
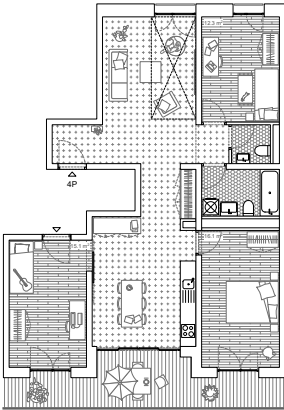
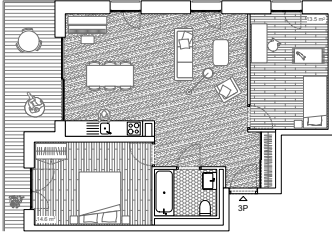
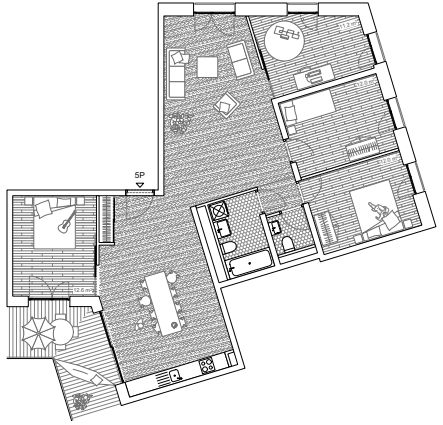
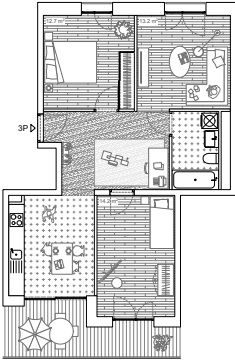
Tot slot stelt zich de vraag of het wenselijk is om één overkoepelende 'begijnhofcoöperatie' op te richten voor alle begijnhoven in Vlaanderen die erkend zijn als UNESCO Werelderfgoed. Binnen deze organisatie zou er veel specifieke kennis omtrent de restauratiemogelijkheden, het onderhoud, de verhuur, de afspraken tussen bewoners... kunnen opgebouwd worden. Anderzijds zijn er belangrijke argumenten voor het oprichten van een wooncoöperatie per begijnhof. Zo heeft elk begijnhof zijn ruimtelijke eigenheid en historische context. Ook voor de bewoners lijkt het beter werkbaar om aandeelhouder te zijn van een coöperatie die een sterke één

op één relatie heeft met zijn of haar begijnhof, in plaats van een grotere overkoepelende coöperatie. Niettemin zou een groep van 'begijnhofcoöperaties' samen een overkoepelende organisatie kunnen oprichten die fungeert als gemeenschappelijke kennisdatabank en als aanspreekpunt voor de overheid.

↳ Het coöperatief woonproject **Le Bled** in **Lausanne** is opgebouwd uit een 20-tal verschillende woningtypes, wat leidt tot een interessante mix aan bewoners. Zo zijn er zowel studio's met één slaapkamer, gezinsvriendelijke appartementen met

twee of drie slaapkamers, als grotere appartementen met meerdere studio's rond een gemeenschappelijke keuken en leefruimte. Ondanks de variatie zijn de appartementen zeer gelijkwaardig in woonkwaliteit. © *TRIBU Architecture*







EN NU?

Dat is de grote vraag na een boeiend leertraject van twee jaar met vele stakeholders. Het potentieel van de wooncoöperatie in Vlaanderen werd in talrijke gesprekken en workshops besproken met lokale besturen, provincies, autonome gemeentebedrijven, intercommunales, erfgoedorganisaties en burgers. Op Vlaams niveau waren diverse entiteiten nauw betrokken: het agentschap Wonen in Vlaanderen, het Departement Omgeving, het Team Vlaams Bouwmeester en het agentschap Onroerend Erfgoed.

Er is interesse gegroeid om meer te leren over de wooncoöperaties en over wat zij op de Vlaamse woningmarkt kunnen bieden om mee de beleidsdoelstellingen inzake wonen en omgeving te realiseren. Maar het is ook duidelijker geworden wat de wooncoöperaties nodig hebben om tot haalbare projecten te kunnen komen.

Helaas zijn niet alle facetten van het coöperatief wonen ten gronde onderzocht tijdens het leertraject. Er is dus nood aan verder studie- en experimenteerwerk in de Vlaamse context, aan nieuwe proeftuinen en aan verder overleg en afstemming binnen diverse overheden en organisaties.

← De Warren is een innovatief woongebouw op Centrumeiland in Amsterdam, gerealiseerd door de gelijknamige wooncoöperatie en ontworpen door Natrufiled Architecture. Het project zet sterk in op collectiviteit, en is georganiseerd rond de opvallende

centrale trap, die alle verdiepingen met elkaar verbindt. Als pioniersproject bood De Warren waardevolle lessen voor de stad Amsterdam, die deze inzichten nu toepast in nieuwe coöperatieve projecten.
© Jeroen Musch

Na het leertraject van twee jaar worden volgende concrete vervolgstappen voorgesteld:

Informatie en sensibilisering

De wooncoöperatie is vandaag de dag nog weinig bekend in Vlaanderen. Vaak heeft de Vlaming al gehoord van een energie- of landbouwcoöperatie, maar een wooncoöperatie is ongekend en onbemind. De wooncoöperatie wijkt ook sterk af van de klassieke geplogenheden in de woningmarkt (het klassieke huren of kopen).

Om het coöperatief wonen meer ingang te doen vinden op de Vlaamse woningmarkt, is daarom in de eerste plaats voor burgers, overheden, banken en investeerders en andere stakeholders meer informatie, toelichting en sensibilisering nodig. Zowel bestaande wooncoöperaties als overheden kunnen hierin een rol opnemen in de aanloop naar een nieuw project of beleidskader.

Binnen het leertraject Coöperatieve Woonprojecten hebben meerdere intercommunales aangegeven dat zij de gemeenten kunnen ondersteunen in deze sensibilisering. Door hun overkoepelende werking in regio's kunnen zij ervoor zorgen dat alle betrokken gemeenten van een intercommunale beschikken over dezelfde informatie. Dit ligt in het verlengde van de intergemeentelijke taken inzake wonen en ruimtelijk beleid die bepaalde intercommunales vandaag reeds opnemen in diverse regio's.

Kennis opbouwen rond oproepen

In geen enkele proeftuin van het leertraject kon de lokale overheid de stap zetten om een oproep naar wooncoöperaties te lanceren. Ook andere gemeentebesturen aarzelen vaak om een oproep voor een gronduitgifte exclusief te richten naar wooncoöperaties. De vorm en het gewicht van de procedure zijn hierbij cruciaal. In functie van het ontwikkelen van een aanpak voor succesvolle oproepen lijkt het zeker nuttig om hiervoor experimenten op te zetten en bijkomende kennis op te bouwen.

Modaliteiten van erfpacht

In functie van een haalbare investering voor de wooncoöperatie, overweegt een lokaal bestuur vaak om een grond eerder in erfpacht te geven dan te verkopen. Dit zorgt voor aanzienlijk lagere investeringskosten voor de coöperatie. Tegelijk blijft de overheid zo op lange termijn betrokken bij het project en behoudt ze haar grondpositie. In Vlaanderen kan een erfpacht maximaal 99 jaar bedragen. Deze beperking in tijd vraagt om goede afspraken in het contract. Ook voor de banken en investeerders kan erfpacht een drempel zijn bij het beslissen over een hypothecaire lening. Een onderzoek naar de mogelijke wettelijke clausules die garanties en voordelen bieden voor alle betrokken partijen is zeker aangewezen.

Vertrouwen bij de financiële sector

Banken en investeerders die betrokken werden bij het leertraject toonden een duidelijke interesse in het coöperatief model en zijn zelf vragende partij voor meer kennis en informatie over de coöperatieve woonvorm. In dit rapport is een eerste reeks van inzichten op een rijtje gezet, die zowel voor de banken en investeerders als voor de wooncoöperaties waardevol kunnen zijn. Het is belangrijk om na het leertraject verder samen inzichten te verdiepen en onzekerheden weg te nemen. Zo kan het wenselijk zijn om samen een gedetailleerde rekensimulatie uit te werken, in functie van een goed inzicht in de belangrijkste factoren voor de banken en investeerders.

Partners voor opschaling

Meerdere intercommunales hebben tijdens het leertraject aangegeven dat zij als maatschappelijke streekontwikkelaar een rol kunnen spelen in de opschaling van de wooncoöperaties. Zij kunnen enerzijds mee sensibiliseren en kennis verspreiden, anderzijds kunnen zij een rol opnemen bij de start van nieuwe coöperatieve woonprojecten. In een vervolgtraject met alle intercommunales en hun koepelorganisatie Vlinter kunnen we samen nagaan wat die rol juist kan inhouden. Dezelfde opportuniteit kan onderzocht worden met de stedelijke ontwikkelingsbedrijven.

Potentieel voor specifieke doelen

In het leertraject is het idee gegroeid voor een wooncoöperatie met focus op erfgoed voor begijnhoven of andere erfgoedensembles in Vlaanderen. Zowel bij eigenaars, bewoners, lokale besturen, als bij het agentschap Onroerend Erfgoed is de interesse ontstaan om de wooncoöperatie met focus op erfgoed als concept verder uit te werken in de komende jaren. De begijnhoven in Vlaanderen zijn hiertoe de ideale proeftuin, gelet op hun ontstaansgeschiedenis, de ruimtelijke opbouw en de grote aantrekkingskracht als stedelijke woonomgeving.

Binnen het departement Stedelijke Ontwikkeling van stad Gent is tijdens het leertraject het besef gegroeid dat de wooncoöperaties kunnen bijdragen aan diverse beleidsdoelstellingen. Zo willen ze ook met collega's in andere studentensteden en met hogeronderwijsinstellingen verder nadenken over het concept van de wooncoöperatie gericht op studentenhuysvesting.

Wooncoöperaties bieden ook kansen voor mensen met een zorgnood en ouderen door hun focus op gemeenschappelijkheid en ondersteuning. Ze kunnen inclusieve projecten realiseren waarin bewoners zelfstandig wonen, maar toch deel uitmaken van een zorgzame gemeenschap. Voor mensen met een zorgvraag worden wooncoöperaties vandaag de dag al ingezet om veilige, kwalitatieve woonplekken te creëren. Voor ouderen vormen ze een duurzaam alternatief voor klassieke woonzorgvoorzieningen, met zorg op maat en toegang tot collectieve voorzieningen. Het coöperatief project De Boomgaard in Kessel-Lo toont aan dat dit model ook in Vlaanderen tot innovatieve oplossingen kan leiden. Het Departement Zorg werkt momenteel aan een verfijning van het kader regelluwte voor innoverende projecten zorginfrastructuur. Dit biedt deze projecten een aanspreekpunt op Vlaams niveau en maakt het mogelijk af te kijken van geldende infrastructuurnormen.

Noden van de wooncoöperaties zelf?

De proeftuinen in het leertraject vertrokken van een beschikbaar pand of grond van lokale overheden. In geen enkele proeftuin kon de koppeling gemaakt worden met een bestaande of nieuw op te richten coöperatie. Eenmaal een traject in die fase belandt, duiken weer nieuwe interessante leervragen op, zoals: welke verschillende inspraak- en besluitvormingsprocessen zijn waardevol, wat zouden modelstatuten kunnen zijn, hoe maakt de coöperatie de onderliggende waarde van het aandeel en/of gerealiseerde impact transparant naar haar coöperanten...

WOONCOÖPERATIES IN DE VLAAMSE BELEIDSNOTA'S

De inzichten vanuit het leertraject hebben voeding gegeven aan verschillende Vlaamse beleidsnota's. Zo worden in de beleidsnota's 2024-2029 van de ministers bevoegd voor Wonen, Omgeving en Onroerend Erfgoed nieuwe initiatieven aangekondigd om de inzet op wooncoöperaties te versterken:

Op het vlak van Wonen zal de focus liggen op drie aspecten. Ten eerste zal er ingezet worden op het creëren van een gelijk speelveld voor bijzondere woonvormen zoals wooncoöperaties, aangezien de huidige regelgeving afgestemd is op de klassieke woonvormen huren en kopen. Daarnaast zal de financieel-economische impact van het coöperatief woonmodel worden onderzocht, met bijzondere aandacht voor de verschilpunten op lange termijn met het klassieke huren en kopen. Tot slot zullen mogelijke oplossingen worden onderzocht die nodig zijn om startende wooncoöperaties te ondersteunen om de nodige financiering bijeen te brengen.

Het Departement Omgeving zal een nieuw instrument lanceren, het bouwshiftconvenant. Dit convenant zal lokale overheden en andere initiatiefnemers voorzien van expertise, juridische en administratieve ondersteuning en financiële instrumenten. Het laat toe om drempels weg te nemen en om maatschappelijke meerwaarde te maximaliseren binnen bouwshift-ondersteunende projecten. Met transformaties van

wijken en hefboomplekken, draagt deze aanpak zo ook bij aan doelstellingen rond energietransitie, klimaat, diversiteit in het woningaanbod en het activeren van publieke gronden.

Door het agentschap Onroerend Erfgoed zal verder worden onderzocht hoe wooncoöperaties kunnen bijdragen aan het beheer van grotere beschermde sites, zoals begijnhoven. Dit blijft immers een uitdaging, zeker in de context van verhuur.

COLOFON

Het leertraject Coöperatieve woonprojecten is een initiatief van het Departement Omgeving en het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het Team Vlaams Bouwmeester en het agentschap Onroerend Erfgoed sloten aan als partners in dit traject.

Na een projectoproep naar steden en gemeenten in januari 2022, werden vijf proeftuinen geselecteerd: de Braemblokken in de Arenawijk in Deurne (Antwerpen), een tiental woningen van het Vlaams Woningfonds in Gent, vijf beschermde erfgoedwoningen in Lier, de site van het sociaal huis in de dorpskern van Aartrijke (Zedelgem) en de site van het gemeentehuis in Kampenhout. Elke proeftuin kreeg gedurende twee jaar een ondersteuning op maat, afgestemd op de concrete noden. In Zedelgem en Kampenhout gingen ontwerpers aan de slag om vooraf de ruimtelijke mogelijkheden van de site te verkennen.

Deze publicatie is het resultaat van een intensief traject dat liep van het najaar van 2022 tot het najaar van 2024. In deze periode gingen experts, vertegenwoordigers van lokale besturen, ontwerpteams, heel wat stakeholders (banken en investeerders, intercommunales, coöperatieve ondernemers...) en de hoger vermelde Vlaamse administraties met elkaar in gesprek. Bijkomende informatie over dit leertraject is terug te vinden op de website [Leertraject coöperatieve woonprojecten van omgeving.vlaanderen.be](https://www.leertrajectcooperatievewoonprojecten.be).

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelevoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd gegevensbestand of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door print-outs, kopieën of op welke manier dan ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

Depotnummer
D/2024/3241/421

ISBN nummer
9789040304750

Auteurs & redactieteam

Peggy Totté
Nele Smets
Lieve Jacobs
Françoise Vermeersch
Julie Mabilde
Sofie Houvenaghel

Eindredactie
Bertrand Lafontaine

Grafisch ontwerp
Raoul Wassenaar

Druk
Wilco Art Books, Amersfoort

Verantwoordelijke uitgever
Benediekt Van Damme,
waarnemend administrateur-
generaal agentschap Wonen in
Vlaanderen

Toon Denys,
secretaris-generaal
Departement Omgeving

Havenlaan 88
1000 Brussel
www.omgevingvlaanderen.be
www.woneninvlaanderen.be

Wijze van citeren
Pionieren met wooncoöperaties,
hefbomen voor overheden
(2025), leertraject in opdracht
van Departement Omgeving en
agentschap Wonen in Vlaanderen.

Datum
Februari 2025

Partners
Departement Omgeving
agentschap Wonen in Vlaanderen
Team Vlaams Bouwmeester
agentschap Onroerend Erfgoed
Stad Antwerpen en AG Vespa
Stad Gent en SoGent
Stad Lier
Gemeente Kampenhout
Gemeente Zedelgem, provincie
West-Vlaanderen, West-Vlaamse
Intercommunale WVI,
Intergemeentelijk Samenwerkings-
verband de Woonwinkel

Coördinatie leertraject
Françoise Vermeersch,
Departement Omgeving
Sofie Houvenaghel, agentschap
Wonen in Vlaanderen

Begeleiding leertraject
Peggy Totté, Architectuurwijzer
Nele Smets, Tweeperenboom
Lieve Jacobs, Cera

Ontwerpteams
Proeftuin Kampenhout:
Havana Architectuur
Proeftuin Zedelgem: Tussengoed
architectuur – stedenbouw

Het coöperatief model biedt interessante mogelijkheden, naast het klassieke huur- en koopmodel, maar er zijn ook nog veel vragen. Wat zijn de voorwaarden voor succes bij nieuwe coöperatieve woonprojecten? Wat zijn de voordelen van wooncoöperaties voor de maatschappij, de omgevings- en woonkwaliteit, de bewoners, de investeerders, de banken en andere stakeholders? Hoe kunnen de wooncoöperaties in Vlaanderen opgeschaald worden? Welke hefboomen hebben overheden om meer coöperatieve woonprojecten in Vlaanderen te stimuleren?