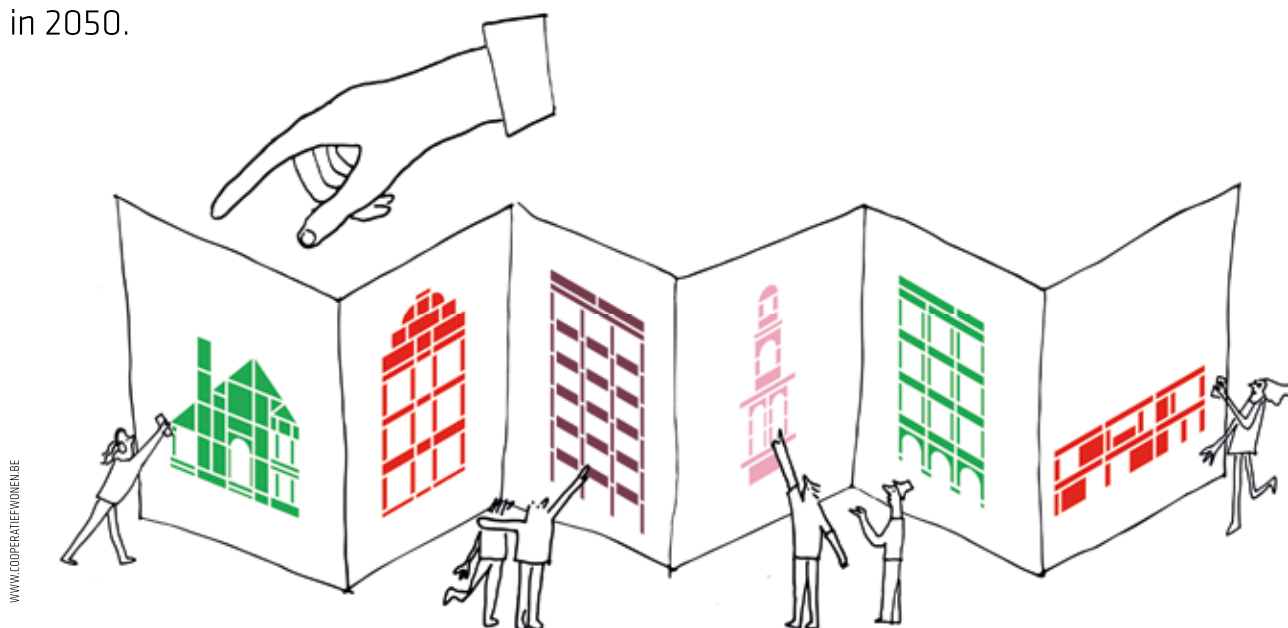


# Steden en gemeenten jagen coöperatieve woonprojecten aan

‘Steden en gemeenten valoriseren hun gronden en panden via wooncoöperaties.’ ‘Wooncoöperaties zorgen voor betaalbaar wonen: 20% goedkoper dan de private huurmarkt.’ ‘Een onderzoek van Steunpunt Wonen bevestigt: woonmobiliteit binnen de coöperaties zorgt voor betaalbare huisvesting op maat van elk gezin.’ ‘De COVID-19-crisis in de jaren ’20 werd de start van coöperatief zorgwonen in Europa.’ Wie weet zijn dit krantenkoppen in 2050.



**B**uiten wat coöperatieve tuinsteden in de rand van Brussel die al van honderd jaar geleden dateren, kennen we in Vlaanderen geen wooncoöperaties. De paar coöperaties die het de laatste jaren wel proberen, vinden moeilijk betaalbare grond of betaalbare panden. Toch kunnen coöperaties veel voordelen opleveren, zo blijkt bijvoorbeeld in Zürich. Daar krijgen de wooncoöperaties de grond via erfpacht of verkoop ter beschikking op voorwaarde dat zij nieuwe woonvormen uittesten, wijken autoluw maken of duurzaam bouwen. Op die manier kan de stad haar ruimtelijk en sociaal beleid actief vorm geven, via de wooncoöperaties.

Dat hebben Sint-Niklaas, Hasselt en Genk al begrepen, zij zijn er al mee begonnen. Uiteraard is het belangrijk dat zij bij verkoop of pacht financiële

of ruimtelijke randvoorwaarden stellen, zoals een betaalbare huurprijs, een appartement op maat van specifieke doelgroepen, meer aandacht voor het gemeenschappelijk groen of een autoluw project. Vele randvoorwaarden zijn legitiem, alleen mogen ze niet leiden tot exuberante bouwprijzen. Naast de ruimtelijke randvoorwaarden zijn volgende basisprincipes van

de wooncoöperatie belangrijk om te motiveren waarom een lokaal bestuur hierop zou inzetten.

## Nadruk op woonkwaliteit

Terwijl een klassiek woonproject vertrekt vanuit individuele belangen, vertrekt elke coöperatieve vennootschap vanuit een gemeenschappelijke ambitie. In het geval van de woonco-

Onder begeleiding van Architectuurwijzer organiseerde Cera in 2019 een studiereis naar Zürich voor lokale besturen, stadsbedrijven, coöperaties en initiatiefnemers. Wooncoöperaties bouwen en beheren er woningen en appartementen van hoogstaande kwaliteit. Tegelijk kunnen zij huurprijzen aanbieden die steeds lager dan de marktprijzen liggen. Stadsbewoners zijn grote fan van wooncoöperaties en vragen om meer projecten. De stad Zürich vormt een belangrijke aanjager van nieuwe coöperatieve woonprojecten.



**Terwijl een klassiek woonproject vertrekt vanuit individuele belangen, vertrekt elke coöperatieve vennootschap vanuit een gemeenschappelijke ambitie: een betaalbaar én deugdelijk woningaanbod.**

operaties streven de coöperanten samen naar een betaalbaar én deugdelijk woningaanbod. Vanuit deze ambitie investeren zij samen in de wooncoöperatie en hebben zij oog voor een langetermijnvisie op het gebouw. Zij leggen geen nadruk op de 'investering' of hoeven geen grote rendementen op korte termijn na te streven. Deze basishouding komt ten voordele van het wonen in gemeente X of Y. Lokale besturen krijgen zo meer garantie op goede, duurzame woonwijken met een sterke betrokkenheid vanuit de bewoners.

De financiering van het project moet uiteraard wel rond geraken. Hiertoe is het mogelijk ook externe investeerders aan te trekken die deze ambitie van betaalbaar en goed wonen graag ondersteunen in ruil voor een beperkt rendement van 2 tot 3%. Ook een hypotheeklening zal nodig zijn bij elk coöperatief woonproject. Bij de banken vergt dit meer kennis en inzicht in de wooncoöperatie als volwaardige nieuwe speler op de vastgoedmarkt. Het vertrouwen van de banken kan ook aanzienlijk stijgen, wanneer de lokale overheden zich engageren om meer kansen te geven aan de wooncoöperaties.

#### **Diversiteit aan woningtypes**

In Zürich valt het op hoe divers de woningtypes en woonprojecten bij de wooncoöperaties zijn: een gedeelde binnentuin, keuken, werkruimtes, fitnesszaaltjes of dakterras horen tot de basisuitrusting van vele recente woongebouwen. Door een centraal beheer binnen de wooncoöperatie zijn de discussies over de inrichting of het gebruik van deze gedeelde ruimtes ook beperkt. Ook op de plattgrond van de woningen durven zij te experimenteren of te werken op maat van specifieke

doelgroepen zoals alleenstaanden, senioren of jonge gezinnen.

Maar wooncoöperaties hoeven niet per definitie in te zetten op vernieuwende woningtypes of collectief wonen. Evenmin beperken zij zich tot één doelgroep. Het behoort tot de autonomie van elke wooncoöperatie zelf haar visie en strategie te bepalen. Ook bij de historische wooncoöperaties in Zürich bestaan er fraaie gebouwen met een klassieke appartementstypologie en een goede prijs-kwaliteitverhouding.

#### **Gemeenschappelijk beheer**

Door het individuele eigenaarschap is Vlaanderen tijdens de afgelopen eeuw enorm versnipperd geraakt. Zelfs binnen één gebouw zit er vaak een veelheid aan eigenaars. Deze versnippering maakt het erg moeilijk om de collectieve renovatie van een wijk of appartementsgebouw te realiseren. Premies of subsidies kunnen dit euvel ook niet echt verhelpen. Ook de omschakeling naar duurzame energievoorzieningen zoals zonnepanelen, warmtepompen of andere technieken wordt pas interessant bij beheer op een grotere schaal, maar nu lijkt dit binnen de klassieke woonprojecten haast onmogelijk.

In Zürich verdiepen wooncoöperaties zich bij elk project steeds verder in de duurzaamheid van hun woongebouwen en in laag energieverbruik. Door een grotere schaal van hun gebouwen worden deze technieken, zoals een dure warmtepomp, vaak ook rendabel per bewoner of gezin. Anderzijds waren de historische wooncoöperaties vaak eigenaar van grote woonwijken of woongebouwen en waren ze daardoor perfect in staat om tot totaalrenovatie of zelfs afbraak en vervangbouw over te gaan. In geval van vernieuwbouw

kunnen ze op dezelfde gronden streven naar nieuwe woningtypes en hogere woondichtheden met behoud van de woonkwaliteit. Ook Vlaanderen zou wel varen bij meer woonprojecten die in de hand van één beheerder, zoals de wooncoöperatie, blijven. Tegelijk voelen de bewoners zich als coöperant ook mede-eigenaar van dat grote gebouw.

#### **Inclusief wonen**

Hoewel de huurprijs bij een wooncoöperatie in Zürich gemiddeld 20 à 30% onder de marktwaarde ligt, is deze woonvorm nog niet betaalbaar voor iedereen. Vooral voor de laagste inkomensklassen is een andere oplossing noodzakelijk. Zwitserland kent geen socialewoningbouwmaatschappijen zoals Vlaanderen, maar de stad Zürich bood bijvoorbeeld wel een toelage voor X aantal appartementen binnen sommige woonprojecten. Op die manier kan een wooncoöperatie perfect een mix van inkomensgroepen binnen één gebouw nastreven. Andere bewoners hoeven zelfs niet te weten wie nu wel of niet een huurtoelage krijgt. Ook in Vlaanderen lijkt het wenselijk te onderzoeken hoe gesubsidieerde woningbouw kan worden georganiseerd binnen coöperatieve projecten. ■

PEGGY TOTTÉ VAN ARCHITECTUURWIJZER EN  
LIEVE JACOBS VAN CERA.

Meer lezen over coöperatief wonen? Bekijk dan zeker de Cera-publicatie *Coöperatief wonen in Vlaanderen* of snuister rond op de website [cooperatiefwonen.be](http://cooperatiefwonen.be). Wil je hier als lokaal bestuur mee aan de slag? Volg dan de sessie 'Al je vragen over coöperatief wonen beantwoord' op de Woondag. En heb je concrete vragen? Mail die dan op voorhand naar [infocoop@cera.coop](mailto:infocoop@cera.coop) met in de titel 'vraag Woondag', dan kunnen we ze mee behandelen in de sessie.