

Wooncoöperatie

EEN NIEUW EIGENAARSMODEL

Sinds de jaren '50 stuurt de overheid sterk aan op het bezit van een vrijstaande woning. Onder druk van sociale, economische en ecologische uitdagingen liggen de kaarten nu opnieuw op tafel. We moeten dichter bij elkaar gaan wonen, en tevens nadenken over betaalbaar wonen in de stad. Collectieve woonprojecten tonen reeds wat de ruimtelijke winsten kunnen zijn. Om tot betaalbaarheid op lange termijn te komen, moet het verder gaan dan de bakstenen. Vernieuwing in het eigenaars- en beheersmodel achter het wonen is even cruciaal.

In woonprojecten met collectieve delen lopen de huidige verenigingen van mede-eigenaars tegen hun grenzen aan. Het beheer van deze gebouwen zorgt voor veel discussie tussen bewoners. Bovendien biedt het geen antwoord op speculatie. Daarom is het relevant om ons te verdiepen in de werking en de mogelijke winsten van een coöperatief woonmodel, zoals de 'Genossenschaften' in de Duitstalige landen. Enkele pioniers - zoals wooncoop, Collectief Goed, Oak Tree Projects - tonen dat het model in Vlaanderen haalbaar is.

coöperatieve structuur

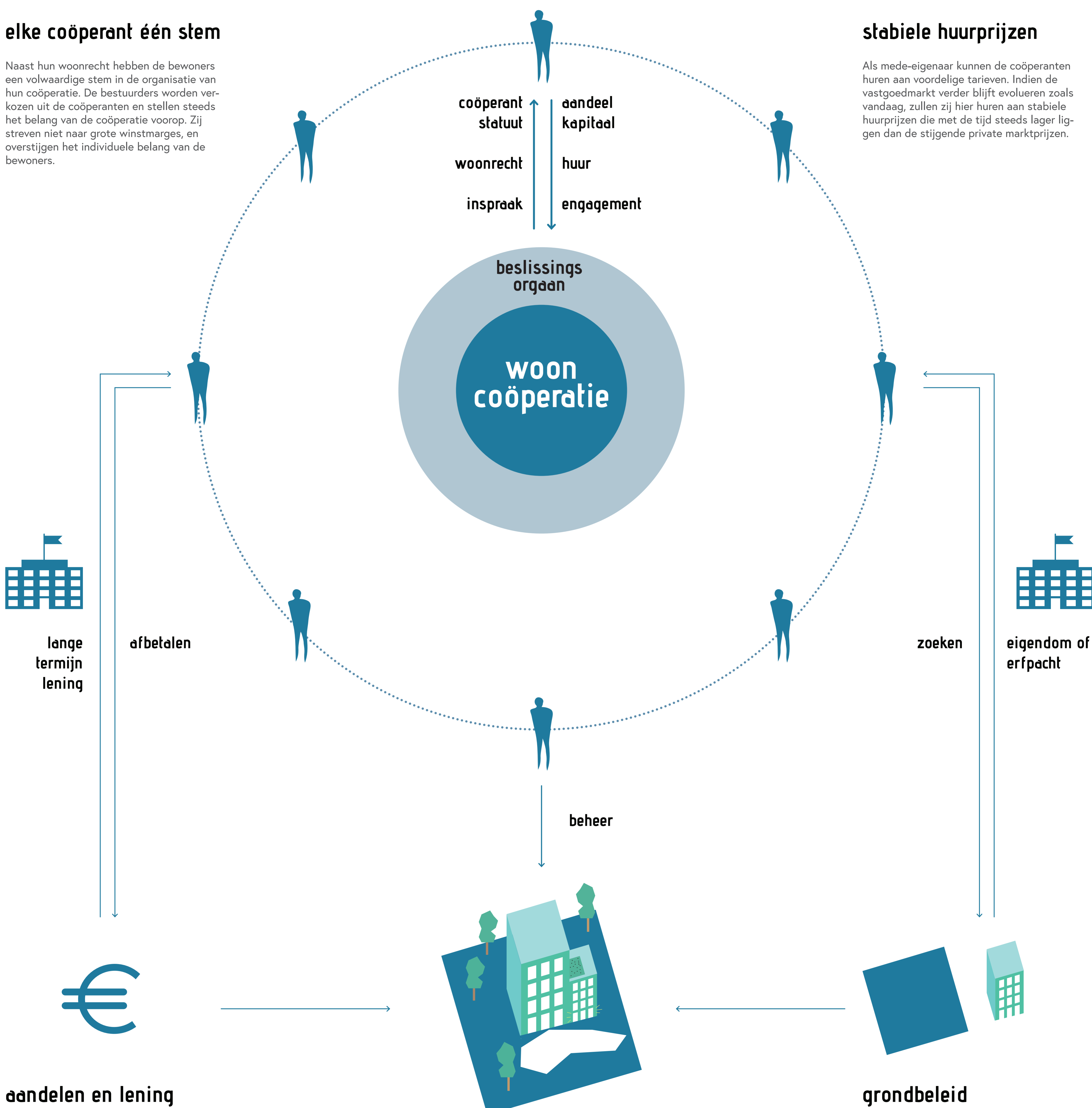
Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om samen een woonproject te realiseren en te beheren. Afhankelijk van de schaal wordt ze geleid door bewoners, vrijwilligers of een professioneel management. De coöperanten worden mede-eigenaar door de aankoop van een bepaald aantal aandelen, en krijgen zo een woonrecht. Bij uitstap uit de coöperatie worden hun aandelen terugbetaald, maar kunnen zij geen speculatieve meerwaarde opeisen.

elke coöperant één stem

Naast hun woonrecht hebben de bewoners een volwaardige stem in de organisatie van hun coöperatie. De bestuurders worden verkozen uit de coöperanten en stellen steeds het belang van de coöperatie voorop. Zij streven niet naar grote winstmarges, en overstijgen het individuele belang van de bewoners.

stabiele huurprijzen

Als mede-eigenaar kunnen de coöperanten huren aan voordelige tarieven. Indien de vastgoedmarkt verder blijft evolueren zoals vandaag, zullen zij hier huren aan stabiele huurprijzen die met de tijd steeds lager liggen dan de stijgende private marktprijzen.



aandelen en lening

Om het woonproject te realiseren haalt de wooncoöperatie geld op via aandelen van haar bewoners en vult dit aan met leningen bij de bank. In andere Europese landen worden wooncoöperaties ondersteund door renteloze staatsleningen onder voorwaarden. Zo leiden publieke investeringen tot kwalitatieve projecten, en vloeit dit geld op lange termijn terug naar de overheid.

duurzaam wonen

De wooncoöperatie staat als eigenaar garant voor het langetermijnbeheer van het woonproject en streeft naar kwaliteit en duurzaamheid (financieel, sociaal, ruimtelijk). In het buitenland variëren deze projecten vaak tussen 10 en 500 woningen. Een gedeelde wasruimte, fietsenberging en bibliotheek voor de bewoners en diverse publieke of commerciële diensten vormen in de grotere projecten een vaste waarde.

grondbeleid

Vandaag moet de coöperatie haar pand of grond in Vlaanderen op de private markt zoeken in concurrentie met vele projectontwikkelaars of investeerders. In landen zoals Zwitserland krijgen wooncoöperaties vaak voorrecht om stedelijke gronden of patrimonium te verwerven of te pachten, in ruil voor betaalbare en kwalitatieve woningen. Zo worden de coöperaties actief betrokken in de uitvoering van het stedelijk beleid.

op zoek naar pilootprojecten

Als coöperatie die inzet op welvaart en welzijn, wil Cera zich focussen op de verdere ontwikkeling van dit nieuwe eigenaarsmodel. Zij streeft naar meer wooncoöperaties in Vlaanderen. Hiertoe heeft ze anno 2019 een onderzoekstraject lopende met studie bureaus Endeavour en Miss Miyagi. Aansluitend gaan zij op zoek naar pilootprojecten in Vlaanderen.