

# Coöperatief wonen

7

uitdagingen



**CONFEDERATIE  
BOUW LIMBURG**  
KENNIS. INNOVATIE. TOEKOMST



samen investeren  
in welvaart  
en welzijn

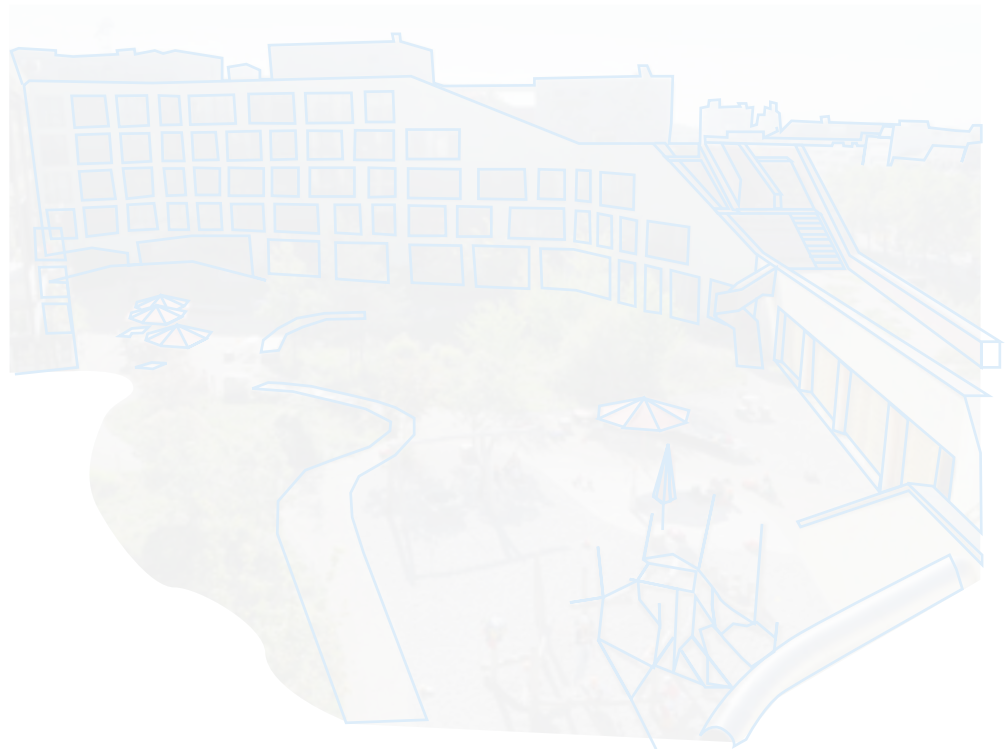


ARCHITECTUURWIJZER

provincie  
Limburg



# Coöperatief wonen



## 7 uitdagingen

Op 5 februari 2021 vond de verdiepende werksessie “**Coöperatief wonen**” plaats. *Lieve Jacobs (Cera)* en *Peggy Totté (Architectuurwijzer)* namen ons mee in het boeiende en ook prille verhaal van het coöperatief wonen en ondernemen in Limburg.

Dit is geen gewoon verslag. Wel een document met **7 uitdagingen** waar we in de toekomst op verder kunnen werken, 7 uitdagingen die de boeiende discussie proberen samen te vatten.

- 1 Betaalbaar wonen is het vertrekpunt**, maar niet evident op de korte termijn van een project
- 2 Betaalbaarheid op lange termijn** heeft veel meer kansen
- 3 Zorg voor een goede samenstelling van vennoten van je coöperatie**
- 4 Een coöperatie van bouwaannemers in Vlaanderen?**
- 5 Kan het aandeel vererfd** worden? Maak goede afspraken!
- 6 Keuze en woonmobiliteit**
- 7 Wat kan de rol van een overheid/semipublieke organisatie** zijn?

# 1

uitdaging

## Betaalbaar wonen is het vertrekpunt, maar niet evident op de korte termijn van een project

Bij de opstart van een nieuw coöperatief woonproject is de betaalbaarheid van het wonen (ofwel de huurprijzen) heel sterk gebonden aan de **grondprijs**, de **bouwprijzen** en de eventuele **wettelijke gunsttarieven** vanuit de overheid. Voorlopig voeren de lokale besturen nog geen grondbeleid met gefixeerde prijzen voor de wooncoöperaties, noch zijn er gunstmaatregelen vanuit de hogere overheid voorzien. Voor gronden of panden moeten de wooncoöperaties dus concurreren met de private markt, wat vraagt om een relatief hoog startkapitaal. Bovendien kost een baksteen wat hij kost, ook voor een wooncoöperatie. Kortom, de betaalbaarheid van het wonen of de lage instapkosten moeten op een andere manier gezocht worden.

- **Externe partners** die mee investeren is een eerste belangrijke troef binnen de wooncoöperatie. Vaak investeren mensen uit sympathie voor het project, omdat ze achter de missie staan of omdat familieleden toekomstige bewoners zijn. Zij zorgen dus mee voor startkapitaal zodat toekomstige bewoners met een beperktere portefeuille ook kunnen instappen aan lagere prijzen. De externe investeerders worden via deze weg ook coöperanten.
- **Crowdfunding** is een andere mogelijkheid om het nodige startkapitaal bijeen te brengen. Ook **leningen** vanuit banken zijn een belangrijke randvoorwaarde. Zo hoeven de bewoners geen aparte hypotheekleningen af te sluiten, maar betalen zij via hun huur mee de lening van de wooncoöperatie bij de bank. In Vlaanderen zijn de banken voorlopig nog voorzichtig, maar de kennis groeit. Een aantal banken staan alvast open voor deze manier van werken en gaan over tot het geven van een lening.

De betaalbaarheid vraagt verder onderzoek en vooral ook de inzet vanuit de lokale en hogere overheden. Zonder grondbeleid of wettelijke gunstmaatregelen (zoals lagere BTW in ruil voor betaalbare woningen) is het voorlopig erg moeilijk om betaalbaar wonen te garanderen. De keuze voor een wooncoöperatie heeft ook te maken met diverse andere motieven zoals duurzaam en kwalitatief wonen, woonflexibiliteit, woonmobiliteit, vernieuwende woningtypes, enz.



## Betaalbaarheid op lange termijn heeft veel meer kansen

**Coöperatief wonen** is een model van betaalbaar wonen op lange termijn o.w.v **verschillende redenen**.

- **De aandelen leveren geen meerwaarde op.** Coöperaties nemen dit duidelijk op in hun statuten. Zo worden ook geen valse verwachtingen gecreëerd.
- **Er gebeurt geen herwaardering van het gebouw.** De aankoop/bouw van het pand is niet gericht op speculatie. Als het pand afgeschreven is, is het afgeschreven. Ook de latente boekhoudkundige waarde is na 30 jaar 0 euro. Je kunt bij de eventuele verkoop je winst bepalen maar die stroomt dan terug naar de aandeelhouders en/of wordt geïnvesteerd in een nieuw project. De behandeling door de fiscus van bv. ondernemingscoöperaties moet nog verder uitgeklaard worden.
- Er is een **beperkte opbouw van reserve** om bv. latere renovatiewerken uit te voeren als het gebouw afgeschreven is. Men kan kapitaal opbouwen door bv. maandelijks 100 euro bovenop de huur te betalen.
- De **berekening van de huurprijs** gaat niet voor de maximale winst, wel voor **betaalbaar wonen**. Normaal gezien blijft de huurkost gelijk doorheen de jaren. Zeker na 10 jaar is de huurprijs lager dan op de private huurmarkt.
- De meeste coöperaties verwachten **niet** dat **elke bewoner evenveel aandelen** kan aankopen. De totale pot is belangrijk. Het voorzien van een aanbod voor meer kwetsbare huurders kan ook een optie zijn. Het Abtshof in Gingelom heeft subsidies van de provincie gekregen om verder door te werken op een sociaal en betaalbaar aanbod binnen het project.
- **Coöperatief wonen** is ook een andere manier van kijken naar je eigen manier van leven. Het is een **alternatief voor de klassieke baksteen in de maag**. In een moneytalk van Knack werd de vraag of kopen beter is dan huren als investering onderzocht en genuanceerd: [link naar Knack-artikel](#).

## 3 uitdaging

### Zorg voor een goede samenstelling van vennoten van je coöperatie

Burgers, ondernemers, middenveldorganisaties, ... kunnen - samen of apart – een coöperatie oprichten. Coöperanten worden altijd aan elkaar gebonden door **een gemeenschappelijke missie**, zoals bijvoorbeeld kwalitatief én betaalbaar wonen. Bij het samenstellen van een nieuwe coöperatie is het dus belangrijk om eerst de missie scherp te stellen en op basis daarvan te bepalen welke coöperanten kunnen toetreden.

Wees je er van bewust dat het werken met verschillende “soorten” vennoten” een spanningsveld kan zijn: bewoners willen vooral wonen, investeerders willen een bepaald rendement.

## 4 uitdaging

### Een coöperatie van bouwaannemers in Vlaanderen?

In Zürich heeft een coöperatie van aannemers als doel in eigen werk te voorzien en ook het onderhoud van het gebouw op lange termijn goed te kunnen managen. Hiervoor willen ze uiteraard fair vergoed worden. Dit wordt geconcretiseerd in het bouwen van duurzame en kwaliteitsvolle woningen en betaalbaar huren waarvoor ze ook lagere energiekosten nastreven. De huurprijs, afgezet tegen de private huurmarkt, moet wel nog verder onderzocht worden.

Een aannemer, venoot in deze coöperatie, kan dus andere keuzes maken omdat hij niet moet bouwen om te verkopen maar **hij bouwt om te verhuren én hij is vaak ook nog betrokken bij het onderhoud nadien**.

In Zwitserland is er een sterke coöperatieve cultuur. De ervaring van Architectuurwijzer en Cera is dat in Vlaanderen de interesse groeit. Zo heeft Valor via een dochteronderneming IKB een dubbel aanbod: het kopen van een wooneenheid of het venoot worden en zo woonrecht krijgen.

In Vlaanderen tellen we wel al meerdere coöperaties in andere domeinen zoals bv. energie. Het lijkt ons aangewezen om de verschillenden initiatieven met elkaar te verbinden en te leren van elkaar.

## 5 uitdaging

### Kan het aandeel vererfd worden? Maak goede afspraken!

Het is belangrijk om de afspraken hierover **duidelijk en transparant** op te nemen in de **statuten** van de wooncoöperatie. Dit kan voor elke organisatie anders zijn.

Het aandeelhouderschap wordt meestal stopgezet bij een overlijden. De erfgenamen krijgen als schuldeiser, de waarde van de aandelen terug. Afhankelijk van de afspraken kan dit de boekwaarde of het nominaal bedrag zijn. Je kunt in de statuten opnemen dat het woonrecht niet “vererft” aan de kinderen.

## 6 uitdaging

### Keuze en woonmobiliteit

**Kan ik mijn eigen woning kiezen als aandeelhouder/bewoner?** Een bewoner is geen eigenaar van een specifieke unit. In Vlaanderen hebben we nog niet zo veel ervaring opgedaan. Meestal wordt er met specifieke groepen vertrokken en wordt dit onderling afgesproken. Of wie eerst komt, krijgt de eerste keuze.

Coöperaties in Zurich kiezen een woning naar de grootte van je gezin. Ze vragen je om kleiner te gaan wonen als je gezin kleiner wordt. Deze woonmobiliteit is hier in de praktijk nog niet mogelijk omwille van een te klein aanbod.



## Wat kan de rol van een overheid/semipublieke organisatie zijn?

Een lokale overheid kan op verschillende manieren coöperatief wonen stimuleren en faciliteren. In de eerste uitdaging is benadrukt dat de lokale overheid vooral kan bijdragen aan de betaalbaarheid van het wonen. Maar de gemeente kan een wooncoöperatie ook inzetten om duurzaamheidsprincipes te laten intreden in haar gemeente of om een oplossing te zoeken voor haar erfgoed. Hiertoe kunnen zij mee inspireren of aanzetten tot wooncoöperaties via volgende wegen.

- **Verkopen of verpachten van panden en/of gronden, exclusief aan wooncoöperaties**, onder specifieke voorwaarden (zoals betaalbaar wonen, duurzaamheid, autoluwe wijk, ...).
- **Subsidies verlenen** om x aantal appartementen aan een sociaal tarief te verhuren.
- **Wettelijke gunstmaatregelen** uit andere domeinen koppelen (bv. energiemaatregelen, ...).
- Aanduiden van een **contactpunt** in de **gemeentelijke diensten**.
- Inschrijven in **provinciale, Vlaamse programma's** maar vooral ook **Europese projecten en subsidiekanalen**.
- **Doorgeven van signalen** aan de hogere overheid: meerwaarde van coöperatief wonen, mogelijke knelpunten in de wetgeving, ...
- **Informereren en wegwijs maken** van bewonersgroepen over coöperatief wonen.

Tot op vandaag hebben enkel de lokale besturen van Sint-Niklaas, Hasselt, Genk en Ginge-  
lom ervaring met het coöperatief wonen, dus de leerpunten zijn beperkt en divers.

### **Meer info**

Wil je meer weten? Herbekijk het webinar en lees de inspirerende voorbeelden op de webpagina's van de Woonacademie: [www.limburg.be/wooncooperatie](http://www.limburg.be/wooncooperatie).

### **Met dank aan**

*Lieve Jacobs, Cera | Peggy Totté, Architectuurwijzer*



