



COÖPERATIEF WONEN

EEN MODEL TUSSEN HUREN EN KOPEN - EEN MODEL VAN BETAALBAAR WONEN

BASISPRINCIPES VAN DE WOONCOÖPERATIE

**wooncoop
Zurlinden
IBK**

Lieve Jacobs, Cera

ROL VAN OVERHEID

**Sint-Niklaas
Hasselt
Genk**

Peggy Totté, Architectuurwijzer

BASISPRINCIPES VAN DE WOONCOÖPERATIE

Universiteit van Vlaanderen



te koop

€1157 p.m.



te huur

€1000 p.m.

Yellow arrow pointing down to the bottom-left slide.

Universiteit van Vlaanderen

onzekerheid over toekomstige huurprijzen

Yellow arrow pointing right from the top-left slide.

Universiteit van Vlaanderen

koopwoningen

- 01 registratiebelasting
- 02 notariskosten

Yellow arrow pointing right to the bottom-right slide.

Universiteit van Vlaanderen

te koop

€300 000

- ▶ 20% = €60 000 
- ▶ 20% = €240 000 
- ▶ 20 jaar
- ▶ 1,5% rente

interessen

€240 000 

1,5% rente x 20 jaar

= €38 000

Een coöperatie is
... een autonome organisatie
van personen die zich vrijwillig verenigen
om hun gemeenschappelijke economische, sociale
en culturele behoeften en ambities te behartigen
door middel van een onderneming
waarvan ze samen eigenaar zijn
en die ze democratisch controleren.

Een coöperatie is
een autonome organisatie van ...

1 - burgers

2 - ondernemers

3 - burgers, ondernemers, overheden, ...

1 - BURGERCOÖPERATIE

—woon coop

huren bij jezelf



—woon
coop—

Een wooncoöperatie is
... een autonome organisatie
van burgers die zich vrijwillig verenigen
om hun gemeenschappelijke woonbehoeften en ambities te behartigen
door middel van een onderneming
waarvan ze samen eigenaar zijn
en die ze democratisch controleren.

1. USER → via hun woonrecht
bewoner van de coöperatie
2. OWNER → via hun investering
mede-eigenaar van de coöperatie
3. CONTROLLER → via democratische
zeggenschap (be)sturen ze mee de
coöperatie





Het rendement komt ...

$$\begin{array}{r} \text{opbrengsten} \\ \text{minus kosten} \\ \hline \text{winst voor de aandeelhouders} \end{array}$$

*hoe hoger de opbrengsten,
hoe lager de kosten,
hoe meer winst voor de aandeelhouders*

streven naar winstmaximalisatie



HUURDER SOCIAAL / PRIVAAT

huurwaarborg vooraf
maandelijke huur
stijgende huur op private markt
geen kapitaalopbouw binnen pand
ev. andere kapitaalopbouw

geen betrokkenheid bij gebouw
ontzorgen van beheer

HUREN BIJ JEZELF

aandeel bij instap
maandelijke huur op kostprijs
stabiele huur op lange termijn
huurkorting op basis van inbreng
ev. opbouw kapitaal binnen cv

bewoners zijn eigenaar van cv
cvba is eigenaar gebouw
ontzorgen van beheer

WONINGEIGENAAR

startkapitaal nodig
maandelijke afbetaling lening
interest lening = extra kost
onderhoudskosten woning
meerwaarde na x jaren

indiv. eigenaarschap van bewoners
en investeerders
beheer via VME



SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ

inzet op laagste inkomens

lening van overheid
volgens opp & fin normen
focus op LT-beheer

bewoners = huurders
relatie via sociale dienst SHM
ontzorgen van beheer

WOONCOÖPERATIE

inzet op doelmaximalisatie

budget via aandelen en lening
bouwervaring?
focus op LT-beheer

betrokkenheid van bewoners
opbouw van reservekapitaal
ontzorgen van beheer

PROJECTONTWIKKELAAR

inzet op winstmaximalisatie

eigen voorinvesteringen
scherpe bouwtarieven
verkoop op korte termijn

eigenaarschap van bewoners
eigen beheer via VME



Het rendement komt anders bij wooncoop

$$\frac{\text{opbrengsten} \\ \text{minus kosten}}{\text{winst voor de aandeelhouders}}$$

*opbrengsten = huurinkomsten van de vennoten
vennoten wonen aan kostprijs
'ze huren bij zichzelf'*

streven naar doelmaximalisatie
(doel = betaalbaar & kwalitatief wonen)

communicerende vaten

huurinkomsten



financiering en beheer van pand
2% dividend externe investeerders
4% huurkorting op aandelen
meerwaarde bij uitstap
werking coöperatie
opbouw reserves

BETAALBARE HUUR
= doelmaximalisatie

KEUZES MAKEN
in functie van doel

huurinkomsten ↗↗↗↗↗



- ↗ financiering en beheer van pand
- ↗ 2% dividend externe investeerders
- ↗ 4% huurkorting op aandelen
- ↗ meerwaarde bij uitstap
- ↗ werking coöperatie
- ↗ opbouw reserves

2 - ONDERNEMINGENCOÖPERATIE





Zurlinden, Zürich: maximale inzet op duurzaam bouwen, energiezuinig leven, duurzame mobiliteit, ...



Het rendement komt anders bij Zurlinden

$$\frac{\text{opbrengsten} \\ \text{minus kosten}}{\text{winst voor de aandeelhouders}}$$

*vennoten zorgen voor een interessante vastgoed-
portefeuille met kwalitatief lange termijnbeheer,
vennoten bouwen aan projecten van coöperatie*

streven naar doelmaximalisatie
(doel = realiseren van betaalbare
en duurzame woonprojecten)

3 - MULTISTAKEHOLDERCOÖPERATIE

OVER ONS

WONINGEN

FAQ

IBK

INVESTEER

CONTACT

LOGIN

IBK = investeren in je toekomst

Bewoners

Investeerders in

IBK

Winstdeelname per aandeel

Woonkorting of Dividend

VALOR NV

De omgevingsontwikkelaar waar ecologie, duurzaamheid, energie en stadsinbreiding in synergie zijn samengebracht.

Ondersteund.

Ik koop een woning.

IBK

Huren is investeren in JEZELF!

IBK is een wooncoöperatie met aandacht voor uw levenscomfort gesterkt door een verstandig totaalconcept.

BEWONER

Ik koop een woning rechtstreeks van Valor NV.

Ik koop minstens één aandeel.

COÖPERANT

Ik ben een aandeelhouder, dus deels eigenaar van het patrimonium van IBK.

Ik huur een woning bij IBK. Als aandeelhouder geeft dit korting op mijn huur.

Als aandeelhouder ontvang ik een dividend.

BEWONER

- woning op maat (voorkeur en levenssituatie)
- huurprijs incl. onderhoudskosten

MEDE-EIGENAAR

Ik krijg jaarlijks een deel van de winst dat IBK maakt. Dit deel hangt af van de grootte van mijn aandelen.



Het rendement komt anders bij IBK

$$\frac{\text{opbrengsten} \\ \text{minus kosten}}{\text{winst voor de aandeelhouders}}$$

vennoten zorgen voor een deel van ...

- de opbrengsten (door huur te betalen)*
- de kosten (aankoop en onderhoud van gebouwen)*

streven naar doelmaximalisatie

Hoe ziet een ideale wooncoöperatie er uit?

1. een autonome organisatie > geen ingebouwde afhankelijkheden
2. een heldere missie en doel(maximalisatie)
3. onder gelijkwaardige democratische controle
> één soort aandelen en één vennoot heeft één stem

Vragen of bedenkingen ?

ROL VAN OVERHEID

Aandelen bewoners
of inbreng in natura

Aandelen externe
investeerders

Lening



Grondprijs



Bouwkost



Wettelijke gunstmaatregelen
(BTW, fiscaal, lening)

Genossenschaften Zürich



Brusselse tuinwijken 1920-23

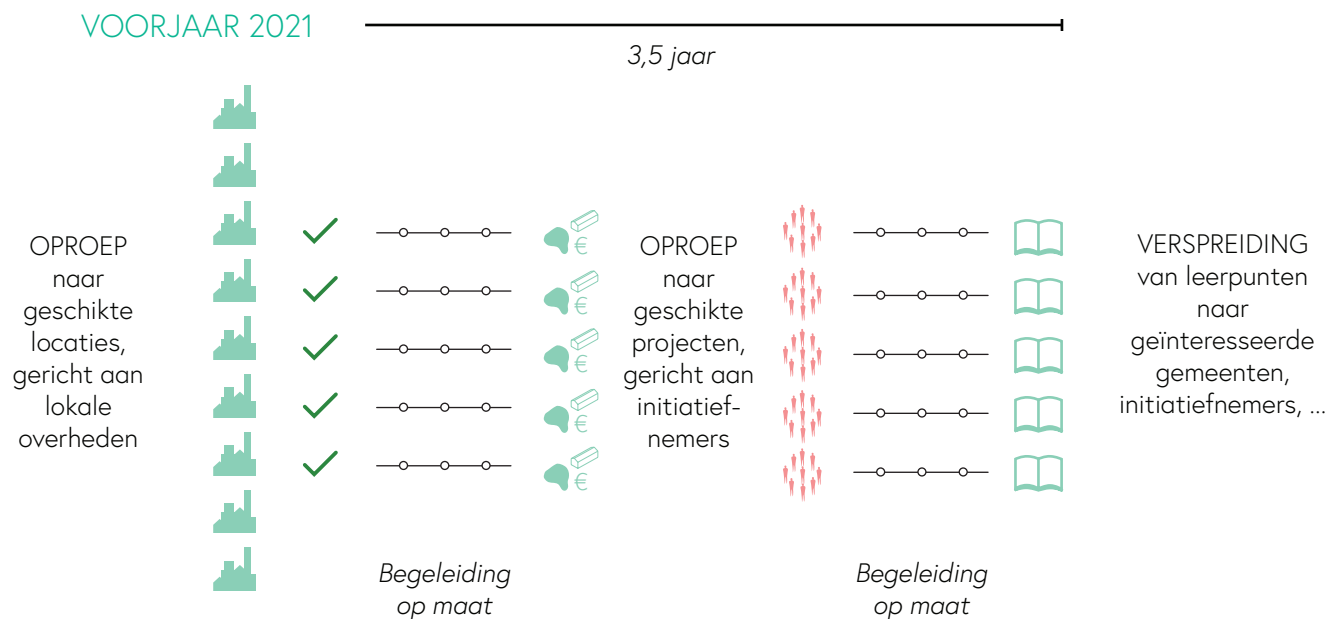


Nieuwe wooncoöperaties in Vlaanderen



LEERTRAJECT COÖPERATIEVE WOONPROJECTEN

AGENTSCHAP WONEN VLAANDEREN & DEPARTEMENT OMGEVING



Huren weggegooid geld? Niet als je bij jezelf huurt



Peggy Totté & Lieve Jacobs
Artistiek directeur
Architectuurwijzer &
Adviseur coöperatief
ondernemen Cera.

WONINGMARKT Voor wie niet wil huren of kopen, is er een middenweg, schrijven Peggy Totté en Lieve Jacobs. Koop een aandeel van een wooncoöperatie, en huur daarbij een woning.

De reeks 'De woningmarkt in beweging' belichtte enkele interessante ontwikkelingen, zoals een potentiële groei van de private huurmarkt (*DS 16 januari*). Dat past binnen de trend dat jongere generaties steeds meer delen en minder bezitten. Voor projectontwikkelaars is het sinds kort ook fiscaal interessant om huurwoningen te bouwen. Maar wat zijn de fiscale voordelen voor de huurders? Krijgen zij een levenslange garantie op kwalitatieve huurwoningen of -appartementen? Is hun huurgeld voortaan geen 'weggegooid geld' meer?

Er bestaat een model dat zowel betaalbaar als rendabel is voor de huurder. De wooncoöperatie kan een leemte vullen tussen de private huur-

en koopmarkt in Vlaanderen. Een drijfveer van bijna elke wooncoöperatie is betaalbare én kwalitatieve huisvesting realiseren en beheren.

In een coöperatie worden de bewoners geen eigenaar van hun woning of appartement, maar kopen zij een aandeel van de coöperatieve vennootschap. De coöperatie is de eigenaar van het gebouw en geeft in ruil voor het aandeel een woonrecht aan de coöperanten. Zij kunnen vervolgens huren tegen een kostprijs en worden betrokken bij het beheer van hun woongebouw. Ook een wooncoöperatie moet winst maken, maar zal met het oog op de betaalbaarheid geen dividend uitkeren aan de huurders en eerder een lagere huurprijs invoeren.

Wonen boven tramstelplaats

De wooncoöperatie streeft niet alleen betaalbaarheid na, maar ook een maximale woonkwaliteit. In Zürich bestaat het model al lang. Tijdens een bezoek aan de stad waren we onder de

indruk van de architectuur én de hoge woonkwaliteit van diverse projecten. Architecten worden in die stad uitgedaagd om een aangenaam woonproject te creëren boven op een tramstelplaats, om een nieuw type appartement voor acht samenwonende alleenstaanden of koppels te ontwerpen, om een extra slaapkamer als flexibele unit slim te integreren of om een aantrekkelijk én gezinsvriendelijk appartementsgebouw te maken.

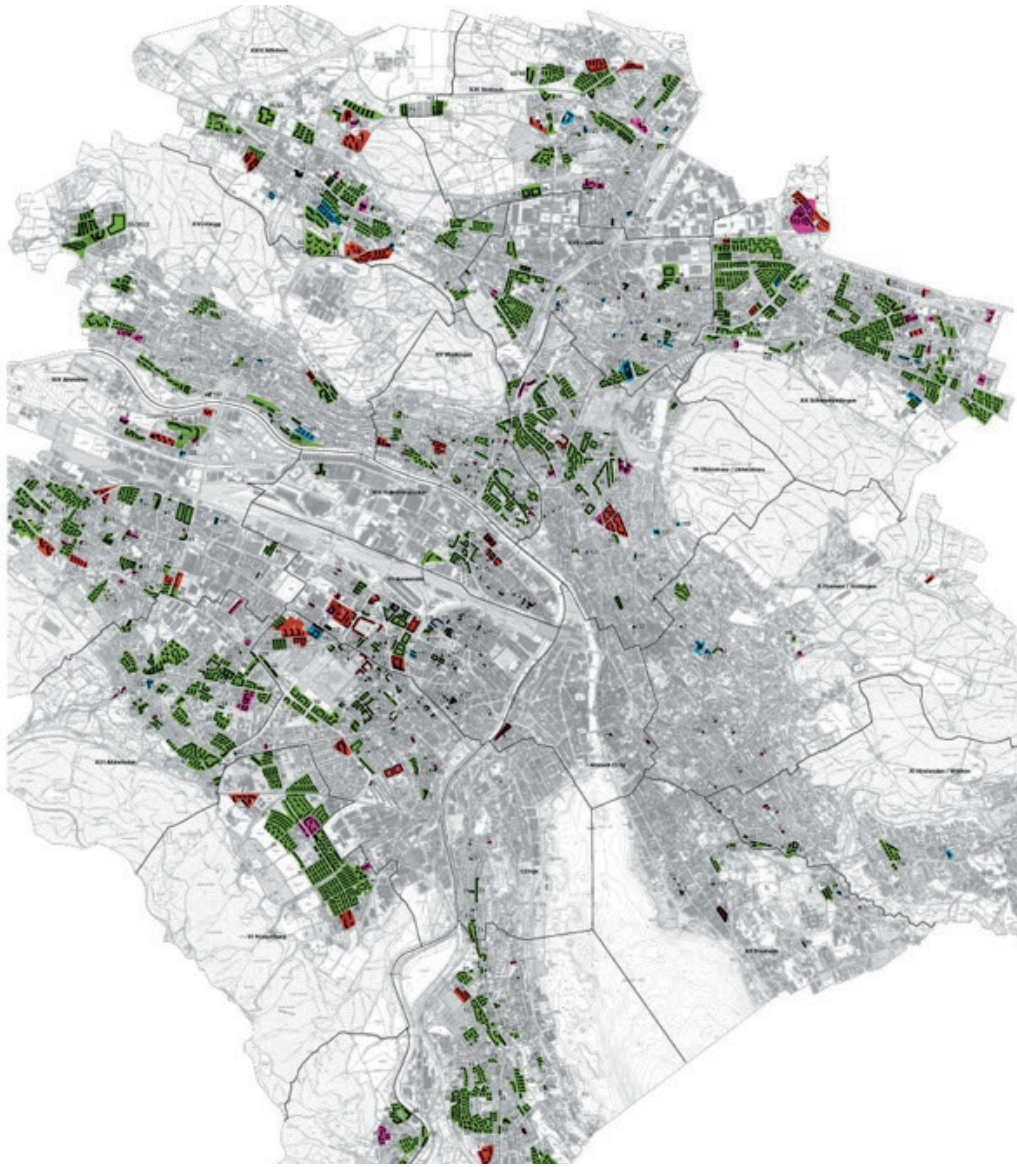
De bewoners met wie we spraken, bevestigden dat de huurprijzen effectief onder de marktprijzen lagen, wat niet alleen te danken is aan de coöperatieve aanpak, maar ook aan het beleid van de stad. De stad reserveert binnen haar grondbeleid een deel van de stedelijke gronden om te verkopen of verpachten aan coöperaties. Aan die indirecte steun zijn vaak voorwaarden verbonden, waardoor de stad haar beleid kan realiseren.

Die aanpak werkt. Waar woningen of appartementen in Vlaanderen

steeds kleiner worden, zijn die van de *Genossenschaften* in Zürich eerder groter geworden. In de jaren 50-70 bouwden de Zwitsers vrij kleine appartementen, maar die voldoen niet

Een drijfveer van bijna elke wooncoöperatie is betaalbare en kwalitatieve huisvesting realiseren en beheren

meer aan de verwachtingen qua wooncomfort. Enkele Zwitserse coöperaties durven te kiezen voor gezinsvriendelijke appartementen met een extra ruime inkomhal, waar plek is voor de buggy of rolschaatsen, met een afsluitbare tussenruimte tussen de living en de kinderslaapkamers en met een breed terras waar kinderen kunnen spelen. Wie wil kan een extra



Zürich: 20% van het woningaanbod, of 40.000 woningen, maken deel uit van de Genossenschaften (coöperaties)

Wat als lokale overheid een grondbeleid voert met oog op meer wooncoöperaties?

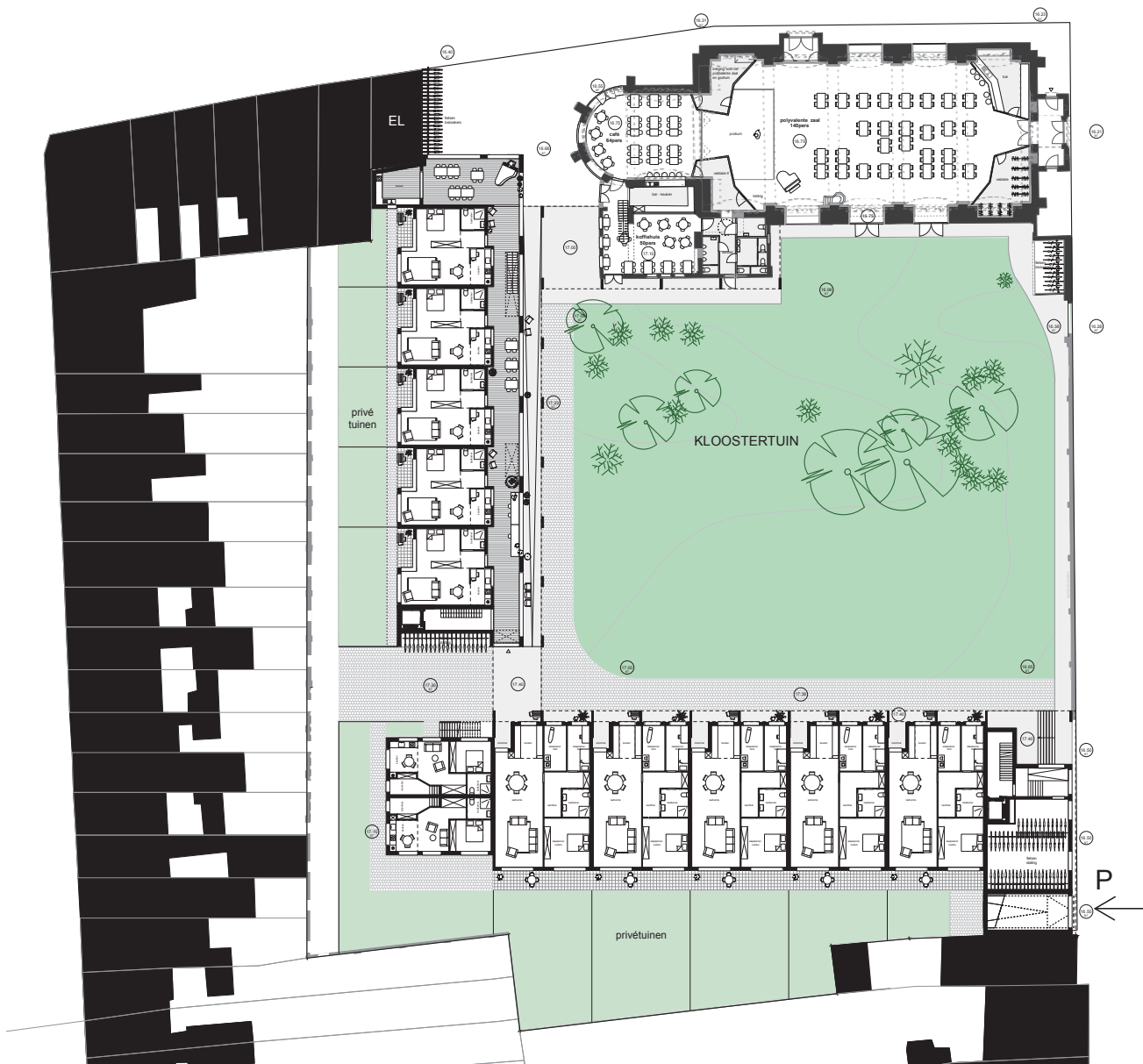
1 - Sint-Niklaas

2014: Stad koopt terrein van de Minderbroeders,
zij vragen behoud van gemeenschapschappelijk karakter van site
en gemeenschapsfunctie in kerk



Uitgangspunten grootstedenbeleid:

- Aanbod aan woningen met sociale mix
- Nieuwe woonvormen
- Integrale duurzaamheid
- Energiezuinige technieken
- Nieuw publiek groen
- Verbeteren doorwaadbaarheid
- Revalorisatie van onroerend erfgoed



Projectvoorstel:

- 40-tal woningen
incl. nieuwe woonvorm(en)
en 1/3e sociaal wonen
- Publieke kloostertuin
- Herbestemming Paterskerk





Sint-Niklaas, Paterssite: stad realiseert kloostertuin en herbestemming kerk, zij zoekt cohousinggroep en SHM voor woningen



Sint-Niklaas, Paterssite: in april 2019 worden sloopwerken gestart door stad



Zaal Familia op de Paterssite wordt afgebroken om plaats te maken voor een coöperatief woonproject. © JVS

Coöperatief wonen op Paterssite: stad en Interwaas op zoek naar partner voor nieuwe woonvorm

Geen cohousing, maar wel een coöperatief woonproject komt op de nieuwe Paterssite in Sint-Niklaas. Die alternatieve woonvorm komt ook in ons land stilaan van de grond. Nog tot eind februari kunnen coöperaties zich kandidaat stellen voor de plek op de Paterssite. Met wooncoop uit Gent is er al een eerste kandidaat.

Oproep verkoop:

- exclusief voor wooncoöperaties
- hoge duurzaamheidseisen
- inzet op nieuwe woonvormen
- Beel als projectarchitect

Selectie van wooncoop:

- politiek overtuigd van wooncoop als professionele partner

geen wollig verhaal!

- geen erfpacht van grond
- verkoop met lening op 10 jaar
- grondprijs op basis van schattingsverslag
- ondergrondse parking vervangen door 4 deelwagens

duurzaam én betaalbaar!



Sint-Niklaas, Paterssite: stad verkoopt gronden aan wooncoop (links) en Sint-Niklase Sociale Huisvestingsmaatschappij (rechts)



Sint-Niklaas, Paterssite: 22 woningen van wooncoop (rood) en 12 woningen van sociale huisvestingsmaatschappij (blauw)

Stad en Interwaas zoeken mensen die in een coöperatieve woongroep willen stappen

“Voor een prikje kan je in het mooiste deel van de stad gaan wonen”



Het nieuwe woonproject komt rond een publieke buurttuin.

© ies

**De omgeving van de Paterskerk op de hoek van de Tru-
weelstraat en de Leopold II-laan ondergaat een metamor-
fose. De omvorming van de kerk tot een centrum voor het
gemeenschapsleven schiet goed op. Nadien volgt ook de
aanleg van een publieke binnentuin.**

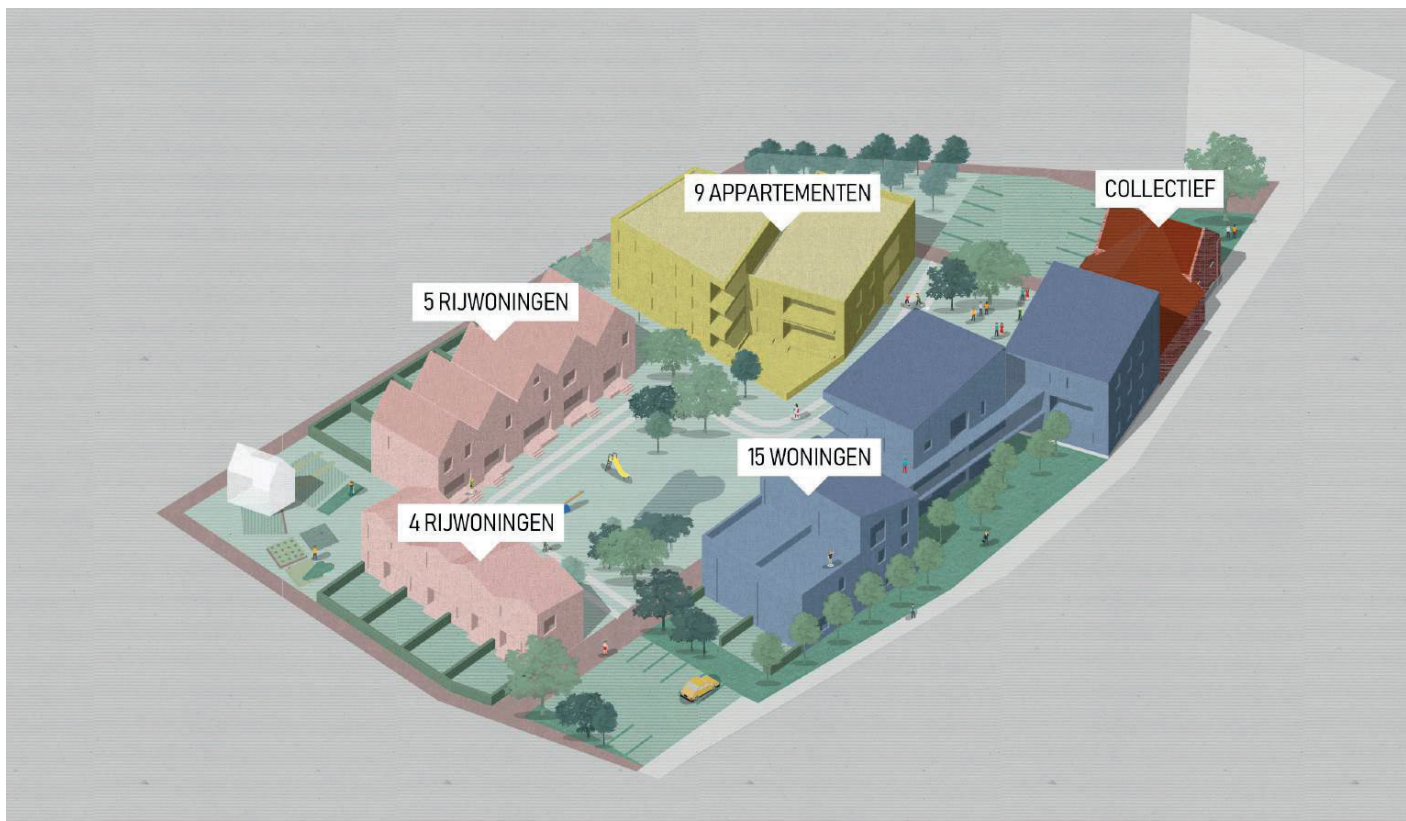
2 - Hasselt



Dorpsschooltje van Sint-Lambrechts-Herk

2018: stad lanceert oproep naar bewonersgroep voor cohousingproject

- Vernieuwde woonvormen
- Meerwaarde voor de buurt
- Duurzaamheid (incl mobiliteit)



Primeur voor België in Limburg: Stad geeft site in erfpacht aan wooncoöperatie

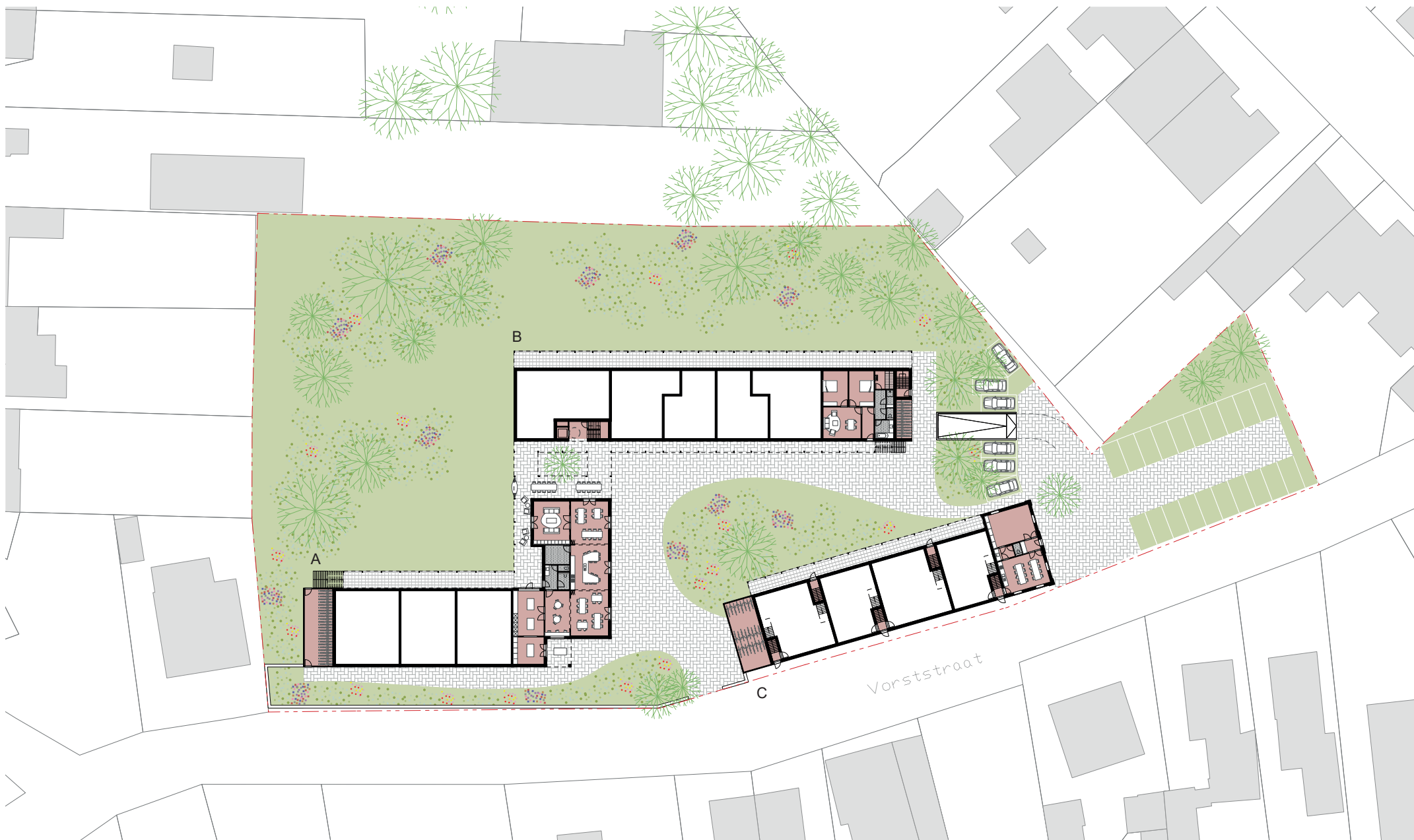
🇧🇪 📅 16 november 2020 ✍️ Bron: Wooncoop

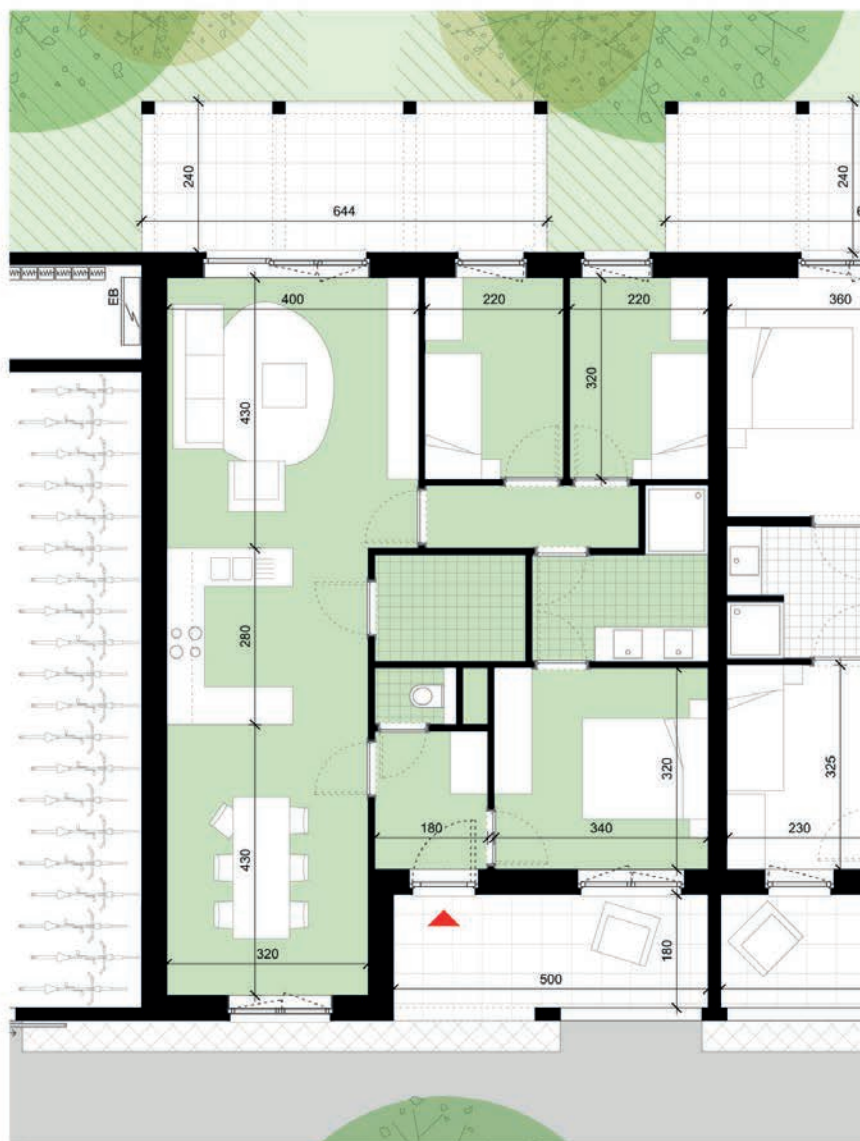


De stad Hasselt is de eerste Vlaamse stad die een van haar sites in erfpacht uitgeeft aan een wooncoöperatie. Dat betekent dat de coöperatie, die bouwheer is, maandelijks een canon zal betalen aan de stad, maar dus niet bij de start het volledige bedrag moet neertellen. De stad blijft zo eigenaar van de site en kan dus ook haar voorwaarden koppelen aan het project. De betaalbaarheid voor de toekomstige bewoners wordt zo mee haalbaar gemaakt.

Selectie van wooncoop:

- stad is overtuigd van professionele aanpak van wooncoop
geen discussie over details met bewoners
- erfpacht op 99 jaar met 1% canon
- grondprijs bepaald op basis van schatting na ontwerp
- maandelijks overleg: evolutie van gesprek over communicatie
naar concrete plannen voor gebouwen





woon
coop

Moos°Herk
co-houses in hasselt

A 0.1

Gebouw	A
Verdieping	+ 0
Aantal slaapkamers	3
Netto oppervlakte woning	87,2 m²
Netto oppervlakte privaat uitpandig terras	15,5 m²
Netto oppervlakte privaat inpandig terras	10,0 m²



gebouw A - straatgevel



gebouw A - tuingevel

Selecteer een woning

Moosherk - A 0.1

Woningwaarde:

€ 341.578

Maandlast:

€ 1.004

Beoogde toestand kapitaal na 25 jaar: ?

€ 95.702

Elgen inbreng: ?

€ 50000

Kapitaalopbouw op 25 jaar: ?

€ 50000

Achterban (zonder rendement): ?

€ 0

Achterban (met rendement): ?

€ 0

Berekenen



Hasselt, Moos°Herk: min 75% van bewonersgroep moet gekend zijn bij indienen van bouwaanvraag

3 - Genk





Uitgangspunten:

- Op zoek naar locatie voor cohousingproject
- Grote kavel met pand van OCMW
- Goede ligging nabij voorzieningen



© Jef Gabriels



Co-housing in de Hoogstraat?

Co-housing, of centraal wonen, bestaat in Denemarken als sinds de zestiger jaren. Ook in Genk lijkt het idee nu vaste vorm te krijgen in het vroegere wijkcentrum van het OCMW tegenover de broederschool.

Bestek, april 2020:

- Verkoop onder voorwaarden
- Suggestie voor coöperatie
- Gunningscriteria:

Programma & Ruimtelijke kwaliteit 30 pt

Planning & Proces 15 pt

Financieel model & betaalbaarheid 15 pt

Financieel bod 40 pt



wooncoop



Dethier



Selectie van wooncoop:

- volwaardig cohousingproject met 10 units
- bestaande groep van 10 mensen
- lange termijnvisie en garantie op collectief wonen
- combinatie van voordelen van huurder en eigenaar
- instap mogelijk met weinig kapitaal en mogelijke kapitaalsopbouw later

>> model van eigenaarschap, beheer en financiën was doorslaggevend



SINT-NIKLAAS

kwaliteit en duurzaamheid
geen cohousinggroep
oproep excl voor wooncoöperaties

stad zorgt voor architect, bouwrijpe
grond, herinrichting kerk en aanleg
kloostertuin

aankoop met lening op 10 jaar



HASSELT

focus op cohousing
cohousinggroep gekend
geen vermelding wooncoöperaties

geen voorbereidende werken

erfpacht op 99 jaar



GENK

cohousing / coöperatie
cohousinggroep gekend
suggestie naar wooncoöperaties

geen voorbereidende werken

verkoop onder voorwaarden

wooncoop en betaalbaarheid

- woonkost < 1/3de van je loon
- huurprijs is lager dan huurprijs op private markt
- woonkost = fin kosten, risico, provisie renovatie, syndic, brandverz
- betaalbare instap omwille van 3de betalersysteem
- inbreng van groep telt, niet van individu

Vragen of bedenkingen ?