

SCHRIFTELIJKE VRAAG

nr. 409

van **GWENNY DE VROE**

datum: 31 mei 2023

aan **MATTHIAS DIEPENDAELE**

VLAAMS MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED

Leertraject coöperatieve woonvormen - Proefprojecten

Het agentschap Wonen in Vlaanderen lanceerde begin 2022 een oproep naar lokale besturen met de vraag zich kandidaat te stellen als proeftuin voor het leertraject m.b.t. coöperatieve woonvormen. Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen 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. De gemeente Kampenhout heeft zich kandidaat gesteld en werd geselecteerd als een van de vijf proefprojecten. Op 23 juni houdt ze een overleg om het definitieve traject van het proefproject vast te leggen.

1. Wat is de stand van zaken m.b.t. elke proeftuin?
2. Wat zijn de knelpunten die men al ondervindt bij de opstart van de projecten? Welke drempels zijn er om in te stappen in een coöperatief woonmodel?
3. Is de minister van oordeel dat het coöperatief woonmodel een hefboom is om de betaalbaarheid, kwaliteit en duurzaamheid van onze woningmarkt te faciliteren?
4. Acht de minister het noodzakelijk om burgers meer te sensibiliseren rond de mogelijkheid om in te stappen in een coöperatief woonmodel?
5. De minister heeft aangegeven dat de ondersteuning binnen dit leertraject bestaat uit begeleiding door een extern consortium dat de nodige expertise kan inbrengen.

In welke mate zullen de projecten ook financieel ondersteund worden door Vlaanderen?

ANTWOORD

op vraag nr. 409 van 31 mei 2023

van **GWENNY DE VROE**

1. Er werden vijf proeftuinen coöperatief wonen geselecteerd: in Antwerpen, Gent, Lier, Kampenhout en Zedelgem. De opdracht is om een lokale ambitie op een concreet terrein of pand te vertalen naar een oproep voor wooncoöperaties die een project willen opstarten, bouwen en beheren. Elke proeftuin is sterk verschillend qua ruimtelijke context, omvang, complexiteit en planfase.

Per proeftuin werd geanalyseerd wat het doel van elke wooncoöperatie kan zijn. Het doel kan immers sterk variëren: betaalbaar wonen, wonen voor personen met een zorgnood, wonen in erfgoed, gemengd wonen en werken, enzovoort. Elk doel stelt specifieke ruimtelijke en financiële randvoorwaarden en spreekt een andere doelgroep aan. Per proeftuin leidt het leertraject intussen tot volgende eerste inzichten:

Kampenhout en Zedelgem:

Bij de proeftuinen van Kampenhout en Zedelgem is er sprake van dezelfde uitdagingen. In beide dorpskernen komt een centraal gelegen terrein van de gemeente vrij en beschikbaar voor een coöperatief en kernversterkend woonproject. De ruimtelijke en financiële ambities van elke gemeente werden scherp gesteld en afgewogen ten opzichte van de coöperatieve basisprincipes. Ontwerpend onderzoek zal ingezet worden om het programma en de ruimtelijke mogelijkheden te verfijnen en de haalbaarheid voor een coöperatie te onderzoeken. Op basis hiervan kan de gemeente een marktverkenning uitvoeren naar geïnteresseerde bewoners, investeerders, initiatiefnemers of bestaande coöperaties om het project te realiseren en te beheren.

Gent:

In de havenwijk Meulestede wil het stadsontwikkelingsbedrijf Sogent een gemengd nieuwbouwproject aan betaalbare huurprijzen op eigen grond ontwikkelen. In het leertraject wordt onderzocht of een bouwprofessional het initiatief wil nemen om het woonproject te ontwerpen en te realiseren en vervolgens een coöperatie op te richten of te verkopen aan een coöperatie.

Antwerpen:

Binnen het stadsvernieuwingproject van de Arenawijk in Deurne heeft AG Vespa concrete plannen om de vroegere sociale huisvestingsblokken van modernistisch architect Renaat Braem te renoveren naar hedendaagse woningtypes. Uit eerste berekeningen blijkt dat de hoge renovatiekosten moeilijk te vertalen zijn in een betaalbaar verhuurmodel van AG Vespa, maar ook voor een coöperatie gaat het om hoge huurbijdragen en hoge instapaandelen. Aangezien hoge renovatiekosten een wederkerend probleem zijn voor erfgoed, wordt binnen het leertraject onderzocht of een erfgoedcoöperatie een oplossing kan betekenen.

Lier:

In Lier gaat het om vijf begijnhofwoningen van de stad die dringend aan renovatie toe zijn. In deze proeftuin wordt de vergelijking gemaakt tussen het klassieke model waarin de stad de woningen zelf restaureert en vervolgens verhuurt, het verkoopmodel en een coöperatief woonproject. Ook hier wegen renovatiekosten zwaar door in aandelen en huurprijzen. Toch werd geoordeeld dat het interessant blijft om het model van de erfgoedcoöperatie (met eventuele inbreng van de stad) verder te onderzoeken.

2. Bij instap in een wooncoöperatie moeten toekomstige bewoners een aandeel kopen in de coöperatieve vennootschap. Zo worden zij mede-eigenaar van de coöperatie die op haar beurt eigenaar is van het gebouw. De coöperatie zal voor de bouw een hypothecaire lening afsluiten bij de bank, maar de bewoners krijgen geen banklening voor hun aandeel in de coöperatie. Met het oog op betaalbaarheid streeft het leertraject ernaar om het aandeel van de coöperanten te beperken tot ongeveer 10% van de woningwaarde. Samen met de gestegen bouwkosten en de verhoogde rentevoeten van het laatste jaar vormt dit echter geen eenvoudig uitgangspunt voor een coöperatie. De bank zal immers geen lening van 90% van de investeringskost van de coöperatie verstrekken.

Met het oog op betaalbaarheid zal elke proeftuin zoeken naar een mogelijke financiële inbreng vanuit de provincie, een intercommunale, het lokaal bestuur of een private investeerder.

Ten slotte is duidelijk dat kennisverspreiding en sensibilisering inzake coöperatief wonen noodzakelijk is. Vanuit het beleidsdomein Wonen wordt bekeken hoe de leerpunten kunnen meegenomen worden in functie van een bredere kennisverspreiding en sensibilisering naar de verschillende belanghebbenden.

3. Het coöperatief woonmodel kan zeker een hefboom zijn voor betaalbaar, kwaliteitsvol en duurzaam wonen. Omdat een coöperatie niet de bedoeling heeft haar patrimonium te verkopen, maar haar gebouwen beheert vanuit het perspectief van blijvend eigenaarschap, zal eerder gekozen worden voor duurzame, kwaliteitsvolle, beheersvriendelijke materialen en technieken. De bewoners van hun kant gedragen zich als coöperant ook eerder als eigenaar in de projecten en dragen mee zorg voor de gemeenschappelijke delen. Niet elk coöperatief woonproject zet in op collectiviteit, maar in de meeste projecten wordt dit wel in meerdere of mindere mate meegenomen. Door een aantal functies zoals bijvoorbeeld een fietsenberging of wasplaats collectief te voorzien, hoeven afzonderlijke huishoudens hier niet in te investeren.

Momenteel is het coöperatief woonmodel echter een zeer kleine niche op de woonmarkt in Vlaanderen en kan niet gesteld worden dat dit model zich op Vlaams niveau manifesteert.

4. Ik verwijs naar het antwoord op vraag 2.
5. Zoals geantwoord op uw schriftelijke vraag nummer 440 van 3 juni 2022 is er geen aparte financiële ondersteuning voorzien voor de geselecteerde proeftuinen. Wel krijgt elke proeftuin een ondersteuningstraject op maat aangeboden, op basis van de concrete noden. Deze begeleiding kan ingaan op diverse aspecten, gaande van ondersteuning bij de ruimtelijke visievorming voor de site, het opstarten van een oproep naar geschikte initiatiefnemers, ondersteuning van de geselecteerde initiatiefnemer bij de oprichting en opstart van de wooncoöperatie, scherpstellen van de visie en scope van de coöperatie,.... Hiervoor kan een beroep worden gedaan op een team van experts (ruimtelijk, juridisch, financieel, participatief, coöperatief...).