



MEER juridische ruimte VOOR coöperatief wonen

LISA DE VISSCHER

De druk op de woningmarkt in Brussel blijft stijgen. De wachtrijen voor sociale woningen zijn lang, en ook voor de middenklasse worden betaalbare woningen schaars. Goedkoper wonen betekent echter niet altijd goedkoper bouwen. Woonvastgoed is een financieel product geworden dat steunt op grondspeculatie die de prijzen doet stijgen, maar er bestaan ook woonvormen die aan deze speculatieve spiraal weten te ontsnappen. Een daarvan is de wooncoöperatie, goed ingeburgerd in Zwitserland, maar in België nog relatief onbekend. De Brussels Bouwmeester Maître Architecte (BMA) ging in gesprek met Olivier Krumm, vertegenwoordiger van de wooncoöperatie Equilibre in Genève, en Nicolas Bernard, auteur van het pas verschenen boek *Les coopératives d'habitants*¹, en bekeek hoe deze nieuwe manier van bouwen en wonen ook in België voet aan de grond kan krijgen.

¹ Bernard Nicolas, Verhaegen Isabelle, Ker Caroline, *Les coopératives d'habitants, conditions de possibilité juridiques d'une formule innovante d'habitat*, Larcier Intersentia, Brussel, 2024

In een wooncoöperatie bezit een groep particulieren aandelen. Hoe meer aandelen je hebt, hoe groter je woning is. Het basisprincipe van een coöperatie bestaat erin dat je deze aandelen wel kan verkopen, maar niet met winst, zodat er geen sprake kan zijn van speculatie op wonen. Aangezien de coöperatie ook opdrachtgever is bij het realiseren van de woningen, betaalt je als bewoner enkel de reële bouwcost. In België is deze innovatieve formule nog relatief onbekend, maar in andere landen bestaat ze al langer.

Arbeiders en krakers

Begin twintigste eeuw werden in Frankrijk en Zwitserland, in het zog van de jonge vakbondsbeweging, de eerste coöperaties opgericht voor realisatie van kwalitatieve arbeiderswoningen die verkocht werden tegen de bouwprijs. Olivier Krumm schetst de evolutie van het coöperatief wonen sinds de begindagen honderd jaar geleden: 'In 1919 werd in Zwitserland de *Société Coopérative d'Habitat Genève* gesticht, die een oplossing wou bieden voor de grote woningnood die volgde op de Eerste Wereldoorlog. Ook Zürich, van oudsher een industriestad, kende een grote bloei van arbeidscoöperaties die bijna een vierde van het (huur)woningbestand uitmaakten. De coöperatieve beweging was decennialang erg succesvol, tot ze in de jaren 1960 en 1970, onder invloed van economische omwentelingen, langzaam doodbloedde. In Frankrijk werd begin jaren 1970 zelfs het statuut van wooncoöperatie uit het wetboek geschrapt! Ook in Zwitserland leek op dat moment de noodzaak voor coöperatief wonen verleden tijd. Tot daar vanaf de jaren 1990 door de steeds grotere druk op de vastgoedmarkt opnieuw verandering in kwam: banken en grote bedrijven kochten leegstaande gebouwen op, creëerden schaarste en konden zo de grondprijzen opdrijven, waardoor het wonen ineens een stuk duurder werd en soms volledige wijken leeg kwamen te staan, zoals het befaamde *Quartier des Grattes* in Genève. Een groep geëngageerde jongeren bezette een aantal leegstaande gebouwen; eind jaren 1990 waren er maar liefst 120 krakersgroepen in Genève actief. De stad en het kanton Genève sloten met de krakers een vertrouwensovereenkomst die in hield dat ze niet uit hun kraakpanden konden worden gezet zolang ze die goed onderhielden, en op voorwaarde dat ze die panden vreedzaam zouden verlaten als er een bouw- of slooftergunning werd afgeleverd. De overheid kocht bovendien een aantal gebouwen op die ze ter beschikking stelde van de actiegroepen.

Aangezien de coöperatie ook opdrachtgever is bij het realiseren van de woningen, betaalt je als bewoner geen bijkomende kosten voor een tussenpersoon, makelaar of projectontwikkelaar

Hieruit ontstonden de eerste participatieve wooncoöperaties die expliciet de vastgoedspeculatie wilden tegengaan en waar je als aandeelhouder ook meer inspraak had dan in de traditionele arbeiderscoöperaties.

Juridische obstakels

Het resultaat is nu dat in Genève 5 procent en in Zürich 25 procent van de woningen op de huurmarkt coöperatieve woningen zijn waar je twee- tot driemaal minder voor betaalt dan op de klassieke huurmarkt. In heel België kan je de wooncoöperaties op de vingers van twee handen tellen. In Brussel zijn er twee.

De eerste is de *Village de Passage* binnen het *Calico* project (*Care and Living in Community*), dat in 2021 zijn deuren opende. Het is een atypisch project omdat het een collectief initiatief was van verschillende organisaties die elk op hun manier een andere, meer betrokken manier van samenleven willen ondersteunen. Dat vertaalt zich ook in het project, dat naast coöperatieve woningen ook nog een tiental klassieke *Community Land Trust*-woningen, huurwoningen voor kwetsbare vrouwen, huisvesting voor daklozen, een kraamhuis en een sterfhuus omvat. Alle bewoners delen een gemeenschappelijke tuin, er is een ontmoetingsruimte voor mensen met mentale problemen, en er is extra aandacht voor de intergeneratiele mix. Een tweede woningcoöperatie in Brussel zag het licht eind 2023 en werd gerealiseerd door COBHA, *Coopérative Bruxelloise d'Habitat*.

Hoe komt het dat, ondanks de grote druk op de woningmarkt, zo weinig mensen kiezen voor een wooncoöperatie? Nicolas Bernard legt uit dat dit hoofdzakelijk een juridisch en dus ook politiek probleem is: 'Er bestaat in België geen aangepaste wettekst voor wooncoöperaties. Een coöperatie valt onder het ondernemingsrecht en duikt op een handelsvennootschap, zoals een NV of een BVBA. De juridische vorm is dus niet aangepast aan een vereniging van particulieren die in samenspraak handelen en geen winst willen maken. Het gevolg is dat er ook een aantal voordelen wegvalt: zo kan een coöperatie of een lid ervan geen aanspraak maken op belastingvermindering bij een hypothecaire lening of op renovatiepremies. Een lid van een coöperatie heeft aandelen in het gebouw waarin hij of zij woont of een woning verhuurt. Dat wil zeggen dat je voor de fiscus niet als eigenaar wordt beschouwd – want eigenlijk is de coöperatie eigenaar van het gebouw en niet de particulier in



1 Een gedeelste daktuin voor de bewoners van Jonction. © Frederik Sarre. 2 Het project Soubeyran is opgezet door twee participatieve coöperaties, Luciole en Equilibre. Men besliste collectief de appartementen via de balkons met elkaar te verbinden. © CERÀ & ARCHITECTUURWIJZER. 3 Het project Soubeyran is opgezet door twee participatieve coöperaties, Luciole en Equilibre. © CERÀ & ARCHITECTUURWIJZER. 4 In de coöperatie Les Vergers werd in samenwerking met lokale landbouwers een voedselproject opgezet, met een kaasmakerij, een slagerij, een bakkerij en een molenaar die rechtstreeks aan de bewoners leveren. © CERÀ & ARCHITECTUURWIJZER



Het project Jonction huisvest rond een ruime binnenkoer een divers aanbod aan functies: een restaurant, een zorgvoorziening, een aantal handelszaken, een brasserie en een concertzaal. © CERÀ & ARCHITECTUURWIJZER

Een goede juridische omkadering blijkt een eerste vereiste om coöperatief wonen zuurstof te geven in België

Huurders onder een bepaalde inkomensgrens kunnen nadien nog aanspraak maken op een individuele financiële ondersteuning van de overheid.

En ten slotte werd ook de GCHG opgericht, de *Groupement des Coopératives Genevoises*, die alle coöperaties in Genève verenigt, een honderdtal in totaal, inclusief coöperaties van projectontwikkelaars. De GCHG regelt ook de toekenning van publieke bouwgrond die op de markt komt via erfpacht, zodat de overheid eigenaar blijft van de grond. De toekenning gebeurt volgens afgesproken regels, waarbij elke coöperatie één stem heeft, niemand tweemaal na elkaar een terrein kan kopen, en de bouwgrond toegewezen wordt aan de coöperatie met de beste kandidatuurstelling en motivatiedossier. Ook moeten de coöperaties aan een aantal voorwaarden voldoen: ze moeten financieel gezond zijn en in hun motivatiedossier ook een financieel plan voorleggen voor de te realiseren woning. Ondertussen groeide deze groep uit tot een invloedrijke stem en belangverdediger in het debat over coöperatief wonen en is ze ook het aanspreekpunt hierover voor de overheid.

De stad aan zet

Geestdrukkend door de ervaring van Zwitserse wooncoöperaties lijkt een implementatie van een degelijke omkadering van coöperatief wonen in België een haalbare kaart. Of niet? Nicolas Bernard: "Wonen is een gewestelijke materie, terwijl vennootschapsrecht een federale materie is. Maar zolang het federaal en het gewestelijk niveau de bal steeds naar elkaar terugkaatsen, gebeurt er natuurlijk niets. Volgens mij zijn de gewesten aan zet. Die kunnen het lakken maar zich toetrekken, daar zijn genoeg mogelijkheden voor."

Een wooncoöperatie is ook meer dan een nieuwe formule om goedkoper te wonen. Het is een groep van geëngageerde burgers die zich er betrokken voelen met de buurt. Hun inzet gaat vaak een stuk verder dan enkel de realisatie van een woningproject en laat zich voelen in alle aanverwante domeinen van het wonen, of het nu gaat over ecologisch bouwen, kwalitatieve publieke ruimte, mobiliteit, kinderopvang of culturele activiteiten. Kortom, coöperatief wonen is goed voor de hele stad. Met de parlementsverkiezingen in het verschiet ligt hier een interessante kans voor een visionair inclusief regionaal programma dat zowel inspelt op het woonvraagstuk als op de uitdaging van een aantrekkelijke leefbare stad.

58 | kwestie – maar ook niet als huurder, want je hebt geen officieel huurcontract. Daarenboven zit het verbod op winst bij verkoop van de aandelen niet automatisch vervat in de wettekst. Je kan dit toepassen, maar aangezien de wet hierin erg soepel is, kan je het anti-speculatieve voordeel van een coöperatie gemakkelijk omzeilen. Ook kunnen je erfenamen, in geval van overlijden, je aandelen niet erven. En bij stemmingen is het aantal stemmen dat je hebt gelijk aan het aantal aandelen dat je bezit, waardoor eigenaars van grotere woningen bevoorrecht zijn ten opzichte van bijvoorbeeld alleenstaanden. Tot slot laat de wet op coöperaties het ook toe een aandeelhouder uit de coöperatie te zetten "bij onvoldoende inzet voor de coöperatie". Dus zelfs al betaal je je huur, onderhoud je je woning en ben je helemaal in orde met je plichten als eigenaar of huurder, toch kan je je woning verliezen. En dat is uiteraard in strijd met het recht op wonen.

Overheidssteun

Een hele waslijst obstakels dus die het risico erg groot maken. Een goede juridische omkadering blijkt een eerste vereiste om coöperatief wonen in België zuurstof te geven. Het opstarten van een participatief woonproject is niet alleen een juridisch en organisatorisch vraagstuk, het vraagt ook een zekere investering van de toekomstige coöperanten. Dat is vaak een grote horde om te nemen voor een doornse gezin. Als je dus als stad of gewest coöperatief wonen wil stimuleren, kom je best met een aantal financiële steunmaatregelen over de brug. In Zwitserland ontwikkelde de overheid een reeks instrumenten waarmee wooncoöperaties actief ondersteund worden. Olivier Krumm: "Een van de voordelen van een federale staat is de concurrentie tussen de verschillende kantons. Wij maakten

gebruik van de bestaande rivaliteit tussen Zürich en Genève en wezen het kanton Genève er begin 2000 op dat er in Zürich wel vijf keer meer coöperatieve woningen op de markt zijn. Hoogste tijd dus om dit verschil bij te benen! De laatste jaren kwamen er bijgevolg steeds meer steunmaatregelen. De eerste was de oprichting door het kanton Genève van de FPLC, de *Fondation pour la Promotion du Logement bon marché et de l'Habitat Coopérative*, die elk jaar 30 miljoen Zwitserse frank krijgt toegewezen voor de aankoop van gronden, en zo mee kan spelen in de liga van de private projectontwikkelaars. Een tweede maatregel was de democratisering van de toegang tot een wooncoöperatie. Banken verstrekten traditioneel leningen voor 80 procent van de totale kost van het project – inclusief bouwkost, de honoraria van architecten, ingenieurs, de notariskosten etc. De eigen investering van de coöperanten ligt dus rond 20 procent. Niet iedereen kan dit financiële risico dragen of heeft voldoende spaargeld om in zo'n project te stappen. Daarom werd binnen woonrecht een nieuwe wet in het leven geroepen die de overheid in staat stelt met de coöperanten een overeenkomst te sluiten waarin deze zich engageren om pas in te tekenen op de aandelen als het project klaar is. In afwachting leent de overheid 15 procent van de totale kosten aan de coöperatie, zodat het project kan opgestart worden. Samen met de lening van de bank is op die manier 95 procent van de totale kost gedekt en ligt het bedrag dat de coöperanten meteen op tafel moeten kunnen leggen een stuk lager. Bij de bouwvergunning wordt de overheid terugbetaald via een lening bij de bank, die op haar beurt terugbetaald wordt door de coöperanten. Dit gebeurt vaak in schijven: 25% bij aanvang van het project, 25% bij de bouwvergunning en 50% bij oplevering. Personen die onder een bepaalde inkomensgrens vallen, kunnen bij de bank het bijkomend bedrag voor hun eigen inbreng rentevrij lenen.

Aangezien de overheid in deze coöperaties investeert, wil ze ook dat haar investeringen terecht komen bij wie het echt nodig heeft. Daarom is het aantal toegestelde coöperanten beperkt tot 40 procent, wat betekent dat 60 procent van de huurders onder een bepaalde inkomensgrens valt. Nochtans betaald iedereen dezelfde huur voor dezelfde oppervlakte en dezelfde woning.