

# COÖPERATIEF WONEN INTERNATIONAAL PERSPECTIEF

7 december, 2019

Jan Denoo, Endeavour

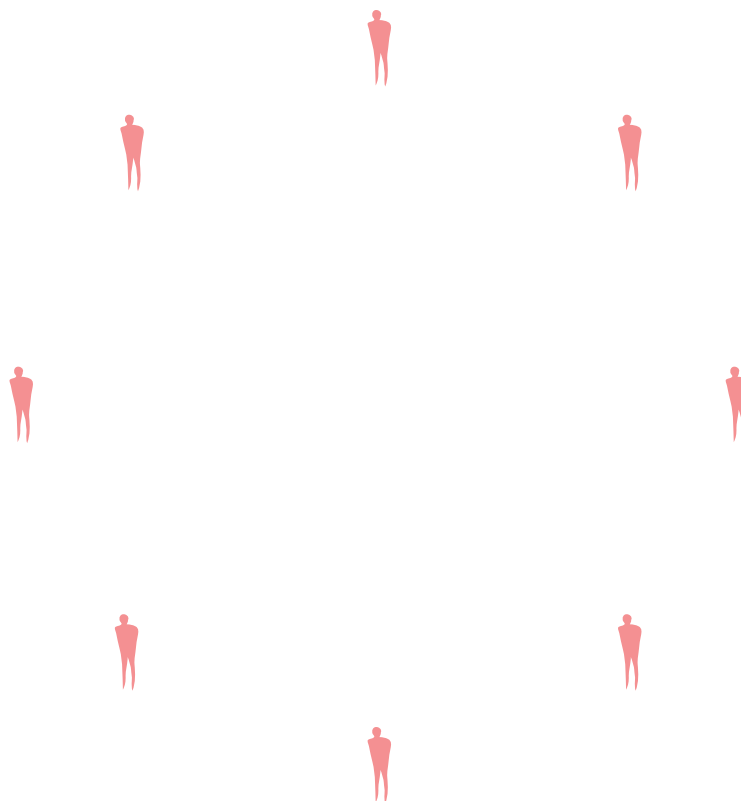
Inspiratiedag coöperatief wonen

GENT

Cera COOP Pilot Wonen



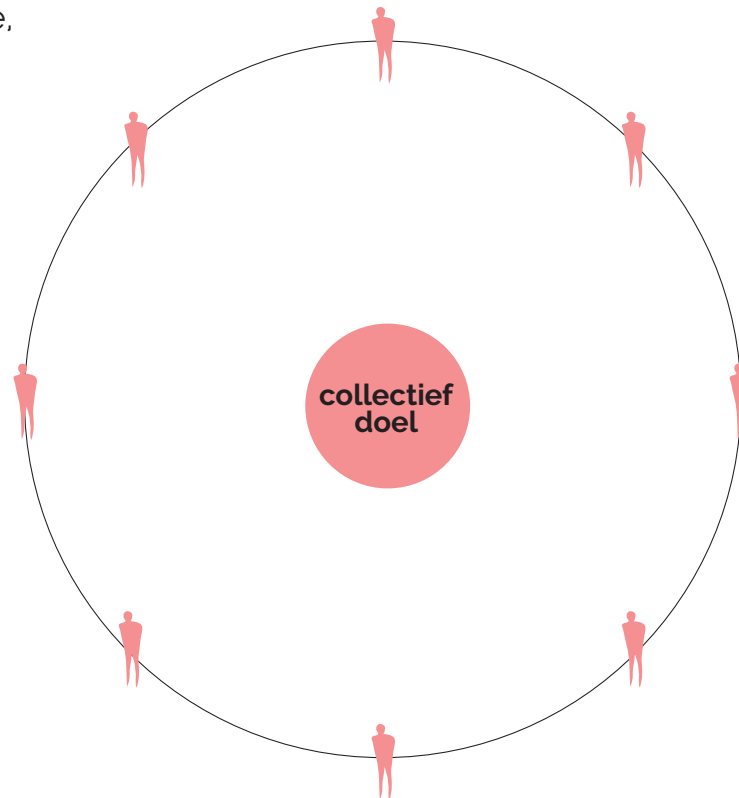
# coöperatie



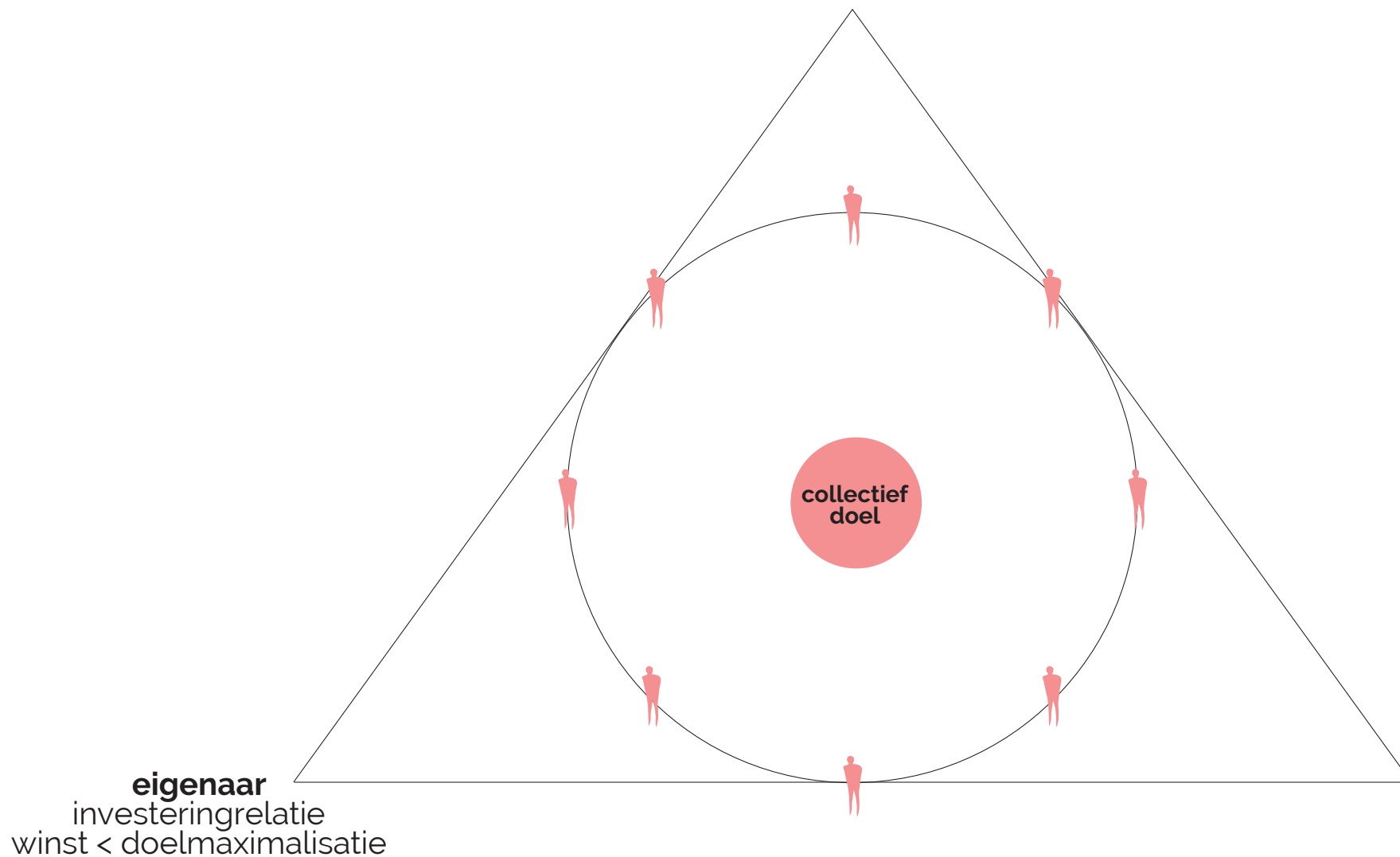
# coöperatie

- **autonome organisatie** van personen
- die zich **vrijwillig verenigen** in een **onderneming**
- om **gemeenschappelijke** economische, sociale of culturele **behoefte en ambities** te behartigen

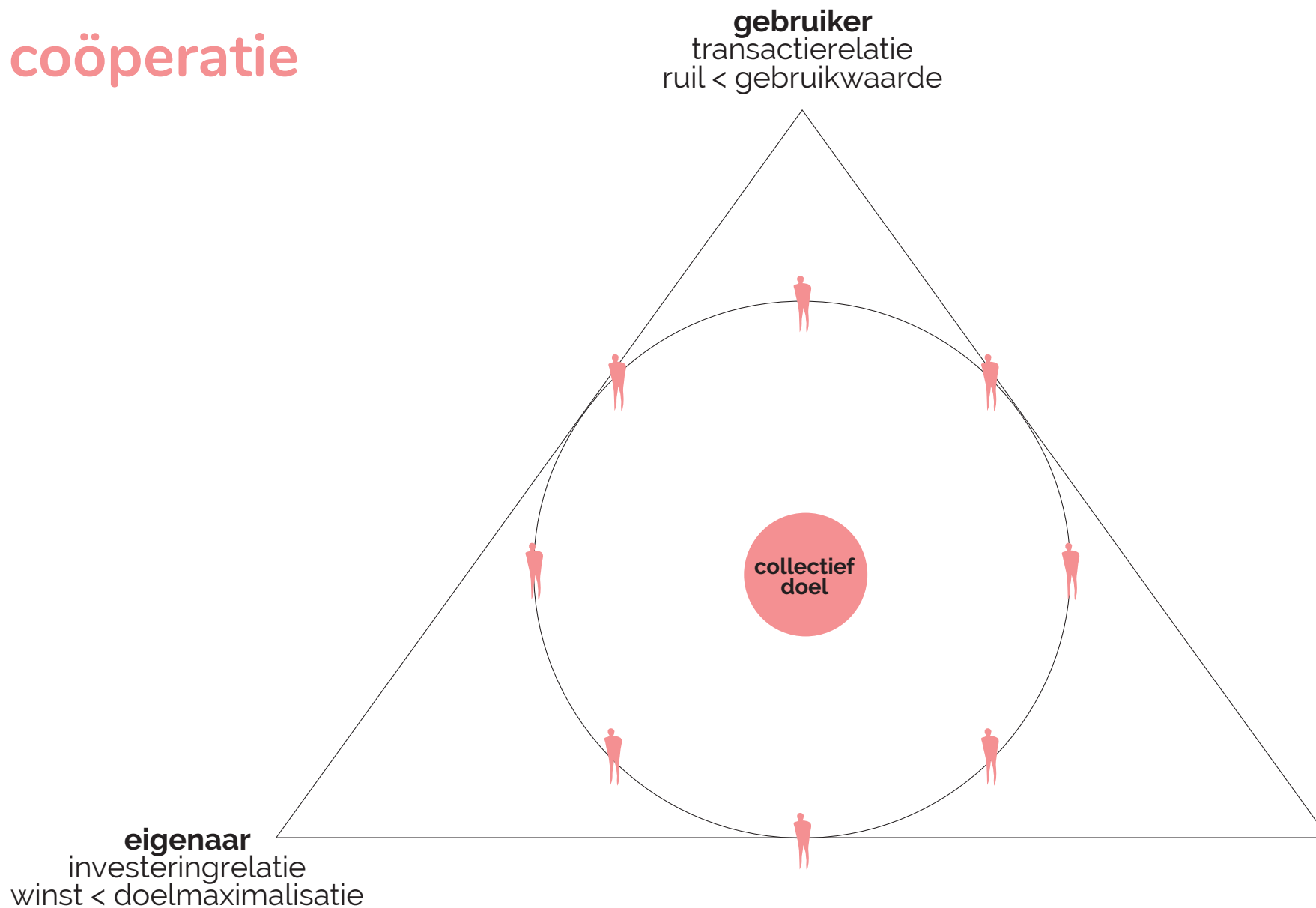
*ICA, 1995*



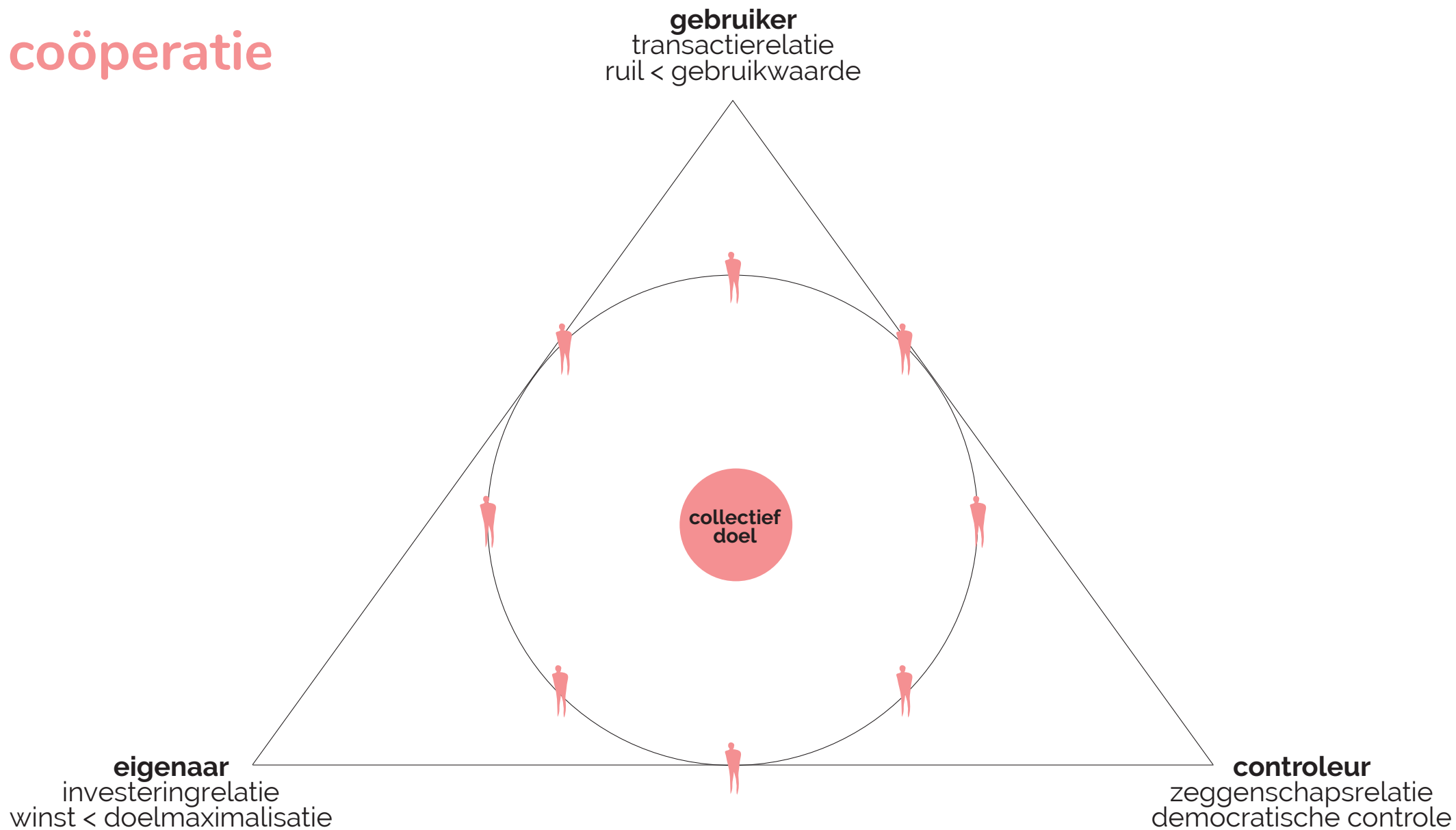
# coöperatie



# coöperatie



# coöperatie

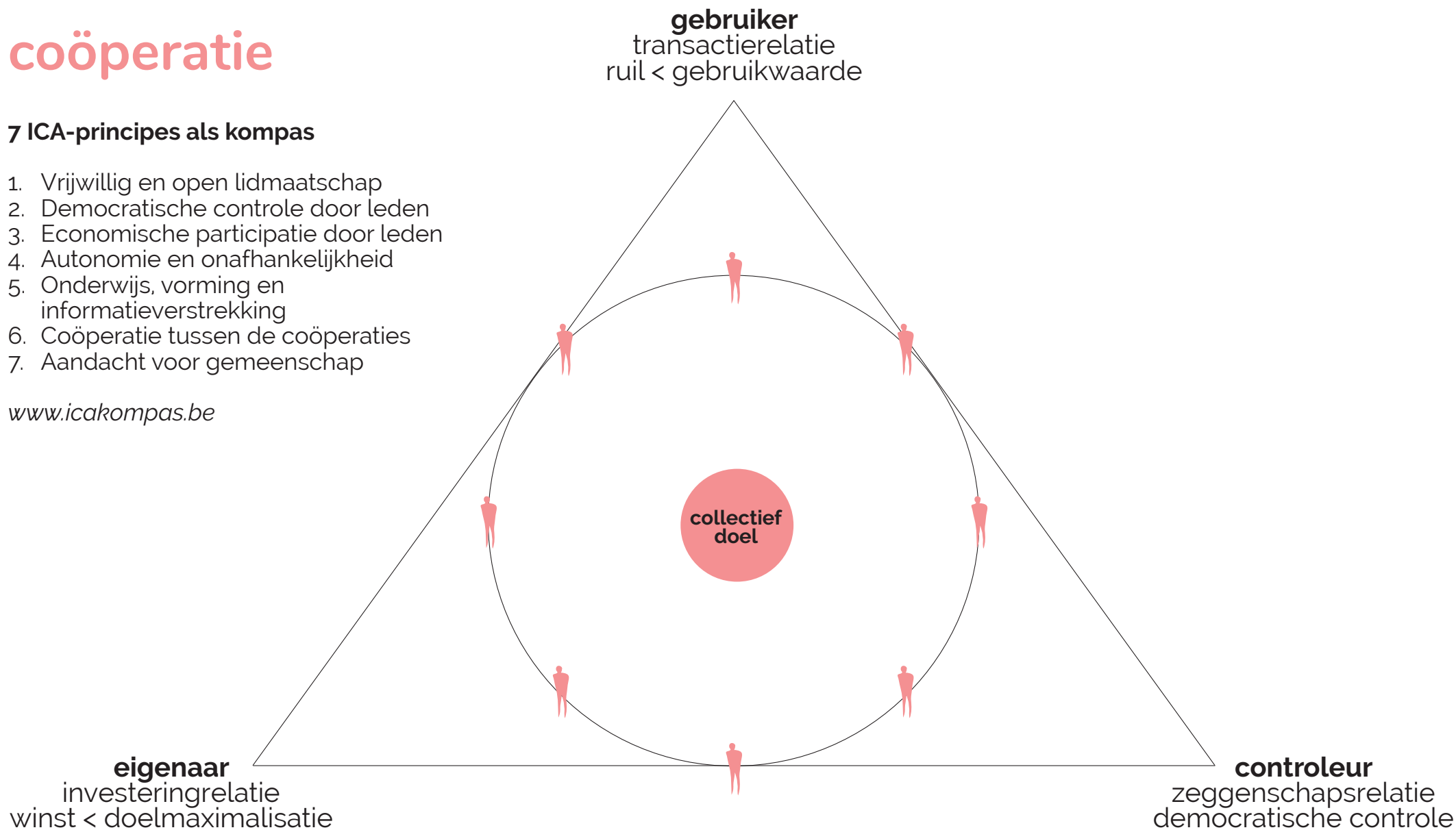


# coöperatie

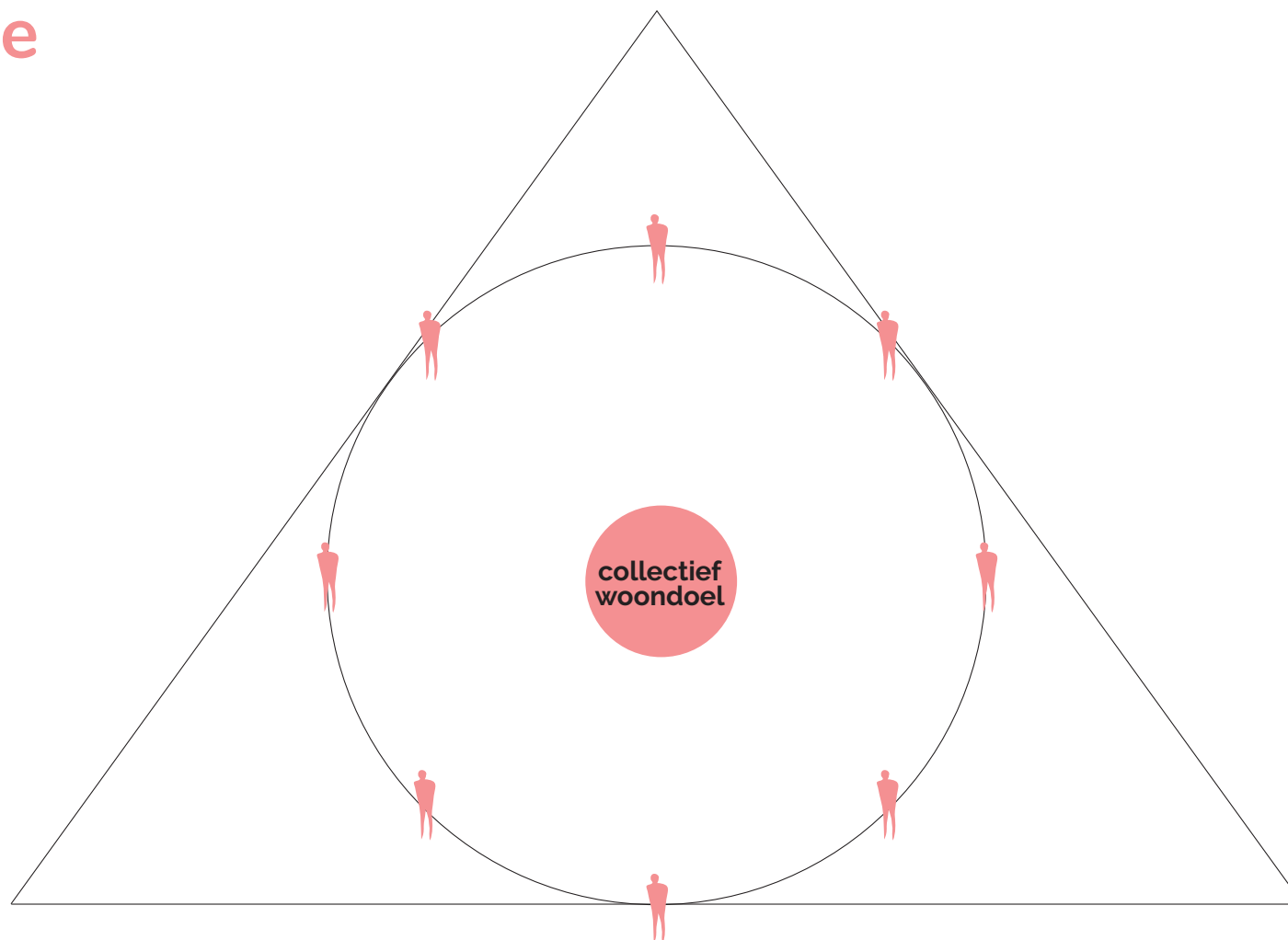
## 7 ICA-principes als kompas

1. Vrijwillig en open lidmaatschap
2. Democratische controle door leden
3. Economische participatie door leden
4. Autonomie en onafhankelijkheid
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking
6. Coöperatie tussen de coöperaties
7. Aandacht voor gemeenschap

[www.icakompas.be](http://www.icakompas.be)

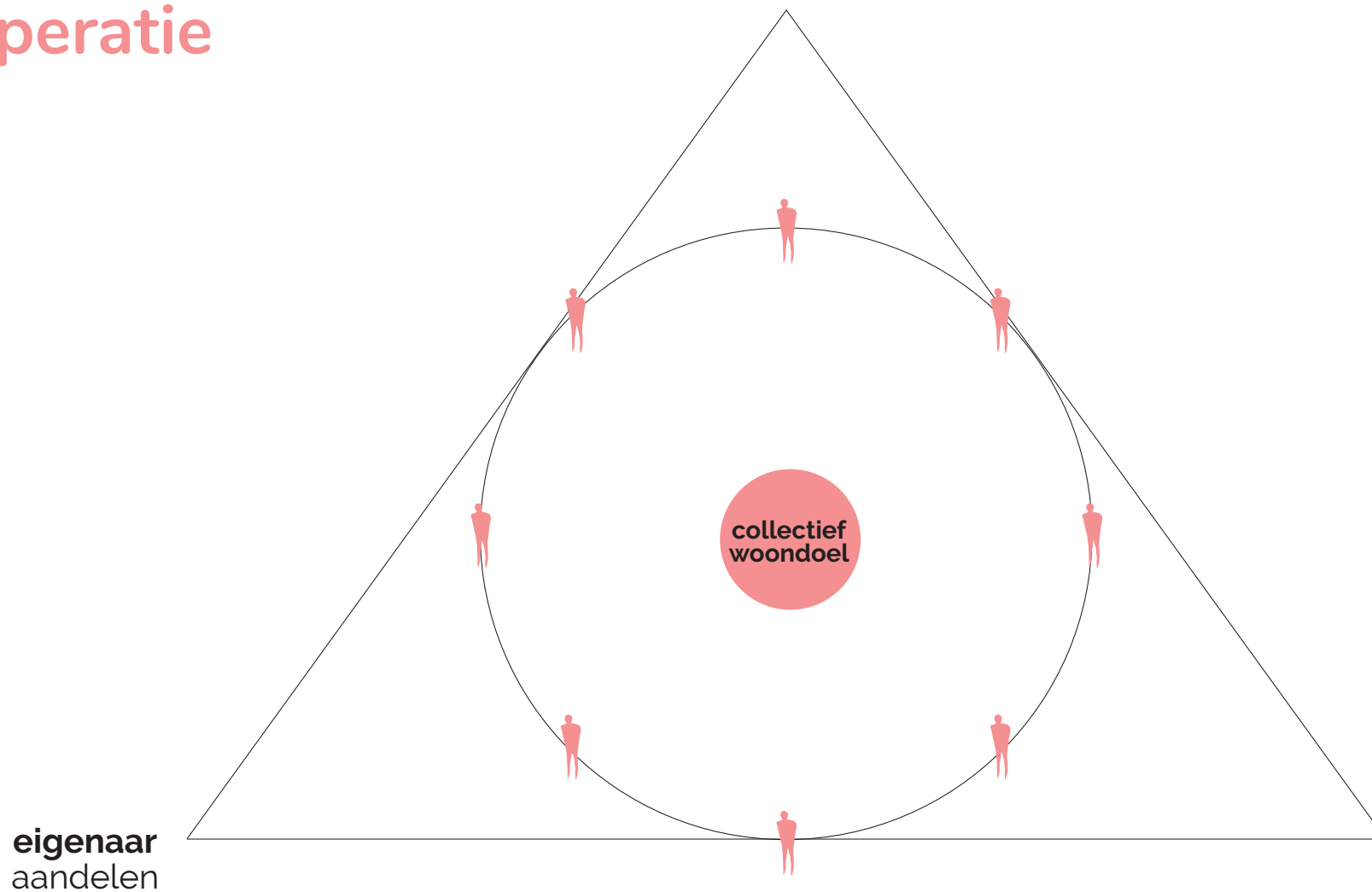


# woon coöperatie

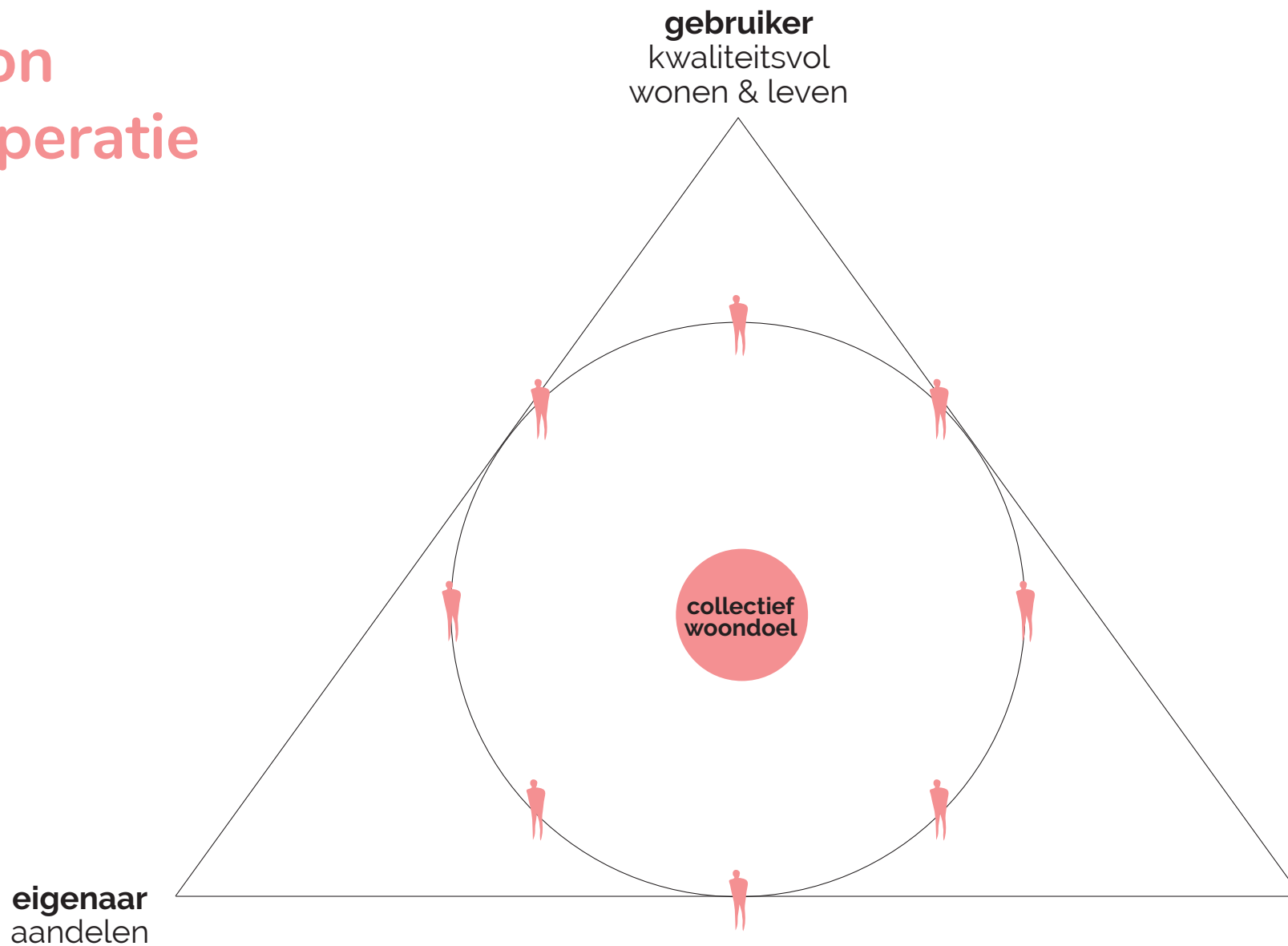




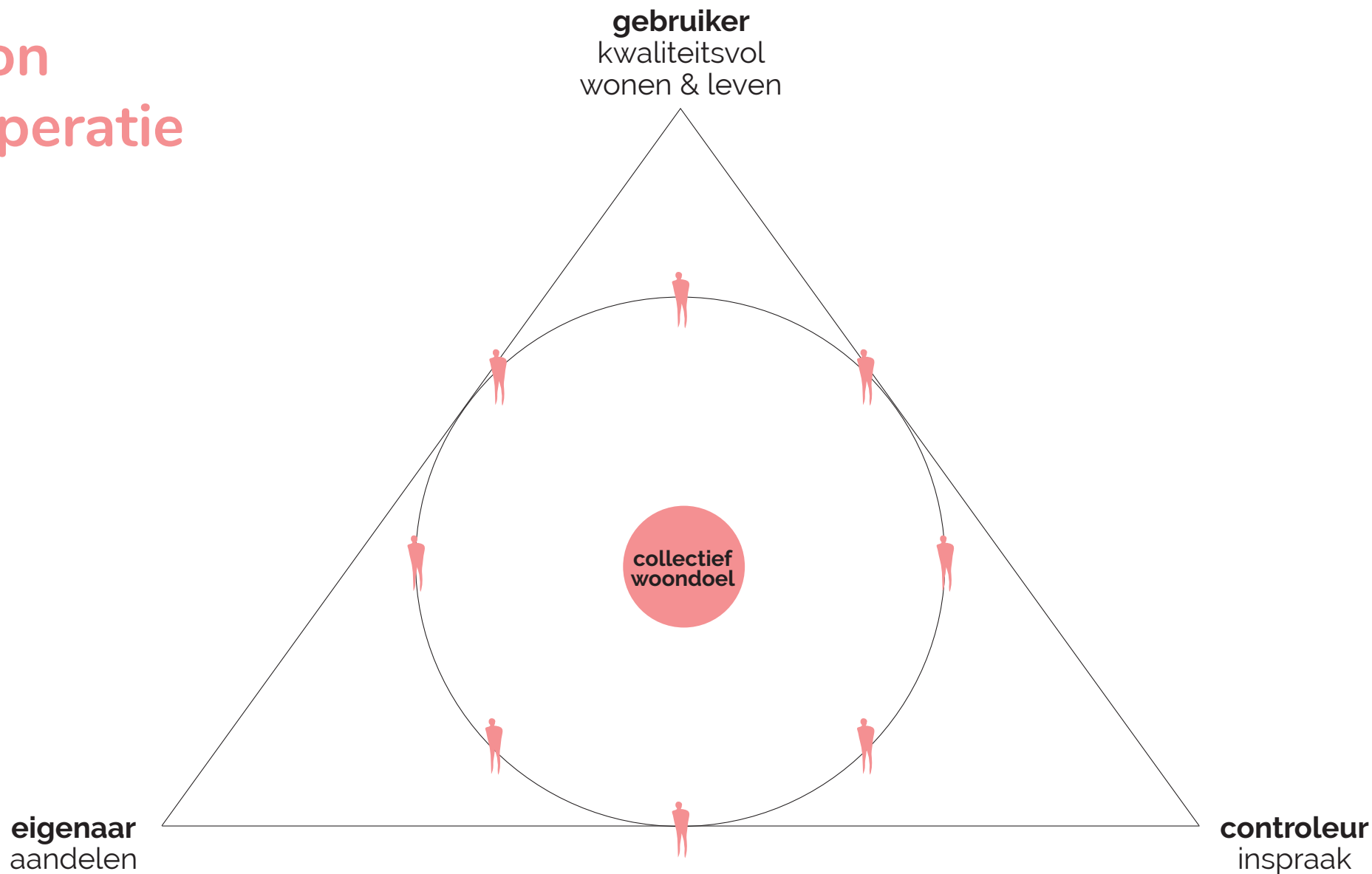
# woon coöperatie



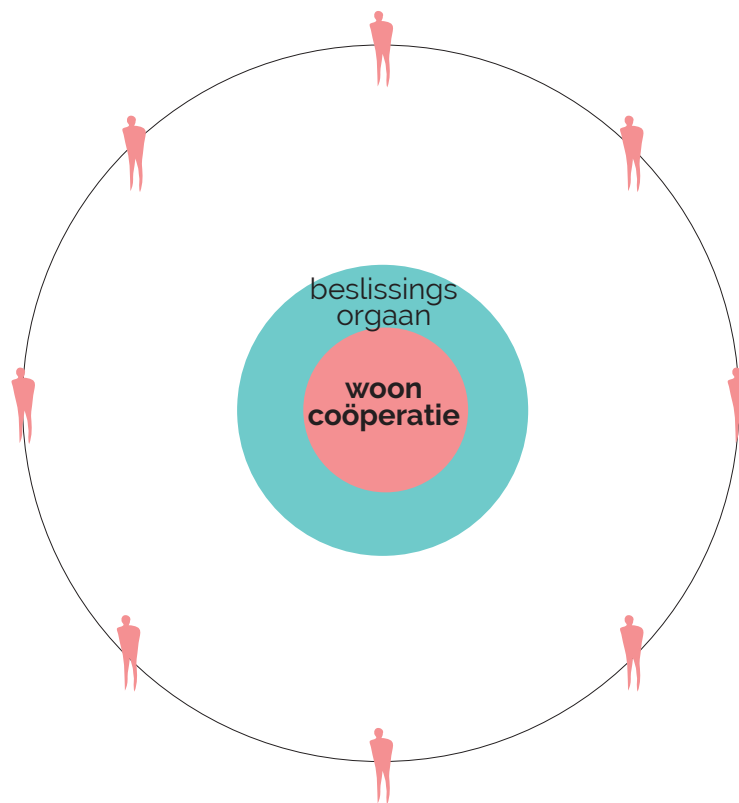
# woon coöperatie



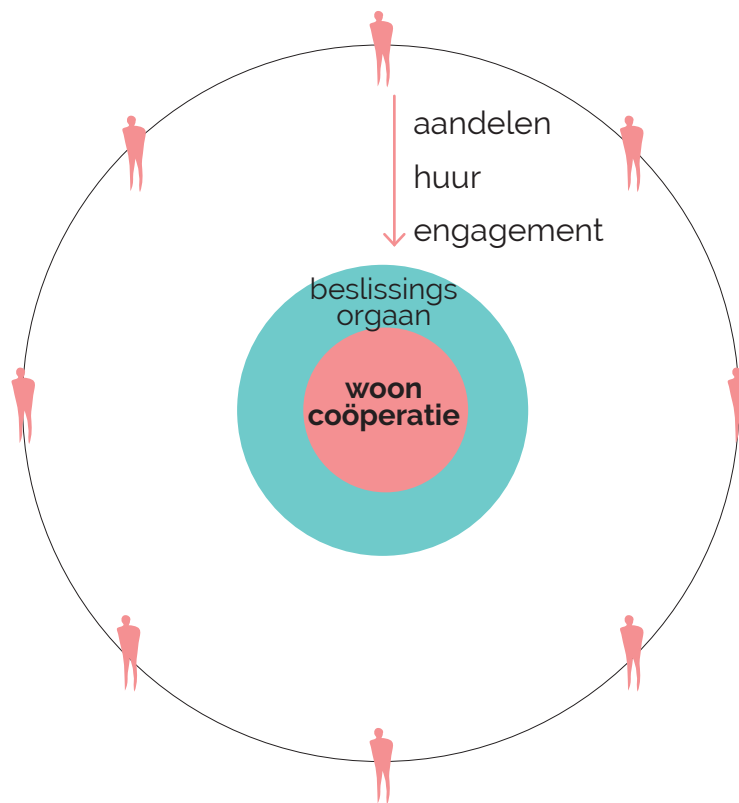
# woon coöperatie



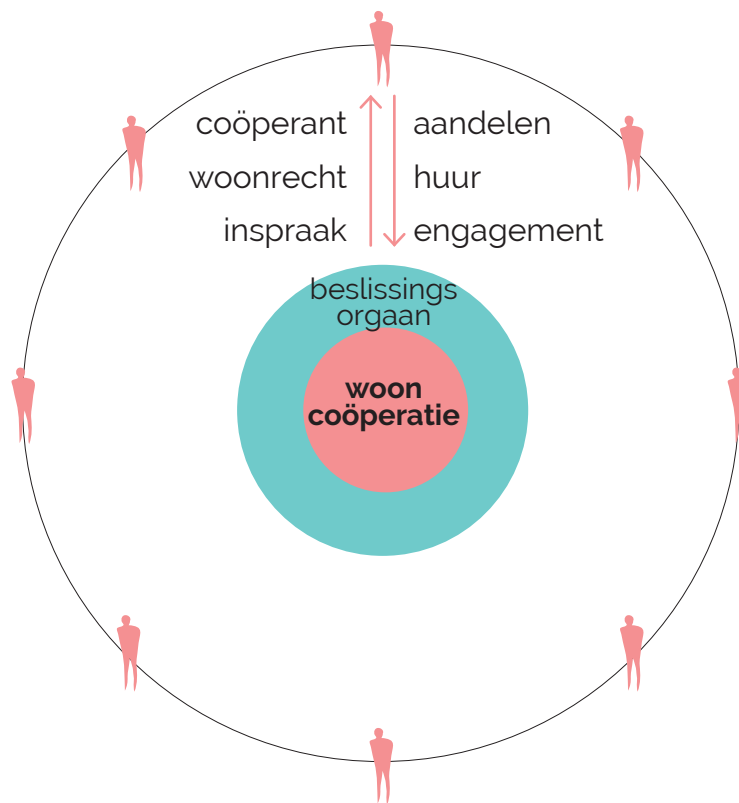
# woon coöperatie



# woon coöperatie

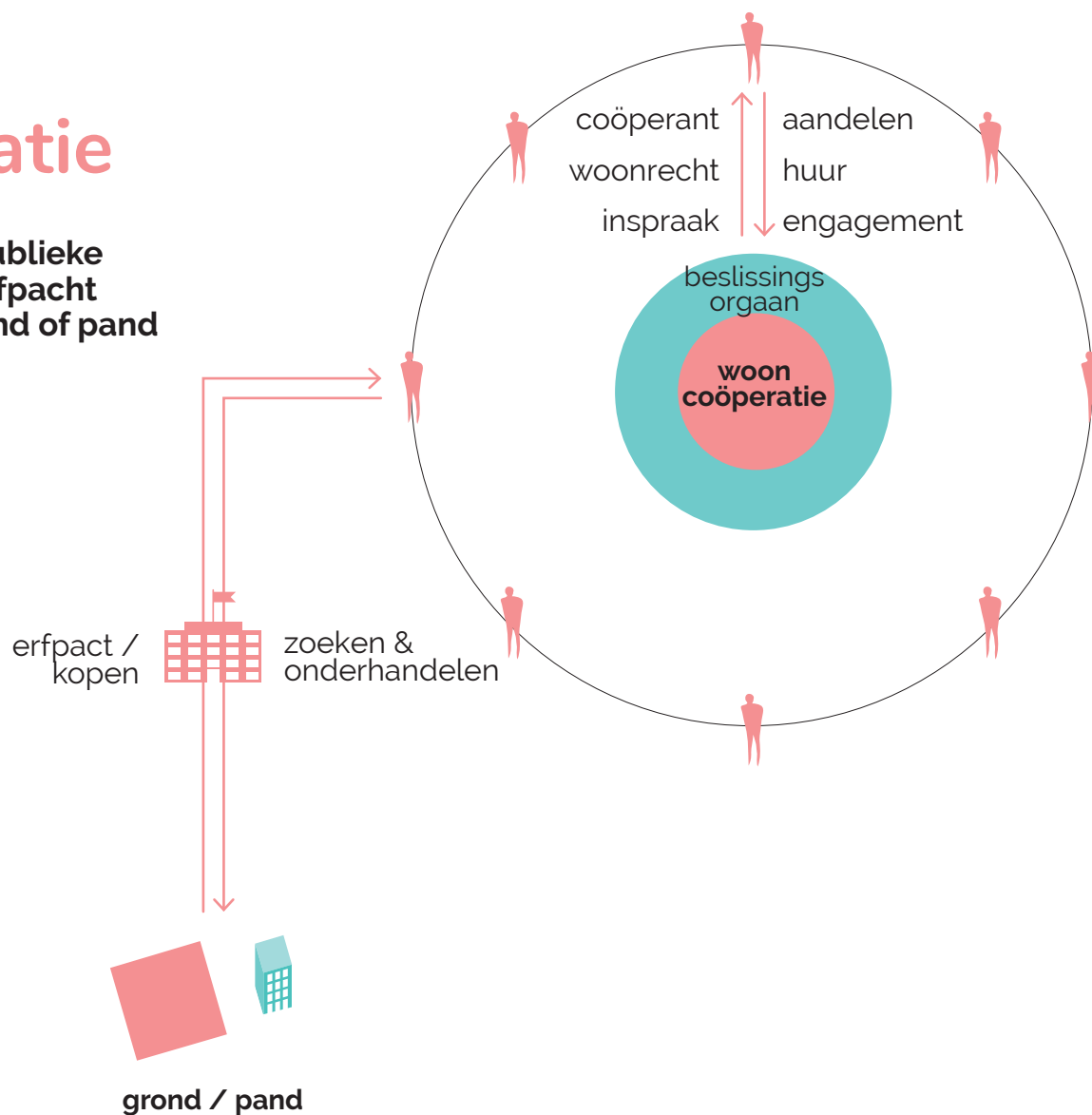


# woon coöperatie



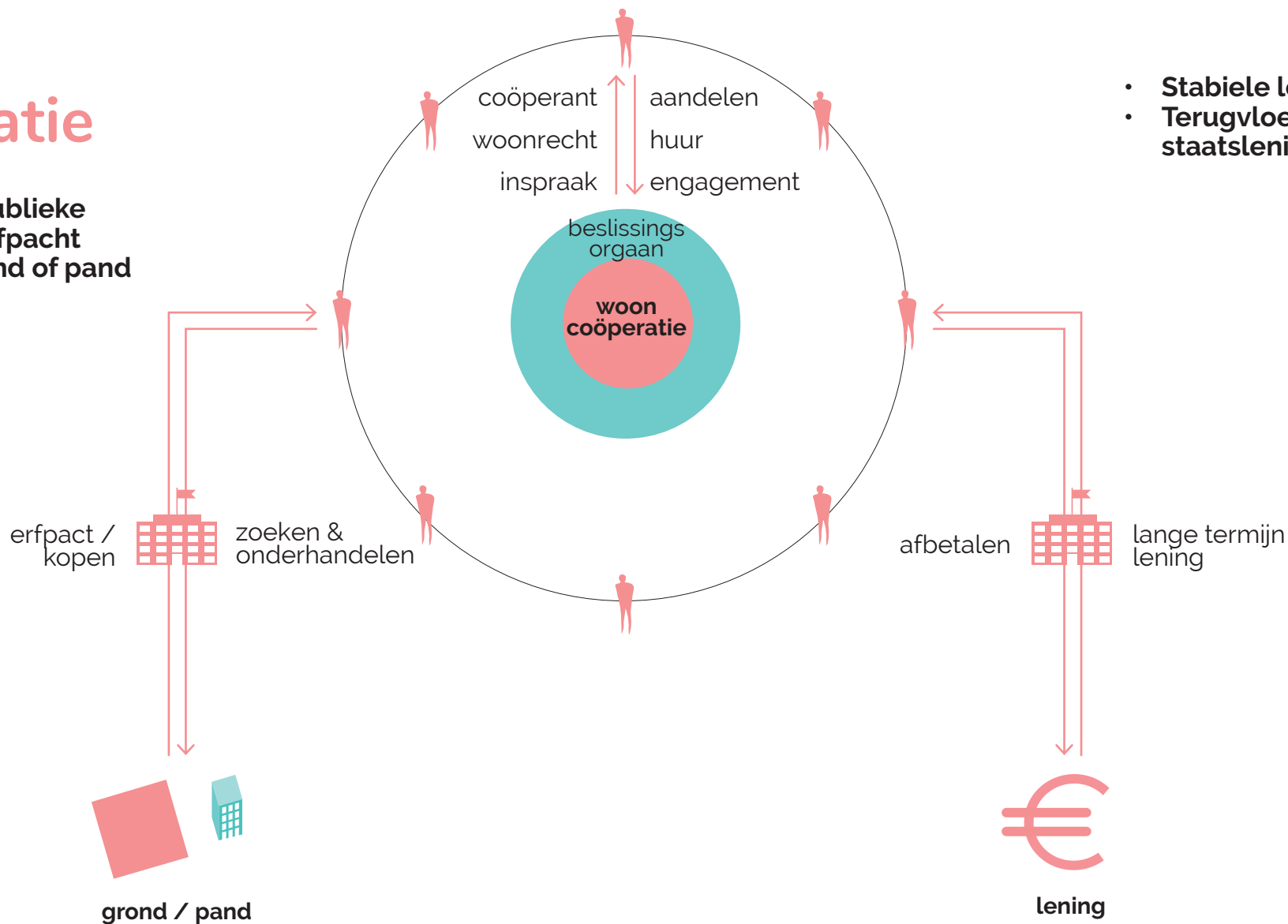
# woon coöperatie

- Realiseren publieke doelen via erfpacht publieke grond of pand



# woon coöperatie

- Realiseren publieke doelen via erfpacht publieke grond of pand

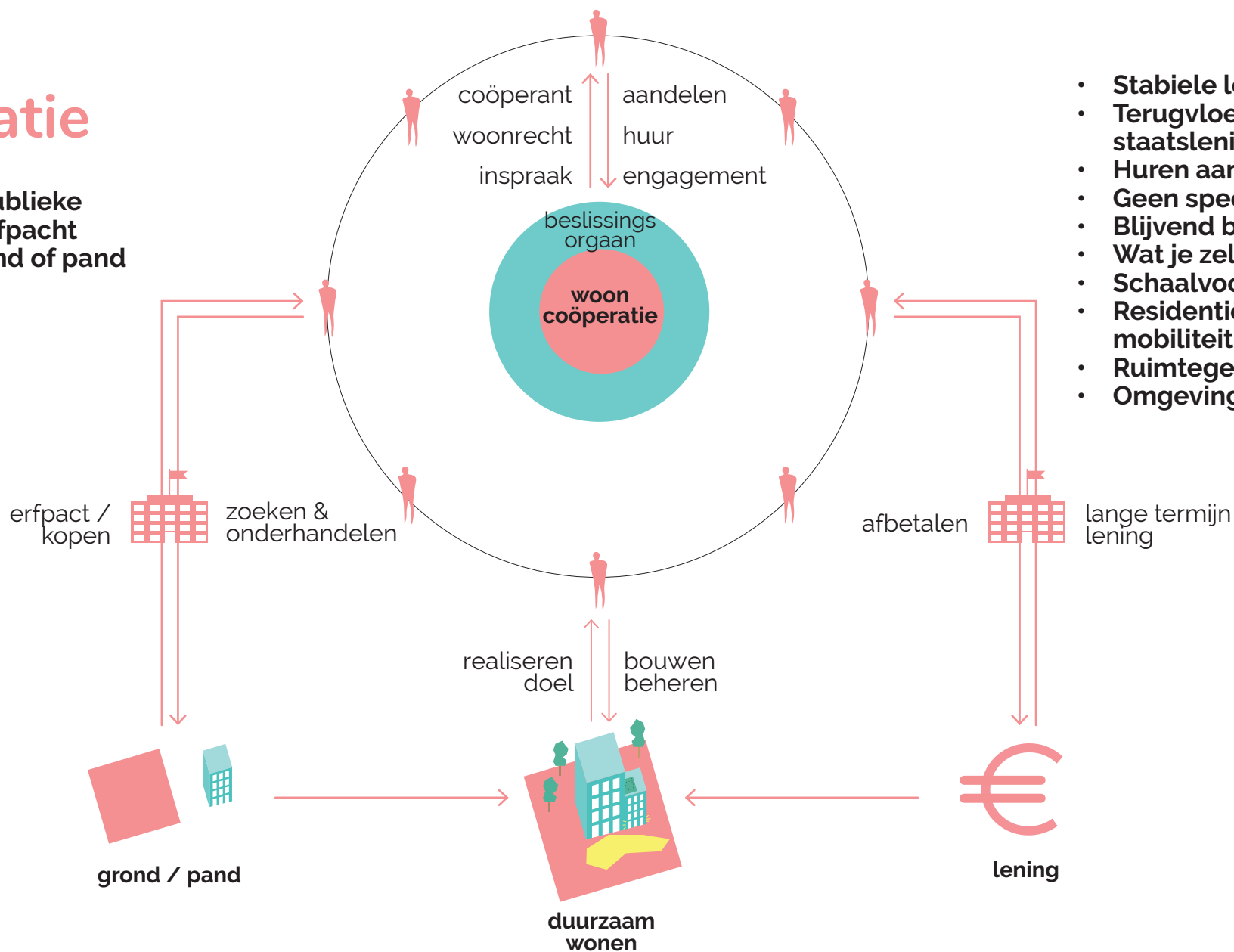


- Stabiele lening
- Terugvloeien staatslening



# woon coöperatie

- Realiseren publieke doelen via erfpacht publieke grond of pand

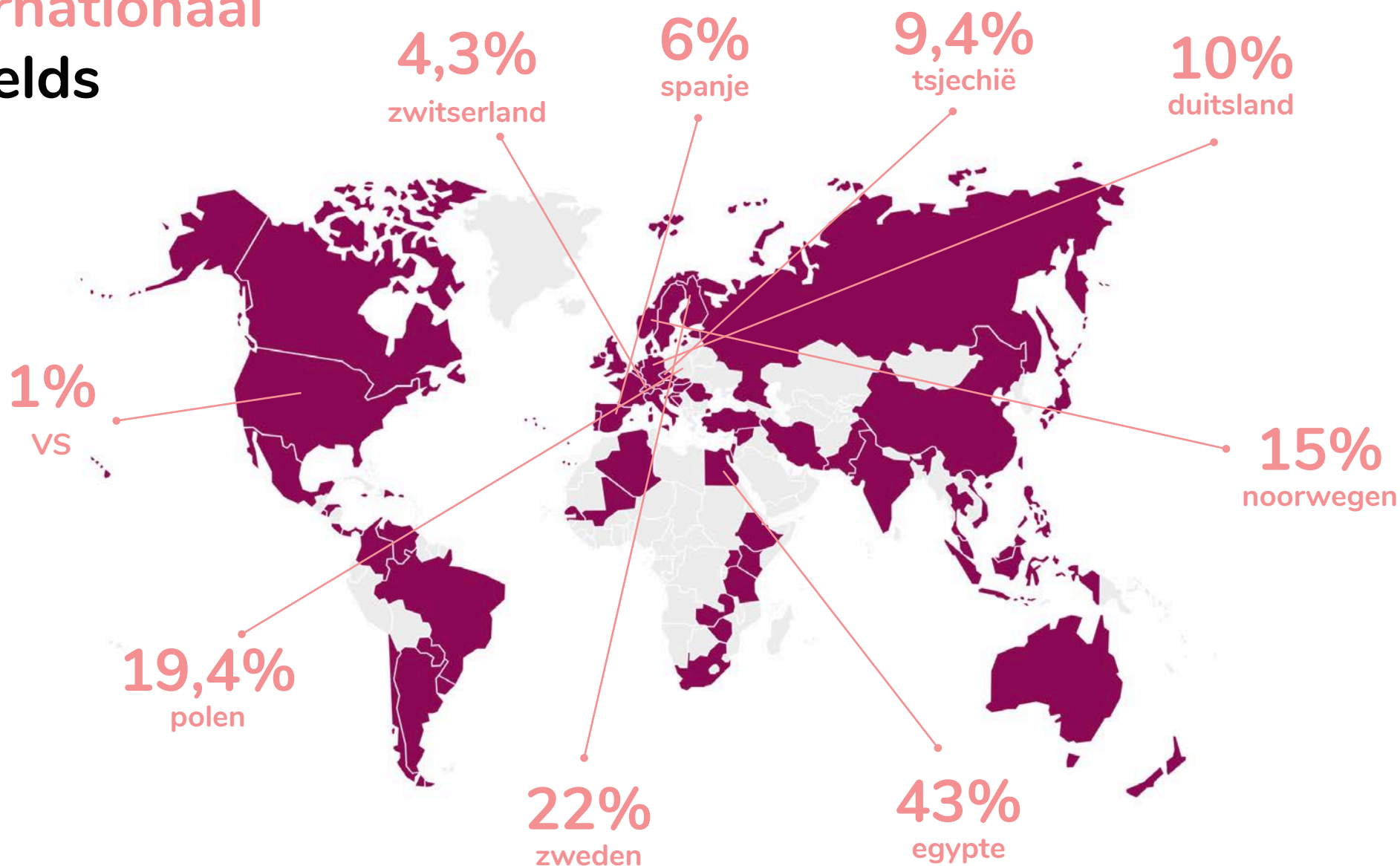


- **Stabiele lening**
- **Terugvloeien staatslening**
- **Huren aan kostprijs**
- **Geen speculatie**
- **Blijvend betaalbaar**
- **Wat je zelf doet ...**
- **Schaalvoordelen**
- **Residentiële mobiliteit**
- **Ruimtegebruik**
- **Omgevingswaarde**

# internationaal werelds

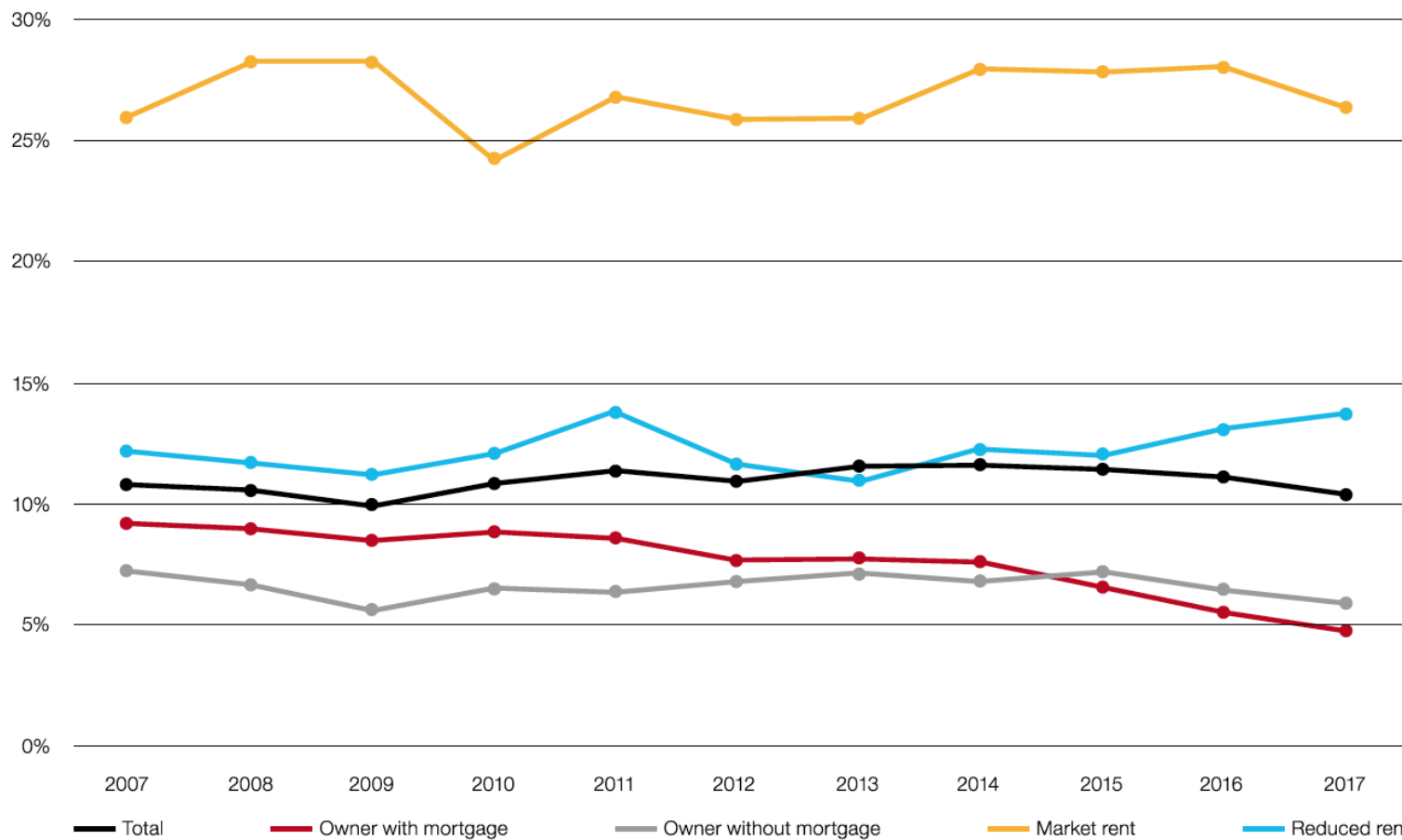


# internationaal werelds



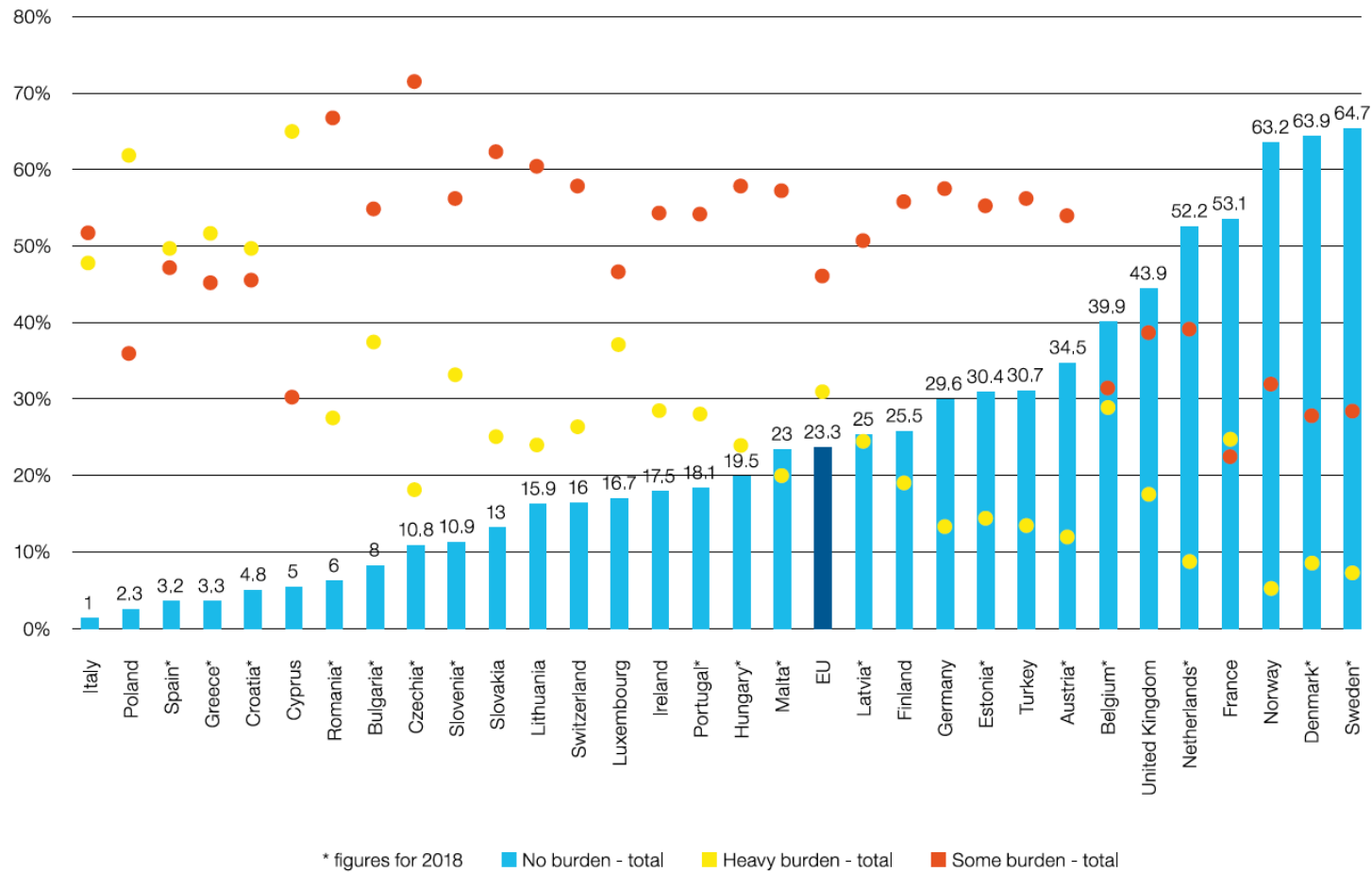
# internationaal EU

Figure 2  
**EU Housing Overburden Rate (%) by Household Tenure (All Household Income Groups)**  
 Source: EU-SILC [ilc\_lvho07c]



# internationaal EU

Figure 4  
Households' Judgement of their Housing Cost Burden - 2017 (All Households)  
Source: EU-SILC [ilc\_mdcd04]

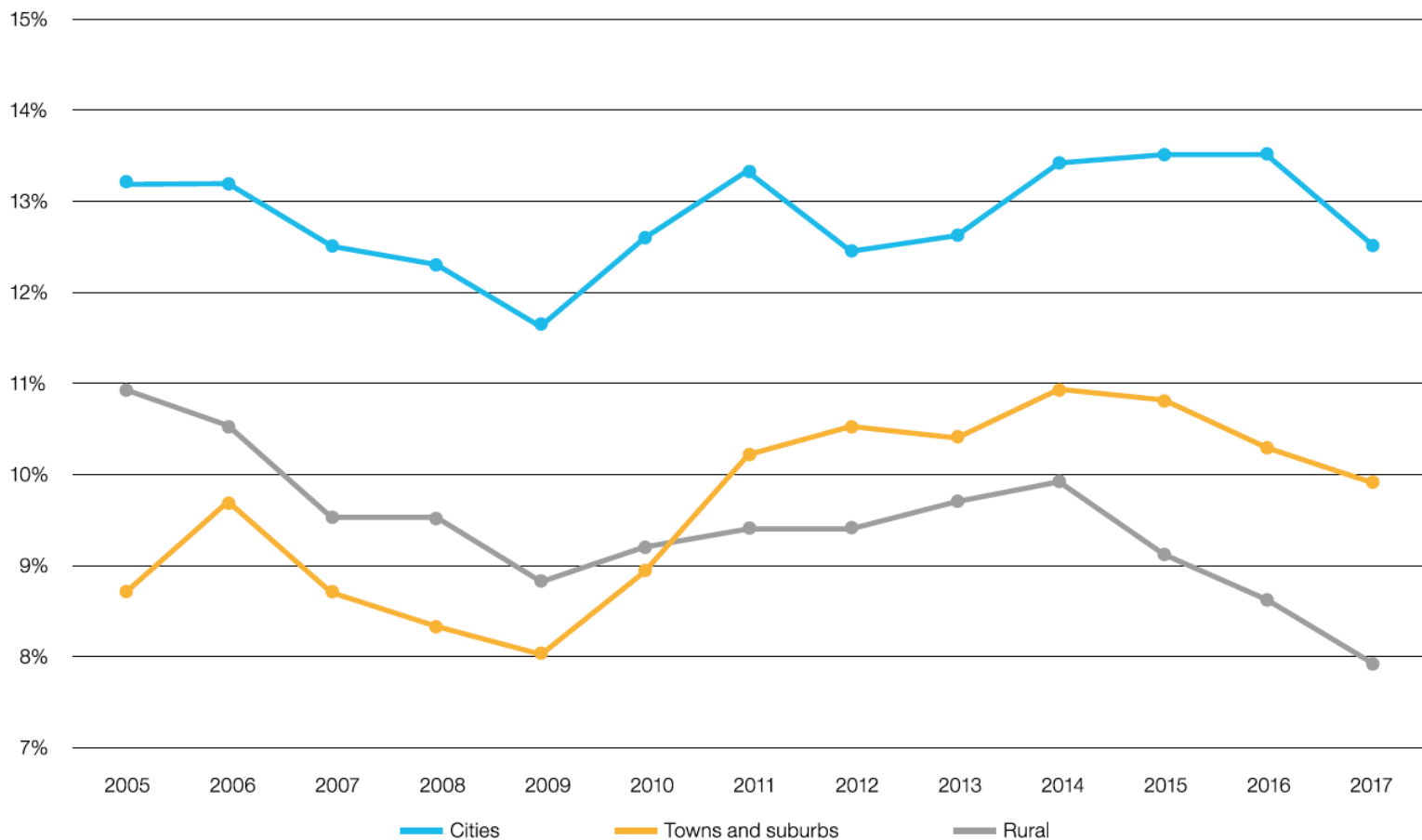


# internationaal EU

- **Vergrijzing**  
65+: 2016: 29.6% > 2070: 51.2%  
Zorgopgave
- **Financialisering:**  
gebruik > ruilwaarde  
afhankelijkheid financiële fluctuaties  
7% Parijse woningen leeg
- **Duurzaam wonen en leven**  
Gebouwen verantwoordelijk voor 40% energieverbruik en 36% Co2-uitstoot
- **Veranderende leefsituaties**  
2 x zoveel gescheiden koppels tussen 1965 en 2013  
1/3 single

# internationaal EU

Figure 3  
**EU Housing Overburden Rate (%) by Degree of Urbanisation**  
Source: EU-SILC [ilc\_vho07d]





# internationaal stedelijk



OSLO



ZURICH



WENEN



# internationaal stedelijk



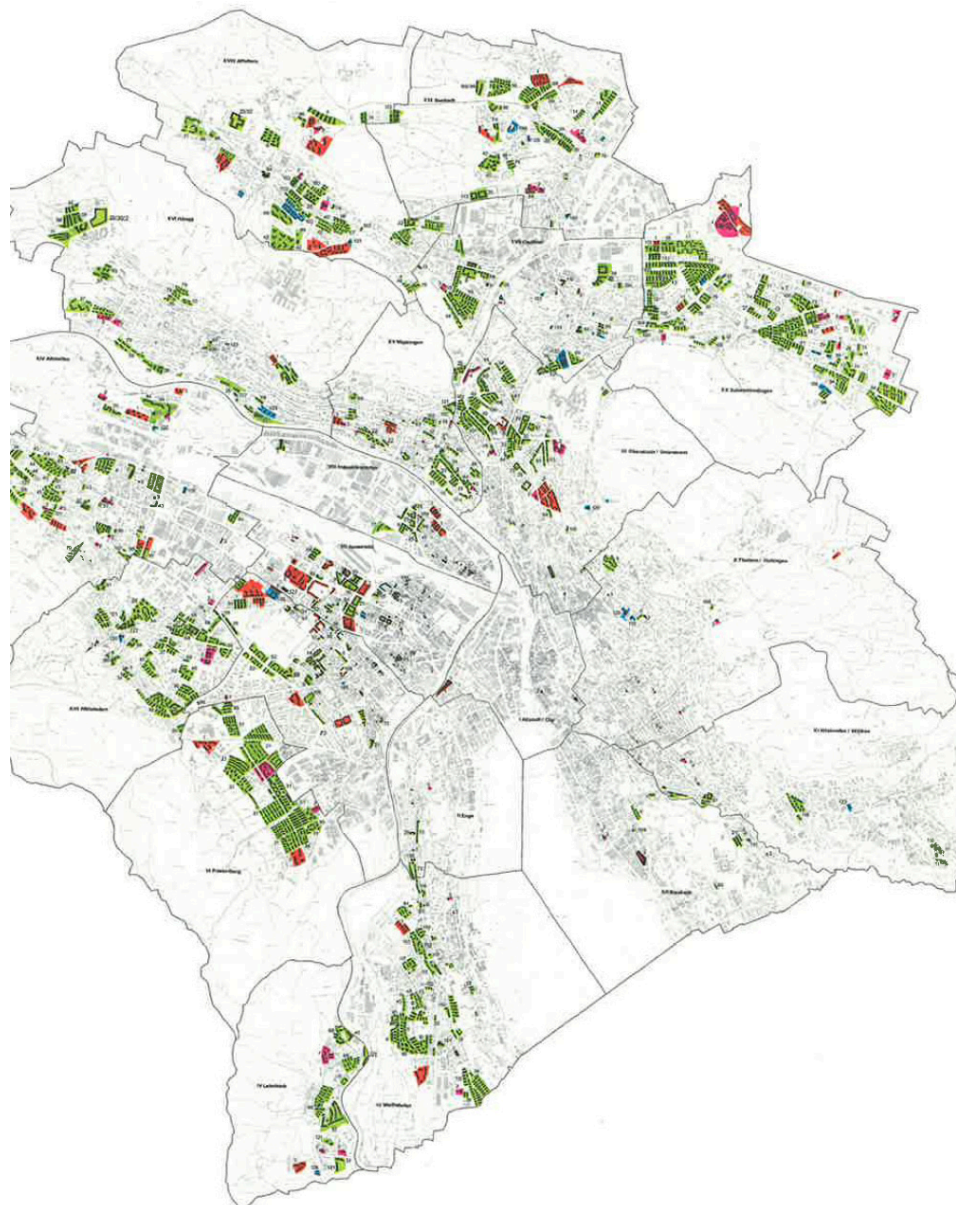
ZURICH

# zurich





# zurich



# zurich

## context

- **90% huurt ( Zwitserland 63%, België 18%)**
- **100+ jaar traditie**
- **Vroeger vakbondgebonden**
- **20% (41.000 eenheden) van woningbestand (4,3% in Zwitserland)**
- **± 26% goedkoper dan private huurmarkt**
- **Stabiliserend effect op totale woningmarkt**
- **Gevolg van nood en hoge publieke ambities**

Wet 1907: gemeente verantwoordelijk voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen

1998: 10.000 nieuwe appartementen in 10 jaar

2011: referendum 28% naar 33% woningen zonder winstoogmerk tegen 2050



# zurich





# zurich





# zurich





# zurich





# zurich





# zurich

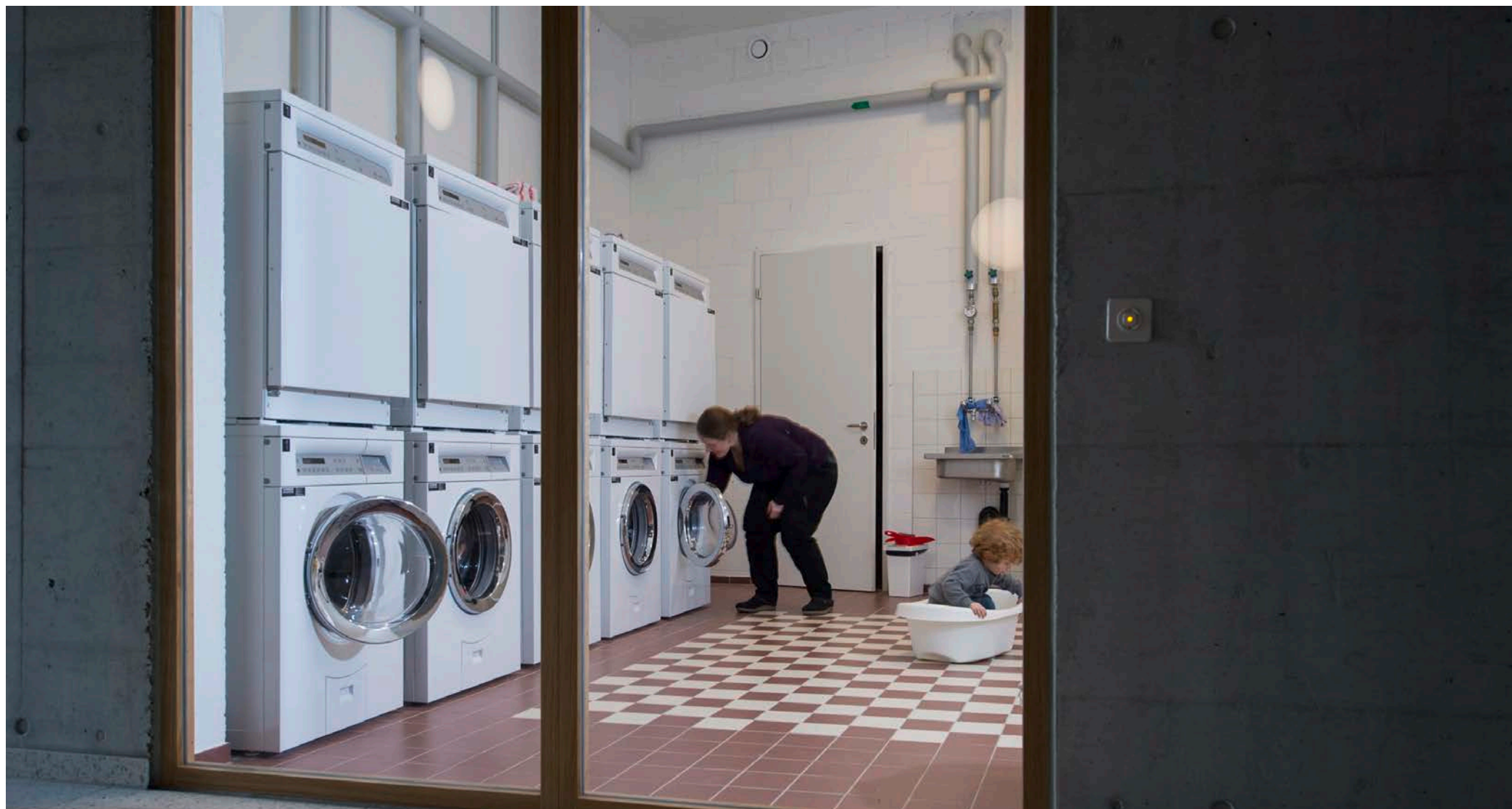




# zurich



# zurich



## zurich





## zurich

# diversiteit

- **Grondeigendom:** 30% erfpacht van stad, 70% bezit
- **Schaal:** 10 – 5000 eenheden (gemiddeld 138) (120 wooncoöperaties in Zurich)
- **Financiering:** gesubsidieerd – niet-gesubsidieerd, al dan niet bewonende aandeelhouders – financiële mix
- **Aandelen:** diverse grootte bij instap – al dan niet indexering op teruggave bij uitstap
- **Huur:** duurder - 50% lager dan private huur
- **non/profit**
- **Doel:** sociaal - economisch - ecologisch
- **Doelgroep:** wachtlijst – selectie (inkomen, leeftijd kinderen, gender, ...)
- **Participatie:** 1 – 10 AV's / jaar – projectparticipatie – professioneel bestuur
- **Gedeelde ruimten:** wasruimte – fietsenkot – bibliotheek – sauna – kinderopvang
- **Woningtypes:** uniform – clusterappartementen – single woningen – rijwoningen – appartementen

# amsterdam

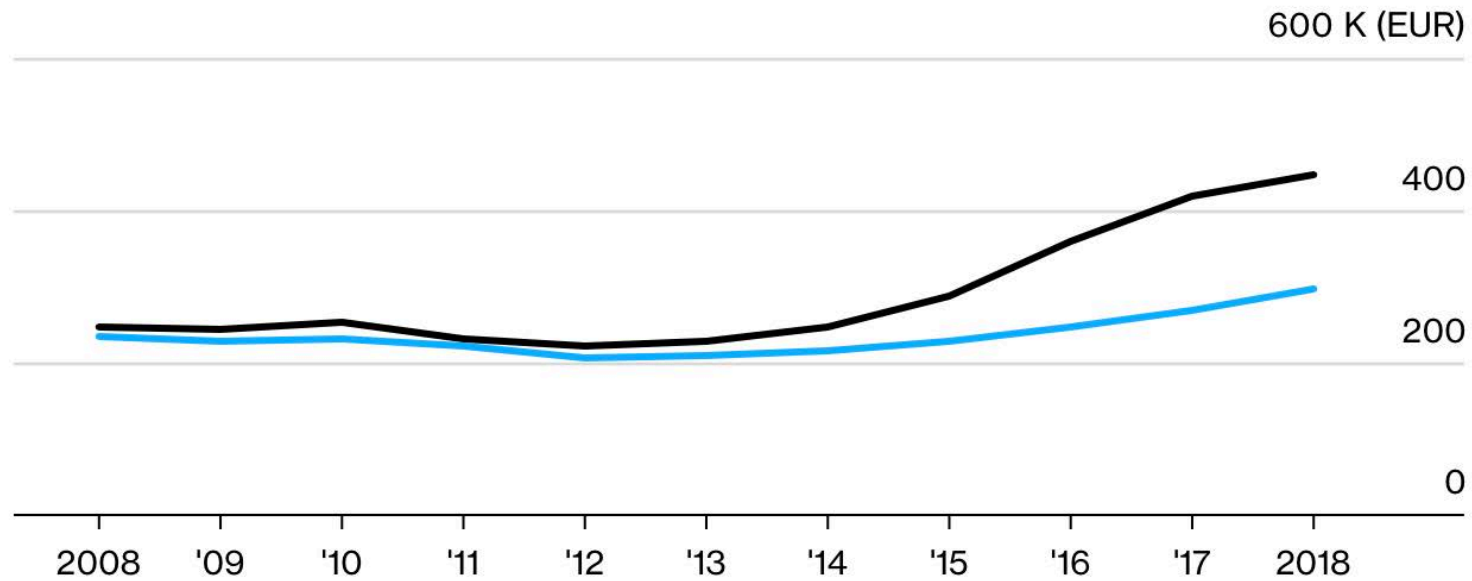


# amsterdam een crisis

## Through the Roof

The median house price in the fourth quarter

Amsterdam The Netherlands





# amsterdam

## actieplan wooncoöperaties (2019)

- Vervolg pilootprojecten
- 7.500 eenheden tegen 2025
- 40.000 eenheden tegen 2040 = 10% woonmarkt
- 4 paden:



- Begeleiding: 80% grond van gemeente, kwaliteitslabel, erfpachten, lening

amsterdam

# bestaande wooncoöperaties: de samenwerking (1908)



amsterdam

# nieuwe wooncoöperaties: de warren (2019)



deVolkskrant



REPORTAGE DUURZAME STADSWIJK

## Zij bouwen hun eigen duurzame stadswijk zoals nog nooit in Amsterdam is gedaan





## amsterdam

# bestaande wooncoöperaties: de warren (2019)

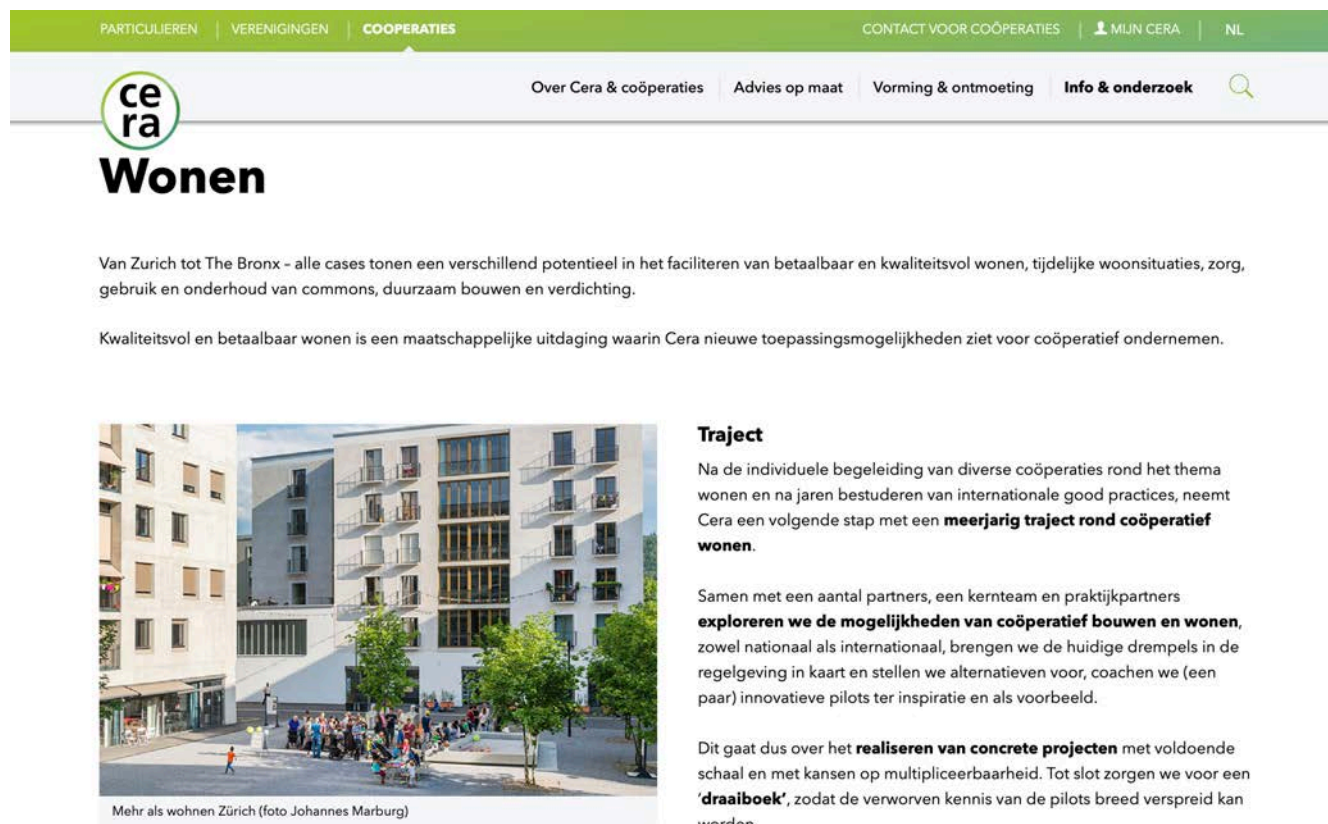


# CERA: COOP Pilot wonen

- **Onderzoek**  
positie, kansen en succesfactoren coöperatief wonen in Vlaanderen
- > **Publicatie:** Q1 2020
- > **(Call Vlaamse Pilotprojecten, 2020)**

## Contact

- [www.cera.coop/cooperatiefwonen](http://www.cera.coop/cooperatiefwonen)
- [jan.denoo@endeavours.eu](mailto:jan.denoo@endeavours.eu)
- **+32 485 854 034**




PARTICULIEREN | VERENIGINGEN | **COOPERATIES** CONTACT VOOR COÖPERATIES | MIJN CERA | NL

Over Cera & coöperaties | Advies op maat | Vorming & ontmoeting | **Info & onderzoek** 🔍

## Wonen

Van Zurich tot The Bronx - alle cases tonen een verschillend potentieel in het faciliteren van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, tijdelijke woonsituaties, zorg, gebruik en onderhoud van commons, duurzaam bouwen en verdichting.

Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is een maatschappelijke uitdaging waarin Cera nieuwe toepassingsmogelijkheden ziet voor coöperatief ondernemen.



Mehr als wohnen Zürich (foto Johannes Marburg)

### Traject

Na de individuele begeleiding van diverse coöperaties rond het thema wonen en na jaren bestuderen van internationale good practices, neemt Cera een volgende stap met een **meerjarig traject rond coöperatief wonen**.

Samen met een aantal partners, een kernteam en praktijkpartners **exploreren we de mogelijkheden van coöperatief bouwen en wonen**, zowel nationaal als internationaal, brengen we de huidige drempels in de regelgeving in kaart en stellen we alternatieven voor, coachen we (een paar) innovatieve pilots ter inspiratie en als voorbeeld.

Dit gaat dus over het **realiseren van concrete projecten** met voldoende schaal en met kansen op multipliceerbaarheid. Tot slot zorgen we voor een **'draaiboek'**, zodat de verworven kennis van de pilots breed verspreid kan worden.

**Opdracht:** Cera

**Uitvoering:** Endeavour & Miss Miyagi

**Kernteam:** Departement Omgeving, Agentschap Wonen Vlaanderen, Team Vlaams Bouwmeester, Architectuurwijzer, Vlaams Stedenbeleid, Vlaamse Vereniging voor Ruimte en Planning (VRP) en Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten (VVSG)