

Inspiratiedag 7 december 2019

WOONCOÖPERATIES IN VOGELVLUCHT

Luk Jonckheere, Samenhuizen v.z.w.



Enkele trends

VAN

NAAR

bezit



gebruik

verhandelen



delen

analoog



digitaal

opgebruiken



circulair

concurrentie



samenwerking

Zorg voor de commons

1. Een **gemeenschap** (commonners)
2. die gemeenschappelijke **hulpbronnen** (commons)
3. volgens **waarden en regels** beheert (commoning)

om deze hulpbronnen

duurzaam en open toegankelijk te houden

Hulpbronnen

NATUUR (vb. zon, oceanen, bossen, ...)

CULTUUR (vb. taal, wetenschap, kunst, ...)

GEMEENSCHAP (vb. wegen, scholen, bibliotheken,
en ... **woningen**)



Sun



Atmosphere



Nature



Oceans



Wind



Radio Frequencies



Creative Works



Scientific Research

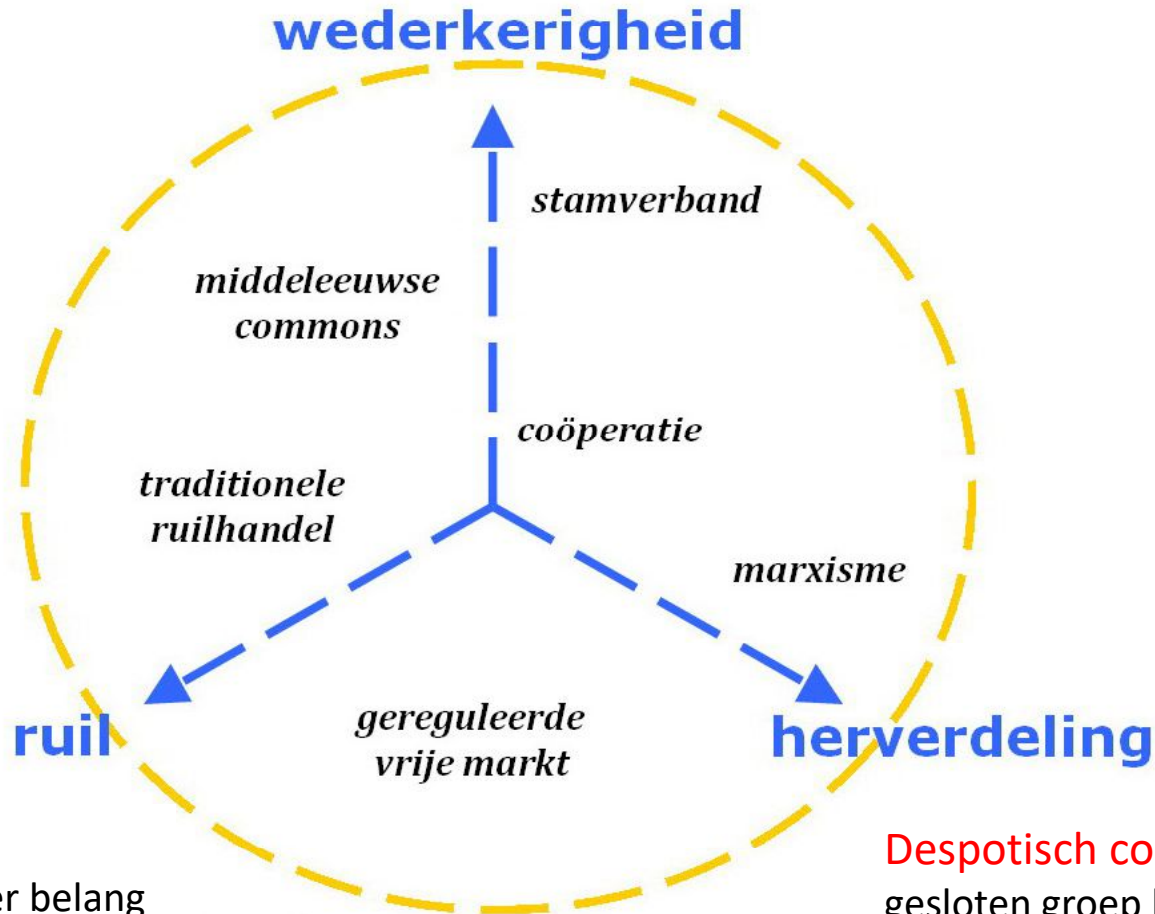


Libraries

Transacties

Maffia clan :

gesloten groep begunstigen



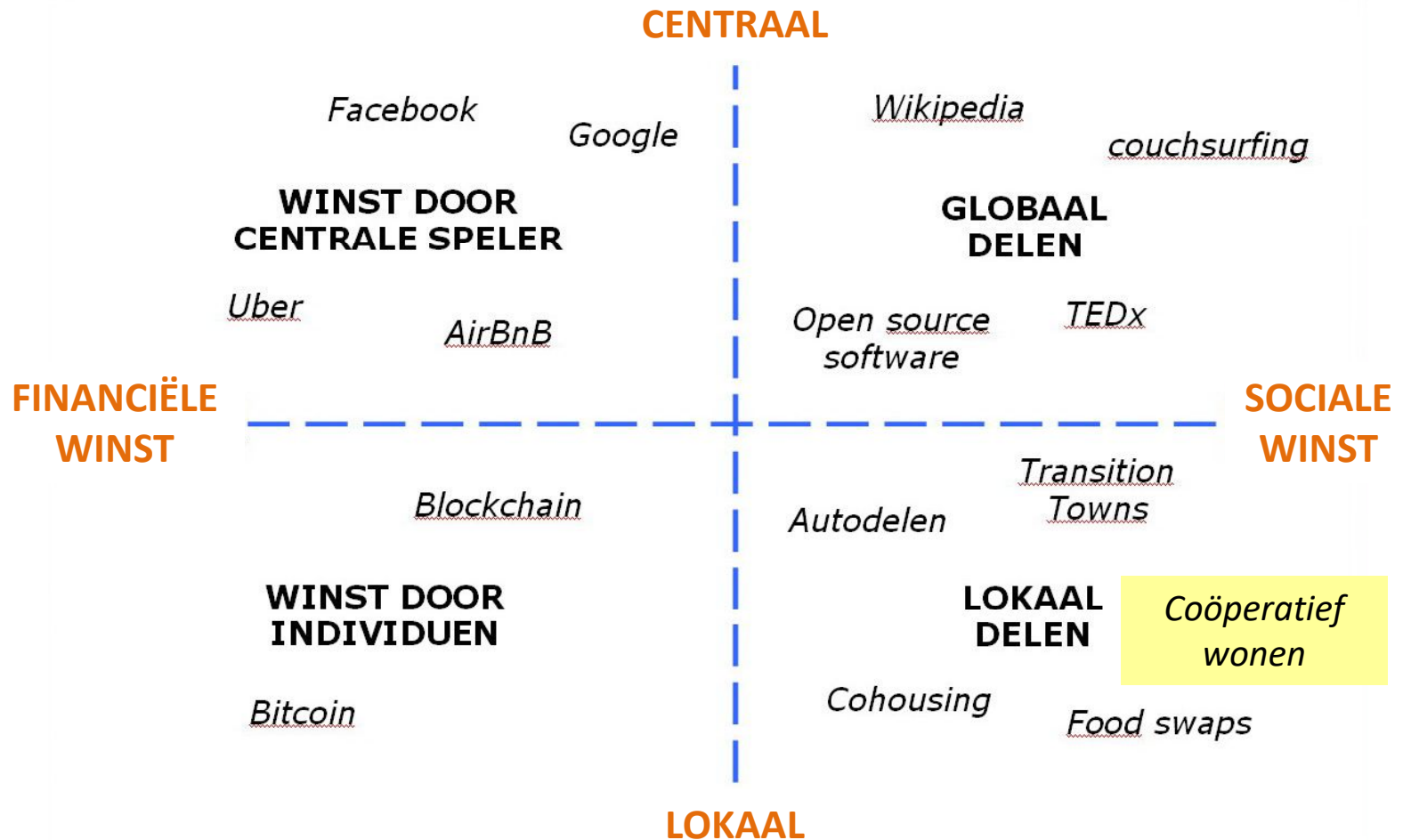
Neo-liberalisme :

sociale winst zonder belang

Despotisch communisme :

gesloten groep beslissers

Schaal & (de)centralisatie



Sociale economie



Maatschappelijke meerwaarde

- Tewerkstelling
- Emancipatie van de werknemers
- Duurzaamheid
- Sociale winst gaat voor op financiële
- Democratische besluitvorming
- Transparantie
- Non-discriminatie
- Correcte arbeidsvoorwaarden.
- Positieve inbedding in de samenleving

(gebaseerd op het Ondersteuningsdecreet sociale economie)

Wat is een coöperatie :

<< een autonome onderneming van personen
die zich vrijwillig verenigen voor hun gemeenschappelijke
economische, sociale en culturele behoeften en ambities
via hun organisatie waarvan ze samen eigenaar zijn
en die ze in samenwerking democratisch beheren >>

(naar de definitie door de **ICA** , **International Co-operative Alliance**).

Coöperatie - de 7 ICA principes

De fundamentele waarden van de coöperatieve gedachte zijn:
**zelfredzaamheid, verantwoordelijkheidszin,
democratie, gelijkwaardigheid, billijkheid en solidariteit.**

Uit de doelstellingen en de waarden
zijn de 7 ICA principes afgeleid over de werking van de coöperatie:

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

De coöperatieve vennootschap

- **Coöperatieve vennootschap (CV)**

de rechtsvorm voorbehouden aan bedrijven waarin volgende principes worden nageleefd, Namelijk: vrije toetreding voor nieuwe vennoten ; geen dominerende vennoot ; geen speculatief doel, en die de specifieke coöperatieve waarden onderschrijven (ICA-principes)
persoonlijk vermogen v.d. vennoten is beschermd (beperkte aansprakelijkheid)

- Coöperatieve Vennootschap

met **Sociaal Oogmerk (CV-SO)**

= deze erkenning kan enkel voor coöperatieve vennootschappen, realiseren van maatschappelijke impact staat voorop, aantal voorwaarden vs. enkele voordelen

- met erkenning voor de **Nationale Raad voor de Coöperatie (erkende CV)**

= op basis van een aantal criteria

Deze twee erkenningen kunnen tevens gecombineerd worden.

- **Europese Coöperatie (SCE)**

bestemd voor activiteiten in meer dan 1 land van de EU

Coöperatieve vennootschap

Coöperatief (samenwerkend)

*De coöperatieve vennootschap is **op zich geen garantie** voor coöperatief, duurzaam of sociaal ondernemen !*

*Coöperatief handelen met maatschappelijke meerwaarde **kan desnoods door andere rechtsvormen** worden bekomen !*

Voorbeelden :

Sociale Huisvesting (BE) :
In de klassieke SHM – Sociale Huisvestingsmaatschappijen
= bewoners zijn niet aandeelhouder
dus geen zelfbeheer

Winstgedreven bedrijven :
Ernst en Young Bedrijfsrevisoren
P & V Verzekeringen
SIBELGA
Multipharma apotheken

Voorbeelden :

MHS - Mietshäuse Syndikat (DE) ;
Vrijkoop (NL) ; CLIP (FR)
= Netwerk van BVBA's met doel
betaalbaarheid en non-speculatie

CLT - Community Land Trust
(US, UK, BE, NL) ; OFS - Organisme
de foncier solidaire (FR)
= grond in stichting of coöperatieve

COÖP + VME - Mede-eigenaars
= grond + deelruimtes in coöperatieve

De wooncoöperatie :

<< is een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen (coöperatie) om samen een woonproject te realiseren en beheren. De bewoners zijn via aandelen mede-eigenaar (zij zijn coöperant door aankoop van een minimum aantal aandelen) en huren vervolgens bij deze coöperatie .

De coöperanten bezitten een recht op wonen binnen de coöperatie, en niet van één specifieke woning daarbinnen.

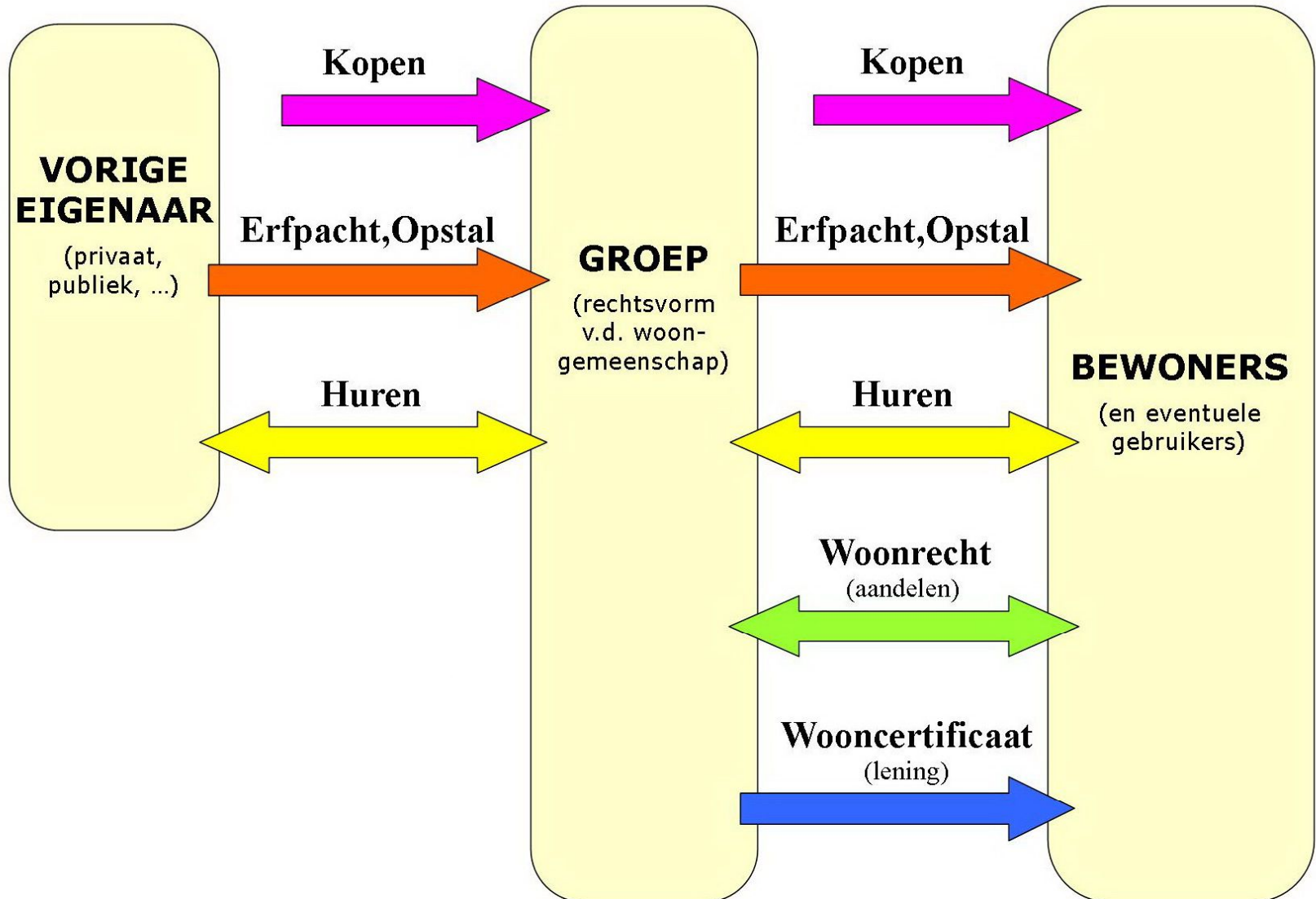
De bewoners krijgen bij uitstap hun aandelen terug al dan niet met indexatie en/of rendement.

Wooncoöperaties voldoen aan een aantal criteria ... →

Criteria voor coöperatief wonen

- * **Basisprincipes** : samenwerking, zelfbeheer, gelijkwaardigheid, solidariteit, opbrengsten gaan naar de doelstellingen, ...
- * Onderschrijven van de 7 **ICA principes** :
 1. Vrijwillig en open lidmaatschap
 2. Democratische controle door de leden
 3. Economische participatie door de leden
 4. Autonomie en onafhankelijkheid
 5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking
 6. Samenwerking tussen coöperaties
 7. Aandacht voor de gemeenschap
- * De coöperatie (de leden) is **eigenaar** van het woonproject en evt. de grond
- * **Waarde gaat boven rendement** : betaalbaar, levenslang, flexibel wonen buurtgebonden, niet-speculatie, duurzaamheid, ...

Woonrecht (zakelijk recht)



Samenwerkend wonen: rechtsvorm/structuur

WOONPROJECT

Verschillende gezinnen wonen samen

Vrijwillig

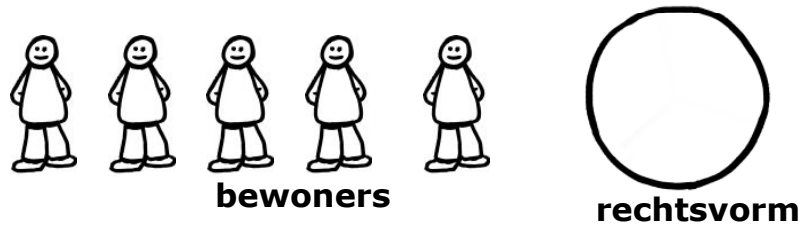
Sociale meerwaarde

Gemeenschappelijk

Ruimtes delen

Samenwerking

Zelfbeheer



Ontwikkelings-
vorm

Grootte
van de groep

COÖPERATIE

Personen

Vrijwillig

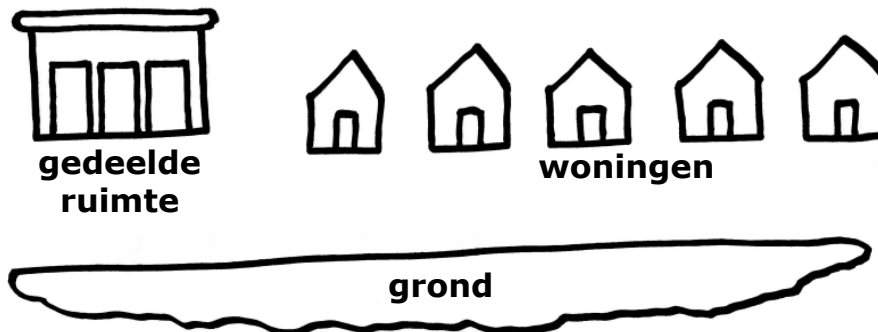
Onderneming

Samen eigenaar

Democratisch

Autonome organisatie

Economische, sociale en culturele behoeften en ambities

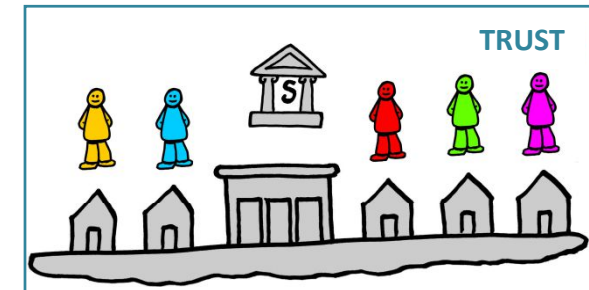
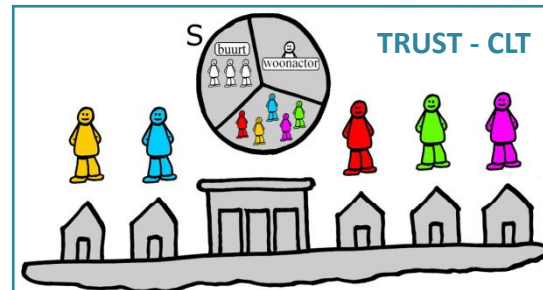
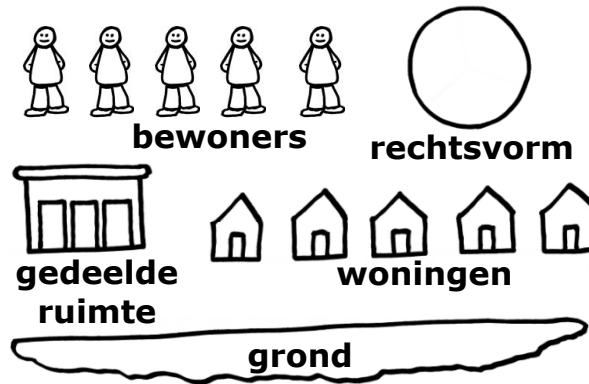
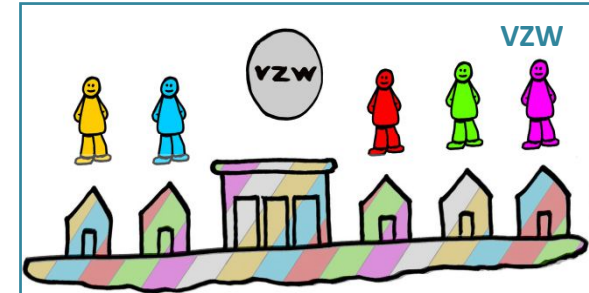
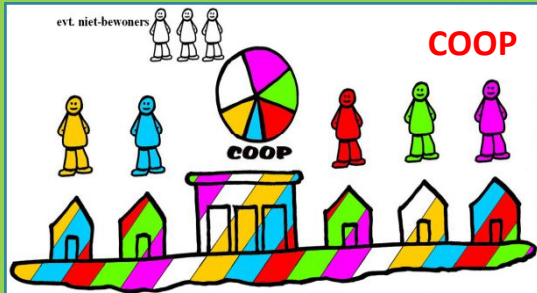


Financiële
midelen

Doel-
stellingen

COOP:

rechtsvorm/structuur



knelpunten

bevraging zomer 2019 + andere bronnen

VME

Vereniging Mede-Eigenaars

- Zelfbeheer
mix van kopers en huurders
- Gelijkwaardigheid
stemmen volgens quotiteiten
- Participatie
meerderheid vs. consent
- Selectie medebewoners
voorkeurrecht ?
- Continuïteit in de visie
statuten en regl. inwendige orde ?
- Niet voor bescheiden inkomens
startkapitaal, zware lening

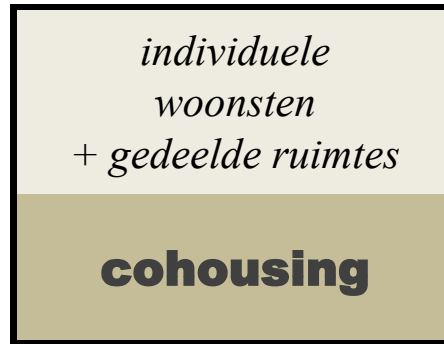
COOP

Coöperatieve Venootschap

- Weinig bekend
bij publiek, banken, overheden
- Lenen door individu
voor aandelen is een probleem
- Lening door de cvba
collectieve aansprakelijkheid
- Premies
Energie, ...
- Zware administratie
wordt beschouwd als bedrijf

types coöperatief wonen

WOON VORM













SPECIALE AANDACHT













Projecten in Vlaanderen ①

-  aanloop
-  bouw
-  bewoond

naam	plaats	organisatie	units	woonvorm	aandacht
Het Abtshof 	Borloo		4 → 10	cohousing	activiteiten
De Binnenwereld 	Maldegem	wooncoop	7	huisdelen	inclusief
Biotope 	Gent	wooncoop	1 / 19	cohousing	inclusief
Burcht 	Burcht	Oak Tree Pr.	5 / 25	cohousing	inclusief
Collectief Goed 	Antwerpen	D.I.W. SHM	9	gewoon	betaalbaar
Eikenberg 	Brugge	Oak Tree Pr.	4 / 18	cohousing	inclusief
Eikenberg 	Brugge	wooncoop	3 / 18	cohousing	betaalbaar
Ekelen 	Herentals	wooncoop	25	cohousing	betaalbaar
Eksterlaar 	Deurne	Oak Tree Pr.	5 / 23	cohousing	inclusief
Gummarushof 	Mechelen		24	cohousing	activiteiten

Projecten in Vlaanderen ②

-  aanloop
-  bouw
-  bewoond

naam	plaats	organisatie	units	woonvorm	aandacht
Koning Albertlaan 	Gent	wooncoop	7	huisdelen	betaalbaar
Meulestede 	Gent	CLT Gent	34	gewoon	betaalbaar
Negenhoek 	Kortenberg	Oak Tree Pr.	6 / 26	cohousing	inclusief
De Okelaar 	Meise		20	cohousing	betaalbaar
Papiermoleken 	Bierbeek	Oak Tree Pr.	5 / 12	cohousing	inclusief
Q-ville 	Essen	Oak Tree Pr.	5 / 43	gewoon	inclusief
Tinkstraat 	Gent	wooncoop	7	gewoon	betaalbaar
vluchtelingenhuis 	Boechout	wooncoop	1	gewoon	inclusief
Warnefordstraat 	Gent	wooncoop	7	huisdelen	betaalbaar
Wijg & co 	Wijgmaal	Oak Tree Pr.	4 / 33	cohousing	inclusief

Wooncoöperaties in beeld ①



Cohousing Abtshof, Borloo



De Binnenwereld, Maldegem (wc)



Cohousing Biotope, Gent (wc)



Cohousing Burcht, Burcht (OTP)



Collectief Goed, Antwerpen (DIW)



Cohousing Eikenberg, Brugge (OTP & wc)



Cohousing Ekelen, Herentals (wc)



Cohousing Eksterlaar, Deurne (OTP)



Cohousing Gummarushof, Mechelen

Wooncoöperaties in beeld ②



Koning Albertlaan, Gent (wc)



Meulestede, Gent (CLT)



Cohousing Negenhoek, Kortenberg (OTP)



Cohousing De Okelaar, Meise



Papiermoleken, Bierbeek (OTP)



Q-ville, Essen (OTP)



Tinkstraat, Gent (wc)



Warnefordstraat, Gent (wc)



Cohousing Wijg & co, Wijgmaal (OTP)

Inspiratiedag coöperatief wonen 7-12-2019

Dank je voor jullie aandacht

