

# Betaalbaarheid



Net zoals in Londen, Amsterdam en Brussel worden ook in Vlaanderen betaalbare woningen in de steden steeds schaarser. De vastgoedontwikkeling op diverse stedelijke locaties leidt tot een grote woningmarkt voor de middenklasse en hogere inkomensgroepen, die appartementen vaak kopen als beleggingsproduct om ze vervolgens te verhuren aan relatief hoge prijzen. Het rendement van een appartement ligt immers beduidend hoger dan de rente op een spaarboekje. Dat zorgt weliswaar voor een goed draaiende economie, maar heeft ook perverse neveneffecten. Terwijl het vastgoed in onze steden wordt opgekocht door kapitaalkrachtige tweeverdieners vinden minder fortuinlijke gezinnen nog amper betaalbare woningen of appartementen.

## in coöperatieve woningbouw

PEGGY TOTTÉ [PROJECTLEIDER 'COLLECTIEF WONEN' BIJ ARCHITECTUURWIJZER]

**D**e sociale huisvesting biedt nauwelijks soelaas. In Vlaanderen wachten zowat 125.000 mensen op een sociale woning. En ook de sociale verhuurkantoren kunnen de vraag niet volgen. Ze verhuren jaarlijks 10.000 private woningen, maar er staan nog ruim 45.000 huishoudens op de wachtlijst. Bovendien blijven huurders op de private markt in Vlaanderen steeds hogere prijzen betalen voor woningen die dat niet altijd waard zijn.

### Zürich als voorbeeld

Ook in Zürich begon het er in de jaren '90 naar uit te zien dat alleen de rijkere klasse zich nog een woning in de stad zou kunnen veroorloven. Het stadsbestuur stelde zich daarom tot doel 10.000 betaalbare en kwalitatieve woningen te realiseren, in hogere densiteiten. Dat deed het door grond ter beschikking te stellen van de *Baugenossenschaften*, coöperaties zoals Kraftwerk, Kalkbreite en Mehr als Wohnen, die inzetten op kwalitatief en betaalbaar wonen, en tegelijk nadenken over economische, sociale en ruimtelijke duurzaamheid. In een vorig nummer van Ruimte<sup>1</sup> heeft Han Van de Wetering van het Atelier für Städtebau al beschreven hoe 250 coöperaties in Zürich zorgen voor een kwalitatieve stedelijke woonomgeving en een betaalbare huisvesting. Ook Anne Malliet (team Vlaams Bouwmeester) heeft al meermaals gewezen op de sociale en architecturale kwaliteit van deze projecten<sup>2</sup>.

Miroslav Sik, een van de architecten van het coöperatief woningbouwproject Mehr als Wohnen in Zürich, is een groot pleitbezorger van het coöperatief woonmodel als een betaalbare, duurzame en kwalitatieve vorm van huisvesting. Tijdens zijn lezing<sup>3</sup> bij Architectuurwijzer vatte hij de betekenis van de coöperatieve woningbouw kernachtig samen: *'It's beyond capitalism. It's beyond the market'*. Het principe is eenvoudig: bewoners werken samen in een coöperatie waarvan zij aandeelhouder worden. De *Baugenossenschaft* bouwt huizen en verhuurt die aan zijn leden. De huur van een woning binnen een coöperatie wordt berekend op basis van de werkelijke kosten en is zo ongeveer een kwart

goedkoper dan op de private huurmarkt in Zürich. In tegenstelling tot de klassieke projectontwikkelaar hoeft een coöperatie ook niet uit te zijn op *return on investment*. Zo ontstaat een heel aantrekkelijk huurmodel in een stad waar amper negen procent van de bewoners eigenaar is.

Maar de *Baugenossenschaft* is geen synoniem voor sociale huisvesting. Zij realiseert woningen voor zowel de middenklasse als groepen met een laag inkomen. Zo komt in elk project vanzelf een interessante sociale mix tot stand. Bovendien is de betrokkenheid van de bewoners een belangrijk uitgangspunt. Gelet op de huisvestingsproblematiek in Vlaanderen, lijkt ook hier de tijd rijp voor een coöperatieve aanpak van de woonmarkt. In Antwerpen, Gent en Brussel zijn al enkele pioniers aan de slag gegaan. Hun initiatieven kunnen nog niet tippen aan Zürich, maar vormen toch een waardevolle aanzet voor Vlaanderen.

### Pioniers in Vlaanderen

De Gentse wooncoöperatie Wooncoop<sup>4</sup> richt zich op éénoudergezinnen en alleenstaanden, die het vaak moeilijk hebben om een geschikt huis te vinden of geen eigen huis wensen te kopen. Daarom gaat Wooncoop op zoek naar grotere panden, waar gezinnen of singles apart kunnen wonen maar gemeenschappelijke voorzieningen, zoals keuken en tuin, delen. 'Huren bij jezelf' is het motto van de coöperatie. Wooncoop blijft eigenaar van de woningen, maar de bewoners worden betrokken bij de inrichting en het beheer van de woning. Afhankelijk van de grootte van hun aandeel, krijgen ze korting op de huurprijs. Ook wie niet bij Wooncoop huurt, kan aandelen kopen. Een derde van het budget hoopt Wooncoop op te halen bij aandeelhouders, die recht hebben op een jaarlijks dividend van twee procent. De overige fondsen worden geleend bij banken en investeerders. De werking van Wooncoop wordt bovendien ondersteund vanuit Labland<sup>5</sup>, een lokale organisatie die streeft naar meer innovatieve woningen in de stad.

Ook de dienst Wonen van de Stad Gent denkt na over een nieuw huisvestingsmodel voor de private huurmarkt in haar CODAK-project. Voor dezelfde doelgroep als Wooncoop wil

4 <http://www.wooncoop.be>

5 <http://www.labland.be>

1 Ruimte 2015/2, "250 wooncoöperaties", Han Van de Wetering

2 'Meer dan Wonen', A+256, [https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/NL256\\_Meerdanwonen.pdf](https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/NL256_Meerdanwonen.pdf) / 'Samen woningen bouwen', A+242, [https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/242\\_BWMSTR\\_v2.pdf](https://www.vlaamsbouwmeester.be/sites/default/files/uploads/242_BWMSTR_v2.pdf)

3 Georganiseerd door Architectuurwijzer op 21 oktober 2017 in C-mine te Genk, en te bekijken op video: <http://architectuurwijzer.be/its-beyond-capitalism-its-beyond-the-market/>





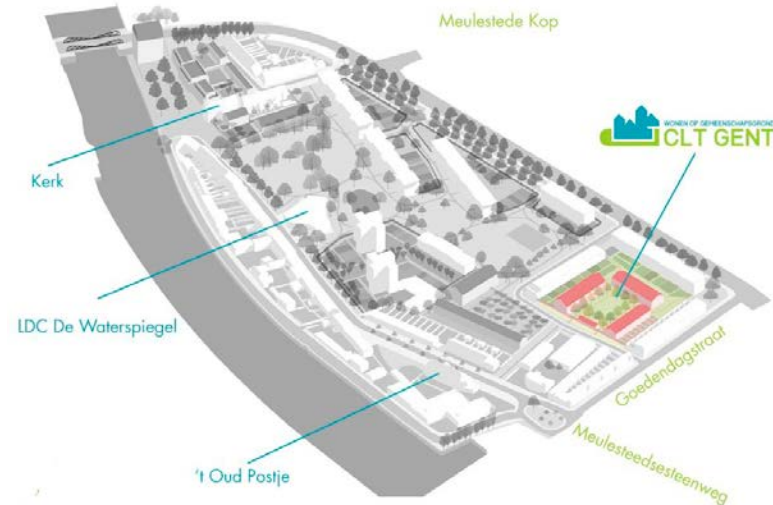
Mehr als Wohnen, Zürich © Ursula Meisser voor MAW

de stad appartementen en studio's aanbieden tegen de helft van de gangbare huurprijs, ofwel circa vijf tot zeven euro/m<sup>2</sup> per maand. Daartoe wil ze een nieuwbouw realiseren op een terrein in Meulestede en een nieuw beheers- en financieringsmodel ontwikkelen. Voor dit project heeft de Stad Gent zelf een eerste volumestudie opgezet, maar het architecturaal ontwerp moet nog worden uitgewerkt. Ook hier geldt het principe dat bewoners een aantal ruimten (gastenkamer, logeerkamer, extra slaapkamer, wasruimte, werkruimte, vergaderruimte, bergruimte...) delen, en betalen naargelang het gebruik ervan.

In Antwerpen is een coöperatie Collectief Goed opgericht, op initiatief van Samenlevingsopbouw. Negen woningen die in erfpacht zijn gegeven door huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning gaat Collectief Goed op een creatieve manier renoveren door samen te werken met de sociale economie, de technische school, mensen met een werkstraf, etc. De bedoeling is die woningen vervolgens tegen haalbare prijzen te verhuren aan grote gezinnen met een klein budget. Zo vult Collectief Goed een hiaat tussen de sociale huisvestingsmaatschappij en de private huurmarkt. (Zie ook elders in dit nummer: 'Experimenten in de sociale huisvestingssector', p.53)

Naast de wooncoöperatie als huurmodel is de *Community Land Trust* (CLT) een interessant model voor koopwoningen. In dit model, dat 40 jaar geleden is ontstaan in de Verenigde Staten, blijft enkel de grond eigendom van de gemeenschap en worden de bewoners eigenaar van hun woning. Sinds 2012 bestaat ook in Brussel zo'n CLT, de *Community Land Trust Brussel-Bruxelles*. (CLTB). 'Een goede woning is essentieel voor het welzijn, de gezondheid en de ontwikkelingskansen', stelt de CLTB. 'Niemand zou daarvan mogen uitgesloten worden omwille van zijn zwakke sociaaleconomische positie.' CLTB richt zich tot de lagere inko-

Schets Meulestede, Gent (2015)



mensklassen, die via CLT 20 tot 30 procent kunnen besparen op de aankoop van hun eigen woning. Ook hier worden de bewoners sterk betrokken in het voorbereidend overleg- en ontwerpproces van de nieuwe woningen. Al 30 gezinnen hebben intussen via CLTB een woning gekocht.

Sinds december 2017 is ook CLT Gent<sup>6</sup> officieel opgericht. Via erfpacht stelt de Stad Gent een projectgrond op Meulestede ter beschikking. Binnen de pilootprojecten 'Collectief Wonen' van de Vlaamse Bouwmeester in 2013 is op deze locatie een eerste ontwerp gemaakt voor 34 woningen rond een gemeenschappelijke binnentuin.

## Beheer en financiën

Wat het financiële en juridische verhaal betreft, blijft het in Vlaanderen voorlopig wel zoeken. Vandaag is het voor bewoners niet interessant om volledig met eigen middelen een wooncoöperatie op te richten, omdat zij noch een woonbonus, noch een hypotheecaire lening krijgen voor hun aandeel. In sommige cohousingprojecten wordt daarom een onderscheid gemaakt tussen de individuele eigendom van elke woningunit en een coöperatie waarin de bewoners aandeelhouder zijn van de gemeenschappelijke delen. Voor grotere coöperatieve projecten, met focus op betaalbaarheid, is het niet wenselijk om het volledige investeringsbudget op te halen bij de bewoners. Ook in het buitenland worden coöperaties gefinancierd via diverse kanalen en krijgen ze sterke ondersteuning vanuit de overheid. Dit laat hen toe om een bredere doelgroep aan te spreken (niet enkel de lage inkomensklasse) en op een grotere schaal te gaan werken.

In Brussel is CLTB dankzij de steun van het Gewest en bijkomende subsidies gegroeid van een platform met vrijwilligers tot een professionele organisatie. Als Vlaanderen wil streven naar een betaalbaar woningaanbod voor een brede doelgroep, mag de overheid het initiatief niet enkel van moedige pioniers laten hangen. Wooncoöperaties moeten meer structurele en financiële ondersteuning krijgen. Architectuurwijzer wil zich daarom graag aansluiten bij het pleidooi van Anne Malliet op de

6 <http://cltgent.be/projecten/uitvoering/meulestede-muide>



CLTB, L'Ecluse, Brussel © Marc Detiffe voor SPRB-DRU

'Ruimtenaar'<sup>7</sup> om de middelen van de woonbonus te heroriënteren en te laten doorstromen naar burgerinitiatieven die betaalbare, collectieve huurwoningen realiseren.

## Leren van het buitenland

Architectuurwijzer wil blijven inspireren vanuit de architecturale, stedenbouwkundige en sociale kwaliteit van buitenlandse coöperatieve projecten zoals de *Baugenossenschaften* in Zürich. In Zwitserland ligt de standaard heel hoog: een coöperatief woongebouw mag niet 'goedkoop' lijken. Elke coöperatie organiseert er een architectuurwedstrijd voor elk project. De gebouwen van Miroslav Sik in het project 'Mehr als Wohnen' zijn een goed voorbeeld. De traphal is er opgevat als een grootse ontmoetingsruimte met veel daglicht, dat via een brede vide kan doorstromen tot in elke woning (met een raam naar de traphal). Fietsen worden niet ondergronds gestald, maar op een zichtbare plaats op het gelijkvloers of bij de voordeur van elk appartement. Wasmachines hoeven niet individueel te worden aangekocht, maar zijn voorzien in een gemeenschappelijke wasserette. Sik heeft ook veel aandacht voor de private buitenruimte van elke woning. Hij beschouwt die als een volwaardige 'kamer' van minimaal 16 m<sup>2</sup>, en voorziet zelfs gordijnen.

In München is het recente woningbouwproject van de

7 [deruimtenaar.wordpress.com](http://deruimtenaar.wordpress.com), Meer info op [www.architectuurwijzer.be](http://www.architectuurwijzer.be)

BRONNEN Film "Changez! Betaalbaar wonen": <https://www.facebook.com/ChangezBelgium/videos/504584149906880/?fref=ts> ■ Meer info over dit debat op de website van Architectuurwijzer: lezing Sik en debat. ■ Nieuw boek van 2018 met overzicht van alle coöperatieve woningbouwprojecten in Zürich: [https://www.naibooksellers.nl/architecture/new-housing-in-zurich-typologies-for-a-changing-society.html?\\_store=english&\\_from\\_store=default](https://www.naibooksellers.nl/architecture/new-housing-in-zurich-typologies-for-a-changing-society.html?_store=english&_from_store=default) ■ Boek over grootste coöperatief project in Zürich, Mehr als Wohnen, en geschiedenis Zürich: [https://issuu.com/birkhauser.ch/docs/more\\_than\\_housing](https://issuu.com/birkhauser.ch/docs/more_than_housing) ■ Lezingen coöperatief wonen met Miroslav Sik, architect uit Zürich, Ninke Happel uit Rotterdam en Tom Lagast over Bijgaardehof in Gent, en aansluitend debat (video): <http://architectuurwijzer.be/its-beyond-capitalism-its-beyond-the-market/> <http://architectuurwijzer.be/het-rotterdamse-woongenoetschap-in-volle-vaart/> <http://architectuurwijzer.be/collectiviteit-is-een-uitnodiging-geen-verplichting/> <http://architectuurwijzer.be/geanimeerd-debat-cohousing-cooperatief-wonen/>

## ARCHITECTUURWIJZER (AW)

Architectuurwijzer (AW) is een Limburgse culturele architectuurvereniging, die sinds begin 2017 werkt binnen het thema 'Collectief bouwen en dichter wonen'. Vanaf 10 mei tot 16 september is AW betrokken partner (samen met de Stad Gent) bij de organisatie van de tentoonstelling 'At Home. Living and Building in Communities' in het STAM te Gent. Deze tentoonstelling is samengesteld door het *Deutsches Architekturmuseum* van Frankfurt, en toont enkele coöperatieve woonprojecten in Zwitserland, Duitsland en Oostenrijk. Vervolgens werkt AW aan de voorbereiding van een nieuwe tentoonstelling over 'Collectief en coöperatief wonen op maat van Vlaanderen' tegen eind 2019.

Meer info op [www.architectuurwijzer.be](http://www.architectuurwijzer.be)

coöperatie WagnisART verkozen tot 'beste gebouw van Duitsland 2018' door het *Deutsches Architekturmuseum* in Frankfurt. De jury erkent het project als een voorbeeld voor andere toekomstige woningbouwprojecten in Duitsland, zowel architecturaal, stedenbouwkundig als sociaal.

In Rotterdam heeft architect Ninke Happel (van architectenbureau Happel-Cornelisse-Verhoeven) het initiatief genomen om het Rotterdamse Woongenoetschap<sup>8</sup> op te starten. Ze bereidt vandaag een eerste project voor in samenwerking met maatschappelijk ontwikkelaar Timpaan, en onderhandelt met de stad Rotterdam over een mogelijke locatie. De architecturale ambitie ligt hoog. Ninke Happel en haar collega's streven naar een aantrekkelijk aanbod van betaalbare gezinsappartementen in navolging van de Zwitserse coöperatieve projecten.

8 [www.hetrotterdamsewoongenoetschap.nl](http://www.hetrotterdamsewoongenoetschap.nl)