

“HET NAOORLOGSE
WOONMODEL HEEFT ZIJN
LIMIETEN BEREIKT.

MO^{MENTUM}



ANNE MALLIET

REVIVAL VAN DE WOONCOÖPERATIES

Betaalbaar en kwalitatief
wonen voor iedereen

Na de Eerste Wereldoorlog ontstonden in ons land de eerste wooncoöperaties. Burgers verenigden zich en zorgden zelf voor betaalbare en kwalitatieve huisvesting. Die coöperaties waren echter geen lang leven beschoren. Na de Tweede Wereldoorlog trok België volop de kaart van de individuele woningbouw en het particuliere woningbezit. Dit model heeft vandaag zijn limieten bereikt. Is het niet stilaan tijd voor een revival van de woningbouwcoöperaties?

Na de Grote Oorlog lag ons land in puin. Om een antwoord te bieden op de enorme woningnood richtte de overheid in 1919 de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken op. De NMGWW verstrekke financiële steun aan door haar erkende vennootschappen voor de bouw van betaalbare woningen voor brede lagen van de bevolking. Een heel aantal van die erkende vennootschappen waren koop- en huurcoöperaties. In Antwerpen verenigden werknemersverenigingen zich zelfs voor de bouw van een tuinwijk met 1000 tot 1500 woningen. Het grootschalige initiatief viel door meningsverschillen uit elkaar, maar leidde in 1923 tot de oprichting van het Unitas Tuinwijk Huurderscoöperatief, voor de bouw van een tuinwijk op een terrein naast het Boekenbergpark in Deurne. De kantoorbedienden van Unitas konden een aandeel kopen, waardoor ze lid werden van de coöperatie. Met maandelijks bijdragen ('huurgeld') betaalden ze het geleende kapitaal af en financierden ze de werking van het huurderscoöperatief en het onderhoud van de tuinwijk. Deel uitmaken van een coöperatie was ook bedoeld om de bewoners te stimuleren om zowel de eigen woning als de gehele wijk goed te onderhouden. Dat het initiatief een jaar later werd omgevormd tot de Unitas Tuinwijk Koperscoöperatief had ermee te maken dat het ministerie van financiën koopwoningen wilde stimuleren om het spaargeld van gezinnen te mobiliseren. Uiteindelijk werden tussen 1926 en 1932 in de Unitas Tuinwijk 195 woningen gerealiseerd. De tuinwijk, naar het ontwerp van architect Eduard Van Steenberghe, is sinds 1982 beschermd als stadsgezicht.

**“IN EEN
WOONCOÖPERATIE HUUR JE
ALS HET WARE BIJ JEZELF.”**

De limieten van het individuele woonmodel

Na de Tweede Wereldoorlog deemsterde het model van de coöperaties weg. De meeste wooncoöperaties evolueerden tot sociale woningbouwmaatschappijen. De overheid voerde een woonbeleid dat particuliere woningeigendom stimuleerde. De Wet De Taeye (1948) subsidieerde gezinnen voor de bouw van hun eigen woning. De maatregel miste zijn effect niet, vooral in landelijke gemeenten waar goedkope bouwgrond ruim beschikbaar was. In twintig jaar tijd werden maar liefst 400.000 nieuwe woningen gebouwd. De overheid voorzag ook in goedkope treinabonnementen en publieke investeringen in een fijnmazig infrastructuurnetwerk, eerst spoorwegen en stations, later ook autowegen en snelwegen. De Wet De Taeye zorgde voor een democratisering van het woningbezit, maar ook voor een in Europa afwijkende woningmarkt met een groot aantal huiseigenaars en een zeer klein aandeel huurwoningen.

Het individuele woonmodel botst vandaag op zijn limieten. Het stimuleren van het landelijke en verspreide wonen is enorm ruimteverslindend. De problematiek rond klimaat, biodiversiteit, mobiliteit, waterhuishouding en energie maakt de ongebreidelde ruimteconsumptie door het individuele huis op de eigen kavel weinig toekomstbestendig. Veel van die eengezinswoningen uit de naoorlogse periode zijn vandaag verouderd en aan renovatie toe. De structuur van het woningpatrimonium is te hybride en te complex voor collectieve wijkrenovatie. In verkavelingen met vrijstaande huizen zijn warmtenetten niet rendabel en is de passiefhuisstandaard niet voor iedereen betaalbaar. Het verspreide wonen is bovendien een van de belangrijkste oorzaken van ons fileleed. Een modaal gezin heeft al gauw meerdere wagens nodig om zich naar werk, sportclub of winkel te begeven. Het individuele eigenaarsmodel biedt ook geen antwoord op de gewijzigde demografie. We leven alsmaar langer en er zijn steeds meer alleenstaanden of eenoudergezinnen. Bij gebrek aan alternatief blijven veel ouderen te lang wonen in hun te groot geworden eengezinswoning.

Wat is een wooncoöperatie?

Collectief bouwen en wonen, en in het bijzonder de wooncoöperatie, is een mogelijke oplossing om het wonen meer klimaatvriendelijk, meer ruimte-efficiënt, duurzamer en betaalbaarder te maken. Een wooncoöperatie is, in haar meest eenvoudige vorm, een organisatie van burgers die zich verenigen in een vennootschap om samen hun woonbehoefte te realiseren. De leden verwerven een aandeel binnen de wooncoöperatie en zijn dus mede-eigenaar van de coöperatieve vennootschap. De vennootschap gebruikt de inbreng van



De Unitas Tuinwijk in Deurne naar het ontwerp van architect Eduard Van Steenberghe. De tuinwijk was gestart als een huurderscoöperatie, maar werd later omgevormd tot een koperscoöperatief. Tussen 1926 en 1932 werden 195 woningen gebouwd. © Onroerend Erfgoed, Kris Vandevorst

de coöperanten om een gebouw te verwerven of te bouwen. De coöperatieve vennootschap is eigenaar van het volledige gebouw, zowel van de woningen als van de gemeenschappelijke delen. De coöperant-bewoner beschikt over een 'woonrecht' en heeft dus woonzekerheid in een huurwoning. Door zijn aandeel is hij mede-eigenaar van het patrimonium van de coöperatie. In een wooncoöperatie huur je als het ware bij jezelf. Coöperatieve ondernemingen baseren zich op waarden als zelfhulp, zelforganisatie, democratie, gelijkheid en solidariteit. Het is een bedrijfsmodel dat mensen en maatschappelijke meerwaarde centraal stelt, dat doelmaximalisatie eerder dan financiële winst voorop stelt. Wonen wordt uit de speculatie gehaald en de harde grens tussen kopen en huren verdwijnt. Er moet geen winst afgeroomd worden op de vastgoedtransactie. Dat maakt het wonen betaalbaar. De coöperanten huren 'tegen kostprijs'. Dat wil zeggen dat alle kosten inbegrepen zijn in de huurprijs: niet alleen de bouwkost, maar ook de onderhouds- en beheerskosten en zelfs de toekomstige renovatiekosten.

De voordelen van wooncoöperaties: het Zwitserse model

In Zürich kent het honderd jaar oude model van de woningcoöperatie een ware revival. Het biedt antwoorden op maatschappelijke vraagstukken waar ons op eigendom gebaseerde woonbeleid geen antwoord op heeft. In Zürich is de woningmarkt heel anders georganiseerd dan bij ons. Negentig procent van de woningen zijn er huurwoningen, en ongeveer een vijfde van die huurwoningen worden gebouwd en beheerd door woningcoöperaties. De stad Zürich faciliteert het coöperatieve model door bouwgronden in erfpacht aan te bieden voor zestig tot negentig jaar. De Zürichse woningcoöperaties bieden hun leden niet alleen betaalbare woonruimte aan in de stad,

ze zijn ook voortrekkers in duurzaam bouwen. Ze passen ecologische en energiezuinige bouwmethoden toe, leggen warmtenetten op restwarmte of geothermie aan. Ze kunnen hun verouderde, naoorlogse woonwijken slopen om op dezelfde ruimte compactere woonensembles met hogere dichtheden te realiseren. Ze innoveren door nieuwe woningtypes aan te bieden, zoals 'clusterwonen', passend voor de Zürichse huishoudens die voor de helft slechts één persoon tellen. De coöperatieven schuwen ook de grote schaal niet. Het schaalvoordeel zorgt voor betaalbaarheid of maakt de toepassing van wijkverwarming haalbaar. De coöperaties bouwen kosten- en milieubewust. In veel gevallen is er geen parkeergarage aanwezig. Om het leven zonder auto comfortabel te maken, worden goed uitgeruste fietsenstallingen voorzien in of nabij het appartement. Behalve betaalbare woonruimte bieden ze hun huurders ook voorzieningen aan zoals gemeenschapsruimtes, gastenwoningen, ateliers, ruimtes voor coworking, deelauto's en huurfietsen. Een ander voordeel van een wooncoöperatie is dat je als huurder heel flexibel bent. Je kan je levenslang woonrecht op verschillende manieren invullen. Bij een wijzigende gezinssituatie, bijvoorbeeld bij de geboorte van een kind of als de kinderen het huis uit trekken, kan je gemakkelijk verhuizen naar een grotere of kleinere woning binnen het grotere woningencomplex.

Een bijzonder model is de Baugenossenschaft Zurlinden. Dat is geen coöperatie van huurders, maar een coöperatie van aannemers. Verschillende bouwbedrijven, elk met een eigen specialisatie, hebben zich verenigd om kwalitatieve en duurzame woningen te bouwen. De coöperatie van aannemers is echter geen projectontwikkelaar zoals wij die in Vlaanderen kennen, maar een investeerder. Er is een groot verschil tussen ontwik-

kelaars en investeerders. De meeste ontwikkelaars willen, eenmaal het gebouw er staat, zo snel mogelijk verkopen en hun winst maximaliseren. Investeerders daarentegen zijn beheerders, ze denken na over de lange termijn. De Baugenossenschaft Zurlinden wil dat het gebouw de tand des tijds doorstaat, dat de onderhoudskosten beperkt blijven en een eventuele renovatie na dertig of vijftig jaar op een kostenefficiënte manier kan gebeuren. Omdat het gaat om aannemers, die weten wat bouwen is, en ze als investeerders bezorgd zijn om het onderhoud en de waarde op lange termijn, zijn ze heel inventief op het vlak van duurzaam bouwen. Hoe degelijker ze bouwen, hoe lager de kosten op lange termijn. Dit model, waarvan de rendabiliteit in Zürich is bewezen, zou ook in Vlaanderen, met zijn veelheid aan gespecialiseerde bouwbedrijven, ingang kunnen vinden. Het kan leiden tot een kwalitatiever en duurzamer gebouwpatrimonium.

Betaalbaar wonen voor iedereen

Het model van de coöperatieve woningbouw zoals dat in Zürich is ontwikkeld, is geen sociale woningbouw. Het is geen gesubsidieerd wonen, maar huren tegen kostprijs. De meeste coöperaties in Zürich hebben geen richtlijnen met betrekking tot inkomen of vermogen. De stad Zürich kan wel een aandeel woningen subsidiëren als sociale huurwoning. Om sociale getto's te vermijden, gaat dit nooit om het volledige woongebouw, maar slechts

Onder en pag. 62 Wooncoöperatie Wooncoop geeft de Paterssite in Sint-Niklaas een nieuwe bestemming als plek voor gemeenschappelijk wonen rond een gedeelde tuin. De Heilig Hartkerk wordt opnieuw opengesteld voor de wijk. Er worden drie zalen in ondergebracht voor gemeenschappelijke functies en buurtactiviteiten.
© Stéphane Beel



om een percentage en nooit meer dan 25%. Omdat de coöperaties de woningen niet mogen verkopen, is het een woningsegment dat aan de marktwerking is onttrokken. Daardoor heeft het een prijsdempende werking op de gehele woningmarkt. Deze woonformule heeft er een groot draagvlak. In 2011 bepaalde een volksraadpleging dat de stad deze formule moet faciliteren opdat het aandeel tot één derde van de woningmarkt kan groeien.

Dat is een groot verschil met onze gesegregeerde woningmarkt, waarbij de sociale woningbouw niet langer brede lagen van de bevolking bedient, zoals tot in de jaren 1960 het geval was, maar alleen de laagste inkomens. We slagen er ook al enkele decennia niet in om aan de groeiende behoefte te voldoen. Vlaanderen telt ongeveer evenveel sociale woningen als er gezinnen op de wachtlijst staan. Tegelijk neemt de weerstand tegen grootchalige sociale woningbouw alleen maar toe. In Zürich wordt elk coöperatief bouwproject met enthousiasme onthaald, ook de grootschalige.

Een revival van de wooncoöperaties in Vlaanderen?

De transitie van individueel naar collectief wonen is zich in Vlaanderen al een tijdje aan het voltrekken. Er worden steeds meer appartementen en minder individuele huizen gebouwd. Alleen lijken we de wil om daarbij een actieve rol te spelen ergens kwijtgeraakt. Van het eigen huis bouwen, de eigen woondroom realiseren, zijn we consumenten op de woningmarkt geworden. Coöperaties kunnen modellen zijn die ons de zin voor het zelf gestalte geven aan onze woonwens teruggeven, terwijl we tegelijk ook de betaalbaarheid en de klimaatdoelstellingen waarmaken. Hier is, net als honderd jaar geleden, een belangrijke taak weggelegd voor overheden, niet zozeer om zelf te bouwen, wel om de voorwaarden te scheppen om wooncoöperaties ingang te doen vinden. Dat kan door het uitwerken van een heldere wetgeving maar ook door bijvoorbeeld gronden of panden te verpachten aan initiatiefnemers, wat een coöperatief project financieel gemakkelijker haalbaar maakt.

Hier en daar zien we in Vlaanderen al prille initiatieven. Wooncoop is vandaag de grootste wooncoöperatie in Vlaanderen en heeft al een achttiental woonprojecten gerealiseerd, vaak in samenwerking met lokale overheden. Op vraag van burgers gaat Wooncoop op zoek naar panden of gronden, maakt ze klaar voor bewoning en beheert ze. Omwille van de schaarste aan bouwgronden en de noodzakelijke bouwshift zijn een groot aantal van deze projecten herbestemmingen of renovaties van bestaande panden, niet zelden

erfgoed. Het model van de wooncoöperaties garandeert dan meteen het gemeenschappelijk beheer van het erfgoed, dat voordien beheerd werd door één eigenaar, zoals een rijke familie, een kloosterorde, een bedrijf of een overheid.

Een opmerkelijk project van Wooncoop is de herbestemming van de Paterssite in Sint-Niklaas. Wooncoop werkte voor dit project samen met het stadsbestuur en de intercommunale Interwaas om het verlaten klooster een nieuwe bestemming te geven als een plek voor gemeenschappelijk wonen rond een gedeelde tuin. De Heilig Hartkerk zal op-nieuw opengesteld worden voor de wijk. Er worden drie zalen in ondergebracht voor gemeenschappelijke functies en buurtactiviteiten.

De prille initiatieven in Vlaanderen sluiten aan op het model van de wooncoöporaties dat in het interbellum een kortstondig leven kende. Ze brengen de eigen woondroom opnieuw binnen bereik. Want onze woondroom realiseren we vandaag best niet meer individueel, maar in groep, niet meer binnen de grenzen van de eigen kavel, maar binnen de grenzen van de planeet.

Anne Malliet is architect en projectverantwoordelijke bij het Team Vlaams Bouwmeester

**“WOONCOÖPERATIES BRENGEN
DE EIGEN WOONDROOM WEER
BINNEN BEREIK.”**