



wooncoöperaties

webinar voor [Beweging.net](https://www.beweging.net)

Lieve Jacobs

Mei 2023



**400.000
VENNOTEN!**
SAMEN ZIJN WE
LUIDER, GROTER,
STERKER



Verankering
KBC-groep



Positieve
impact in de
samenleving



Unieke
voordelen en
belevingen



AMBITIE 3: Sterke en breed gedragen coöperaties

Coöperatief ondernemen als middel voor
maatschappelijke en economische innovatie

Informerend, adviseren en begeleiden van potentiële of
bestaande coöperatieve projecten

De meerwaarde en impact van coöperatief
ondernemen breed bekend maken

Public

Ambitie 1
EEN SOLIDAIRE
SAMENLEVING
ZONDER
DREMPELS

Ambitie 2
WARME EN
ZORGZAME
BUURTEN

Ambitie 3
STERKE EN BREED
GEDRAGEN
COÖPERATIES

duurzame
verandering



Johan Van Gompel (KBC): 'Betaalbaarheid op woningmarkt is een probleem, maar nog geen drama'



Woning te koop, woningmakelaar en makelaarskantoren in Antwerpen (België) / nidoagent voor goedkoop woonmodel in Antwerpen - foto: DDP / Redactie Impact / Trips SL

Hans Broeckmans
 redacteur bij Trends • 15-05-2022, 13:21 • Bijgewerkt op 15-02-2023, 15:25

GOPLAY Programma's Podcasts TV-Gids Mijn lijst Inloggen Programmas

Huizenjagers

maandag tot donderdag 20.00

Drie gepassioneerde makelaars op jacht op Vlaanderens verlatenste vastgoed en op de titel van beste makelaar.

Aflevering 22 Mijn lijst

Seizoen 8

knack Nieuws v Opinie Factcheck Sport v Leraarskamer Maal Met Niet Obesitas Magazine Video

Nieuw Hasselts woonmodel: 'Ook starters en singles moeten hier een woning kunnen kopen'

België

Jeroen de Preter
 07-06-2023, 07:05 • Bijgewerkt op 07-06-2023, 09:10

Voor mensen met een modaal inkomen wordt een woning kopen in de stad stilaan onmogelijk. Daarom experimenteren de stad Hasselt en het Autonomo Gemeentebedrijf met een nieuw, innovatief woonmodel.

En degelijk appartement of woning kopen in een centrumstad? 'Het wordt voor meer en meer mensen een onbereikbare droom', zegt Marc Scheepers (Vooruit). Hij illustreert de stelling met een kleine rekenom. 'De mediaanprijs voor een appartement in Hasselt is in vijf jaar tijd met 20 procent gestegen, en bedraagt nu een kleine 250.000 euro. Omdat banken bij het verstrekken van hypotheekre kredieten sinds de kredietcrisis maar maximaal 80 procent van het totaalbedrag mogen lenen, moet je als kandidaat-

GOPLAY Programma's Podcasts TV-Gids Mijn lijst Inloggen Programmas

Blind Gekocht

Elke donderdag om 21.00 op Play4

Blind Gekocht is een experiment waarin kandidaat-kopers hun woonlot volledig uit handen geven.

Aflevering 6 Mijn lijst

Seizoen 5

vr5 max Live kijken Live radio Podcasts TV-gids Doe mee Mijn lijst Zoeken

Ons huis/Nieuw huis

Aflevering 2 seizoen 1 langer dan een jaar beschikbaar

Seizoen 1 | 2 Afleveringen | Deel

Interieurarchitect Ken en vastgoedmakelaar Kristien gaan de strijd aan om voor de deelnemende koppels een droomwoning te creëren of te vinden.

Entertainment Human Interest VRT 1

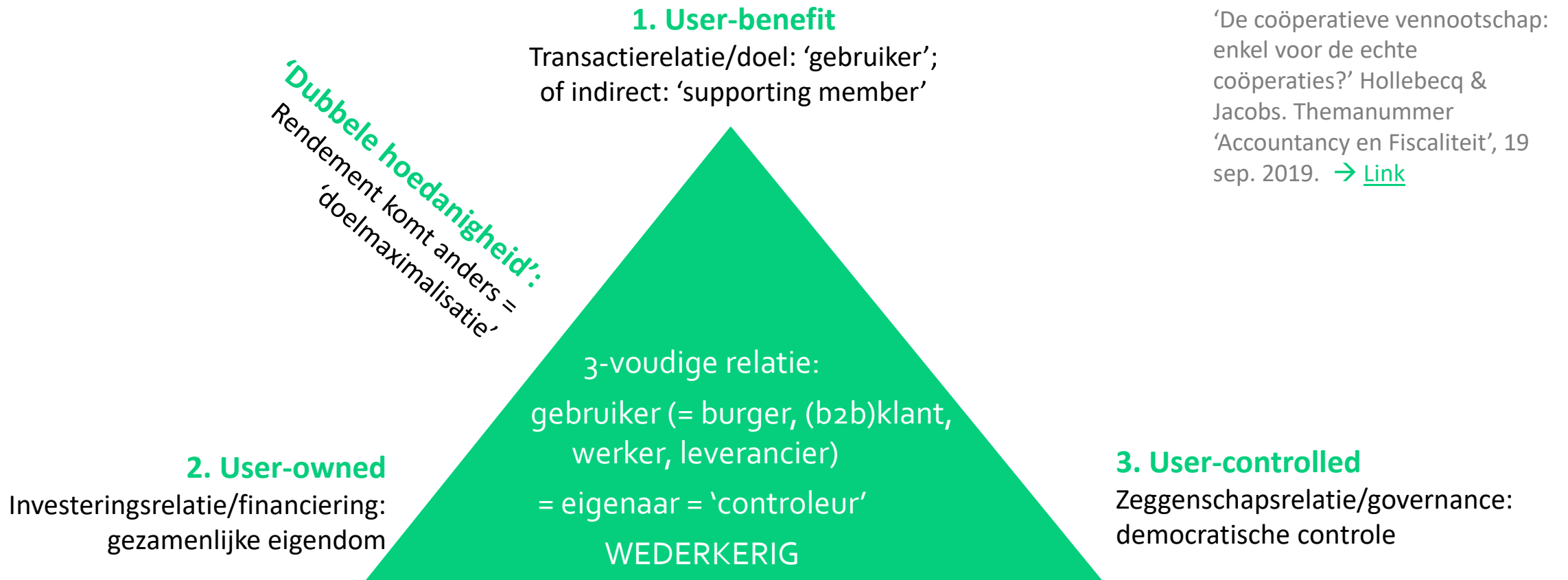
Seizoen 1 (2 van 8 afl.)

Pulderbos
 Verbouwen Lorenz en Elyne hun gezellige...

Heist-op-den-Berg
 Het samengesteld gezin van Tine en Marijke woont...



Kan het coöperatieve ondernemingsmodel (deel van) het antwoord zijn?



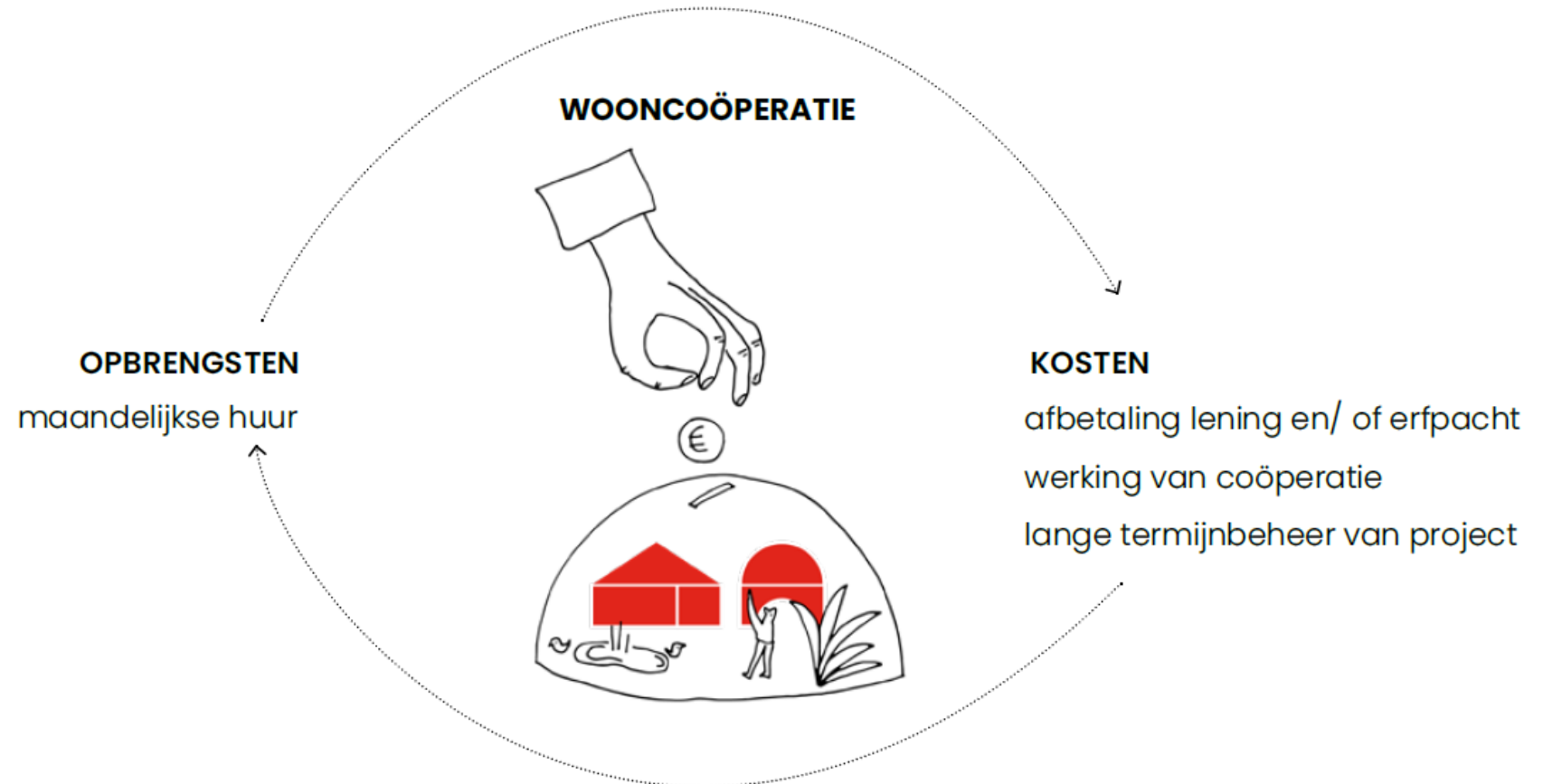


Bestemming van het resultaat bij **wooncoop** 5jaar ?

opbrengsten

— kosten

= **COÖPERATIEVE
DOELMAXIMALISATIE**





banken



externe
investeerders

bewoner —
coöperanten

Elke bewoner is coöperant.

Ondernemingencoöperatie

<p>1923 GEGRÜNDET</p> <p>Mit der Liegenschaft Nr. 1 an der Zurlindenstrasse am Albisriederplatz.</p>	<p>1919 WOHNUNGEN IM BESTAND</p>	<p>50 SIEDLUNGEN</p>
<p>29 MITARBEITER</p>	<p>400 WOHNUNGEN AKTIV IM BAU</p>	<p>632 WOHNUNGEN STRATEGISCHES POTENZIAL IM BESTAND</p>
<p>4 AKTIVE NEUBAU- PROJEKTE</p>	<p>CHF 809'749'397 ANLAGE- VERMÖGEN</p>	<p>CHF 41'505'332 NETTO- MIETZINSEN</p>
<p>40 GENOSSEN- SCHAFTER</p>	<p>10 LIEGENSCHAFTEN IM BAURECHT</p>	<p>786'168 KILOWATTSTUNDEN SOLARE EIGEN- PRODUKTION</p>



4
AKTIVE
NEUBAU-
PROJEKTE

CHF
809'749'397
ANLAGE-
VERMÖGEN

CHF
41'505'332
NETTO-
MIETZINSEN



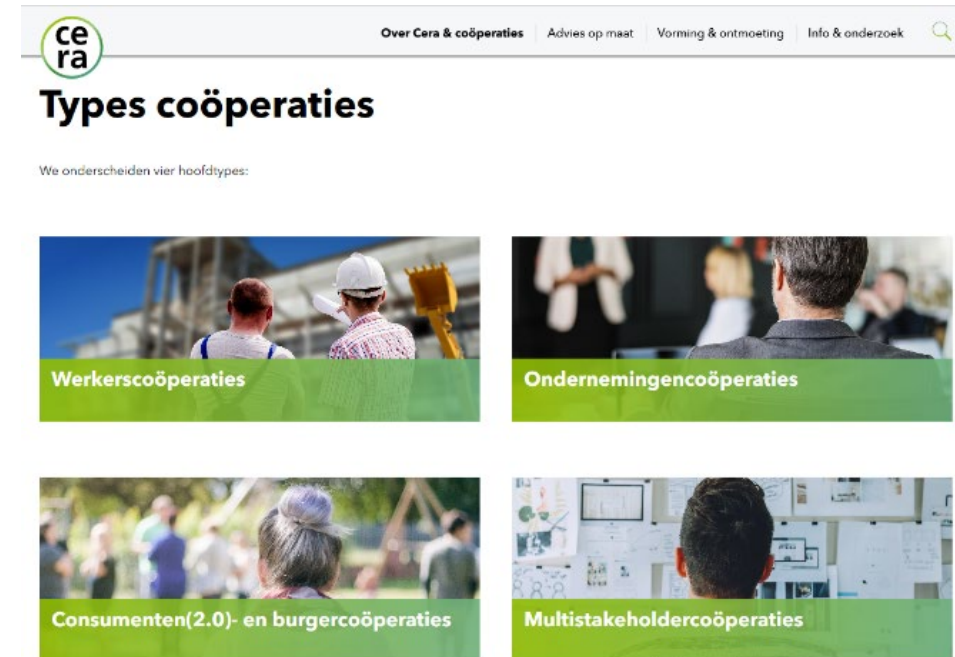


Typologie van wooncoöperaties

- **Burgercoöperatie**
 - initiatief van geëngageerde burgers
 - woningen voor specifieke doelgroep

- **Ondernemingencoöperatie**
 - initiatief van ondernemingen (middenveld, bedrijven, zorgvoorzieningen, ...)
 - eigen portefeuille aan projecten met lange termijnvisie
 - bewoners kunnen al dan niet vennoot worden

- **Multistakeholdercoöperatie**
 - initiatief van diverse groepen met verschillende belangen



<https://www.youtube.com/watch?v=ZXUObp14UN0>



Erkenning Nationale Raad voor de Coöperatie

- (...)
- de stemming van de vennoten op de AV is democratisch: 1 vennoot 1 stem OF 10%-regel
- het dividend is beperkt: maximaal 6 %
- het mandaat van bestuurders en controlerende vennoten is onbezoldigd, tenzij vastgesteld door AV en zeker geen deelname in de winst
- (...)

➔ Is een soort kwaliteitslabel voor coöperaties.

➔ Geeft daarnaast nog andere voordelen – zie <https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/juridische-info/3-erkenning-nrc>

➔ Het kan zinvol zijn dit aan te nemen.



Vermogen in de coöperatie

Het opgebouwde vermogen is in handen van de coöperatie.

- Scheidingsaandeel = waarde van de aandelen bij vertrek:
 - Standaard is dit de boekwaarde; kan al dan niet beperkt worden
 - Al dan niet deelname in de reserves
 - Al dan niet opbouw 'dode hand'
- Bij vereffening: al dan niet een overblijvend saldo waar de AV over beslist of waar de statuten een bestemming aan geven.

→ Behoort tot de autonomie van de coöperatie.

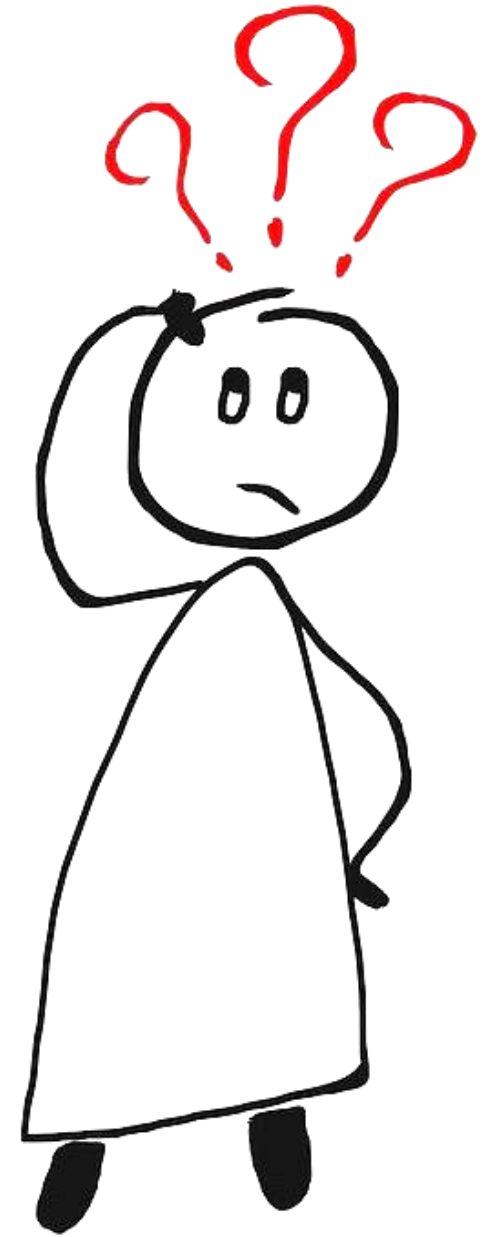
Erkenning als sociale onderneming: de CV met 'gebetonneerde vermogensklem'

1. Hoofdzakelijk tot doel, in het algemeen belang, een positieve maatschappelijke impact bewerkstelligen op de mens, het milieu of de samenleving
2. Vennoten delen beperkt in positieve resultaten:
 - Dividend max. 6%
 - Geen enkele meerwaarde bij uittreding
3. Opgebouwd vermogen blijft in de coöperatie → bij vereffening bepaalt de A.V. de bestemming van het liquidatiesaldo: zo dicht mogelijk bij voorwerp als erkende sociale onderneming.



Tips wanneer je dit model verder wil verkennen

- Volg een Cera Coop Workshop 'starten met of bij een coöperatie'
<https://www.cera.coop/nl/cooperaties/kalender>
- Maak een onderscheid tussen stakeholders en shareholders – een coöperatie is een gedeeld bedrijf!
- Doe een beroep op experts met kennis van zaken.
- Laat je niet ontmoedigen door experts die het coöperatieve ondernemingsmodel niet kennen.





Kenmerken van wooncoöperaties

1. Basis = “... een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren.”
2. Bouwstenen van een (woon)coöperatie:

1

Wie zijn de initiatiefnemers / vennoten?

2

Wat is de directe of indirecte relatie van de vennoten tot de coöperatie?

3

Hoe wordt het resultaat bestemd?

4

Overige kenmerken



Grote diversiteit



1

Wie zijn de initiatiefnemers / vennoten?

1. Stad legt randvoorwaarden op en lokale overheden of bewoners of coöperaties nemen initiatief / (institutionele) investeerders en bewoners worden vennoot
 2. Ondernemers – burgers nemen initiatief / bewoners + investeerders worden vennoot
 3. Zorgvoorzieningen nemen initiatief / projectdragers + bewoners + investeerders worden vennoot
- Bewoners zijn niet per definitie de initiatiefnemers
- Bewoners zijn wel vennoot van de coöperatie



2

Wat is de directe of indirecte relatie van de vennoten tot de coöperatie?

1. Directe relatie voor de bewoners: investeren in ruil voor woonrecht
 1. Inbreng in relatie tot gebruikte oppervlakte
 2. Inbreng op individueel niveau vrij maar als groep 'bewoners + achterban' min. 1/3 van de kostprijs
 3. Inbreng minimaal 5.000 euro
2. Indirecte relatie voor investeerders:
 1. Investeren vanuit de betrokkenheid bij de bewoners
 2. Investeren in ruil voor een (sociaal) rendement



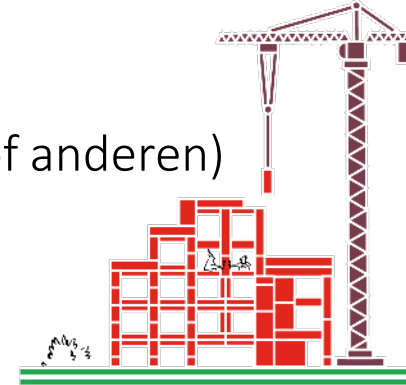
3

Hoe wordt het resultaat bestemd?

1. De **woonbijdragen** zijn de (enige/voornaamste) inkomsten van de coöperatie:
 1. Woonbijdrage is gekoppeld aan inbreng: hoe hoger de inbreng, hoe lager de woonbijdrage
 2. Woonbijdrage is gekoppeld aan de gebruikte oppervlakte
 3. Woonbijdrage is gekoppeld aan het inkomen
2. **Dividenden**: enkel bij winst
 1. Geen dividend
 2. Beperkt dividend, normaal gezien nooit meer dan 6%
3. **Scheidingsaandeel** varieert:
 1. Boekwaarde met als max. de inbreng
 2. Boekwaarde met gelimiteerde meerwaarde: max. inflatie, max. vastgoedindex, ...

Overige kenmerken

1. Gezien het lange termijnperspectief en de gewenste woonkwaliteit zijn de gebouwen **vaak duurder**: materialen zijn kwalitatiever en ratio privé- en collectieve oppervlakte is groter
2. Belangrijkste kostenposten zijn *(zoals ook voor niet-wooncoöperaties)*
 1. Grondpositie (zakelijke rechten van lokale overheden en/of anderen)
 2. Bouw- of renovatiekost
 3. Belastingen en taksen
3. De betaalbaarheid op de lange termijn wordt gerealiseerd door het **rendement op de inbreng te beperken** (coöperatieve doelmaximalisatie). Het gaat bij wooncoöperaties over 'wooncapaciteit'. Dit is niet evident in onze huidige woonmarkt.



Zoeken



DEPARTEMENT OMGEVING

Decreten en uitvoeringsbesluiten

Onderzoek, cijfers en geoloketten

Klimaat en
milieuRuimtelijk beleid en
planning

Omgevingsvergunning

Inspectie en
handhavingErkenningen en erkende
techniciDuurzaam
educatiepunt[\ Ruimtelijk beleid en planning](#) \ Leertraject coöperatieve woonprojecten

Leertraject coöperatieve woonprojecten

Om steden en gemeenten aan te moedigen om met coöperatief wonen aan de slag te gaan, zetten het agentschap Wonen-Vlaanderen en het departement Omgeving een leertraject op.

Dit traject zal gevoed worden door experimenten in vijf concrete proeftuinen, waarin we de betrokken gemeenten op maat ondersteunen.



© Cohousing Moos²Herk voor wooncoop door etv architecten ism Land

Wat is coöperatief wonen?

OP DEZE PAGINA

[Wat is coöperatief wonen?](#)



De Arenawijk in Deurne





Grote gezinswoningen in Gent





Erfgoedwoningen an het Begijnhof in Lier





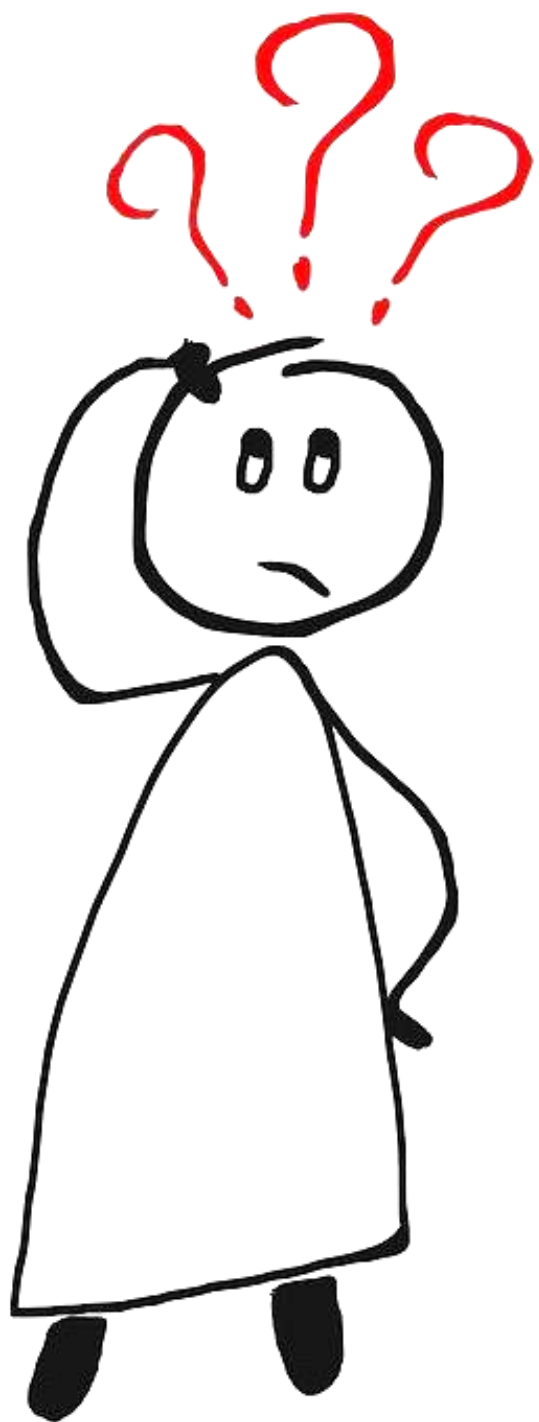
De gemeentehuissite in Kampenhout





De site van het voormalig sociaal huis in Aartrijke







Waar kan 'Cera Coopburo' bij helpen?

Advies, coaching en vorming over:

Coöperatief ondernemingsmodel

- coöperatief design en organisatiestructuur, stakeholders- en vennotenanalyse; rechten en plichten van de vennoten, toepassing coöperatieve principes & waarden; missie, visie & strategie, ...
- coöperatief ondernemingsplan, financiering, toe- en uittreden vennoten, waarde aandeel, scheidingsaandeel, ...

Coöperatieve governance

- goed bestuur; communicatie, participatie en inspraak vennoten; stakeholders- en vennotenmanagement;

- ledenbetrokkenheid, vrijbuitersgedrag; ...

Coöperatieve vennootschap

- rechtsvorm, CV, statuten, intern reglement, erkenning NRC en SO,
- prospectus, vennotenadministratie, PO, diverse juridische coöperatieve vragen, ...

→ Wacht niet te lang en blijf niet zitten met je vragen: vraag een intake

DIENSTVERLENING COÖPERATIEF ONDERNEMEN

op 31-12-2022

ADVIESVERLENING & COACHING

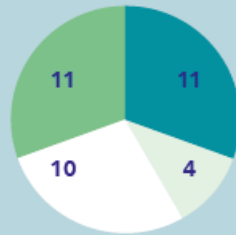


98%
Tevredenheidsgraad
Adviesverlening & coaching

STERKE EN
BREED
GEDRAGEN
COÖPERATIES

36 BEGELEIDE
COÖPERATIES

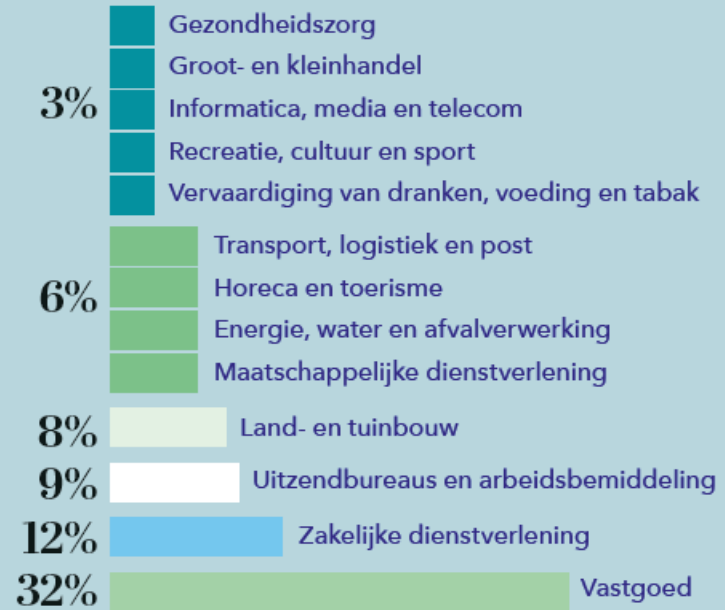
17 bestaande
19 nieuwe



- Ondernemingscoöperaties
- Werkerscoöperaties
- Multistakeholdercoöperaties
- Consumenten- en burgercoöperaties



SECTOREN (PERCENTAGES)



PRESENTATIES & VORMINGEN

42 OP AANVRAAG
1433 deelnemers

19 EIGEN AANBOD
937 deelnemers



84%

Tevredenheidsgraad
Presentaties en vormingen



“Je kan niet geloven wat een andere, positieve, coöperatieve dynamiek er was in onze eerstvolgende Raad van Bestuur na onze incompany training, begeleid door jullie.”

Deelnemer incompany training 2022

“De lesgever is gepassioneerd over het onderwerp. Toegewijd aan de coop. Humoristisch. Helder. Flexibel bij gestelde vragen. Heeft veel kennis.”

Deelnemster startersvorming 2022

“Het informele, het interactieve, de gedreven voorbereiding met voorbeelden van de ingeschreven coops, dat was indrukwekkend. Ik zou de cursus zeker aanbevelen om met een minimum aan tijd toch een zeer breed beeld te krijgen wat er allemaal komt kijken bij goed bestuur van coöperaties.”

Deelnemer 2-daagse training voor bestuurders van coops 2022

Dank u



www.cera.coop



Surf naar
cera.coop

Volg ons op  

Schrijf je in op onze
nieuwsbrief

Vind Cera in KBC
Mobile

Word
vennoot!