



# Coöperatief wonen in Aartrijke

24 juni 2024

# Verwelkoming

burgemeester Annick Vermeulen





# Inleiding

Schepen Stijn Timmerman

- Leertraject Coöperatief Wonen,  
in opdracht van departement Omgeving & Agentschap Wonen in Vlaanderen
- Samenwerking tussen gemeente – WVI – Provincie – Kerkfabriek
- Doelstelling :
  - een innovatief woonmodel: burgers stappen samen in een coöperatieve vennootschap om te kunnen wonen op een manier die voor ieder apart niet haalbaar is
  - naast de klassiek gekende modellen van huren of kopen van een woning of appartement
  - een ruimere keuzevrijheid op de woningmarkt en dus een meer divers woonaanbod

# bewonersavond Aartrijke

## Wat is coöperatief wonen?

Peggy Totté, expert Cooperatief Wonen

---

## Eerste schetsen voor site Sociaal Huis

Tom Van Mieghem, architect Tussengood

---

## Vragen

---

## Gesprek met bewoners





# Wat is coöperatief wonen?

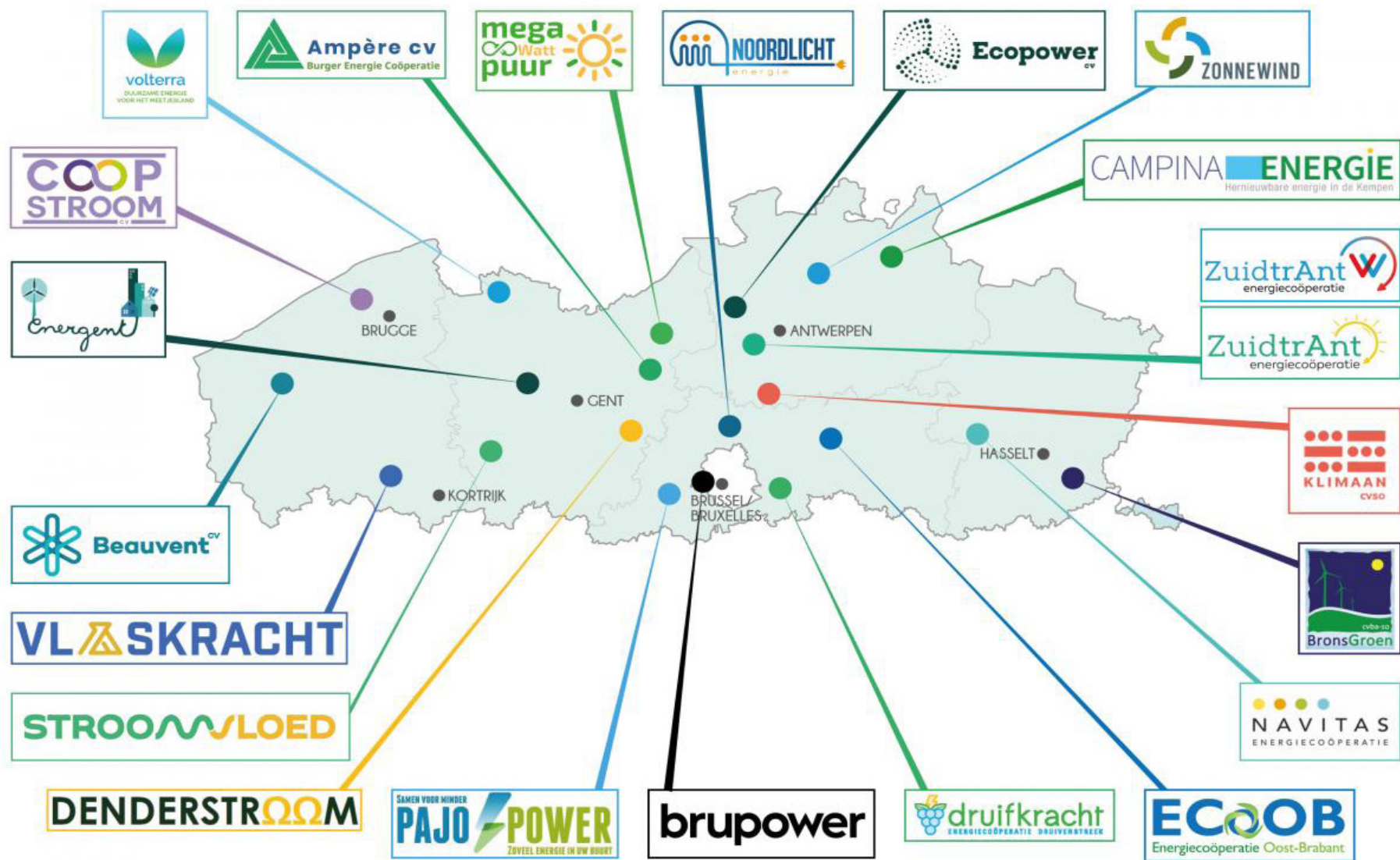


Peggy Totté, expert Coöperatief Wonen





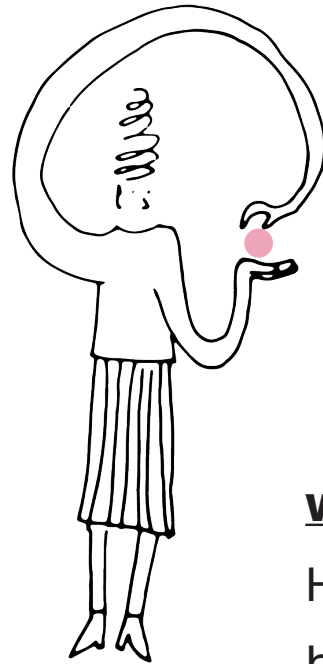
# REScoop VLAANDEREN



### energiecoöperatie

ENERGIE in eigen handen  
energie aan KOSTPRIJS

vele coöperanten met KLEIN aandeel



### wooncoöperatie

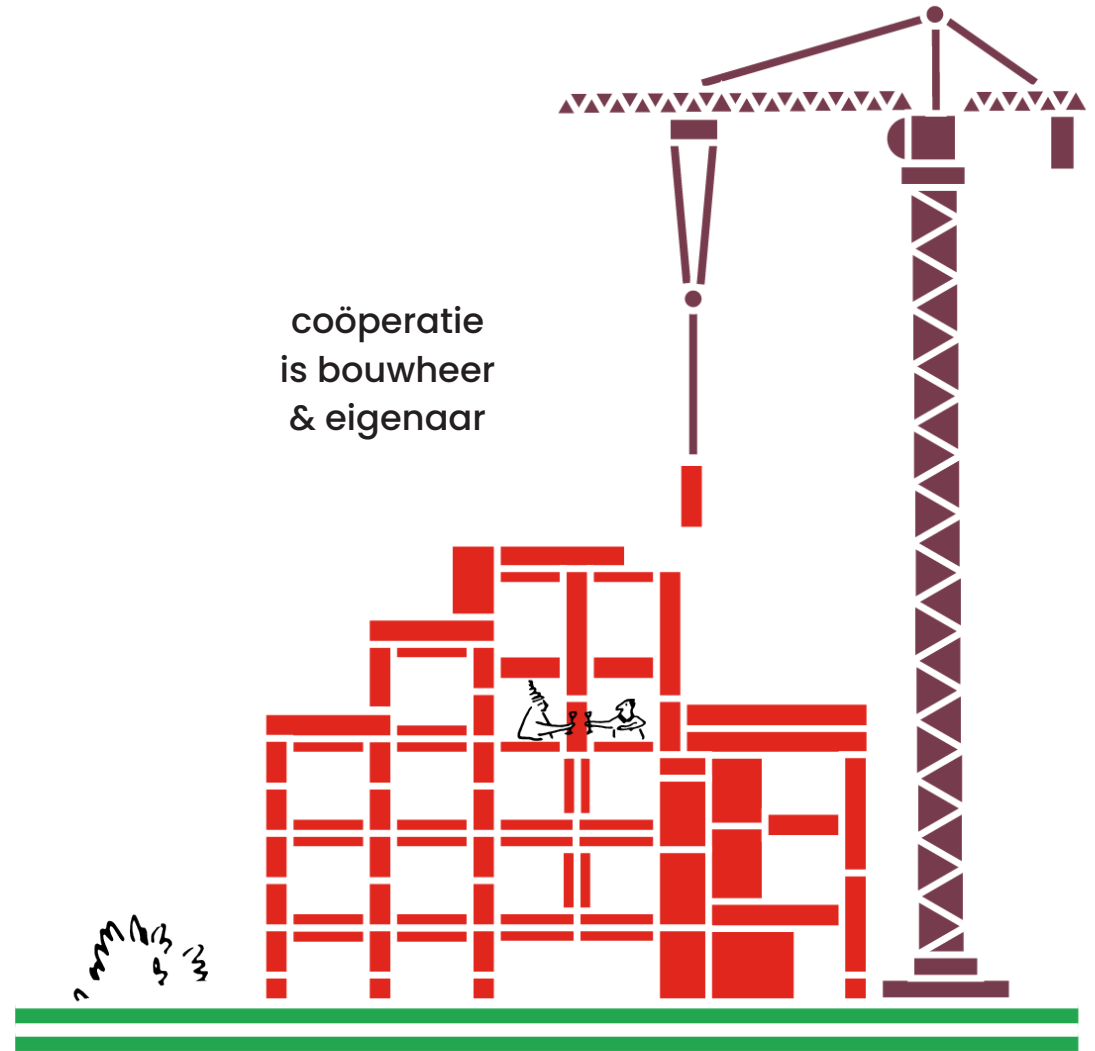
HUISVESTING in eigen handen  
huur aan KOSTPRIJS

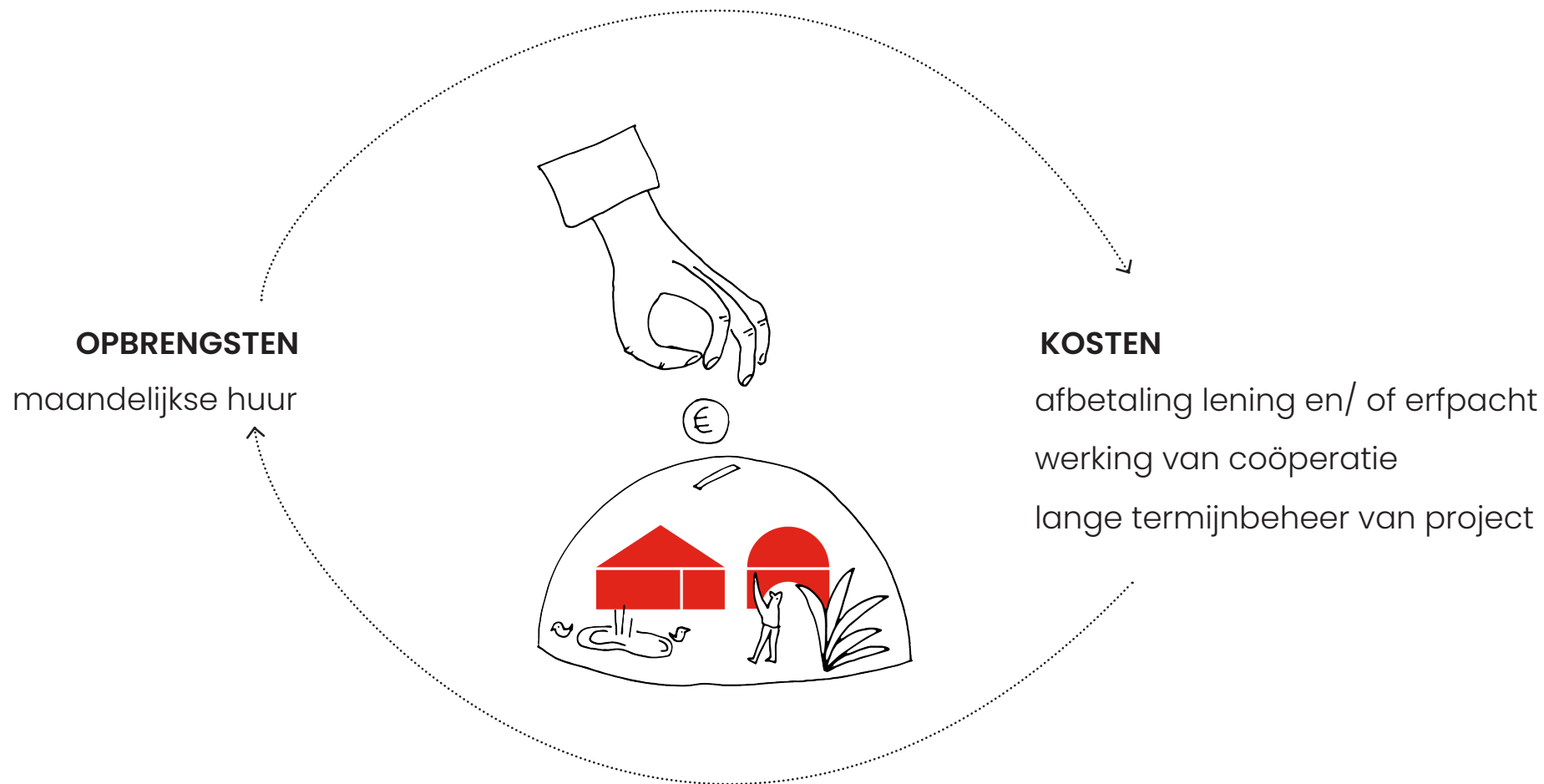
coöperanten met GROOT aandeel





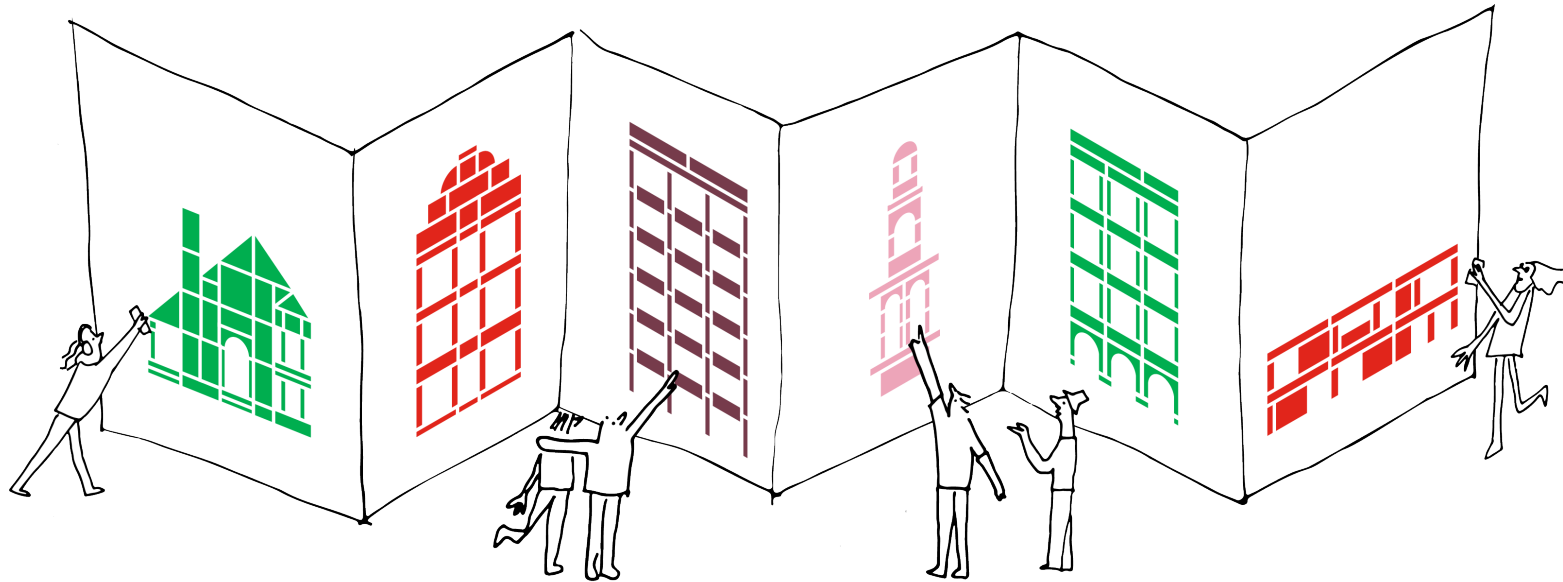
lening





Ingeval van grote winst,  
hebben bewoners teveel huur betaald.  
Beter huur verlagen, dan winst verdelen.

Een coöperatie streeft niet naar winstmaximalisatie,  
maar naar DOELMAXIMALISATIE.



Wat is het DOEL van de coöperatie?

*'What's in it for me?'*





Le Logis-Floréal, Watermaal-Bosvoorde: eerste coöperatieve tuinwijken in België (1920)





Een **wooncoöperatie** bouwt woningen of appartementen op maat van de bewoners. Dit kan een gemengde groep van diverse leeftijd, inkomen, afkomst, ... zijn, maar het kan ook een bijzondere doelgroep zijn.





© FREDERIK BEYENS

Kazerne, Deurne vier jonge gezinnen verbouwen oude politiekazerne tot vier woningen







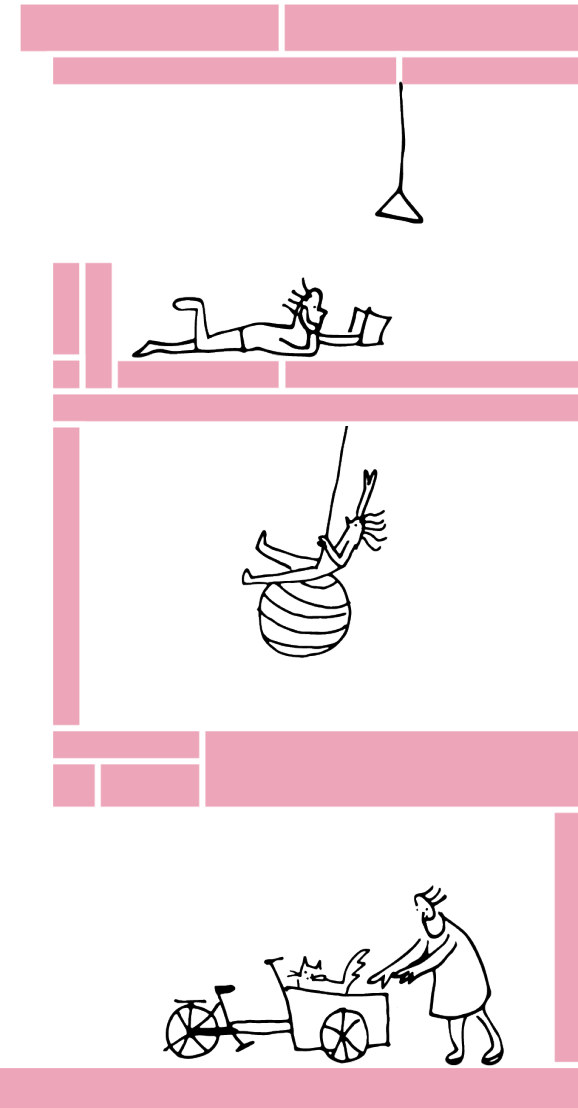






Barcelona, CAN70 senioren 55+ richten hun eigen wooncoöperatie op

Een **wooncoöperatie** biedt in de eerste plaats goed wonen, maar ze kunnen ook wagens, fietsen, hobbyruimte, tuin, wasmachines, zonnepanelen, , ... als een extra service bij het wonen aanbieden.







Kazerne, Deurne jonge gezinnen delen tuin, trampoline, kippen, fietsenstalling, wasplaats, ...





Kazerne, Deurne jonge gezinnen delen tuin, trampoline, kippen, fietsenstalling, wasplaats, ...







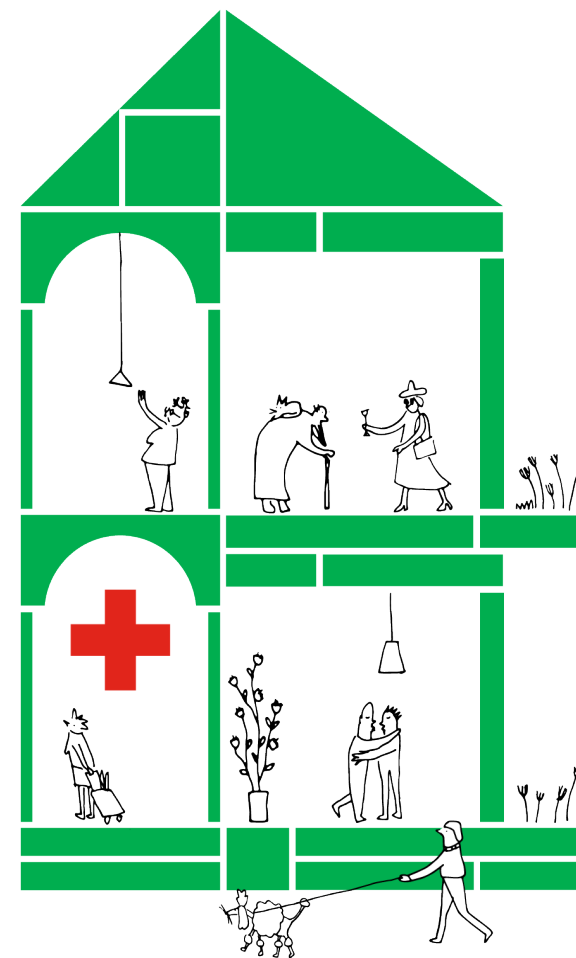


Abtshof, Gingelom bewoners restaureren op ecologische wijze (met kalk en hennep)





Een **wooncoöperatie** kan  
één of meerdere ruimtes of diensten  
toegankelijk voor de buurt maken.







Wenen, Wohnprojekt Wien bewoners houden een buurtwinkeltje open





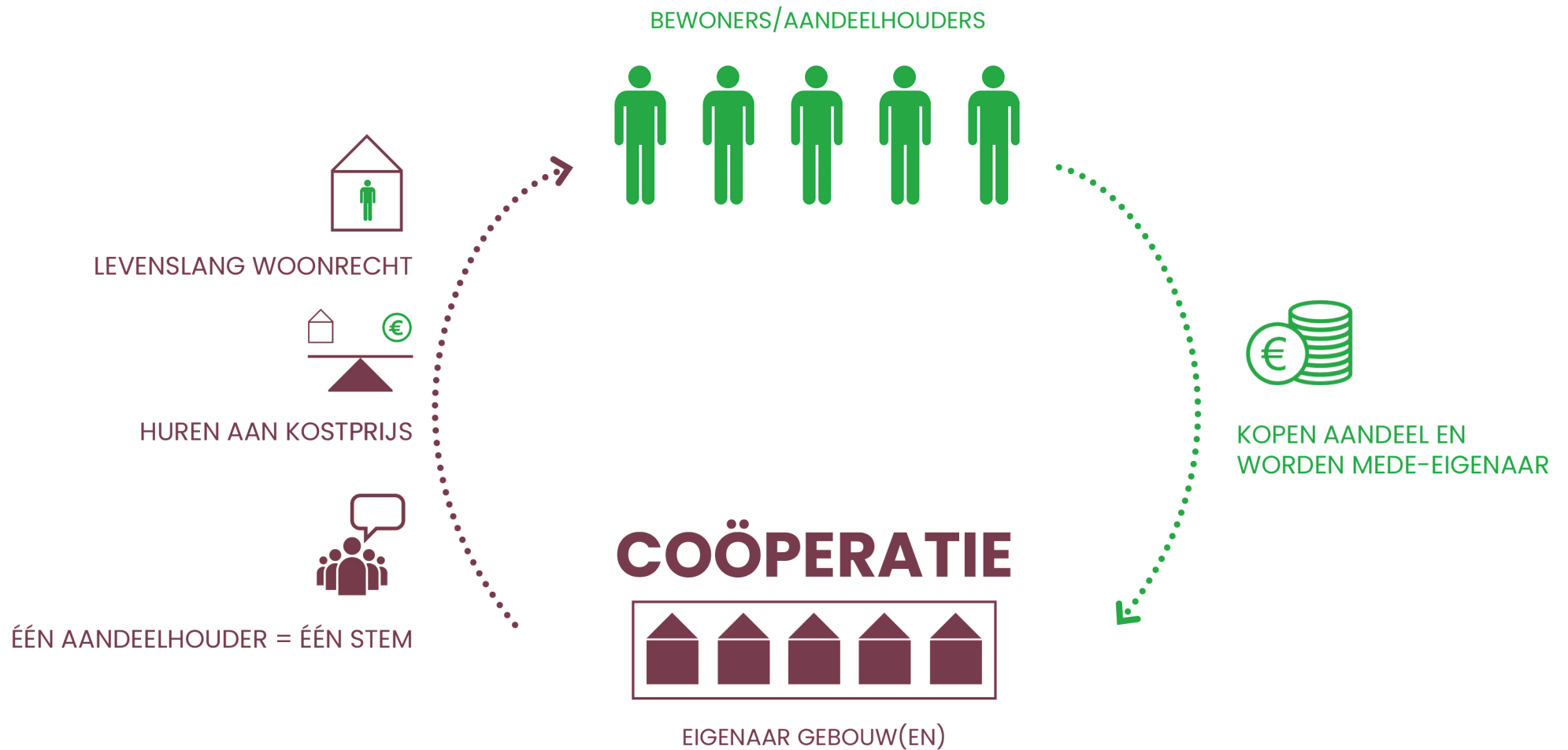






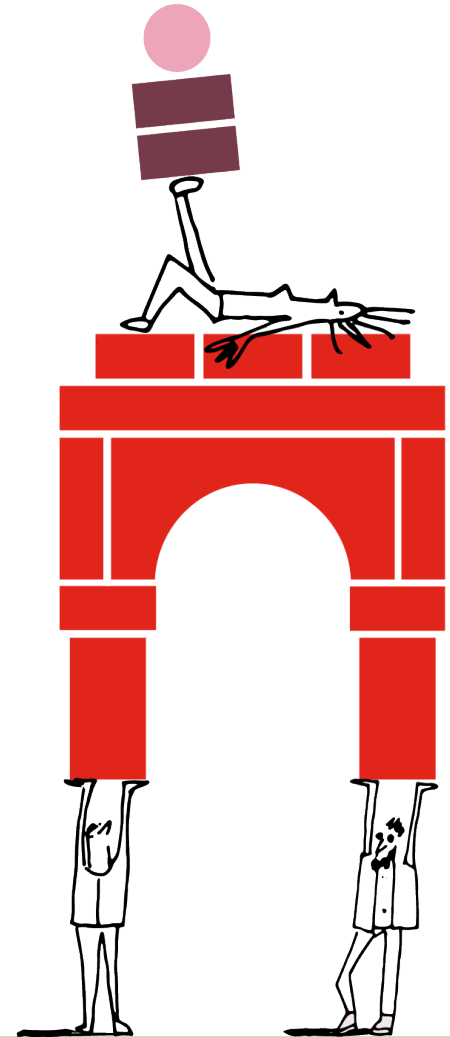








In een **wooncoöperatie** is het volledige gebouw  
in collectieve eigendom van de bewoners,  
met individueel gebruik.





## VOORBEELD appartement is 300.000 € waard (= grond + bouwkost)

### Aankoop appartement

projectontwikkelaar  
bouwt & verkoopt appartement

#### aankoop & kosten

300.000 € grond & bouwkost  
+ % ontwikkelingskost  
+ 21% BTW  
+ notaris- en hypotheekkosten  
+ vaste kosten per maand

### Huur appartement

belegger koopt appartement  
aan verkoopprijs

huurprijs berekend op basis  
van gewenst rendement van  
belegger

+ vaste kosten per maand

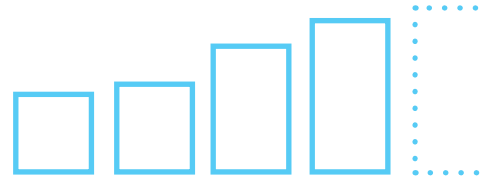
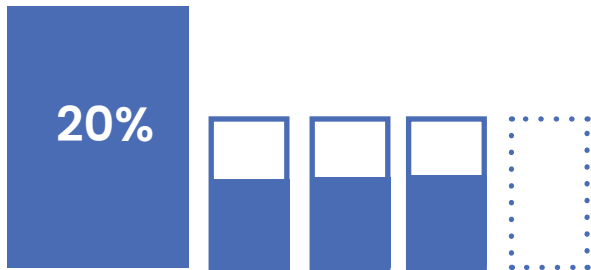
### Wooncoöperatie

geen ontwikkelingsmarge  
coöperatie neemt banklening

maandelijkse woonbijdrage =  
berekend op basis van  
werkelijke grond + bouwkost

inclusief vaste kosten voor  
coöperatie en gebouw





### Kopen

min. 60.000 € kapitaal

+ registratie-, hypotheek- & notariskosten

maandelijkse terugbetaling van kapitaal & interest  
+ onroerende voorheffing  
+ budget voor onderhoud en herstelling

### Huren

geen groot startkapitaal

huurwaarborg bij aanvang

huurprijs die kan stijgen volgens index of markt

### Wooncoöperatie

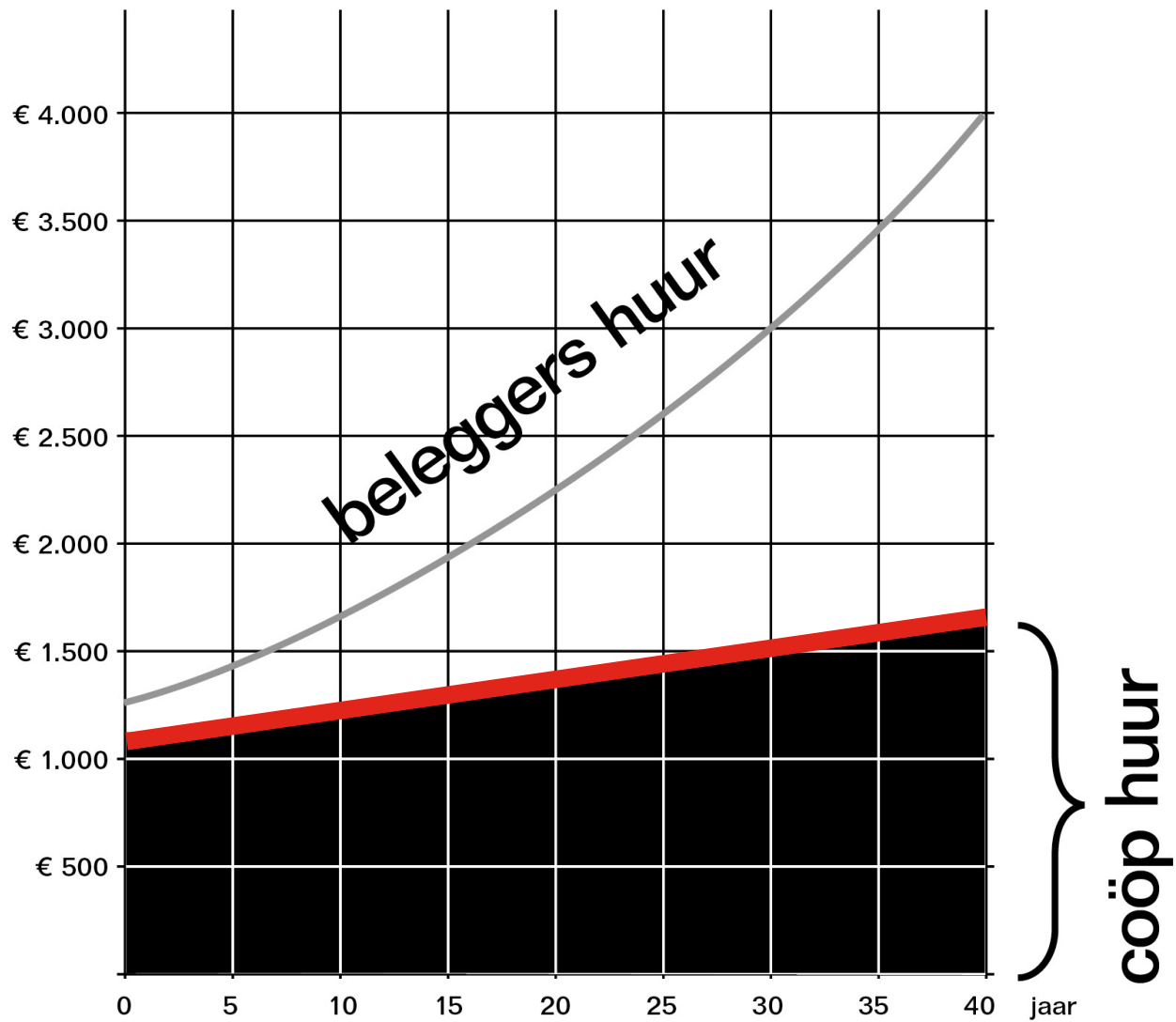
min. 30.000 € aandeel (=ambitie)

geen bijkomende kosten

maandelijkse woonbijdrage gebaseerd op alle kosten, start vaak aan marktconforme prijs, maar blijft meer stabiel

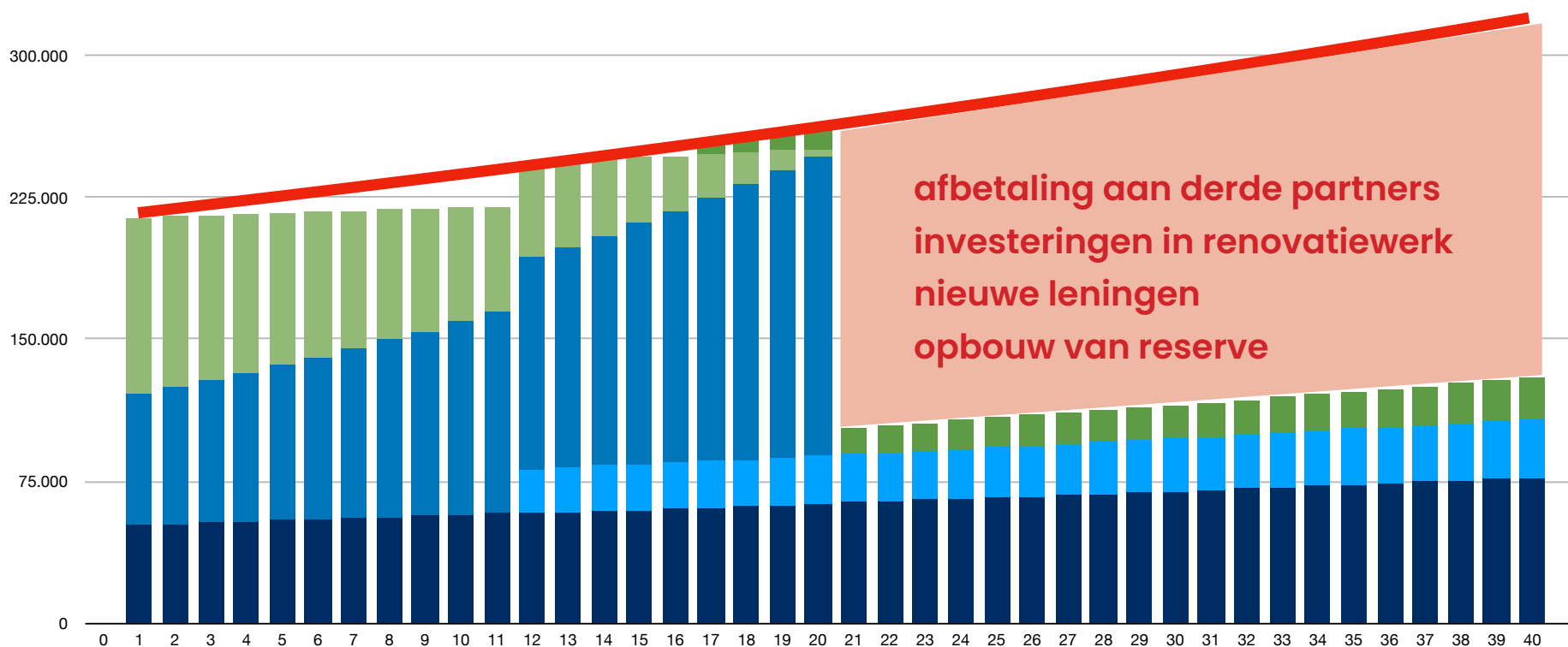
**VOORBEELD appartement is 300.000 euro waard (= grond + bouwkost)**



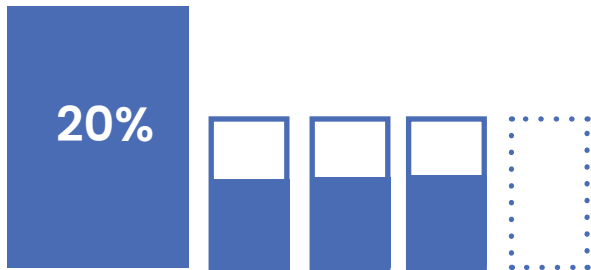




- Maandelijks woonbijdrage in een wooncoöperatie
- Belastingen
- Intrestlasten lening gebouw
- Kapitaalaflossing lening gebouw
- Provisie groot onderhoud
- Werkingskosten gebouw







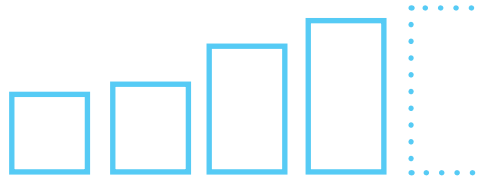
## Kopen?

doel = verwacht financieel rendement op lange termijn

verantwoordelijk voor  
beheer & onderhoud

woonzekerheid

minstens 20% eigen inbreng  
hoge maandelijkse aflossing  
vaste kosten appt gebouw



## Huren?

vaak als snelle, tijdelijke,  
en/of flexibele oplossing

ontzorgd van  
beheer & onderhoud

geen woonzekerheid

geen startkapitaal  
geen vat op huurprijzen  
vaste kosten appt gebouw



## Coöperatief wonen?

troef = meer dan wonen,  
flexibiliteit, kostenbeheersing, ...

collectief eigendom  
ontzorging = keuze

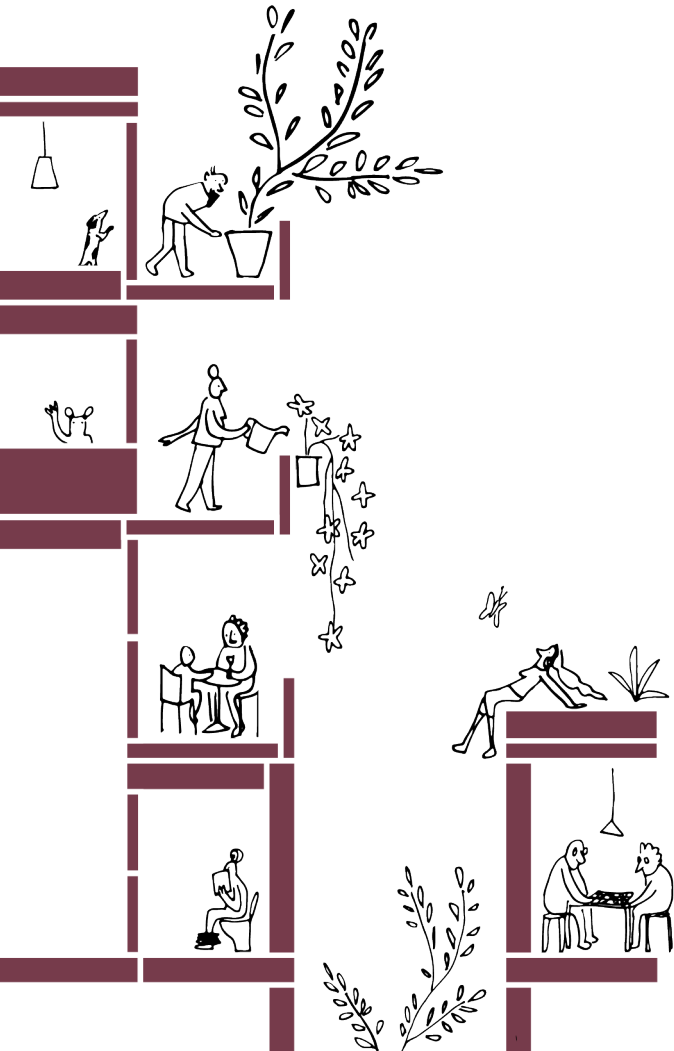
woonzekerheid (<> aandeel)

10% startkapitaal (=ambitie)  
'faire' woonbijdrage,  
gebaseerd op alle kosten



## Mogelijkheden

- de coöperatie wordt opgericht door WVI, gemeente & provincie; bewoners treden later toe
- de coöperatie wordt opgericht door bewoners, lokale organisaties, bedrijven, ...
- een bestaande coöperatie bouwt







# Eerste schetsen site Sociaal Huis



Tom Van Mieghem, architect Tussengoed





# coöperatief woonproject - Aartrijke

24 juni 2024



# LEZING VAN DE PLEK





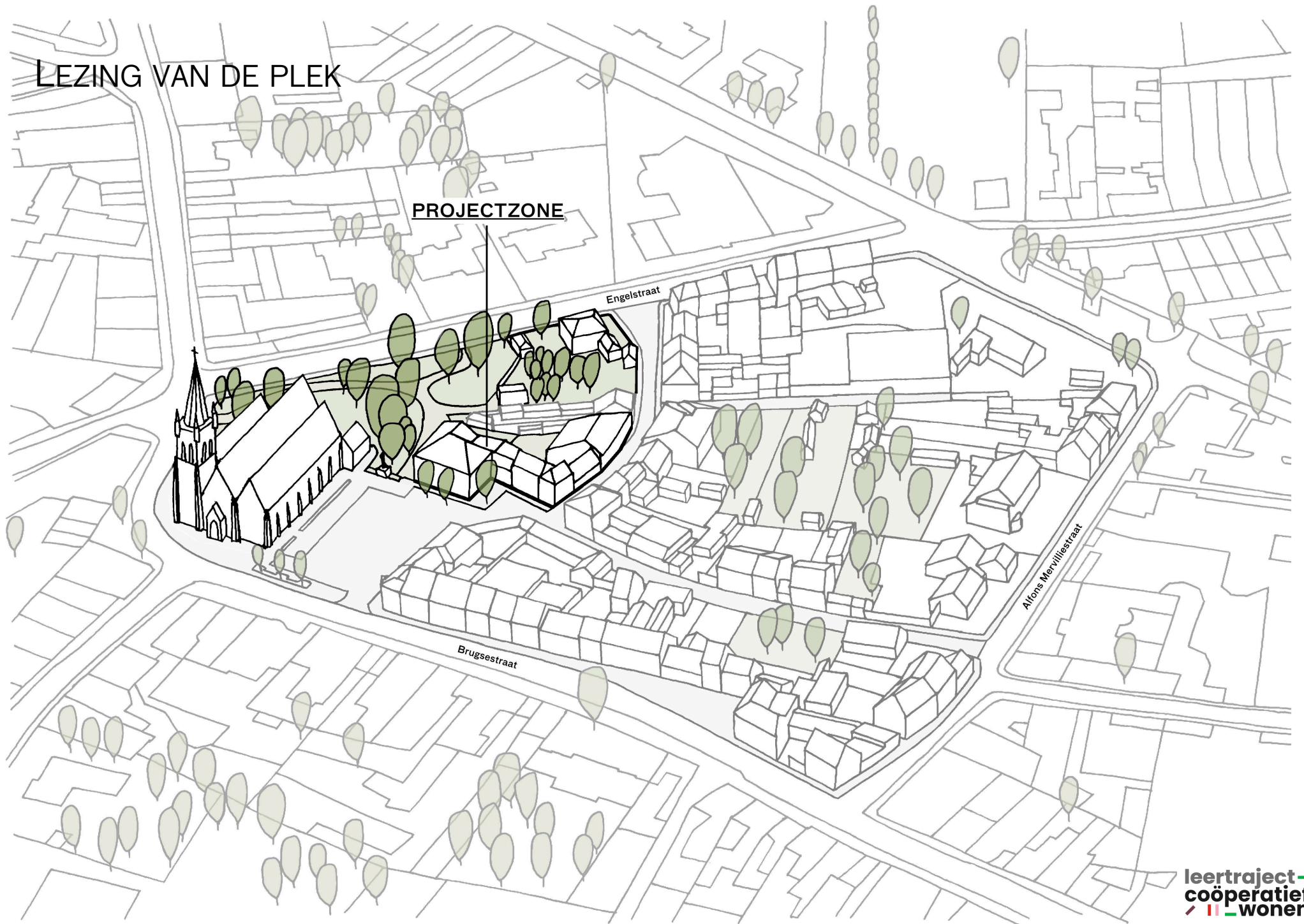
# LEZING VAN DE PLEK

PROJECTZONE

Engelstraat

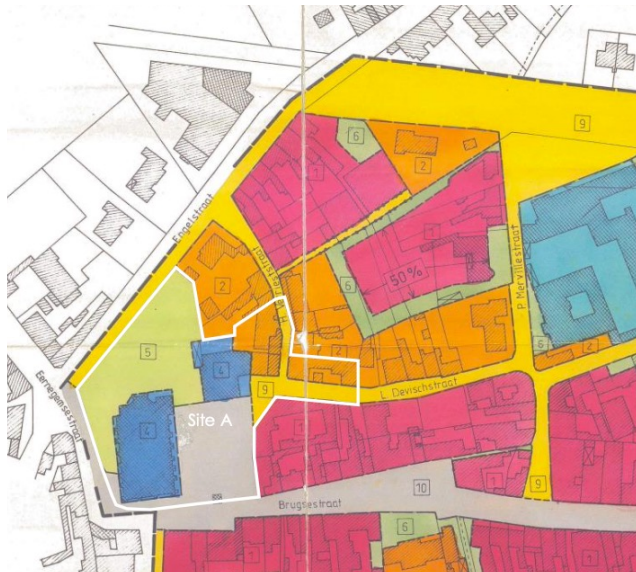
Alfons Mervillesstraat

Brugsestraat



# LEZING VAN DE PLEK

- juridisch kader
- studies die voorafgingen



BPA de kom

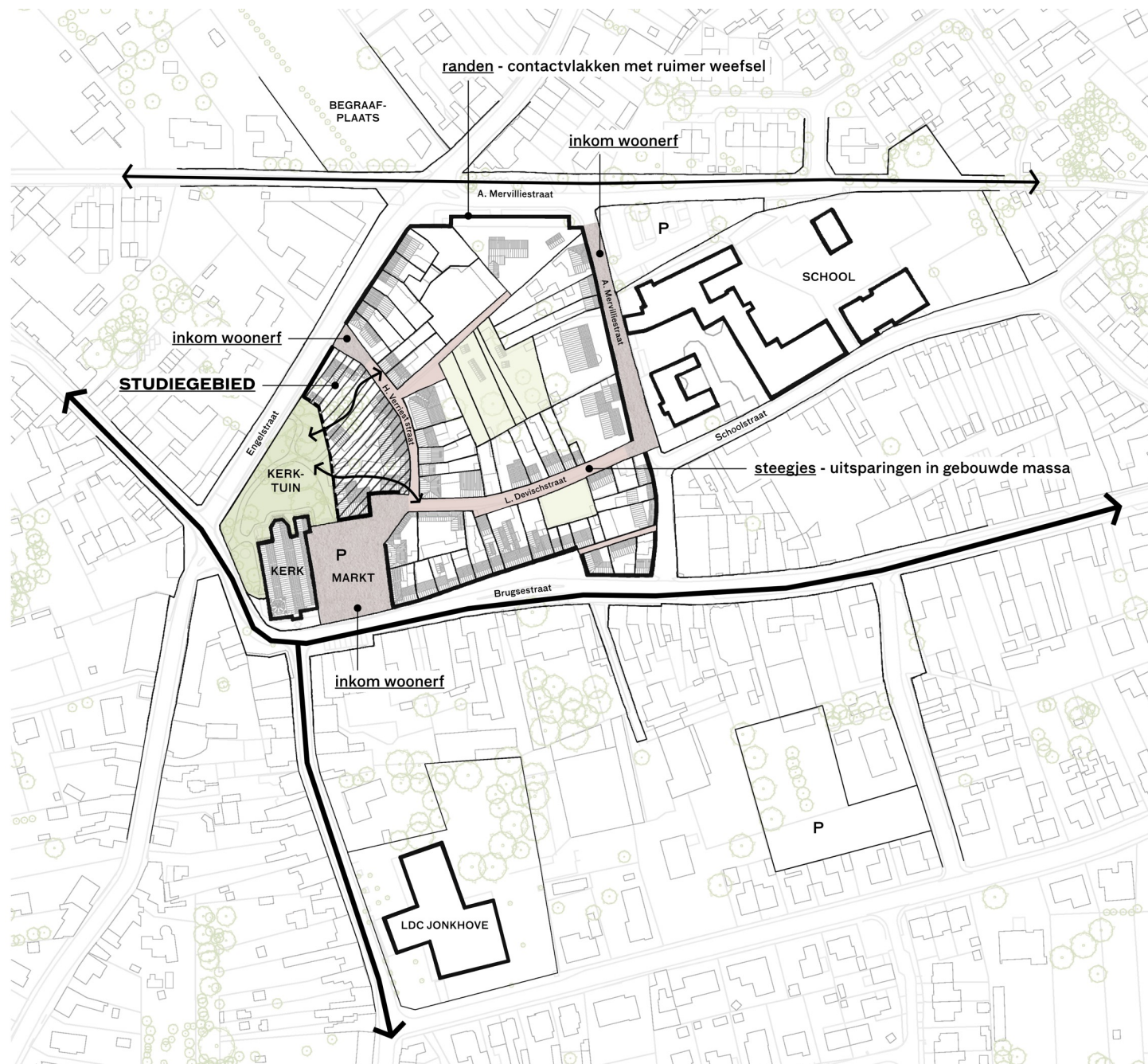


HISTORISCHE DORPSKERN  
urban villa in het park - woonerf

masterplan dorpskern Aartrijke



# LEZING VAN DE PLEK





# LEZING VAN DE PLEK





# LEZING VAN DE PLEK





## LEZING VAN DE PLEK



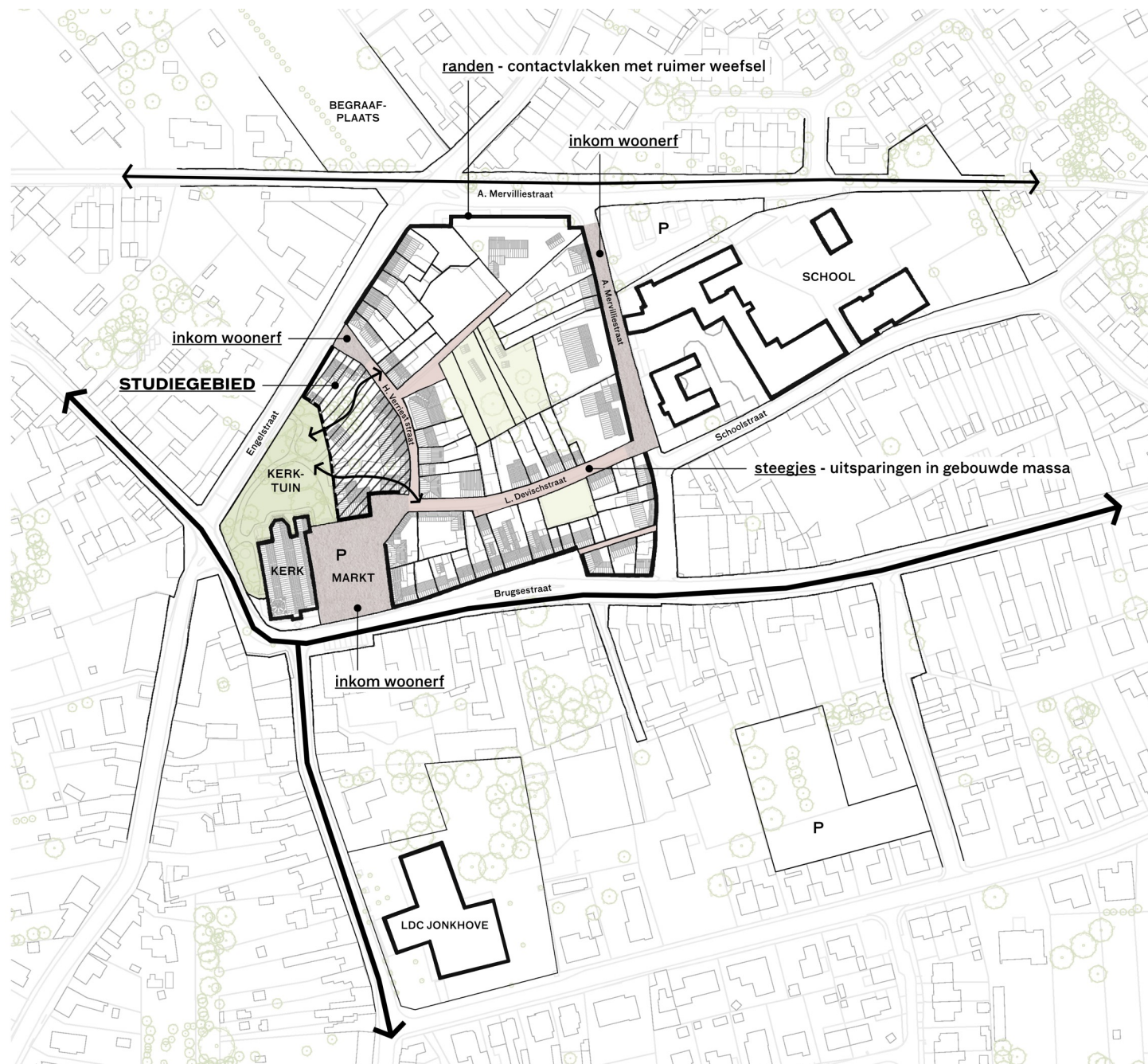


# LEZING VAN DE PLEK



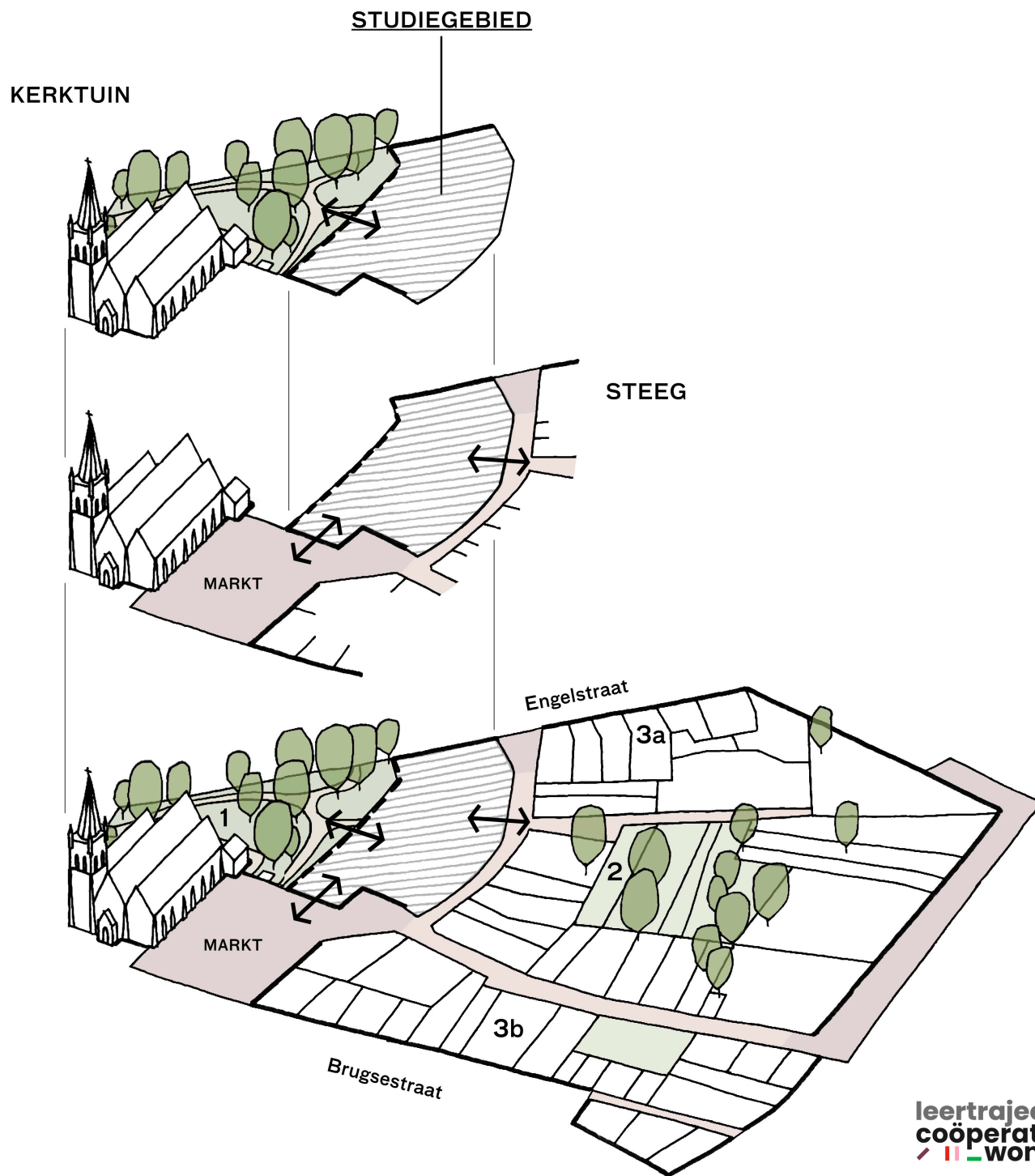


# LEZING VAN DE PLEK



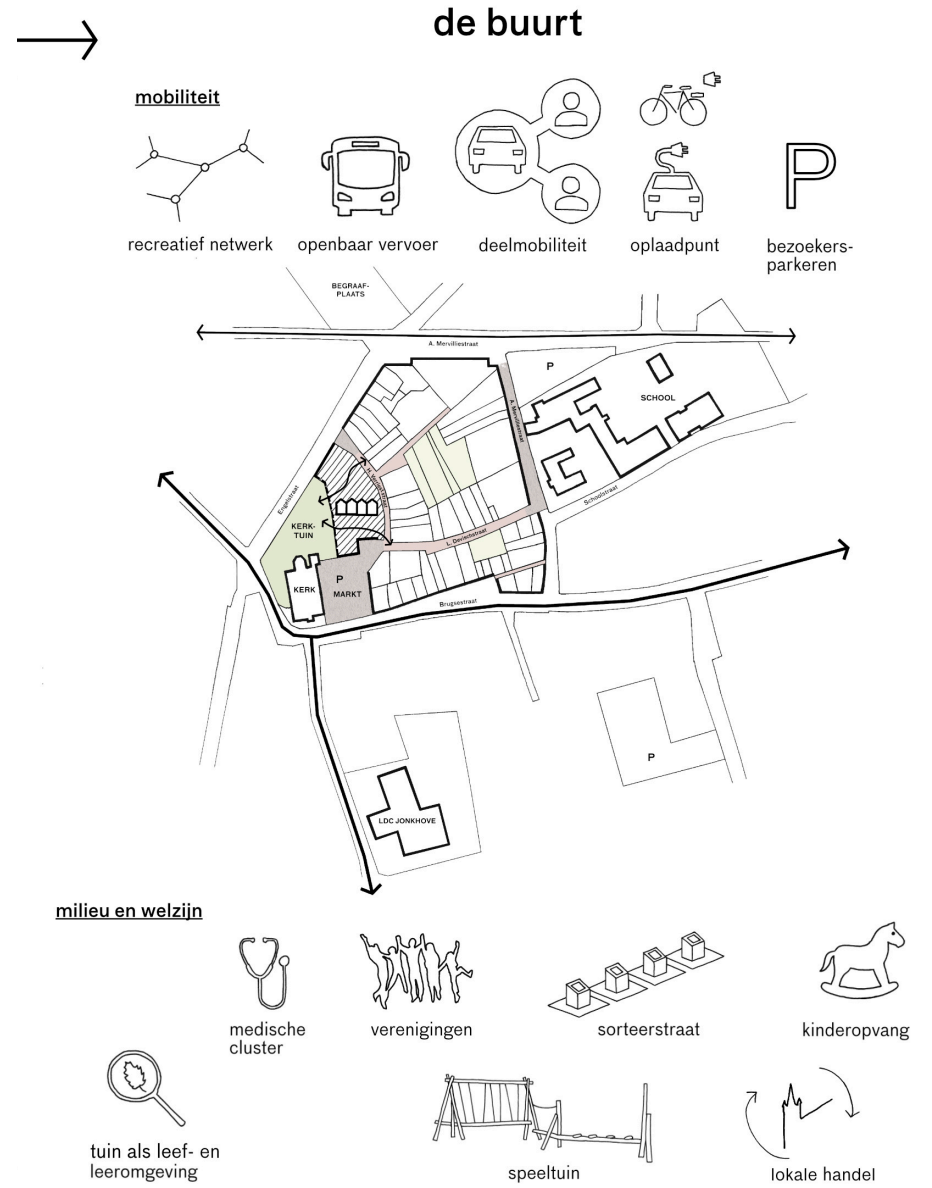


# LEZING VAN DE PLEK



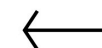


# KANSEN VOOR HET WONEN

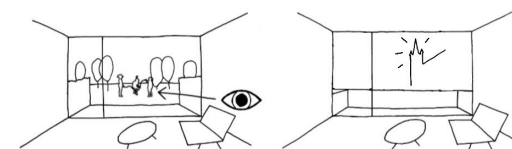


# KANSEN VOOR HET WONEN

## de individuele woning



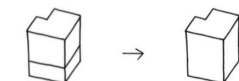
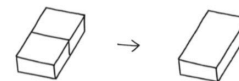
### relatie met buitenomgeving



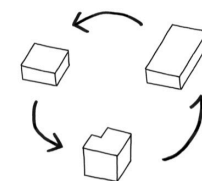
toezicht op collectieve buitenruimtes

beleving van dorpskern

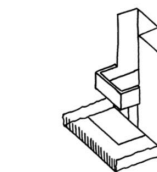
### flexibiliteit



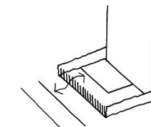
schakelbare wooneenheden van diverse woningtypes



'levenslang' wonen op zelfde plek



private buitenruimte (tuin, terras, dakterras)



verzorgde overgang publiek - privaat

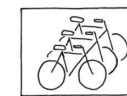
### individuele voorzieningen



pakketbus



autostaanplaats



afsluitbare fietsberging



# KANSEN VOOR HET WONEN



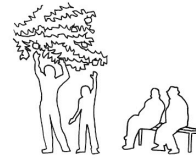
## de tussenschaal



### gedeelde buitenruimte

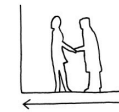


diverse types buitenruimtes: voorplein, boomgaard, bloemenweide, ...



ruimte voor informele ontmoeting, parcours en activiteiten

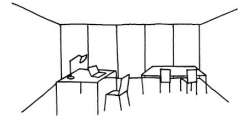
### gedeelde binnenruimte



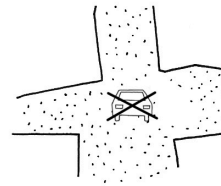
aangename circulatie-ruimtes



polyvalent lokaal

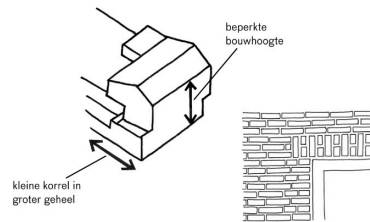


werkhub

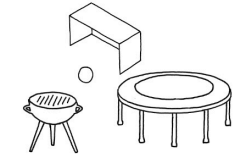
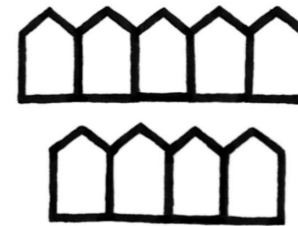


aaneengesloten autovrije zone

### architectuur / identiteit



bemiddelende schaal van de bouwvolumes met geleding op maat van de dorpsuizen, materialiteit en vormentaal van Aartrijke



berging / uitrusting ontspanning

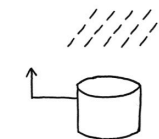


berging / uitrusting onderhoud

### technische installatie



zonnepanelen



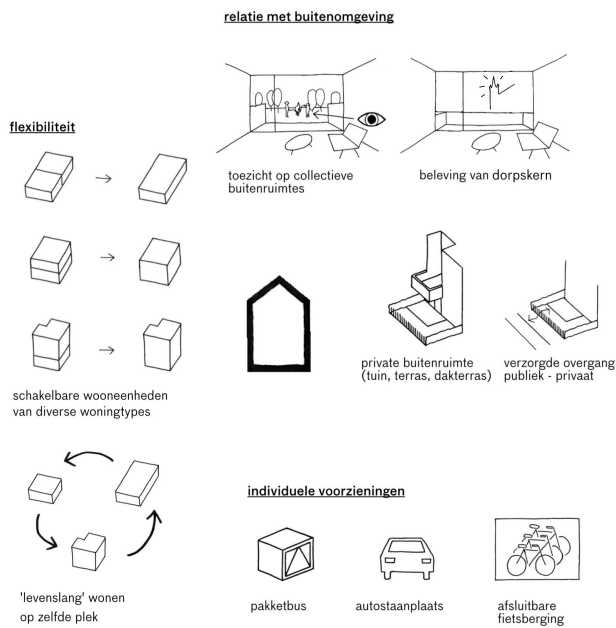
regenwaterrecuperatie



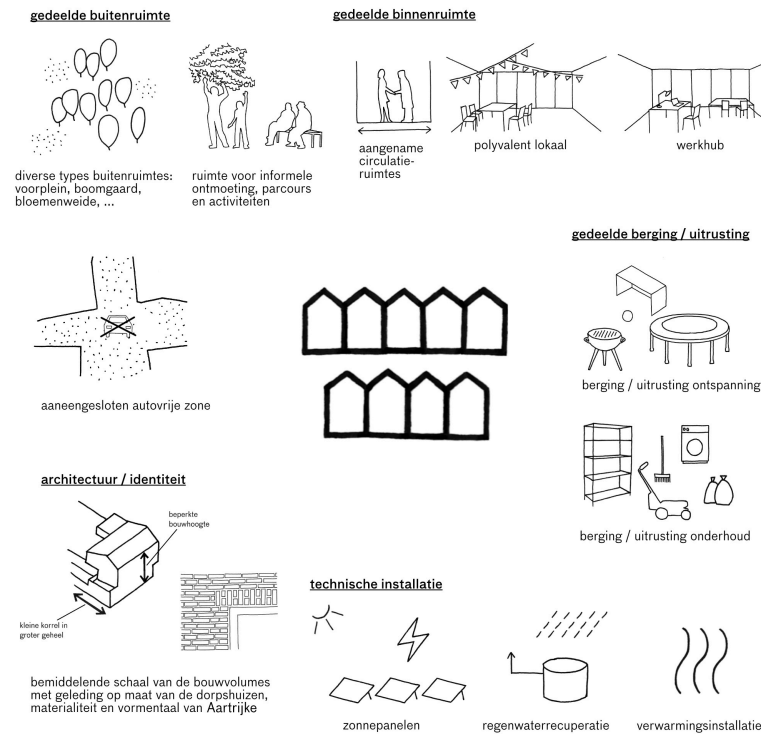
verwarmingsinstallatie

# KANSEN VOOR HET WONEN

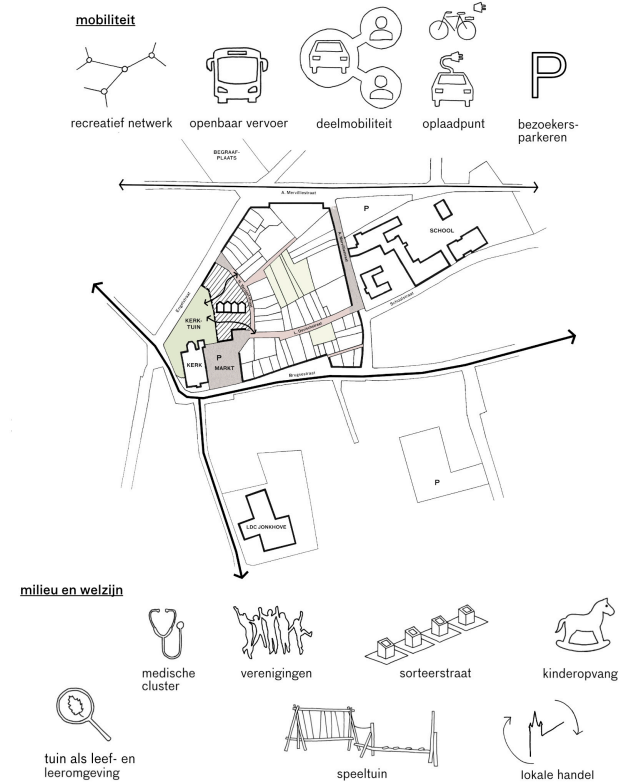
## de individuele woning



## de tussenschaal

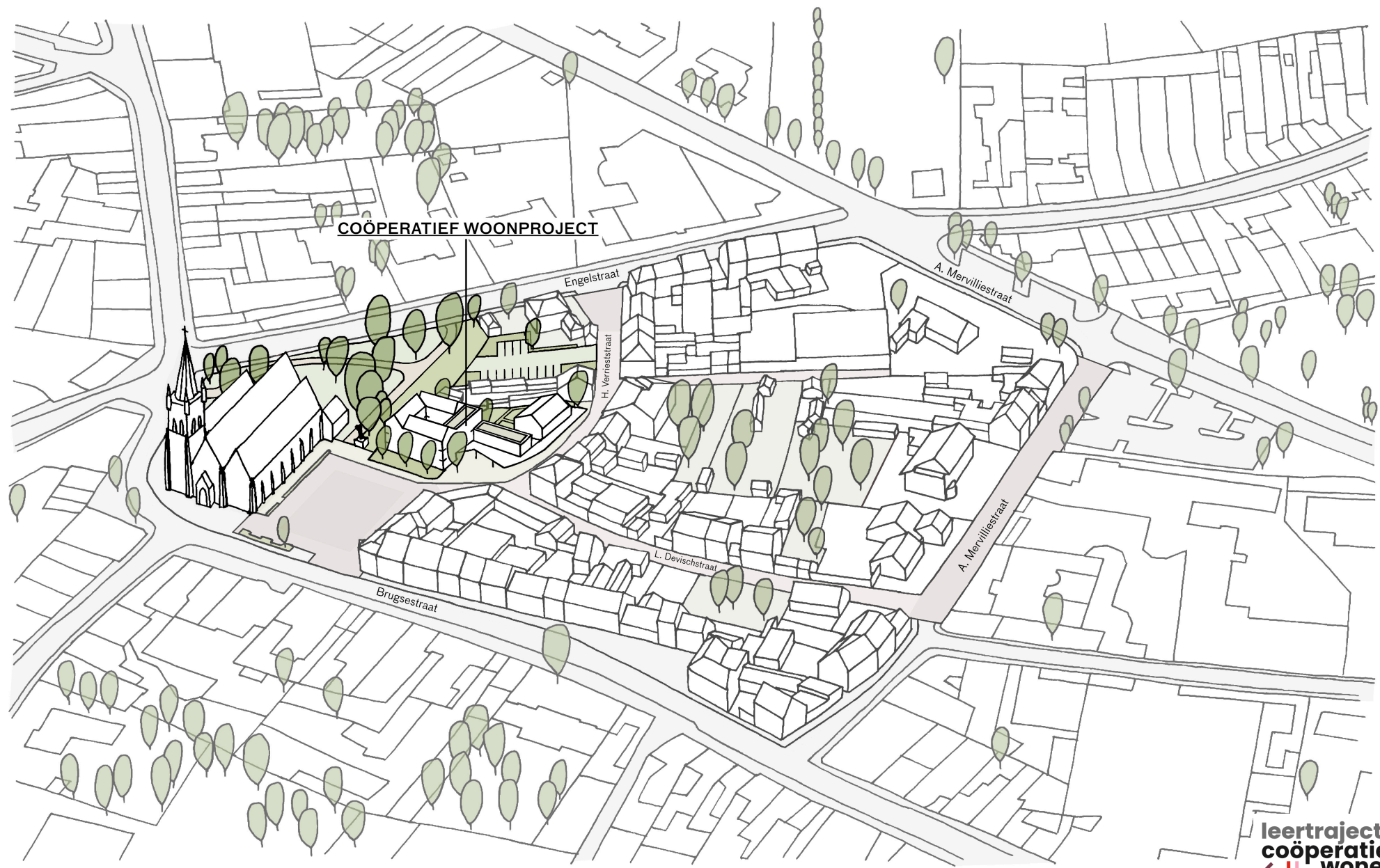


## de buurt





# WONEN AAN DE KERKTUIN

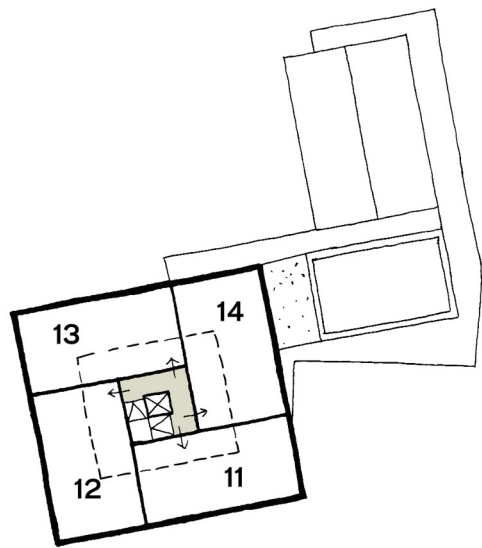


# WONEN AAN DE KERKTUIN

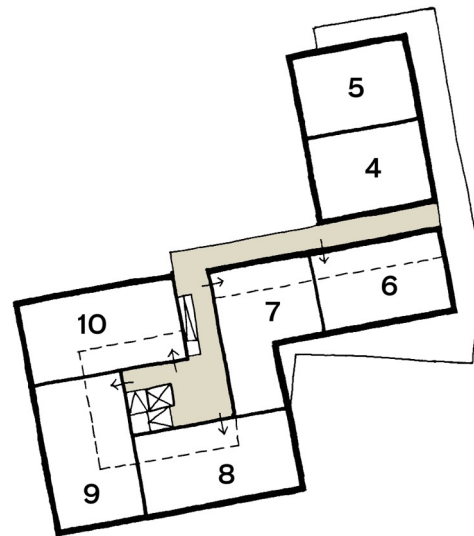




# WONEN AAN DE KERKTUIN



niveau +2



niveau +1



niveau 0

# WONEN AAN DE KERKTUIN

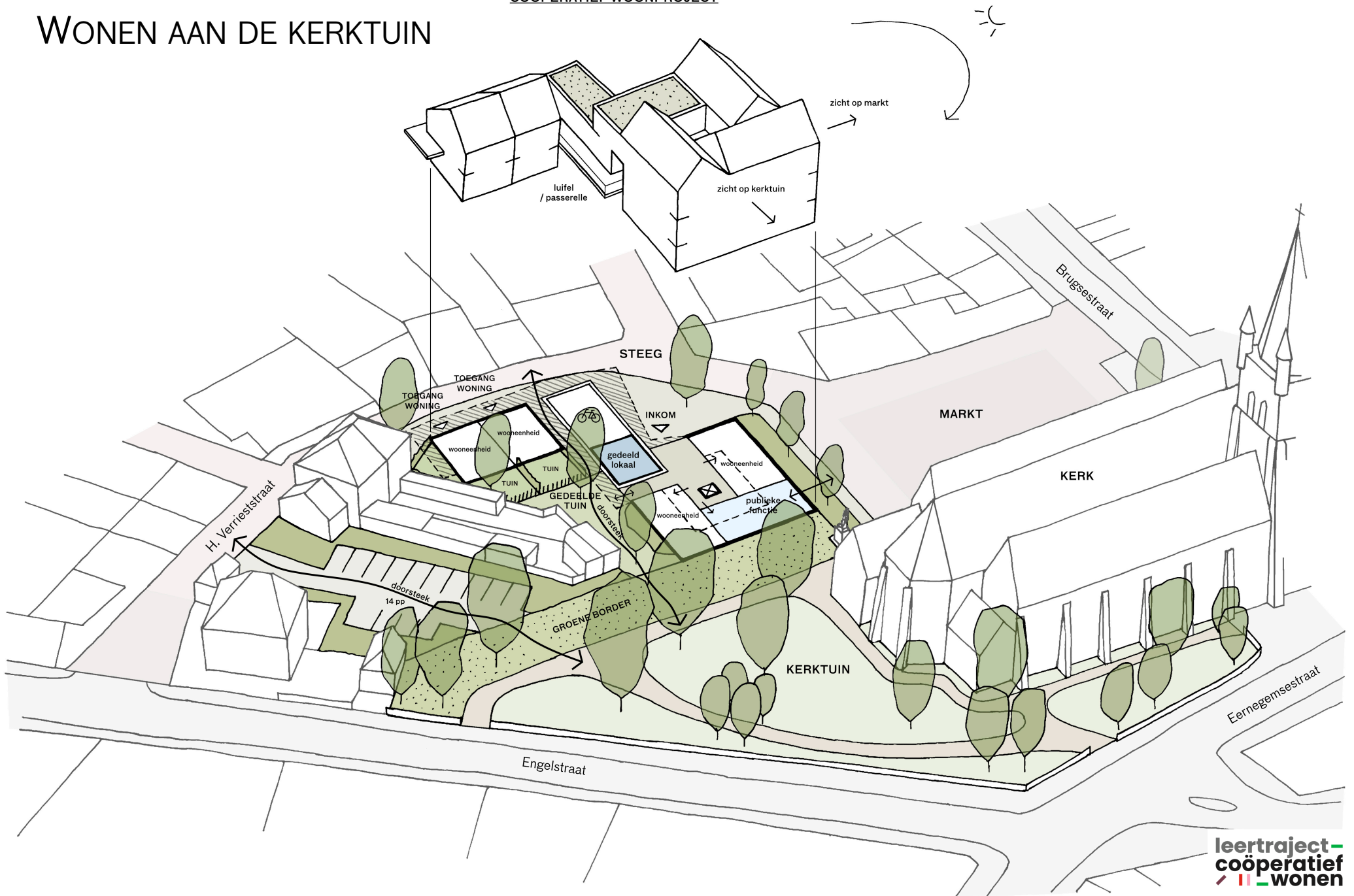




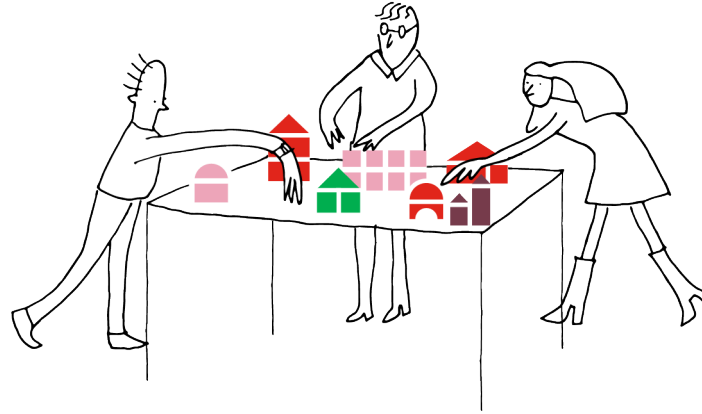
# WONEN AAN DE KERKTUIN



# WONEN AAN DE KERKTUIN







## Rondetafels

Waar heeft Aartrijke behoefte aan?

Ideeën over het woonproject?

Wie heeft interesse om hier te wonen,  
om hieraan deel te nemen?

# Enquête

Hoe wil jij wonen in de toekomst?

- Het veranderen van woonwensen en woonnoden doet ons nadenken over nieuwe woonvormen. Een wooncoöperatie kan hier een voorbeeld van zijn. We wensen te peilen bij onze burgers wat de kennis en mening is over coöperatief wonen.
- Wat vinden jullie, onze burgers, belangrijk en wat niet? Hoe willen jullie wonen in de toekomst? Wat denken jullie over “met meer mensen wonen op minder ruimte”, “het delen van ruimte”, “wonen dichtbij de school en de bakker”, ... ?



# Enquête

Hoe wil jij wonen in de toekomst?

- 2 laptops aanwezig in de zaal
- flyers op de tafels
- aankondiging in Zedelgem magazine juli/augustus
- QR-code

