

Recommandations pour plus de coopératives d'habitant·es à Bruxelles

Sortir de la crise du logement
par la propriété collective

Aanbevelingen voor meer wooncoöperaties in Brussel

Collectief eigendom als uitweg uit de wooncrisis

Een initiatief van de COOPBXL Coalitie, gecoördineerd door de Community Land Trust Brussels (CLTB) met de steun van de coöperatie CERA. Winter 2024

Inhoud:

Coöperaties als nieuwe manier om Brusselaars te huisvesten

Vernieuwde belangstelling voor bewonerscoöperaties in Europa

Onze voorstel : een regionaal actieplan

A. Aanbevelingen om burgerinitiatieven en participatie mogelijk te maken

B. Aanbevelingen voor de financiële drempel

C. Aanbevelingen voor de grond/onroerend goed

D. Aanbeveling om de juridische onzekerheid op te heffen

Medeondertekenaars van de COOPBXL Coalitie :

Angela-D, **Nicolas BERNARD** - Decaan van de rechtenfaculteit Sint-Louis, Community Land Trust Brussels - CLTB, Coopérative Bruxelloise d'habitat - CoBHa, Crédal, **Frédéric DUFAYS** - Professor KU Leuven en ULiège, Fair Ground Brussels, Febecoop, Fédicoop - Waalse Federatie van woningbouwcoöperaties erkende als Sociale Ondernemingen, **Stefanie FRIEDEL** - Doctoraatsonderzoeker KU Leuven, **Anne KOCKELKORN** - Assistant Professor UGent, Mouvement COOPBXL, Societal housing Network - SoHoNet, Solidarité des Alternatives Wallonie-Bruxelles - SAW-B, Pascale THYS - Habitat et Participation, Une Maison en Plus, Samenhuizen, Vill'ages de Pass'ages Coopérative d'habitant·es, Wooncoop.

The logo for Angela-D features the name 'angela-d' in a lowercase, purple, sans-serif font.The logo for CLTB consists of the letters 'cltb' in a bold, blue, lowercase sans-serif font. Above the letters, the text 'COMMUNITY LAND TRUST BRUXELLES — BRUSSEL' is written in a smaller, blue, uppercase font.The logo for 'une maison en plus' features a stylized house icon with a chimney, integrated into the word 'maison'. The text 'une' and 'en plus' are on either side, with 'asbl' in small letters below the house icon.The logo for Societal Housing Network features a stylized orange and grey circular icon to the left of the text 'societal housing network' in a lowercase, sans-serif font.The logo for COBHA features a yellow triangle with the text 'COBHA' in bold black letters at the top. Below it, in smaller black letters, is 'Pour l'habitat coopératif, anti-spéculatif et écologique à Bruxelles'.The logo for Crédal features the word 'crédal' in a green, lowercase, sans-serif font. Below it, in smaller green letters, is 'Provoquons le changement'.The logo for Fair Ground Brussels features the words 'FAIR GROUND' in bold, uppercase, sans-serif font, with 'BRUSSELS' in a green box below. Above the text are several small, colorful house icons.The logo for UGent features a stylized blue and green leaf-like icon to the left of the word 'ugent' in a lowercase, sans-serif font.The logo for Febecoop features a colorful, abstract geometric design of triangles to the left of the word 'febecoop' in a lowercase, sans-serif font.The logo for Habitat et Participation features a stylized house icon with a triangle and a square, above the text 'habitat et participation' and 'asbl' in a lowercase, sans-serif font.The logo for Samenhuizen features a stylized house icon with a sun and a flower, above the text 'Samen huizen' in a lowercase, sans-serif font.The logo for Wooncoop features the words 'woon coop' in a lowercase, sans-serif font, with a horizontal line above 'woon' and below 'coop'.The logo for Mouvement COOPBXL features the words 'Mouvement COOPBXL' in a bold, uppercase, sans-serif font.The logo for Fédicoop features a stylized cityscape icon above the word 'Fédicoop' in a bold, orange, lowercase, sans-serif font. Below it, in smaller black letters, is 'Fédération wallonne des Coopératives Immobilières agréées Entreprises Sociales'.The logo for SAW-B features the letters 'SAW-B' in a bold, uppercase, sans-serif font, with a stylized house icon integrated into the 'A'.

Word medeondertekenaar van de beleidsaanbevelingen :

Als je bij ons betrokken wilt raken en je steun wilt betuigen aan de aanbevelingen, neem dan contact op met het CLTB via helene.stryckman@cltb.be

Wooncoöperaties, een nieuw model om Brusselaars te huisvesten

De huisvestingscrisis in Brussel treft steeds meer lagen van de bevolking, ook mensen met een modaal inkomen. De klimaatcrisis dwingt ons om onze manier van leven te herzien. Steeds meer mensen zijn op zoek naar een meer inclusieve manier van leven. Brussel is niet de enige stad die voor deze opgave staat. In reactie hierop is er in veel Europese steden een hernieuwde belangstelling voor coöperatieve huisvesting.

Deze vorm van huisvesting is erop gericht om vastgoed uit de speculatieve markt te halen, permanente toegankelijkheid te garanderen en burgers een centrale rol te geven in de ontwikkeling en het beheer van hun huisvesting. Dit maakt het mogelijk om innovatieve projecten van hoge kwaliteit te creëren die een antwoord bieden op de stedelijke opgaven van vandaag.

Wat indien de Brusselaars zich zouden verenigen in een coöperatieve om in hun huisvestingsbehoeften te voorzien?

Door aandelen van de coöperatieve te kopen, draagt elk lid bij tot de aankoop van een gebouw en neemt hij als mede-eigenaar deel aan de besluitvorming. De coöperant heeft toegang tot het gebruik van een woning door de betaling van een huur die de exploitatiekosten dekken. Ze zijn zowel eigenaar als huurder van de coöperatieve.

Vandaag komen bewoners en het maatschappelijk middenveld in Brussel in actie. Coöperatieven kunnen een concrete oplossing zijn voor mensen die enerzijds teveel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huisvesting en anderzijds niet genoeg kapitaal hebben om te huren of te kopen op de private markt. Wooncoöperatieven vormen een extra antwoord op de betaalbare huisvestingscrisis in onze stad.

Voor welke wooncoöperatieven ?

Er zijn verschillende modellen van coöperatieven, elk met specifieke doelen. We doen deze aanbevelingen voor coöperatieven die :

- De **7 principes van de Internationale Coöperatieve Alliantie**¹ respecteren, vertaald in NRC-goedkeuring² in België
- De coöperanten een **centrale plaats geven in de controle van de coöperatieve** en bovendien garant staan voor het doel ervan
- Een **sociale missie**³ hebben: **betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting aanbieden** is het belangrijkste doel.
- Mechanismen invoeren om de **permanente financiële toegankelijkheid van huisvesting te garanderen**.
- Streven naar de ontwikkeling van een **gevarieerd aanbod**, met **verschillende woonvormen en huurprijzen** om tegemoet te komen aan de reële sociale en economische noden van de Brusselaars.

Vernieuwde belangstelling voor wooncoöperatieven in Europa

Er is een beweging voor coöperatieven aan de gang in Europa. In een aantal pioniersteden hebben bewoners hun krachten gebundeld met overheidsinstanties en een beleid ontwikkeld dat coöperatieve woningbouw mogelijk maakt. Hier zijn een paar voorbeelden:

In **Barcelona** heeft de overheid, op initiatief van een maatschappelijke beweging die geconfronteerd werd met uitzettingen en stijgende huurprijzen, een programma opgezet om coöperatieven te ontwikkelen door gronden ter beschikking te stellen. Tot nu toe zijn er 986 coöperatieve wooneenheden opgeleverd (of in aanbouw).

In **Amsterdam** heeft de overheid in 2020 een actieplan geïntroduceerd om in een termijn van 20 jaren het aanbod via coöperatieven naar 10% van de woningvoorraad te brengen (40.000 woningen). De eerste 13 locaties zijn toegewezen aan proefprojecten, die in twee fasen en met een budget van €50 miljoen aan leningen voor de ontwikkelingsfase via een "Wooncoöperatiesfonds".

De staat **Genève** heeft in overleg met coöperatieven en burgers een reeks maatregelen ontwikkeld. 5% van de huidige woningvoorraad is reeds coöperatief, met als doel om tot 10% te komen tegen 2035. Deze maatregelen zijn bedoeld om de grootste obstakels voor de ontwikkeling van coöperatieven op te heffen en zij komen zowel de overheid als de coöperatieven ten goede.

In **München**⁴ heeft de overheid een beleid ontwikkeld om coöperatieven toegang te geven tot grond als antwoord op het gebrek aan betaalbare woningen voor de inwoners. Dit in combinatie met financiële steunmaatregelen en verplichtingen om de opbrengst van onroerend goed te beperken.

Waarom zou de overheid woningbouwcoöperatieven moeten steunen?

De belangrijkste redenen zijn:

- a) **voor betaalbare huisvesting:** in Zürich zijn de coöperatieven er in minder dan 10 jaar in geslaagd om 30% goedkoper te zijn dan de private sector,
- b) **voor duurzame architecturale kwaliteit en behoud van het patrimonium:** coöperatieve projecten krijgen vaak architectuurprijzen,
- c) **voor een nieuwe uitweg uit de woningspeculatie,**
- d) **voor de bouw van een stad waar de coöperatieve bewoner zijn of haar woning collectief creëert, bouwt en beheert** en bijdraagt aan de **ontwikkeling van een meer zorgzame samenleving.**

Wanneer voor Brussel?

Ons voorstel: een regionaal actieplan

Wooncoöperatieven een vaste plaats geven in het Brusselse huisvestingsaanbod is een noodzakelijke ambitie. De voorbeelden uit Europa zijn geslaagd door de wil van burgers en politici te combineren met die van de woningactoren met sociale opdrachten.

Wat als we coöperatieve huisvesting op de agenda van de volgende Brusselse regering zetten?

Om dit te bereiken, bevelen we een **gezamenlijk actieplan** aan. Het doel van de aanbevelingen is om steun te bieden aan coöperatieven tegen een lagere impact op de overheidsfinanciën.

Om het ontwerp en de uitvoering van de maatregelen te definiëren, stellen we voor om proefprojecten te ondersteunen, wat moet leiden tot de **oprichting van een regionale erkenning voor coöperatieven met een sociale missie**.

Synthese van het actieplan

De titels A, B, C en D bundelen de acties per doelstelling. We willen de **vier belangrijkste obstakels** voor de ontwikkeling van wooncoöperatieven in België en Europa aanpakken.

A. Aanbevelingen om burgerinitiatieven en -participatie mogelijk te maken

Actie 1: Proefprojecten voor de ontwikkeling van coöperatieve huisvesting ondersteunen

Actie 2: Steun voor de ontwikkeling van coöperatieven bevorderen

B. Aanbevelingen voor de financiële drempel

Actie 3 : De toegang tot bankleningen vergemakkelijken

Actie 4 : De financiële toegankelijkheid van coöperatieven voor alle Brusselaars bevorderen

Actie 5 : Ondersteuning van burgerinvesteringen in coöperatieven

Actie 6 : Renovation-steun aanpassen zodat coöperatieven er aanspraak op kunnen maken

C. Aanbevelingen voor de grond/onroerend goed

Actie 7: Terbeschikkingstelling van gronden, in privaat of publiek bezit, via erfpacht of opstalrechten

Actie 8: Opknappen van leegstaande gebouwen

Actie 9: 33% van een vastgoedontwikkeling toewijzen aan sociale huisvesting en/of huisvesting met een sociale missie, waaronder wooncoöperatieven

Actie 10: Wooncoöperatieven toestaan deel te nemen aan gemengde projecten met andere publieke woonactoren

D. Aanbeveling om de juridische onzekerheid op te heffen

Actie 11: Huisvestingscoöperatieven met een sociale missie een specifieke erkenning geven

A. Aanbevelingen om burgerinitiatieven en -participatie mogelijk te maken

In de huidige context is het zo goed als onmogelijk om in Brussel een wooncoöperatieve op te richten. Door proefprojecten te faciliteren, kan coöperatieve huisvesting een structurele plaats krijgen in het toekomstige huisvestings- en stedenbouwbeleid. Twee complementaire acties worden voorgesteld.

Action 1 Proefprojecten voor coöperatieve huisvesting ondersteunen

We stellen voor om oplossingen voor overheidssteun te ontwikkelen via de implementatie van 5 tot 10 pilootprojecten die werken aan coöperatieve huisvesting. Deze initiatieven zullen het mogelijk maken om de juiste coöperatieve en publieke ondersteuningsmodellen uit te bouwen voor de structurele implementatie van dit huisvestingsmodel in Brussel.

Geïdentificeerde maatregelen

-  1.1. Toegang tot vastgoed en/of grond
-  1.2. Toegang tot een faciliterende administratieve omgeving
-  1.3. Toegang tot krediet of andere financiering

Beoogde resultaten

- De haalbaarheid van coöperatieven aantonen
- De sociale, economische en ecologische meerwaarde aantonen
- Innoveren met Brusselse actoren, voor gemengde en betaalbare coöperatieven
- De obstakels identificeren en de nodige aanpassingen voorstellen
- Het langetermijnkader voor de ondersteuning van coöperatieven uittekenen in nauwe samenwerking met de betrokken overheden en administraties.

Europese voorbeelden: praktijken uit Barcelona met 2 proefprojecten (2014-15) en vervolgens 11 projecten (2016-19) of in Amsterdam met 7 proefprojecten in de bouw en renovatie (2020-22) en vervolgens 6 projecten voor een 2e fase (2020-2024) en tot slot 3 andere grootschalige projecten met als doel om in totaal 7.000 woningen te realiseren in 2030.

Action 2 Steun voor de ontwikkeling van coöperatieven bevorderen

Het gebrek aan concrete en toegankelijke informatie, het gebrek aan specifieke knowhow, enz. zijn ontmoedigende factoren voor diegenen die zich willen engageren in coöperatieven als oplossing voor huisvesting. Het actieonderzoek van het CLTB biedt technische en sociale ondersteuning aan twee proefprojecten die momenteel lopen, brengt de behoeften van de betrokken partijen samen en laat hen samenwerken om oplossingen te vinden.

Geïdentificeerde maatregelen

-  2.1. Een haalbaarheidsstudie financieren om de wenselijke ondersteuning op te zetten
-  2.2. Een communicatiecampagne opzetten

Beoogde resultaten

- Coöperatieven continu technische en sociale ondersteuning bieden
- De toegang tot coöperatieve woonoplossingen bevorderen voor alle Brusselaars
- Een bemiddelaar aanstellen als gesprekspartner tussen coöperatieven en de Brusselse overheid
- De behoeften van coöperatieven bundelen, kennis en expertise blijven ontwikkelen en oplossingen uitwerken

Europese voorbeelden: Verschillende Duitse steden ondersteunen incubators voor de oprichting van wooncoöperatieven. Leipzig biedt bijvoorbeeld gratis ondersteuning aan, terwijl Berlijn een incubator heeft die zich richt tot coöperatieven voor meer kwetsbare groepen. Het canton van Genève financiert een informatieloket over coöperatieven. Bovendien is er een federatie die coöperatieven verenigt, vertegenwoordigt en ondersteunt en tegelijkertijd fungeert als bemiddelaar tussen de publieke en private sector [GCHG].

B. Aanbevelingen voor de financiële obstakels

Net als alle vastgoedprojecten vereisen coöperatieven aanzienlijk veel eigen kapitaal om projecten te realiseren. Een eigen vermogen/inbreng van 20% à 40% is nodig om te beginnen met de aankoop en ontwikkeling van een gebouw. En toch:

- De coöperatieve verzilverd haar woningen niet op de markt, waardoor de afschrijving pas na 20, 30 of 40 jaar plaatsvindt.
- Een coöperant kan niet lenen om aandelen van de coöperatieve te kopen. Ze dragen bij aan de financiering met hun beschikbare kapitaal. Dit is vaak onvoldoende om de benodigde fondsen te werven en geeft alleen een bevoorrecht deel van de bevolking toegang tot huisvesting.

De financiering van dit kapitaal is bepalend voor de financiële haalbaarheid en betaalbaarheid van een coöperatieve. Hier lees je onze voorstellen om fondsenwerving te ondersteunen bij de start van een coöperatieve, voor de eerste bewoners, van de aankoop tot financiering van de werken.

Action 3 Toegang tot bankleningen vergemakkelijken

Banken zijn zeer terughoudend met het verstrekken van hypothecaire leningen aan wooncoöperatieven. De moeilijkheid wordt nog groter wanneer het om een nieuwe coöperatieven gaat.

Geïdentificeerde maatregelen

-  3.1. Toekennen van een gedeeltelijk gewestelijke garantie voor een banklening van een coöperatieve
-  3.2. Toekenning van een voorfinanciering voor een project en een bulletlening ⁵ (Finance.brussels)
-  3.3. De toegang tot leningen bij het Woningfonds voor coöperatieve vennootschappen vergemakkelijken

Beoogde resultaten

- Toegang tot bankkrediet vergemakkelijken met beperkte regionale middelen
- Woningbouwcoöperatieven van bij het begin financieel toegankelijker maken door de voorfinanciering van een vastgoedproject en de toegang tot een lening te ondersteunen
- Het vertrouwen van financiële spelers vergroten

Anderzijds moeten coöperatieven toegang krijgen tot instrumenten om een financieel plan te volgen dat door de overheid is vastgesteld en waarbij de huurprijzen zijn vastgelegd om de betaalbaarheid van de woningen en een gezond financieel beheer te garanderen.

Europese voorbeelden: In Genève is 20% eigen vermogen vereist om een banklening te krijgen. Het canton Genève garandeert 15% van die 20%. Coöperatieven en hun bewoners hoeven slechts 5% startkapitaal te verschaffen. De stad Amsterdam heeft een investeringsfonds opgezet van 50 miljoen euro beschikbaar voor leningen aan coöperatieven. Deze leningen moeten na 15 jaar worden afgelost. Het doel is om deze fondsen na aflossing te herinvesteren.

Action 4

De financiële toegankelijkheid van coöperatieven voor alle Brusselaars bevorderen

Terwijl iemand die een eigen woning wil kopen gebruik kan maken van een sociale hypotheek, is dit niet het geval voor iemand die aandelen wil kopen in een woningcorporatieve.

Geïdentificeerde maatregelen

-  4.1. Leningen via het Woningfonds mogelijk maken voor coöperanten en toekomstige bewoners voor de aankoop van aandelen.
-  4.2. Onderzoeken of Finance & Invest.brussels of een andere organisatie een vergelijkbare rol kan spelen.

Beoogde resultaten

- De tijd verkorten die coöperatieven nodig hebben om het break-even te draaien
- De financiële lasten van de bankleningen verminderen

Europese voorbeelden: In Hamburg biedt een publieke bank leningen aan. In München kunnen particulieren leningen aangaan om aandelen te kopen van een coöperatieve.

Action 5

Ondersteuning van burgerinvesteringen in coöperatieven

In Brussel zijn reeds een aantal instrumenten beschikbaar voor de financiering van coöperatieven en de sociale economie.

Geïdentificeerde maatregelen

-  We stellen voor om ervoor te zorgen dat deze regelingen worden toegankelijk voor wooncoöperatieven en aangepast om burgerkapitaal aan te trekken.
-  Voorbeelden van bestaande regelingen: behoud van de al effectieve toegang tot de Proxi-lening (een particuliere lening met belastingaftrek) – Investcoop.brussels (investering met belastingvoordeel) – COOP US (verdubbeling van het resultaat van een fondsenwervingsoperatie via de verkoop van aandelen aan burgers).

Beoogde resultaten

- Wooncoöperatieven erkennen als actoren in de sociale economie
- Investeringsmogelijkheden door burgers in wooncoöperatieven vergemakkelijken
- De financieringsmogelijkheden voor coöperatieven vergroten
- Hun wettigheid vergroten ten aanzien van financieringsinstanties

Action 6

Renolution-steun aanpassen zodat coöperatieven er aanspraak op kunnen maken

Gezien het gebrek aan beschikbare terreinen in Brussel en het belang van renovatie van bestaand gebouwen, richten coöperatieven zich vooral op renovatieprojecten.

Geïdentificeerde maatregelen

Coöperatieve vennootschappen zijn bedrijven die bij deze collectieve inspanning niet dezelfde steun kunnen krijgen als klassieke eigenaars. Dit is een obstakel voor de ontwikkeling van coöperatieven.

Beoogde resultaten

- De financiële lasten van renovatiewerkzaamheden verlichten
- Coöperatieven een rol laten spelen in de Renolution-strategie en BWLKE ⁶

C. Aanbevelingen voor de grond/onroerend goed

De aankoop van onroerend goed of grond vormt een groot obstakel voor de ontwikkeling van coöperatieven, die niet over de nodige slagkracht beschikken op een zeer concurrerende markt..

Action 7

Terbeschikkingstelling van gronden, in privaat of publiek bezit, via erfpacht of opstalrechten

Geïdentificeerde maatregelen

- 7.1. Geen publieke gronden verkopen aan de particulieren en hiermee het aanbod van publieke gronden vergroten
- 7.2. Stel gronden beschikbaar via erfpachtcontracten, in bijzonder aan spelers met een sociaal doel, waaronder wooncoöperatieven.
- 7.3. Doe dit via de regionale operatoren: Citydev, MSI, Grondregie en communales, CLTB, OCMW, die partners van de coöperatieven kunnen worden.
- 7.4. De coöperaties laten genieten van de regionale uitoefening van voorkeurechten

Beoogde resultaten

- De financiële lasten voor coöperatieven verlagen
- Een grondreserve behouden als gemeenschappelijk of publiek bezit
- Een belangrijk obstakel voor de ontwikkeling van wooncoöperatieven wegnemen

Een **"Housing Deal"** voor Brussel en sociale huisvesting en met een sociaal doel. **Om de onderlingen concurrentie tussen actoren met een sociale opdracht te vermijden**, kan een onafhankelijke raad de beschikbare gronden verdelen (Barcelona) of een vertegenwoordiger van alle actoren het mandaat geven om gronden toe te wijzen (Genève).

Europese voorbeelden : Wooncoöperatieven in Europa bouwen vaak op grond die ze niet bezitten. In Barcelona verleent de stad voor een beperkte periode gronden aan coöperatieven. In ruil daarvoor wordt, zodra de leningen van de coöperatieven zijn terugbetaald, een deel van de winst overgedragen om andere projecten te steunen. In Genève betalen de coöperatieven een vaste jaarlijkse vergoeding (canon) voor een grond gedurende een bepaalde periode die uiteindelijk de investering financiert.

Action 8 Opknappen van leegstaande gebouwen

Het Gewest speelt een belangrijke rol in de strijd tegen leegstaande gebouwen en heeft de middelen hiervoor verhoogd. Dit beleid draagt bij tot de renovatie van bestaande gebouwen, zowel residentiële, industriële als kantoorgebouwen.

Geïdentificeerde maatregelen

-  8.1. Beschouw bewonerscoöperatieven als potentiële partners voor de renovatie van leegstaande gebouwen.
-  8.2. Voorzie specifieke maatregelen die hiervoor ontwikkeld kunnen worden.

Europese voorbeelden :

De regio Lazio in Italië heeft een programma opgezet van "renovatiecoöperatieven" die zich richten op verlaten gebouwen die door een coöperatieven gerenoveerd worden.

Action 9 33% van een vastgoedontwikkeling toewijzen aan sociale huisvesting en/of huisvesting met een sociale missie, waaronder wooncoöperatieven

Geïdentificeerde maatregelen

 Om het aantal betaalbare woningen te verhogen, moet elke vastgoedontwikkeling vanaf een bepaalde grootte onderworpen worden aan een regelgevend kader. We stellen voor om 33% toe te wijzen aan sociale huisvesting en/of huisvesting met een sociale doel. Coöperatieven zouden van dit nieuwe aanbod kunnen profiteren, naast andere actoren zoals de BGHM, het Woningfonds of het CLTB.

Europese voorbeelden:

In Hamburg wordt 20% van een nieuwbouwwijk op publieke gronden gereserveerd voor coöperatieven. Het canton Genève heeft een vergelijkbaar beleid om nieuwe en bestaande coöperatieven toegang te geven tot grond. In Denemarken kunnen lokale overheden eisen dat private projectontwikkelaars 25% van de grond toewijzen aan coöperatieven.

Vandaag zijn gemengde projecten eerder uitzondering dan regel. Om de ontwikkeling van coöperatieven te ondersteunen, zou het interessant zijn om samen te werken.

Geïdentificeerde maatregelen

9.1. Vergemakkelijk de samenwerking tussen sociale huisvestingsmaatschappijen, het Woningfonds, Citydev of het CLTB en coöperatieven.

9.2. Maak huisvesting in de coöperatie sociaal via SVK's. Private sociale huisvesting wordt gecreëerd dankzij financiële steun van de overheid. Coöperaties kunnen het sociale karakter van deze woningen bestendigen.

Europese voorbeelden:

Het canton Genève stimuleert gemengde projecten om de samenwerking tussen private ontwikkelaars en actoren met een sociale missie aan te moedigen, evenals tussen bestaande en nieuwe coöperatieven.

Beoogde resultaten

- Een belangrijk obstakel voor de ontwikkeling van coöperatieve huisvesting opheffen:
 - De menselijke en technische lasten van vastgoedontwikkeling voor coöperatieven verlichten
 - Schaalvoordelen voor alle partners
 - Delen van verantwoordelijkheden en risico's
 - Bundeling van praktijken en kennis
- Stimuleren van de ontwikkeling van woonprojecten met een hoge sociale meerwaarde
- Sectoroverschrijdende samenwerking opzetten in de strijd tegen de wooncrisis, in functie van kwaliteit en betaalbaarheid.

D. Aanbeveling om de juridische onzekerheid op te heffen

Het ontbreken van een duidelijk statuut voor wooncoöperatieven remmen zowel burgers als financiële, bouwkundige en juridische partners van de coöperatieven af. Een officiële erkenning zou daarentegen het vertrouwen van alle belanghebbenden vergroten en een aanzienlijke uitbreiding van het coöperatief woonaanbod mogelijk maken.

Action 11

Huisvestingscoöperatieven met een sociale missie een specifieke erkenning geven

Geïdentificeerde maatregelen

 Het Brussels Gewest kan, in het kader van zijn bevoegdheden, een erkenning invoeren om coöperatieven aanspraak te laten maken op specifieke maatregelen volgens precieze criteria. O.a. deze die hierboven worden aanbevolen. Deze gewestelijke erkenning kan uitgewerkt worden met proefprojecten en administraties.

Europese voorbeelden :

Coöperatieven in Genève kunnen het statuut van "Bouwheer van openbaar nut" krijgen, waardoor ze toegang hebben tot steunmaatregelen.

Beoogde resultaten

- De resultaten van de proefprojecten verankeren om de obstakels voor de toekomstige ontwikkeling van coöperatieven weg te nemen.
- De wooncoöperatieven, als actoren met een publiek doel, enerzijds laten genieten van de voordelen die worden toegekend aan particulieren en sociale ondernemingen, en anderzijds erover waken dat deze voordelen worden voorbehouden aan actoren met een sociaal doel.

Handhaaf het verlaagd BTW-tarief op sloop en heropbouw voor woningbouwcoöperatieven.⁷

Coöperatieven kunnen niet langer aanspraak maken op dit belastingvoordeel, in tegenstelling tot particulieren. Dit is een voorbeeld van de gevolgen van het ontbreken van een **wettelijk kader** dat het sociale doel van wooncoöperatieven vastlegt.

Notes

¹ Depuis 1895, c'est la voix du mouvement coopératif auprès de l'Organisation des Nations unies, notamment. Elle émet et est garante à ce titre de la déclaration sur l'identité coopérative (les 7 principes).

² Conseil National de la Coopération (1955, plus de 500 membres)

³ La réforme du Code des Sociétés a supprimé la mention « à finalité sociale » pour les entreprises. Pour conserver ces caractéristiques, le gouvernement propose de se faire agréer entreprise sociale, ce qui n'est accessible qu'aux sociétés coopératives (SC).

Autrefois, la société commerciale à finalité sociale signifiait, une société :

- Dont la caractéristique essentielle est de ne pas rechercher prioritairement l'enrichissement de ses associés ;
- Qui définit, en sus de son objet social (qui définit les activités réalisées), un but social qui détermine la finalité de ces activités.
- Qui détermine l'impact social et/ou environnemental de leur but

⁴ Au même titre que de quelques autres villes en Allemagne comme Rostock, Hambourg, Leipzig ou Berlin, par exemple.

⁵ https://en.wikipedia.org/wiki/Bullet_loan

⁶ Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la maîtrise de l'Energie

⁷ Selon la loi-programme publiée au Moniteur le 29/12/2023

<https://finances.belgium.be/fr/Actualites/taux-tva-reduit-demolition-reconstruction-pompes-chaleur>