

infofiche wooncoop

Deze informatie verzamelde GiPSo in juni 2021. Gelieve bij interesse steeds zelf contact op te nemen om na te gaan of de informatie nog actueel en correct is.

Juridische entiteit: wooncoop is een wooncoöperatie, erkend door de Nationale Raad voor Coöperatie en is lid van coopkracht, het netwerk voor coöperaties in Vlaanderen.

Het uitgangspunt van coöperatief ondernemen zit hem in het lenigen van individuele noden door een collectieve aanpak.

Een wooncoöperatie is een autonome organisatie van personen die zich **vrijwillig verenigen** om hun **woonbehoefte** te behartigen, door middel van een onderneming waarvan ze **samen eigenaar** zijn en die ze **democratisch** controleren.

Je wordt coöperant door aandelen te kopen. Elke aandeelhouder heeft één stem, ongeacht de hoeveelheid aandelen.

Coöperanten hebben een dubbele relatie met hun onderneming: ze zijn zowel aandeelhouder als gebruiker van de geleverde diensten of producten.

De coöperatie vormt en versterkt de vennoten en ondersteunt hen bij het realiseren van hun doelstelling.

Maatschappelijke zetel: Wooncoop cv, Pannestraat 3, 9000 Gent

website: [Inclusieve woonprojecten - wooncoop](#)

Contactgegevens/personen:

De Punt

Kerkstraat 108
9050 Gent

Mail:

info@wooncoop.be

voor meer info ivm de inclusieve projecten: Gerbrand@wooncoop.be

Tel:

09 296 44 54 – 0484 112 730

Hoe ontstaan? Doelstellingen? Visie?

Bij wooncoop droomt men van een toekomst waarin iedereen kan wonen in een kwalitatieve en duurzame woning want “goed wonen is een basisrecht! “

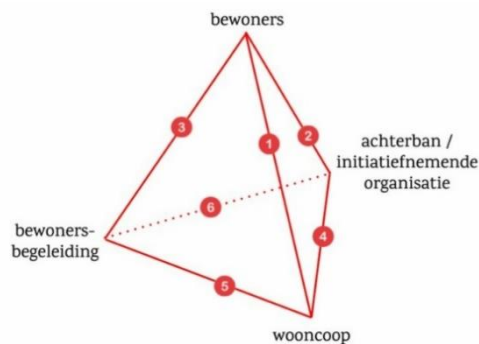
Wooncoop brengt een radicaal nieuw woonmodel in de samenleving, het coöperatief wonen, waar wonen uit de speculatie wordt gehaald en de harde grens tussen kopen en huren verdwijnt.

Op vraag van burgers koopt wooncoop panden of gronden, maakt ze klaar en beheert het goed tijdens de bewoning.

Bewoners zijn eigenaar van aandelen in de coöperatie en kunnen zo aan de reële kostprijs een woning huren.

De basishuurprijs zakt via kapitaalbreng en de lat kan hoger gelegd worden door te kiezen voor kapitaalopbouw.

Wooncoop heeft, naast hun reguliere projecten ook enkele inclusieve woonprojecten voor personen met een beperking



In de configuratie van coöperatief wonen met bewonersbegeleiding zijn er vier partijen

1. De **wooncoöperatie**: het vehikel waarmee financiën en gebouwbeheer worden gerealiseerd. De coöperatie zorgt voor de nodige juridische en financiële structuur.
2. De **bewoners**: zij kiezen bewust voor het coöperatief woonmodel met de voordelen van levenslang, kwaliteitsvol en betaalbaar wonen.
3. De **initiatiefnemende organisatie of achterban** (familie, vrienden, kennissen, enz.): zij initiëren het project en zullen de bewoner hoofdzakelijk financieel maar ook praktisch ondersteunen.
4. De **bewonersbegeleiding**: zij hebben een wezenlijke rol in het welslagen van het project. In ons model heeft elke individuele bewoner nood aan begeleiding en zodoende hebben we de term bewonersbegeleiding gekozen om het de juiste lading te geven. Dit kan één persoon zijn, of eveneens een groep van personen (zonder specifieke juridische structuur), of het kan een heuse begeleidingsdienst zijn met een juridisch kader.

De onderlinge relaties zitten vervat in bovenstaande grafische illustratie: coöperatie – bewoner – achterban/initiatiefnemende organisatie – bewonersbegeleiding. Dit quadrumviraat is de essentie van het model dat we in het draaiboek uit de doeken doen.

Meer info vind je in het draaiboek: “coöperatief wonen in samenwerking met bewonersbegeleiding” dat je kan downloaden van de website.

Waar haalt wooncoop het kapitaal om hun doelstelling waar te maken?

Het kapitaal van wooncoop komt zowel van de financiële inbreng van de coöperant-bewoners (1/3) als van externe investeerders (1/3) als van de bank (1/3). Er wordt transparant en kostendelend gewerkt.

Wooncoop zoekt ethische investeerders. Wooncoop verkoopt aandelen en beoogt een

rendement van gemiddeld 2% per jaar waarde-aangroei van het aandeel. Een aandeel kost € 250 en staat op naam. Er zijn geen in- en uitstapkosten.

Aandelen voor een solidariteitsproject blijven minimum 5 jaar zonder rendement. Dit verlaagt de huurprijs voor de bewoner.

De aansprakelijkheid als aandeelhouder is beperkt tot de inbreng. Elke aandeelhouder/coöperant wordt uitgenodigd op de jaarlijkse algemene vergadering. Elke coöperant heeft één stem op de algemene vergadering, ongeacht het aantal aandelen.

Niettegenstaande de voorzichtige investeringspolitiek van wooncoop is een investering in de coöperatie niet vrij van risico.

Het aankopen van een aandeel van wooncoop geeft op zich geen recht om te wonen bij wooncoop. Woonrecht wordt vastgelegd in specifieke overeenkomsten.

Regio

Er zijn 23 projecten opgestart waarvan 5 projecten met bewonersbegeleiding.

Wooncoop bouwt projecten in heel Vlaanderen maar richt zich in principe eerder op de steden of dorpskernen in Vlaanderen (mobiscore 7). Vuistregels voor nieuwe projecten kan je terugvinden op de website.

Bouwen/verbouwen – kopen – huren

Wooncoop-en combineert het beste van kopen en huren.

Bewoners zijn eigenaar van aandelen in de coöperatie en kunnen zo aan de reële kostprijs een woning huren.

De basishuurprijs zakt via kapitaalbreng en de lat kan hoger gelegd worden door te kiezen voor kapitaalopbouw. Een bewoner kan op die manier een spaarpot opbouwen.

- Wooncoop vervult alle verplichtingen en procedures eigen aan de rol van eigenaar.
- Wooncoop regelt de huurcontracten met de bewoners.

Wanneer je zelf al een grond of gebouw hebt, kan je dan nog bij wooncoop terecht?

Wooncoop zal samen met de aanvragers bekijken of de ligging van de grond of het gebouw beantwoorden aan de criteria om een succesvol project te kunnen opzetten.

Onderhoud en herstellingen

Wooncoop doet het gebouwbeheer tijdens de bewoning.

Hoe krijg je garanties voor de verre toekomst? Levenslang wonen?

Als coöperant-bewoner krijg je levenslang woonrecht waardoor je de woning zolang dat het jou past kan bewonen. Daarnaast is het zorgeloos wonen omdat het goed beheer van de woning wordt verzorgd door de coöperatie.

De wooncoöperatie hanteert het principe van levensbestendig wonen. Daardoor biedt wooncoop een grote flexibiliteit aan. Iemand kan, afhankelijk van wijzigende woonbehoefte, binnen de coöperatie van woning veranderen.

Wat bij koerswijziging bedrijf of faillissement?

Heeft wooncoop al (veel) ervaring met ouderprojecten?

Momenteel zijn er twee projecten gestart vanuit personen met een beperking of hun netwerk.

Eigen regie – wat is de inspraak van de ouder/bewonersgroep ivm de bouw

Er wordt altijd gesproken over het gebouw met de kandidaat bewoners en/of hun wettelijk vertegenwoordigers maar wooncoop beslist en neemt de verantwoordelijkheid.

Eigen regie – wat is de inspraak van de ouder/bewonersgroep ivm de organisatie en zorg

Wooncoop stelt dat de bewonersbegeleiding professioneel moet geregeld zijn. Hoe, wat of met wie dat regelen de bewoners en/of hun vertegenwoordigers zelf.

Kan samengewerkt worden met wooncoop wanneer de VZW (voorlopig) enkel een gebouw zoekt om een dagbestedingsinitiatief op te starten?

Neen, wooncoop houdt zich uitsluitend bezig met woonprojecten.

We dromen al langer van een project voor onze zoon/dochter. We vinden tot nu geen andere mensen die dit samen met ons kunnen doen. Helpt wooncoop hierbij ?

Wooncoop gaat uit van een vraag van een groep kandidaat bewoners en zoekt dus niet zelf naar medebewoners. Een individuele persoon kan zich wel steeds aanmelden bij wooncoop als kandidaat bewoner voor een nieuw of bestaand wooncoopproject.

Welke belangrijke info wil wooncoop nog meegeven aan initiatiefnemers?

- ✓ Wooncoop kan maar concreet aan de slag als er al een groep kandidaat bewoners is en ook het idee van de woonvraag min of meer duidelijk is (bv. kamers met gemeenschappelijke ruimte tegenover individuele appartementen of studio's).
- ✓ Het is zinvol eerst een algemeen infomoment te volgen over de principes en de werking van wooncoop. Twee keer per maand worden deze momenten georganiseerd.

Aanvullende informatie voor de deelnemers/bewoners

Wonen/dagbesteding/alleen versus 'samen'wonen/...

In principe bepalen de kandidaat bewoners de concrete invulling van hun project. Wooncoop ondersteunt vanuit zijn ervaring en bekijkt mee wat haalbaar is en goed lijkt en wat minder. Zo kan het in principe wel dat er samengewerkt wordt met verschillende vergunde zorgaanbieders maar is dit niet altijd het meest praktische of haalbare.

Betaalbaarheid

Is er een mogelijkheid om zonder persoonsvolgend budget (PVB) of eigen kapitaalsinbreng toch deel te nemen aan een project?

Het financiële plaatje wordt opgemaakt door wooncoop en moet kloppen. Eigen kapitaalinbreng is wenselijk en ook voordelig voor de bewoner. Of persoonsvolgende budgetten worden ingezet of niet, maakt voor wooncoop niet uit.

Wanneer er leegstand is in een woning, zal wooncoop wel mee initiatief nemen om dit probleem op te lossen maar het eerste initiatief en verantwoordelijkheid ligt bij de bewonersgroep. De bewonersgroep bekijkt in principe of iemand kan komen wonen in een project of niet. Maar bij

leegstand moet in principe een nieuwe huurder gevonden worden. Om lang leegstand te voorkomen zou zelfs in een woning met bewonersondersteuning een bewoner zonder ondersteuningsnood kunnen aansluiten als beide partijen zich hierin kunnen vinden.

Wordt men gezien als alleenstaand of samenwonend?

Dit zal afhangen van het project. Indien het gaat over een geregistreerd ouderinitiatief, dan wordt men voor de tegemoetkoming gezien als alleenstaand, wonend in een gemeenschap.

Is het mogelijk om individuele huursubsidie te verkrijgen?

Afhankelijk van het project wordt bekeken wat er kan of niet voor een individuele bewoner.

Zijn er voorwaarden ivm het domicilie van bewoners?

Meestal verwacht men dat men zijn domicilie in het samenwoonproject plaatst. Voor een (ouder)project kan bekeken worden of hier kan van afgeweken worden.

Is het mogelijk om als individu aan te sluiten bij bestaande projecten?

Dit kan in principe wel. Op de website kan men zien in welke projecten er open plaatsen zijn.

Is het mogelijk om als individu een project te bezoeken?

Ja.

Wat als ik er wil uitstappen? Voorwaarden/gevolgen?

Het wonen en huren wordt afzonderlijk gezien van het aandeelhouder zijn.

Voor de huurovereenkomst wordt een opzegtermijn voorzien van 3 maanden.

Wanneer men ook wenst zijn aandelen terug te krijgen, dan kan dit. Dit wordt aangevraagd en besproken op de algemene vergadering. Men kan ook wooncoop blijven steunen en zijn aandelen behouden en zo ook mee blijven genieten van een eventueel rendement.