

# VERSLAG Cera Coop Tour Genève

11-13 oktober 2023 - door Dimitri Berliner, Peggy Totté en Lieve Jacobs

## SAMENVATTING

---

### Kritische succesfactoren in Genève

Voor wie zich afvraagt hoe je nieuwe wooncoöperaties optimale kansen biedt, gingen we een kijkje nemen in Genève. De situatie is vergelijkbaar met België, omdat daar - in tegenstelling tot Zürich - geen 100-jarige traditie van wooncoöperaties is. Hoe kan het dat nieuwe wooncoöperaties daar sinds een tiental jaar een mooie opmars maken?

Ten eerste is er een sterke politieke wil voor een alomvattend, holistisch huisvestingsbeleid dat ook het coöperatieve model omvat. Deze politieke keuzes zijn verankerd in een algemene wet op huisvesting.

Een tweede belangrijke succesfactor is het grondbeleid van de overheden. De ervaringen in Genève tonen aan dat grondbezit van de lokale overheden een cruciale hefboom is voor stedelijke planning in het algemeen en voor wooncoöperaties in het bijzonder. Een financieel gezonde overheidssituatie is bijgevolg een belangrijke co-factor voor succes, want vaak is een financieel tekort de aanleiding om overheidsgronden te verkopen en zo nieuw geld binnen te halen.

Ten derde is toegang tot financiële instellingen essentieel om wooncoöperaties een kans te geven. Hiertoe hoeft de overheid geen geld uit te geven, maar bankgaranties zijn reeds voldoende om de banken gerust te stellen en een dialoog op gang te brengen met de coöperaties.

Tot slot moeten we - paradoxaal genoeg - het bestaan van een dure huurmarkt vermelden als één van de stimulerende factoren voor nieuwe wooncoöperaties. Zonder huurdruk is het moeilijker om een algemeen huisvestingsbeleid op te leggen dat betaalbare huisvesting hoog in het vaandel draagt.

### Context: het huisvestingsbeleid van kanton Genève

Sinds het begin van de jaren 2000 bepaalt het kanton Genève dat bouwprojecten moeten voldoen aan de 3/3-regel (1/3 sociale woningen, 1/3 betaalbare woningen, 1/3 vrije woningen), ongeacht wie ze promoot. Dit komt tegemoet aan een van de doelstellingen van het kanton: behoud van een middenklasse ondanks de snel stijgende prijzen op de huur- en koopmarkt. De wet bevestigt de centrale en aanvullende rol van coöperatieve huisvesting.

Het kanton heeft een Fondation Pour le Logement Coopératif opgericht, die een jaarlijkse dotatie heeft en grond koopt om deze via een langlopende erfpacht (99 jaar) ter beschikking te stellen aan niet-speculatieve coöperaties die zich inzetten voor huisvesting van algemeen belang. Vervolgens garandeert het kanton 3/4 van de 20% eigen

vermogen die coöperaties minstens nodig hebben om hypothecaire leningen met een looptijd gelijk aan de duur van de erfpacht te kunnen aangaan.

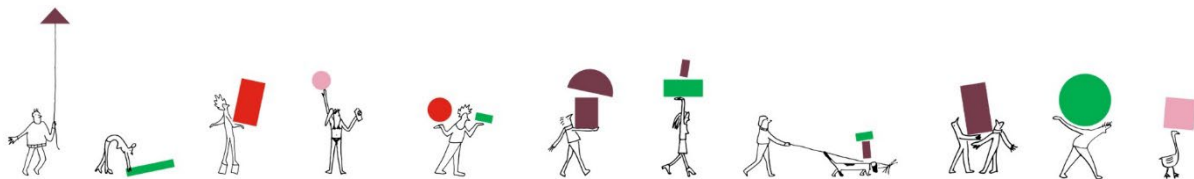
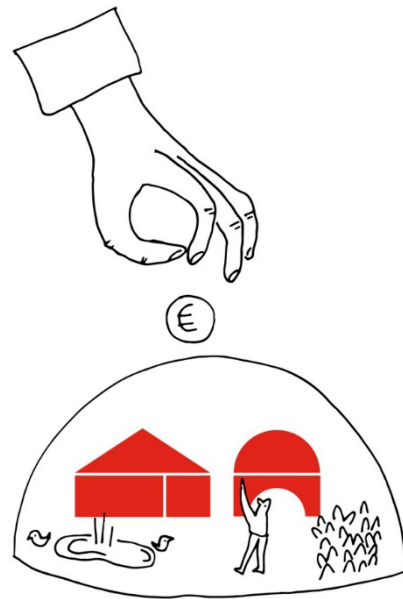
### Coöperaties: hoe werken ze?

Of het nu gaat om voormalige kraakpanden die zijn opgekocht door hun bewoners, historische arbeiderscoöperaties uit de 20e eeuw, coöperaties die een gebouw beheren om hun coöperanten te huisvesten, platforms die het coöperatieve huisvestingsmodel opschalen door grote energie-efficiënte, participatieve en toegankelijke projecten te realiseren, de manier waarop ze werken is min of meer hetzelfde.

Het doel van de coöperatie is om huisvesting te verschaffen aan haar coöperanten tegen een prijs die gebaseerd is op de werkelijke kosten. De coöperatie voert een projectontwikkeling uit (aankoop/sloop/bouw of renovatie), al dan niet met actieve participatie van de coöperanten in het ontwerpproces. De coöperatie is eigenaar van de gebouwen en schrijft deze af over dezelfde periode als de bancaire lening. De coöperanten bezitten aandelen in de coöperatie, tevens zijn ze huurder van hun wooneenheid, die wordt beheerd en onderhouden door de coöperatie. Coöperanten die de wooncoöperatie verlaten kunnen geen meerwaarde realiseren op hun aandelen.

In de participatieve wooncoöperaties<sup>1</sup> zijn de bewoners verenigd in een bewonersvereniging die het gebouw beheert op basis van een dienstverleningscontract met de coöperatie.

In woonprojecten van een zekere omvang zijn schaalvoordelen mogelijk, zoals gemeenschappelijke ruimten. Denk daarbij aan recreatief (bioscoop, klimzaal, kantine, eetzaal, etc.) en functioneel gebruik (wasserette, fietsenstalling, etc) en/of aan commerciële ruimten voor coöperanten of derden.



<sup>1</sup> Niet elke wooncoöperatie is even participatief. Het participatieve karakter is ook geen voorwaarde om toegang te krijgen tot publieke gronden. De voorwaarde van non-speculatief (geen dividend en geen meerwaarde) is hiervoor wel noodzakelijk.

# VOLLEDIG VERSLAG

---

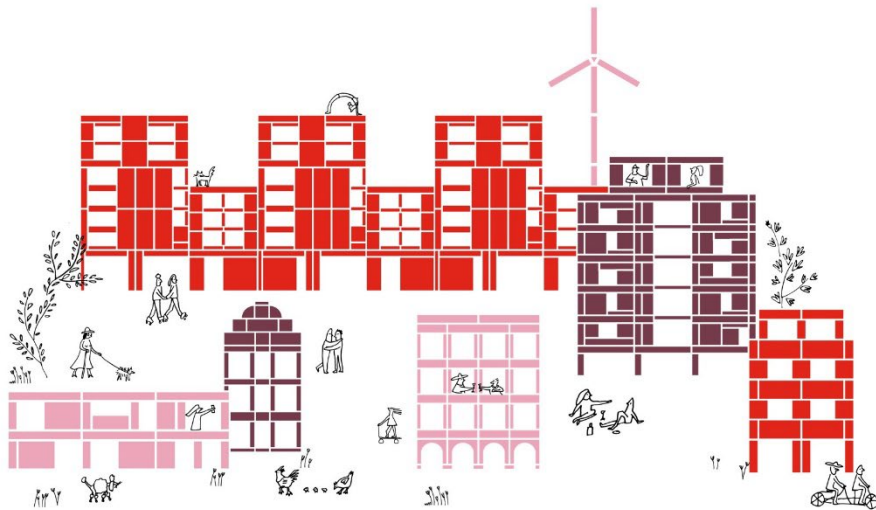
## 1. Basiskennis over Genève

In Zwitserland zijn er 3 bestuursniveaus: federaal, kantonnaal en gemeentelijk. Met betrekking tot huisvesting heeft het kantonnaal niveau veel meer bevoegdheden dan het federale en het gemeentelijke niveau. Het kanton Genève heeft een oppervlakte van 280 km<sup>2</sup>, telt 520.000 inwoners en heeft een netto bevolkingsgroei van ongeveer 1% per jaar. Het jaarlijkse BNP wordt geschat op CHF 10 miljard.

Gemiddeld 17% van de inwoners van Genève heeft een eigen huis (vergeleken met een gemiddelde van 40% voor Zwitserland als geheel) en de woningnood in Genève gaat terug tot het einde van de Tweede Wereldoorlog.

## 2. Traditie van wooncoöperaties in Zwitserland

Zwitserland is van oudsher een land waar coöperaties cultureel zeer belangrijk zijn. De grootste supermarkten van het land, Migros en Coop, zijn beide coöperaties. Ook wooncoöperaties kennen een lange traditie. Ze ontstonden aan het begin van de 20e eeuw als degelijke huisvesting voor arbeiders en boden hiermee een collectief alternatief voor de vrije woningmarkt, maar er is een groot verschil tussen de Zurich en Genève en tussen het bestuursniveau van de steden en van de kantons.



In Zürich is de stad sinds het begin van de 20ste eeuw blijven inzetten op de wooncoöperaties als betaalbare huisvesting. Op basis van een referendum heeft de stad Zürich zelfs besloten om het coöperatief woonaanbod te laten groeien tot 30% van de stedelijke huurmarkt. Dat is ook aan het lukken: het percentage is nu 27%.

In Genève heeft de wet van 1957<sup>2</sup> het omgekeerde effect bereikt. Wooncoöperaties werden lange tijd niet ondersteund door de overheid. Enkel een paar historische coöperaties zijn overeind gebleven in deze vrije markt situatie met stijgende grondprijzen. Gelet op de hoge grondprijzen waren coöperaties niet meer in staat om

---

<sup>2</sup> Omwille van de economische boom in de jaren '50, veel nieuwe inwoners (vooral arbeiders) en immigranten (vooral uit Spanje en Italië) werd op 27 juni 1957 la loi générale sur les zones de développement gestemd, die het urbanisme organiseerde met speciale zones (zones de développement) waar je meer kon verdichten, met nieuwe wijken die moesten geïntegreerd worden in de stad en met een wetgevend instrument dat deze nieuwe wijken uitteken (plan localisé du quartier met toegangswegen, publieke en private ruimten, ... Dit werd gefinancierd door een taks d'équipement van 44 CHF/m<sup>2</sup> bebouwde oppervlakte.

nieuwe projecten te realiseren, laat staan om lage(re) huurprijzen aan hun coöperanten aan te bieden. Bijgevolg is de capaciteit aan wooncoöperaties sterk afgenomen in de 2de helft van de 20ste eeuw.

Een belangrijk keerpunt voor Genève is gekomen in de periode 1990-2000. Grote delen van de stad stonden leeg door de ongebreidelde speculatie met vastgoed. Veel jongeren, kunstenaars en activisten besloten om deze panden te kraken. Steeds meer panden werden gekraakt, en bij gebrek aan betaalbare huisvesting liet de overheid het oogluikend toe. Op een gegeven moment waren er meer dan 140 kraakpanden.

In plaats van de beweging af te remmen, heeft het kanton Genève de kraakbeweging gebruikt als één van de instrumenten in het nieuwe huisvestingsbeleid. De krakers hebben de panden kunnen aankopen met de hulp van de overheid en deze samengebracht in een overkoepelende vereniging. Dit beleid zorgt voor een sterke heropleving van de wooncoöperaties in Genève. Anno 2023 zijn er bijna 130 wooncoöperaties en hun woningen vertegenwoordigen 5% van de huurmarkt in de stad. Het kanton ambieert dit aandeel te verhogen tot 10%.

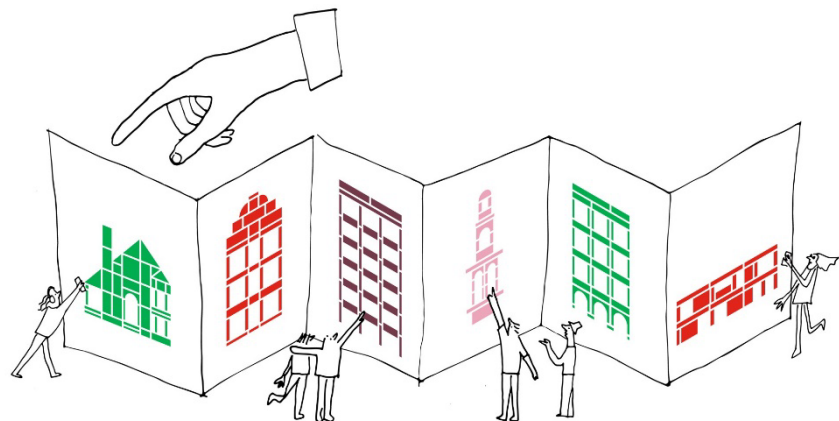
### 3. Huisvestingsbeleid in kanton Genève

#### Algemeen

In 1957 voerde het kanton Genève, als onderdeel van een woningwet, een nieuw instrument voor stadsplanning in: **Zone de Développement**. Dit bestemmingsplan was van toepassing op gebieden met een lage dichtheid die soms voor andere doeleinden dan huisvesting werden gebruikt (industrie, landbouwgrond, enz.). Het maakt verdichting en de integratie van nieuwe wijken in het stedelijk weefsel mogelijk en heft belastingen op bebouwde gebieden om lokale overheden de financiële middelen te geven om nieuwe wegen aan te leggen. Bijkomend is de ontwikkelingszone een hefboom voor controle van de huur- en kooprijzen van grond en gebouwen door het kanton. Het stelt maximale prijzen voor de percelen waarop het plan wordt ingezet. Burgers kunnen deze prijzen raadplegen, zowel de maximale huur die een eigenaar kan vragen na herbestemming, als de aankoopprijs per vierkante meter bij ontwikkeling.

Deze gebieden vallen buiten de vrije markt en worden gereguleerd door de staat.

Een dergelijke maatregel past binnen de visie van het kanton Genève om ervoor te zorgen dat 85% van de bevolking (die noch bijzonder rijk noch bijzonder arm is, volgens Zwitserse norm) en hun kinderen in deze regio kan blijven wonen.



Datzelfde jaar (1957) voerde het kanton een **wet over midden-inkomswoningen (Habitation à Loyers Modérés)** in. De grondgedachte was die van de sociale lift: jongeren met een inkomen onder het gemiddelde krijgen de kans om in goedkope woningen te wonen, maar doorheen de jaren stijgt hun inkomen en kunnen ze zich klassieke (niet-gereguleerde) huurwoningen veroorloven. De overheid vertrouwde de bouw van de betaalbare woningen toe aan particuliere projectontwikkelaars. In ruil voor financiële en fiscale steun van de staat konden zij eerst 20 of 25 jaar lang verhuren aan (door het kanton) gecontroleerde huurprijzen, waarna ze de optie hebben om hun eigendom op de vrije huur- of koopmarkt te brengen.

Deze aanpak heeft echter de woningcrisis in Genève niet opgelost. Zo is de omvang van de betaalbare woningvoorraad op een gegeven moment abrupt geslonken van een aandeel van 23% sociale woningen naar 10%, met een prijsexplosie aan het einde van de opgelegde betaalbare periode.

Daarom heeft Genève begin 21e eeuw haar bestaande huisvestingsbeleid<sup>3</sup> aangepast met volgende principes:

1. Intrekking van de HLM-regeling<sup>4</sup> en een 3/3/3-regel voor elk nieuw project. Zo moet elk nieuw woningbouwproject voorzien in een derde sociale huisvesting, een derde betaalbare huisvesting (al dan niet gesubsidieerd) en een resterend derde deel marktwoningen (verkoop of verhuur). Deze 3/3/3-regel geldt voor altijd en is niet beperkt in de tijd.
2. Aanbieden van grond en ondersteuning aan wooncoöperaties om onroerend goed aan te kopen. (*zie hieronder*)

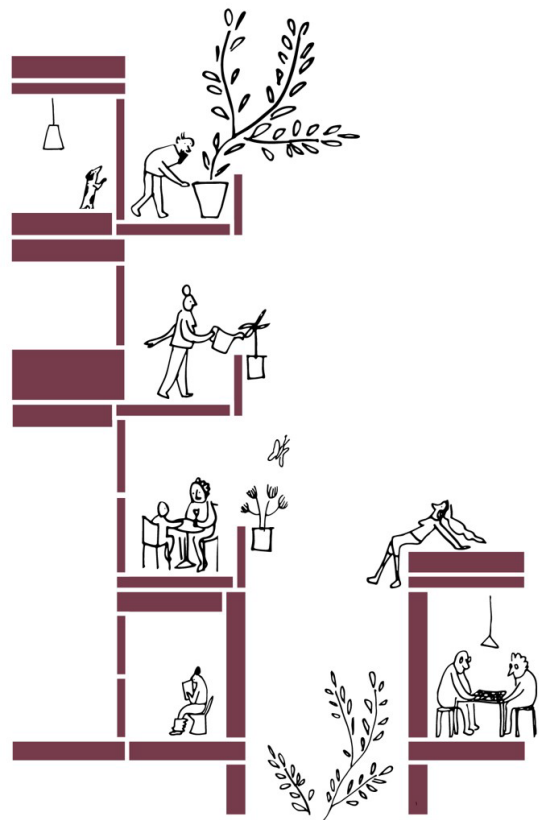
Dankzij deze nieuwe wetgeving is de productie van betaalbare woningen in Genève explosief gestegen. Vóórdien werden er nauwelijks 1.000 woningen per jaar gebouwd, vandaag gaat het over circa 3.000 tot 3.500 woningen per jaar.

Onder het huidig beleid van minister Antony Hodgers wordt het instrument van Zone de Développement ook opnieuw toegepast om bijvoorbeeld de herbesteding van historische villakavels naar appartementsbouw te controleren. Dit heeft echter wrevel gewerkt bij de grondeigenaars die zo niet kunnen profiteren van de grote winsten op de vrije markt. Als symbool van dit verzet heeft de minister een pejoratieve bijnaam gekregen: "Hodgers, bétonneur".

#### Specifiek beleid gericht op wooncoöperaties

Om het coöperatief wonen te bevorderen, heeft het kanton enkele maatregelen ingevoerd die de toegang tot grond en eigendom van gebouwen vergemakkelijken. Het betreft volgende maatregelen:

1. De oprichting van de **Fondation Publique pour le Logement Coopératif (FPLC)**, met een jaarlijks budget van 35 miljoen CHF. FPLC heeft tot doel om particuliere grond te kopen (al dan niet in een ontwikkelingszone) en deze grond vervolgens beschikbaar te maken voor wooncoöperaties. Als er grond beschikbaar is, publiceert FPLC een oproep tot kandidaturen waarop wooncoöperaties kunnen reageren via de koepelorganisatie GCHG (*zie hieronder*). De grond wordt beschikbaar gesteld via een erfpachtovereenkomst<sup>5</sup> die wordt afgesloten voor een periode van 99 jaar, waarvan de jaarlijkse betaling overeenkomt met 2 tot 5% van de waarde van het bebouwde gebied. Via deze regeling ontvangt het



<sup>3</sup> Loi Générale sur le Logement et la protection des locataires, LGL, van 4 december 1977.

<sup>4</sup> HLM is de afkorting van Habitation à Loyer Modéré

<sup>5</sup> Of een recht om te bouwen (droit de superficie)? We hebben dit niet onderzocht, maar de Zwitserse wet lijkt geen fundamenteel verschil te maken tussen de twee. De Belgische wet doet dat wel. Daarom zullen we hier de term erfpacht gebruiken zonder een wezenlijk verschil te maken.

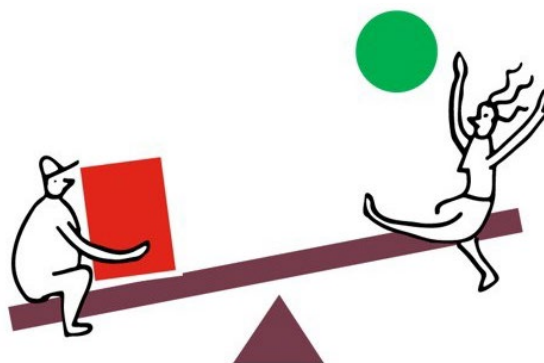
kanton 4 tot 5 keer de grondwaarde over de hele termijn, en kan zij volgende vastgoedtransacties uitvoeren. Als eigenaar van de grond behoudt het kanton tevens controle over het vastgoed.

Deze grond- en erfpachtregeling vormt een belangrijke stimulans voor de wooncoöperaties. Enige risico zit in de politieke besluitvorming. Als het kanton besluit om de erfpacht aan het einde van de looptijd niet te verlengen, is het mechanisme afgelopen. Op dit moment werden historische erfpachtovereenkomsten uit de jaren zestig in elk geval verlengd.

2. De oprichting van de **Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (GCHG)**<sup>6</sup>, een koepel<sup>7</sup> die alle coöperaties in Genève samenbrengt. Zo kunnen zij met één stem spreken en hun belangen samen verdedigen. Voor het kanton vormt GCHG één duidelijk aanspreekpunt.

Het doel van deze koepel GCHG is om haar leden, de wooncoöperaties, te vertegenwoordigen en de spelregels van grondtoewijzing vast te leggen. GCHG zorgt er voor dat de coöperatieve principes worden gerespecteerd en dat er een goede verstandhouding is tussen de verschillende coöperaties. Ze garanderen tevens een eerlijke verdeling van de gronden tussen de verschillende coöperaties. Vaak adviseren zij dat twee "concurrerende" coöperaties hun krachten bundelen om samen één project te realiseren. Zo bouwt vaak een platform (of een reeds lang bestaande coöperatie met een grote financieringscapaciteit) samen met een coöperatie "van het eerste uur" die niet over de middelen of professionals beschikt om grotere projecten te realiseren.

Het is belangrijk dat GCHG onafhankelijk functioneert van de overheid en van de wooncoöperaties, anders zou het zijn missie niet kunnen uitvoeren. Geen enkele politieke vertegenwoordiger of vertegenwoordiger van het kanton maakt deel uit van de raad van bestuur.



3. Naast de grondpacht biedt het kanton enkele **bijzondere financieringsmogelijkheden voor de wooncoöperaties** in verschillende fasen van het project:
  - a. **Overbruggingskrediet tijdens de voorbereidende studie.** Zodra een stuk grond is toegewezen aan een wooncoöperatie, voorziet het kanton een lening om studies en plannen uit te voeren ter voorbereiding van de bouwaanvraag. Dit wordt beschouwd als een overbruggingskrediet wat kan terugbetaald worden met de later af te sluiten hypothecaire lening voor de realisatie van de gebouwen.
  - b. **Bankgaranties van 15% eigen vermogen door kanton.** In Zwitserland is het minder interessant om je eigen huis te bezitten omwille van hoge belastingen op eigendom. Dit heeft geleid tot een bijzondere regeling waarbij banken de terugbetaling van maximaal 65% van het kapitaal van een hypotheek toestaan. Voor de rest van de looptijd van de lening betaalt de woningeigenaar enkel rente. Zo hebben de Zwitserse leningen lange looptijden (50-100 jaar) en lijken ze sterk op de Belgische *bulletleningen*. Deze regeling is trouwens voordelig voor alle partijen: de toegang tot krediet is

---

<sup>6</sup> <https://gchg.ch>, zie in het bijzonder de statuten [https://gchg.ch/wp-content/uploads/2023/08/230620\\_STATUTSGCHG.pdf](https://gchg.ch/wp-content/uploads/2023/08/230620_STATUTSGCHG.pdf) en het lidmaatschap <https://gchg.ch/a-propos-du-gchg/organisation-du-gchg/>

<sup>7</sup> Ze zijn georganiseerd als feitelijke vereniging.

gemakkelijker en de bank ontvangt een eindbedrag dat meerdere malen hoger is dan het geleende kapitaal.

Als voorwaarde voor een hypothecaire lening vraagt de bank een eigen inbreng van 20%. Om dit haalbaar te maken voor de wooncoöperaties, staat het kanton garant voor 3/4 van dit vereiste 20% eigen vermogen. Dit betekent dat de coöperatie slechts 5% eigen middelen hoeft aan te trekken om haar vastgoedproject volledig te financieren. Ook deze regeling is zeer gunstig voor alle partijen. Het kanton hoeft geen enkele Zwitserse frank te betalen, want de garantie is alleen verschuldigd in geval van wanbetaling. De coöperaties worden verplicht om hun financieel plan op te maken op een opgelegd sjabloon<sup>8</sup>, met (onder meer) conservatieve aannames voor de financiën van het project. Bovendien hebben de wooncoöperaties een beperkte behoefte aan eigen vermogen, waardoor de toegang tot fatsoenlijke, betaalbare huisvesting laagdrempelig wordt.

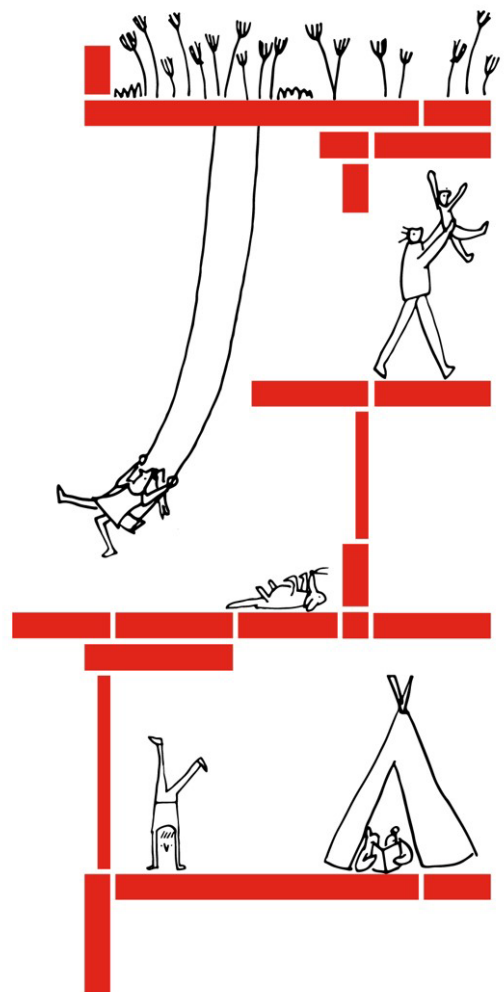
Door de beleidsmaatregelen inzake grond en bankgarantie heeft het kanton Genève een efficiënt en duurzaam systeem opgezet dat de productie van kwalitatieve, betaalbare en niet-speculatieve woningen mogelijk maakt. In uitzonderlijke gevallen zal het kanton instaan voor de volledige financiering van een coöperatief woonproject, wanneer de coöperatie kan aantonen dat 3 hypothecaire leningen geweigerd zijn door 3 verschillende financiële instellingen.

#### 4. Wooncoöperaties in het kanton Genève

##### Soorten coöperaties

In Genève kunnen we de wooncoöperaties als volgt indelen:

- Historische arbeiderscoöperaties zijn de oude wooncoöperaties uit begin 20ste eeuw, met weinig inspraak van de bewoners. De oudste coöperatie, SCHG, is opgericht in 1919.
- Primaire wooncoöperaties: dit zijn groepen mensen die dezelfde waarden delen en kiezen om in gemeenschap te wonen. Over het algemeen zijn het kleinere organisaties met een klein aantal gebouwen, hebben ze geen professioneel opgeleid of betaald personeel om hun projecten op te zetten en hebben ze een zeer participatieve werking met soms meerdere jaren voorbereiding.
- Platformcoöperaties zijn coöperaties die activa van verschillende projecten samenbrengen om zo een hefboomeffect te creëren bij financiële instellingen. Ze behouden een sterke participatieve werking, maar kunnen projecten ontwikkelen waarbij meerdere honderden bewoners betrokken zijn.



<sup>8</sup> <https://www.ge.ch/node/13480> op de <https://www.ge.ch/logements-controles-documentation-professionnels/formulaires-direction-immobiliere>

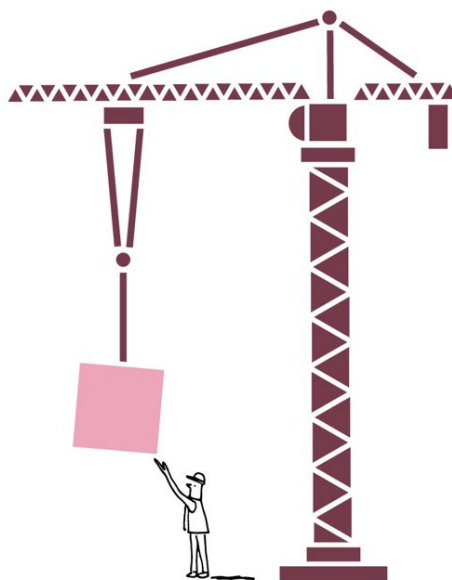


- Ontwikkelaarscoöperaties zijn, zoals het woord het zegt, coöperaties waarvan het initiatief bij ontwikkelaars ligt. Het lokale wetgevingskader stelt eveneens traditionele projectontwikkelaars op de vrije markt in staat om grond te verwerven via de publieke regeling. Hun werking is vaak minder participatief.
- Krakers-coöperaties hebben het eigendom dat ze eerder zonder titel of recht hadden bezet, gekocht.

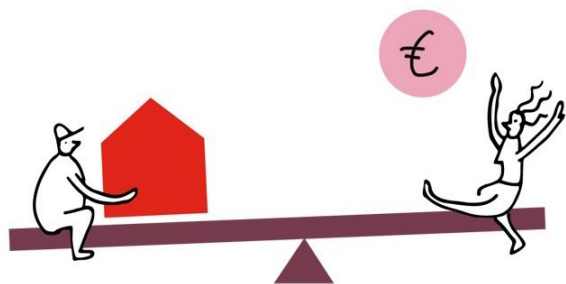
### Coöperatieve projectontwikkeling

De ontwikkeling van een project verloopt voor elke wooncoöperatie volgens dezelfde aanpak: een coöperatie voert een vastgoedtransactie uit (aankoop en bouw of renovatie) met eigen vermogen dat bestaat uit de inbrengen van haar coöperanten, aangevuld met waarborgen van de lokale overheid. Hiermee kan de coöperatie een hefboomwerking krijgen bij financiële instellingen en een of meer hypothecaire leningen afsluiten. Na voltooiing van de werkzaamheden verleent de coöperatie gebruiksrechten aan haar coöperanten.

In ruil daarvoor betalen de bewoners huur<sup>9</sup> die onder meer wordt gebruikt om de banklening terug te betalen. De financiële plannen en de boekhouding van de coöperatie worden opgevolgd en gecontroleerd door het Office Cantonal du Logement et de la Planification Foncière (OCLPF).



De huurprijs is **gebaseerd op de werkelijke kosten**, wat betekent dat de coöperatie alleen in rekening brengt wat nodig is om de lening af te lossen, plus eventuele veiligheidsfactoren. Dit is de coöperatieve doelmaximalisatie<sup>10</sup>. Vanzelfsprekend is er geen risicopremie voor de vastgoedontwikkeling. Wanneer coöperanten de wooncoöperatie verlaten hebben zij recht op de terugbetaling van hun inbreng, hier kan **geen meerwaarde** op gerealiseerd worden.



Voor elke coöperatie is de eerste vastgoedoperatie de meest riskante. Vaak bestaan startende coöperaties al meer dan 10 jaar, maar hebben ze hun eerste gebouw nog niet gebouwd. Platforms kunnen profiteren van de activa van de eerste operatie om de rest van hun activiteiten voor te financieren.

### Ontwerp en beheer van gebouwen

De ruimten zijn verdeeld tussen privégedeelten (appartementen met 1-4 slaapkamers en meer "experimentele" modulaire clusterunits) en gemeenschappelijke ruimten (kantoren, vergaderzalen, wasfaciliteiten, terrassen, multifunctionele ruimten, sporthallen, sauna's, etc.) die een "gekozen intimiteit" met de andere bewoners mogelijk

<sup>9</sup> Bij de projecten die we bezochten kostte een 5-kamerappartement (= keuken, woonkamer + 3 slaapkamers) tussen 1700 en 2800CHF per maand. Op de open markt in Genève kan dit oplopen tot 5000CHF per maand voor dezelfde oppervlakte.

<sup>10</sup> Bij coöperaties primeert de 'doelmaximalisatie': een zo goed mogelijke dienstverlening opzetten voor de vennoten. Dat uit zich bijvoorbeeld in financiële praktijken zoals het delen van winst en verlies, coöperatieve restorno (teruggave of nabetaling), matig dividend, ondeelbaar kapitaal/kapitaal in de dode hand, etc. Lees er hier meer over.

<https://www.cera.coop/nl/cooperaties/over-cera-en-cooperaties/wat-is-cooperatief-ondernemen>

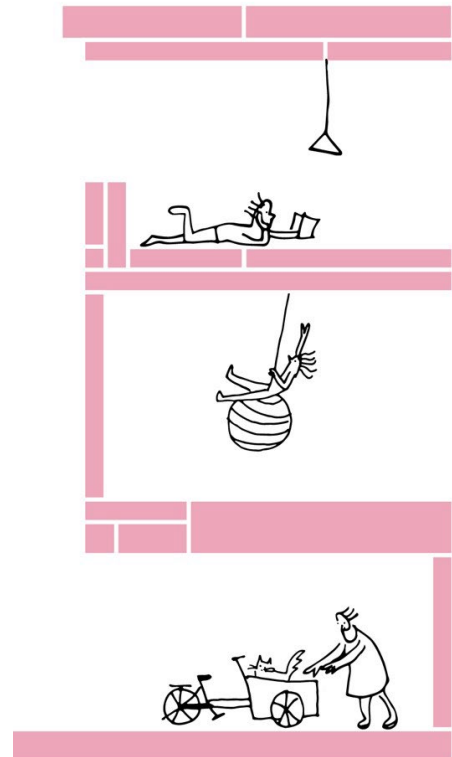


maken. De projecten zijn gebouwd volgens een hoge architecturale en energetische kwaliteit<sup>11</sup> en besteden bijzondere aandacht aan hun omgeving en de gelijkvloerse invulling.

Binnen coöperatieve gebouwen bestaan verschillende soorten huisvesting naast elkaar zonder merkbaar verschil. Sociale huisvesting, volkshuisvesting (LUP), gesubsidieerde huisvesting en vrije huisvesting zijn allemaal te vinden in vrijwel identieke ruimtes. In het geval van participatieve coöperaties wordt het beheer van het gebouw toevertrouwd aan de bewonersvereniging en vergoed via een dienstencontract.

Een coöperatie zoals CODHA<sup>12</sup> experimenteert met non-profit-koopappartementen (PSPL)<sup>13</sup> die verkocht worden per etage, des appartements en propriété par étage (PPE), zoals bv. in haar nieuwe project dat momenteel in aanbouw is op Versoix<sup>14</sup>. Hierbij blijft de grond in handen van de coöperatie, die het aan de koper (en dus mede-eigenaar) verhuurt via een opstalrecht voor 99 jaar. Om niet bij te dragen aan prijsstijgingen op termijn, wat een fundamentele waarde is van Codha, wordt de doorverkoop van deze non-profit-koopappartementen strikt gecontroleerd en wordt vermogenswinst verboden.

De totstandkoming van deze PSPL's heeft ups en downs gekend, vooral vanuit ideologisch oogpunt. Voor sommige leden van de coöperatie behoort het promoten en verkopen van deze koopappartementen niet tot de taak van Codha. Het Departement van Planning, Huisvesting en Energie<sup>15</sup> reageert positief want "Wij steunen de toegang tot woningbezit voor de middenklasse. De diversiteit aan spelers op dit gebied is een uitstekende zaak."



We kunnen besluiten dat de wooncoöperaties een multifunctioneel instrument vormen dat geschikt is voor de productie van alle soorten woningen. Zij waken over het doel van elk type woning en over de toepassing ervan binnen een breder algemeen huisvestingsbeleid.

---

U kan vrij gebruiken maken van deze tekst, mits vermelding van: "Verslag Cera Coop Tour Genève 2023, door Dimitri Berliner, Peggy Totté en Lieve Jacobs. <https://www.cera.coop/nl/cooperaties/kalender/2023/231012-coop-tour-geneve>"

---

<sup>11</sup> We hebben veel belangstelling gezien voor het Minergie-label <https://www.minergie.ch/fr/> ECO, P en/of A.

<sup>12</sup> <https://www.codha.ch/>

<sup>13</sup> PSPL = Propriété Sans But Lucratif.

<sup>14</sup> <https://www.codha.ch/fr/projets-en-cours?id=33>

<sup>15</sup> Département de l'aménagement, du logement et de l'énergie