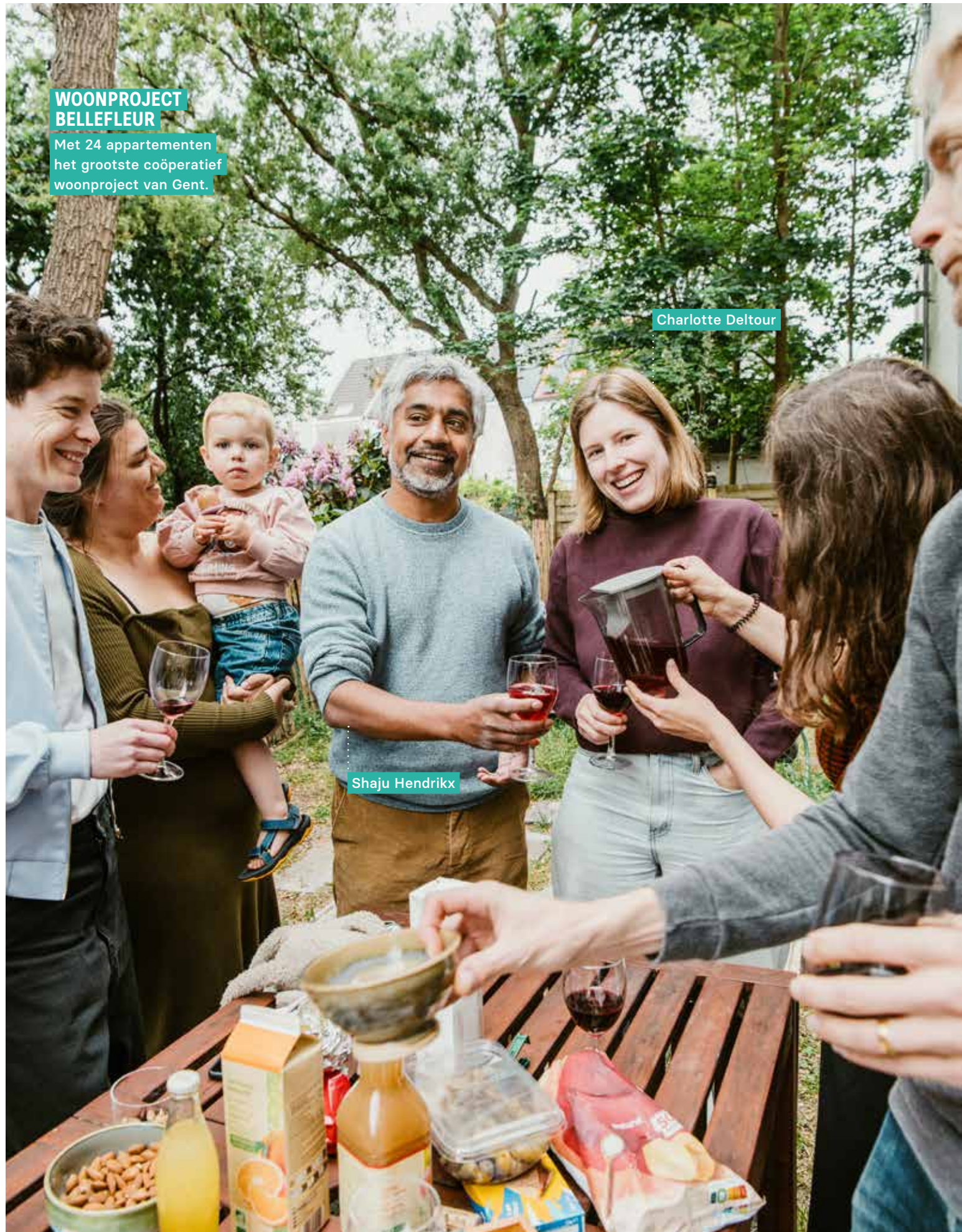


WOONPROJECT BELLEFLEUR

Met 24 appartementen
het grootste coöperatief
woonproject van Gent.

Charlotte Deltour

Shaju Hendriks



“Coöperatief wonen scheelt een hoop gedoe

EXPO STAM TOONT WEG TUSSEN KOPEN & HUREN

Wonen moet niet altijd beginnen met huren of schulden maken bij de bank. In de expo *Hier wil ik wonen* in het STAM ontdek je een derde weg: coöperaties.

Stel dat de voorraad woningen een taart was, dan is die in onze stad in 2 helften verdeeld tussen huurders en eigenaars. Elders in Europa steekt er in die woonmarkt nog een derde taartpunt: coöperanten. Ze zijn geen huurders, geen eigenaars – maar iets tussenin. Op de expo *Hier wil ik wonen* in het STAM maak je kennis met deze in België atypische tussensoort van bewoners. We kennen coöperaties voor energie, maar voor wonen?

LEVENSLANG WOONRECHT

We kloppen aan in de Bellefleurstraat in de Brugse Poort. Hier zit het grootste coöperatief woonproject in Gent. Een charmante gevel uit 1912 strekt zich uit over een straatlengte. Daarachter 24 fris gerenoveerde appartementen.

De koffie staat heerlijk te dampen bij coöperant Charlotte Deltour. Buurman Shaju Hendriks veegt meteen een misverstand van tafel: coöperatief wonen is iets anders dan gemeenschappelijk wonen. Charlotte: ‘Wij delen een tuin, een

washok en 2 gemeenschappelijke ruimtes. Daar zien we mekaar, maar we hebben elk ons eigen appartement.’

Als gedeelde ruimtes niet de essentie zijn van coöperatief wonen, wat dan wel? Coöperatief wonen is een andere eigenaarsvorm. Wie koopt op de klassieke markt, wordt eigenaar van grond en bakstenen. In een wooncoöperatie koop je geen huis, maar aandelen. Het verschil met huren? Je beslist mee en hebt levenslang woonrecht bij de coöperatie. Je huurt aan kostprijs en krijgt je (instap)aandeel terug als je eruit zou stappen.

Door hun aandelen vinden Charlotte en Shaju het beter dan puur huren. Hun maandlast ligt net onder de markthuurgprijs en stijgt veel minder snel.

ZONDER GEDOE

‘Weet je, ik ben opgegroeid op het Limburgse platteland met het idee: later koop ik een huis. Maar het leven loopt zoals het loopt,’ zegt Shaju (50). ‘In de stad kopen is vandaag gewoon geen optie meer voor mij. Ik woon niet samen met mijn partner. Om zuiver huren te vermijden is coöperatief wonen een prima oplossing. Zo sta ik niet met lege handen als ik oud ben.’ Coöperatief wonen scheelt een hoop gedoe, vindt Charlotte (30). ‘Als gynaecoloog heb ik een drukke job. Ik wil niet bezig zijn met een huis kopen, renoveren en onderhouden. Die praktische zorgen neemt de coöperatie van ons over.’

Voor beide was het sociale een reden om erin te stappen. ‘Hier vereenzaamt je niet snel,’ zegt Shaju. ‘Je ontmoet elke dag wel iemand: in het gebouw of buiten. Wist je dat de coöperatie één van onze »



OP HET RITME VAN HET LEVEN

De appartementen van San Riemo in München hebben verwijderbare wanden.



- » appartementen via Gent Samen Solidair verhuurt tegen een zachte prijs aan een gezin dat het moeilijk heeft?

COMPACT EN BETAALBAAR

Deze vorm van wonen heeft nog andere voordelen dan prijs en onderhoud. Dat zegt Peggy Totté, de vrouw achter de expo in het STAM en artistiek directeur van Architectuurwijzer. ‘Coöperaties denken op de lange termijn. Ze kiezen niet snel voor de goedkoopste materialen of technieken. Het is ook goeie architectuur. Ze ontwerpen compacte en betaalbare appartementen van hoge kwaliteit waar je een leven lang in kunt wonen.’

“ De maandlast wordt goedkoper met de tijd

Op de expo zie je clusterappartementen en andere woningen die goed passen bij de hedendaagse stedenbouw: singles, nieuw samengestelde gezinnen, studenten, ... Kom je toch plots de liefde van je leven tegen en komt er vervolgens een baby van? Zit je in een echtscheiding of verlies je je partner? In steden als München, Zürich of Genève ontwerpen coöperaties

hun appartementen zo dat je ze kunt vergroten of verkleinen. Modulair en flexibel heet dat.

‘Coöperatief plooit zich beter naar het ritme van het leven dan klassieke woningen of tweekamerappartementen,’ zegt Peggy. ‘Stel dat je moeder tijdelijk bij je komt wonen omdat je voor haar moet zorgen, dan kun je een zogenaamde jokerkamer huren voor een jaar zoals in het project Kalkbreite in Zürich. Iemand anders gebruikt die kamer later als atelier of bureau. Zo hoeven mensen niet per se te verhuizen en weer registratierechten te betalen.’

IN DE KINDERSCHOENEN

Sommige wooncoöperaties ontstaan vanuit groepen die op zoek zijn naar betaalbare zorg. Het Honkhuis en De Boomgaard in Leuven bijvoorbeeld, zijn coöperaties opgericht door bewonersgroepen met een beperking, met jongdementie of kwetsbare jongvolwassenen en ouderen met zorgbehoefte. In de Wastine in Sint-Amandsberg zullen mensen leven met autisme.

Coöperatief wonen staat in ons land nog in de kinderschoenen. ‘Maar het groeit, en snel,’ vertelt Zjef Van Acker van Wooncoop. ‘In 3 jaar tijd verdubbelden we het aantal coöperanten.’ De vennootschap achter Bellefleur heeft projecten in 9 steden en gemeentes in Vlaanderen, goed voor 132 afgewerkte woningen en 102 nog in aanbouw. ‘Tegen 2040 willen we 1.000 woningen realiseren.’

WONEN IN WENEN

Elders in Europa spreken we over tienduizenden appartementen per stad. In Zürich, Wenen en



ZET DE JOKERKAMER IN

Bij La Balma in Barcelona hebben de bewoners op elke verdieping een apart verhuurbare ruimte.

Berlijn bestaan wooncoöperaties dan ook al meer dan een eeuw. Professor Anne Kockelkorn van de UGent schreef er het boek *Cooperative Conditions* over. ‘Tien tot 20 procent van de woningen is in sommige Duitse, Oostenrijkse en Zwitserse steden al coöperatief georganiseerd. Dat merk je aan de prijzen. Coöperanten betalen er een pak minder. In Berlijn betalen coöperatieve huurders in bestaande appartementen maar de helft van wat ze vragen op de private huurmarkt. Wonen in een nieuwbouwproject van een coöperatie is in het begin vaak net zo duur. Maar omdat coöperatieve huurgelden langzamer stijgen wordt de maandlast na verloop van tijd steeds betaalbaarder.’

Kunnen coöperaties ook bij ons wonen betaalbaarder maken? ‘Op termijn wel’, gelooft curator Peggy Totté. ‘In veel landen is coöperatief wonen hét alternatief voor wie een goede en betaalbare woning zoekt. In Vlaanderen zijn de woningen van coöperaties nog niet per se goedkoper.’

In Nederland, Spanje en Portugal komen coöperaties pas op. ‘Maar het gaat er snel’, merkt Peggy. ‘Amsterdam schakelt snel sinds de stad een plan maakte om 10 procent van de woningmarkt coöperatief te maken.’

BAKSTEEN IN DE MAAG

Ook Gent kijkt hoe het wooncoöperaties kan ondersteunen. ‘Wooncoöperaties kunnen een antwoord bieden op veel zaken die de Stad belangrijk vindt’, zegt Liesbet van Loo (Dienst Wonen). ‘Zoals betaalbaar en kwaliteitsvol wonen, collectieve renovaties

en energievoorzieningen, collectief beheer van bijvoorbeeld studentenhuisvesting of erfgoed en duurzame mobiliteit.’

Gent zit nog in een onderzoeksfase en kijkt samen met andere steden hoe de opstartkost voor wooncoöperaties naar beneden kan. Liesbet van Loo: ‘Het nieuwe model heeft nog last van oude regels en gewoontes, bijvoorbeeld koudwatervrees bij de banken. Dat maakt coöperatief wonen bij ons moeilijker en duurder dan het zou moeten zijn.’

‘Tja, dat is het gevolg van die spreekwoordelijke baksteen in onze maag en een beleid dat particuliere eigendom promoot,’ zegt Zjef van Wooncoop, ‘Een wooncoöperatie leent niet aan dezelfde voorwaarden als u en ik. Particulieren kunnen meer lenen bij de bank en krijgen lagere rentes.’ ■



HIER WIL IK WONEN

VAN 20 JUNI TOT 25 JANUARI 2026

GRATIS EXPO

• STAM, Godshuizenlaan 2

• www.stamgent.be