



BOUWSTENEN VOOR COÖPERATIEF WONEN

RECHTSECONOMISCHE EN FISCALE FUNDAMENTEN

Wim Van Opstal, Filip Debelva, Emely Segers, Danny Stas & Wim Debacker

November 2025

Colofon

Titel: *Bouwstenen voor coöperatief wonen – Rechtseconomische en fiscale fundamenteën*

Auteurs: Wim Van Opstal (VITO / Universiteit Maastricht), Filip Debelva (KU Leuven / Deloitte), Emely Segers (Deloitte), Danny Stas (Deloitte), Wim Debacker (VITO)

Uitgave: Vlaamse Instelling voor Technologisch Onderzoek (VITO), in samenwerking met Deloitte

Datum: 15 november 2025

Contact: VITO – Boeretang 200, 2400 Mol, België | www.vito.be | info@vito.be

Auteursrechten: © 2025 VITO en Deloitte. Overname of verspreiding van delen uit dit rapport is toegestaan mits bronvermelding.

Verantwoordelijke uitgever: VITO

Samenvatting

Dit rapport biedt bouwstenen voor een ondersteunend beleidskader voor wooncoöperaties als derde bouwstroom binnen het Vlaamse woonbeleid. Wooncoöperaties combineren gedeeld eigenaarschap met democratisch beheer en kunnen bijdragen aan betaalbaar, duurzaam en inclusief wonen. Hoewel wooncoöperaties uiteenlopende verschijningsvormen kennen, delen zij een gemeenschappelijke stam: zij zijn gezamenlijk eigendom van en democratisch bestuurd door hun leden-bewoners. Toch botsen zij in de Belgische context op aanzienlijke juridische en fiscale onzekerheden, beperkte toegang tot financiering en een versnipperde institutionele ondersteuning. Het rapport onderzoekt hoe regelgeving, fiscaliteit, subsidiëring en toegang tot financiering beter kunnen aansluiten bij de specifieke kenmerken van coöperatief wonen. De analyse steunt op rechtseconomisch en fiscaal onderzoek, beleidsteksten, internationale literatuur en interviews met betrokken actoren. De aanbevelingen zijn geformuleerd voor drie beleidsniveaus: federaal, Vlaams en lokaal.

Erkenning en rechtszekerheid

Een belangrijke voorwaarde voor een gelijk speelveld is de erkenning van wooncoöperaties als volwaardige actor in het woonbeleid. Hoewel het Belgische vennootschapsrecht al voldoende ruimte biedt om coöperaties op te richten, ontbreekt een beleidsmatig kader dat hun maatschappelijke rol bevestigt. Het rapport beveelt aan dat de Vlaamse overheid een criteria-gedreven erkenning opneemt in de *Vlaamse Codex Wonen*, gebaseerd op bestaande rechtsinstrumenten. Deze erkenning kan de toegang regelen tot diverse beleidsmaatregelen en een duidelijk referentiekader vormen voor banken, lokale besturen en andere stakeholders. Een interfederale afstemming is daarbij van belang om een coherente regelgeving op alle beleidsniveaus te verzekeren.

De huidige fiscale behandeling van coöperant-bewoners loopt niet altijd gelijk met die van particuliere eigenaars. De auteurs benadrukken het belang van fiscale neutraliteit en de bijhorende rechtszekerheid, zodat een gelijk speelveld kan ontstaan tussen wooncoöperaties en andere woonvormen. Wooncoöperaties zitten ook gevangen in een kleine schaal waarbij ze onbekend en onbemind zijn, wat leidt tot immature financieringsmarkten. De Vlaamse overheid kan dit helpen doorbreken door middel van een waarborgregeling, naar voorbeeld van Zwitserland, waarbij de overheid deels garant staat voor de eigen inbreng van de coöperant-bewoners. Zo'n mechanisme verlaagt het risico voor banken en bevordert de financierbaarheid van coöperatieve woonprojecten. Verder blijft rechtszekerheid cruciaal, net als een proactieve ondersteuning bij administratieve procedures en interpretatiekwesties (zoals rulings), die coöperatieve woonprojecten vandaag onnodig risicovol maken.

Grond en expertise doorheen het ecosysteem

Een van de grootste drempels voor coöperatief wonen is de verwerving van betaalbare grond. Vlaanderen kan hier een voortrekkersrol opnemen via een actief grondenbeleid. Ze kan ook andere beleidsniveaus aanzetten om hun publieke grondpositie in kaart te brengen, lokale besturen ondersteunen bij de ontwikkeling van een strategisch grondbeleid, en een Vlaams rollend fonds oprichten waarmee gemeenten publieke gronden kunnen aankopen en in erfpacht kunnen geven aan coöperatieve woonprojecten.

Wooncoöperaties hebben nood aan schaal, expertise en institutionele verankering. Het rapport pleit voor een structurele professionalisering van het veld, met ondersteuning door kennisinstellingen, intermediaire organisaties en lokale overheden. Een koepelorganisatie van wooncoöperaties kan fungeren als aanspreekpunt voor beleidsmakers en financiële instellingen en bijdragen aan kennisdeling en standaardisering van instrumenten zoals modelstatuten, sjablonen voor financieel beheer en juridische leidraden.

Een derde bouwstroom

Om coöperatief wonen te verankeren als volwaardig alternatief naast huren en kopen, is een samenhangend beleidskader nodig waarin juridische erkenning, fiscale neutraliteit, financieringsondersteuning en actief grondbeleid elkaar versterken. De voorgestelde maatregelen kunnen het pad effenen voor een derde bouwstroom die maatschappelijke meerwaarde creëert door eigenaarschap, betaalbaarheid en duurzaamheid te combineren. Vlaanderen beschikt daarbij over de sleutel om dit model beleidsmatig te verankeren, mits nauwe samenwerking met de federale en lokale niveaus.

Inhoudstafel

Inleiding	1
1 Wat is coöperatief wonen?	3
1.1 Oorsprong en grondslagen	3
1.2 Verschijningsvormen	4
1.3 Troeven en uitdagingen	5
2 Coöperatief wonen en de ICA-principes	7
2.1 Een bestuurlijk kompas	7
2.2 De ICA-principes en coöperatief wonen	9
3 Juridische basiselementen	12
3.1 De coöperatieve vennootschap in België	12
3.2 Erkenningen	13
3.2.1 De NRC-erkenning	13
3.2.2 De erkenning als sociale onderneming	14
3.3 De ICA-principes en de Belgische wetgeving	15
3.4 Belangrijkste verschillen met andere rechtsvormen	17
4 Fiscale aspecten	18
4.1 Vennootschapsbelasting	18
4.1.1 Vennootschapsbelasting vs. rechtspersonenbelasting	18
4.1.2 Huurkorting als abnormaal of goedgunstig voordeel	19
4.2 Personenbelasting	19
4.2.1 Huurkorting als dividend	19
4.2.2 Meerwaarde bij uittrede uit de wooncoöperatie	20
4.2.3 Woonbonus	20
4.3 Btw	21
4.3.1 'Nieuwe' vs. 'oude' gebouwen voor btw-doeleinden	21
4.3.2 Toepasselijke btw-tarieven	21
4.4 Registratierechten	23
4.4.1 Aankoop van een 'oud' gebouw onderworpen aan het verkooprecht	23
4.4.2 Verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning	23
4.5 Onroerende voorheffing	24
4.6 Successierechten	24
5 Flankerende beleidsdomeinen en ecosystemen	26
5.1 Flankerend beleid	26
5.1.1 Federaal	26
5.1.2 Regionaal	27
5.1.3 Lokaal	28
5.2 Flankerende ecosystemen	28
5.2.1 Banken en andere kapitaalverstrekkers	28
5.2.2 Overige ecosysteemspelers	29
6 Bouwstenen voor coöperatief wonen	30
6.1 Bouwstenen, troeven en uitdagingen	30
6.1.1 Bouwstenen om activa te verwerven	30
6.1.2 Bouwstenen om activa te beheren	33
6.1.3 Bouwstenen om samen te werken	34
6.1.4 Bouwstenen om te groeien	35
6.2 Typologieën	36
6.2.1 Het basismodel: de coöperatieve vennootschap	36
6.2.2 De coöperatieve vennootschap in combinatie met andere rechtsvormen	37
6.2.3 Beslissingscriteria	38
7 Aanbevelingen	40
7.1 Aanbevelingen voor beleidsmakers	40
7.1.1 Vlaamse overheid	40
7.1.2 Federale overheid	42
7.1.3 Lokale besturen	43

7.2	Aanbevelingen voor initiatiefnemers	45
7.2.1	Burgers die vraaggestuurd een wooncoöperatie opzetten	45
7.2.2	Private ontwikkelaars die aanbodgericht een wooncoöperatie opzetten	45
7.2.3	Lokale besturen die aanbodgericht een wooncoöperatie opzetten	46
	Dankwoord	48
	Referenties.....	49
	Lijst met respondenten	52

Inleiding

Coöperatief wonen vormt een alternatief woonmodel dat zich onderscheidt van klassieke modellen van individuele eigendom en (sociale) huur. Wooncoöperaties komen voor in een brede waaier van landen en worden doorgaans geassocieerd met collectief eigenaarschap, democratisch beheer en een nadruk op de gebruikswaarde van de woning in plaats van op haar financiële waarde. Het model wordt vaak onderzocht als een manier om betaalbaar wonen te bevorderen, en meer recent ook als een instrument voor de toepassing van principes uit de circulaire economie. Het juridische, fiscale en beleidsmatige kader waarbinnen coöperatief wonen zich ontwikkelt, blijft echter vaak onduidelijk en gefragmenteerd. Bovendien kennen coöperatieve woonmodellen ook onderling een sterke verscheidenheid, waarbij meer dan eens gebruik gemaakt wordt van een combinatie van rechtsvormen. Dit geldt in het bijzonder ook voor de Belgische context.

Dit rapport beoogt de daaruit voortvloeiende conceptuele onduidelijkheid omtrent deze hybride woonmodellen gedeeltelijk te verhelpen door een geïntegreerde analyse te bieden van de institutionele voorwaarden en juridische structuren die coöperatief wonen mogelijk maken dan wel belemmeren. Coöperatief wonen verwijst daarbij naar de gemeenschappelijke stam van deze woonprojecten waarop pragmatische variaties kunnen ontstaan, op maat en op schaal van hun specifieke context.

Het rapport richt zich in de eerste plaats op beleidsmakers, initiatiefnemers en actoren binnen het bredere woongerelateerde ecosysteem. De insteek is analytisch en duidelijk: er wordt niet uitgegaan van één uniform model dat overall toepasbaar zou zijn. Internationaal, maar ook binnen landen, bestaan er immers uiteenlopende verschijningsvormen – zowel vraaggestuurd vanuit bewonersgroepen, als aanbodgestuurd vanuit andere initiatiefnemers. Daarom vertrekken we van de brede functionele invulling van wooncoöperaties zoals omschreven door de Internationale Coöperatieve Alliantie (ICA): een wooncoöperatie is een autonome organisatie die gezamenlijk eigendom is van en democratisch wordt bestuurd door haar leden (ICA, 2012). Dit gebeurt op basis van gedeelde waarden en principes zoals democratische controle, samenwerking tussen coöperaties, en zorg voor de gemeenschap.

Het rapport hanteert deze ICA-uitgangspunten als een analytisch referentiekader. Van daaruit worden variaties in de praktijk verkend, onder meer op het vlak van initiatiefnemerschap (burgers, lokale besturen of private actoren), financieringsmodaliteiten (kapitaalinbreng, achtergestelde leningen, publieke steunmaatregelen) en bijkomende beleidsdoelstellingen (zoals zorgvoorzieningen, erfgoedbeheer of circulaire woonmodellen). Ook qua lidmaatschap gaan we niet uit van één specifiek model: de leden van de coöperatie kunnen huurder en bewoner zijn, met of zonder kapitaalopbouw, maar ook modellen waarbij externe investeerders (bv. familieleden of vennootschappen) aandelen verwerven zijn denkbaar.

De structurele randvoorwaarden die coöperatief wonen beïnvloeden, situeren zich op verschillende niveaus. De analyse behandelt zowel het federale, regionale als lokale beleidsniveau, en onderzoekt in welke mate regelgeving, fiscaliteit, subsidiëring en toegang tot financiering aansluiten bij de specifieke kenmerken van coöperatief wonen. Er wordt ook gekeken naar het bredere institutionele ecosysteem – en dat in het bijzonder naar banken en andere financiers.

Zoals Canfyn (2023) terecht opmerkt, ontbreekt in veel beschouwingen over wooncoöperaties een realistische financiële doorrekening van het model. Zijn analyse toont aan dat wooncoöperaties, ondanks lagere instapdrempels en collectieve voordelen, onder de huidige marktomstandigheden vaak moeilijk financieerbaar zijn en dat hun betaalbaarheid op lange termijn niet vanzelfsprekend is. Ook dit rapport biedt geen becijferde kostensimulatie, maar richt zich op de structurele rechtseconomische en fiscale bouwstenen die deze financieerbaarheid en betaalbaarheid (mee) bepalen. Deze bouwstenen zijn nodig om een gelijk speelveld te creëren waarin het coöperatieve model zich kan ontwikkelen. Die bouwstenen situeren zich op het vlak van regelgeving, fiscaliteit, financiering en institutionele ondersteuning — de condities die schaalvergroting, financiële maturiteit en blijvende collectieve meerwaarde mogelijk maken.

Wat dit rapport níét beoogt is een uitgebreide omschrijving van cases in binnen- en buitenland. Daarvoor verwijzen we graag naar andere bronnen, zoals Jacobs et al. (2020) en www.cooperatiefwonen.be. Dit rapport bevat ook geen handleiding voor initiatiefnemers die op zoek zijn naar een procesbeschrijving hoe coöperatief

wonen best gerealiseerd kan worden¹. Dit rapport behandelt evenmin het model van *community land trusts* (CLT's), waarbij de nadruk ligt op het loskoppelen van grond en woning. Tot slot drukken we in dit rapport ook geen voorkeur uit voor één specifiek model. Het ideale coöperatieve woonmodel is immers maatwerk, op maat van de noden en verwachtingen van bewoners, financiers, (lokale) overheden en andere betrokken partijen. Wat we wel doen, is het op scherp stellen van de belangrijkste keuzeparameters voor deze partijen, zodat specifieke betrachtingen zo ideaal mogelijk gekoppeld kunnen worden met de relevante juridische en fiscale parameters.

Qua opbouw start het rapport met een inhoudelijke verkenning van het concept en de grondslagen en verschijningsvormen van coöperatief wonen (hoofdstuk 1). Daarop volgt een bespreking van de relevantie van de ICA-principes in de specifieke context van wooncoöperaties (hoofdstuk 2) en onderzoeken we de vertaalslag daarvan in het Belgische vennootschapsrechtelijke landschap (hoofdstuk 3). Vervolgens bespreken we de belangrijkste fiscale implicaties voor zowel coöperaties als bewoners (hoofdstuk 4). Hoofdstuk 5 analyseert flankerende beleidsdomeinen op verschillende beleidsniveaus en de rol van het ondersteunende ecosysteem. In hoofdstuk 6 worden de centrale bouwstenen geanalyseerd die bepalend zijn voor de verwerving, het beheer, de samenwerking en de groeicapaciteit van wooncoöperaties. Vervolgens worden concretere typologieën besproken die we op het terrein tegenkomen, met aandacht voor combinaties van rechtsvormen, types initiatiefnemers en financieringsmechanismen. Het rapport sluit af met beleidsgerichte aanbevelingen voor beleidsmakers en initiatiefnemers (hoofdstuk 7).

De analyse steunt op meerdere bronnen: fiscaal-juridische analyse, rechtseconomische literatuur, beleidsteksten, internationaal wetenschappelijk onderzoek en empirisch materiaal verzameld via interviews met actoren betrokken bij bestaande of geplande coöperatieve woonprojecten en hun ecosystemen. Juridische bepalingen worden, waar relevant, afgezet tegen praktijksituaties en geanalyseerd met het oog op hun gevolgen voor zowel de economische haalbaarheid als de bestuurlijke organisatie van wooncoöperaties. De inzichten in dit rapport worden verder aangescherpt en aangevuld dankzij de waardevolle input van het brede consortium van het VLAIO Living Lab Hybride Wonen. Deze multidisciplinaire benadering laat toe om de structurele mogelijkheden en beperkingen van coöperatief wonen binnen de Vlaams-Belgische context in kaart te brengen, zonder het model als normatief superieur te positioneren. Het rapport beoogt eerder helderheid te bieden in de juridische en institutionele parameters waarbinnen coöperatief wonen kan functioneren, en de voorwaarden waaronder het model op schaal kan worden gebracht.

¹ Zie hiertoe bijvoorbeeld https://www.cera.coop/nl/cooperaties/info-en-onderzoek/documentatie-links-onderzoek/2025/250203_n_startersgids-cooperatief-wonen-2025

1 Wat is coöperatief wonen?

1.1 Oorsprong en grondslagen

Een wooncoöperatie is een autonome organisatie die gezamenlijk eigendom is van en democratisch wordt bestuurd door haar leden (ICA, 2012). Dit betekent dat bewoners zich vrijwillig verenigen en als vennoten aandelen kopen in de coöperatie, wat hen bepaalde gebruiksrechten op een woning binnen de coöperatie verleent zonder dat zij eigendomsrechten verwerven over één specifieke woning (Jacobs et al., 2020). Vaak huren de bewoners van hun wooncoöperatie, waarbij ze al dan niet van een korting genieten naargelang het aantal aandelen dat ze verworven hebben (Khatibi, 2023). Dit model van wonen onderscheidt zich door het hanteren van coöperatieve principes als bestuurlijk kompas en heeft vaak tot doel betaalbare, duurzame en gemeenschapsgerichte woonoplossingen te bieden (Cooperative Housing International, 2024). Hoewel ze onderling sterk kunnen verschillen, worden wooncoöperaties gedefinieerd door een gedeelde eigendom en bestuur van een fysieke infrastructuur (een gebouw), een juridische structuur en een economische verantwoordelijkheid door middel van een collectief beheer (Avilla-Royo et al., 2021). Als 'derde' woonmodel bieden ze een alternatief voor het (klassiek of sociaal) huren of kopen van een woning (Ahedo et al., 2023).

Coöperatieve woonmodellen hebben een lange geschiedenis, met wortels die teruggaan tot in de Babylonische oudheid (Jacobs et al., 2020), langsheen onze beginhoven (De Jorge-Huertas, 2018), tot en met de bouw van arbeiderswoningen aan het begin van de Industriële revolutie. Deze collectieve woonpraktijken werden echter nog niet georganiseerd zoals een wooncoöperatie volgens bovenstaande ICA-definitie. De eerste voorbeelden in de moderne geschiedenis vinden we in het Berlijn van de 19^e eeuw, toen Viktor Aimé Huber onafhankelijke wooncoöperaties opzette als reactie op de woningnood van die tijd (ICA, 2012). Het coöperatieve model werd opgericht om bewoners gezamenlijk eigendom en democratische controle te geven over hun woningen, waarbij leden één stem per persoon hebben, ongeacht hun aandeel in de coöperatie. Ook na periodes van maatschappelijke ontwrichting, zoals oorlogen en financiële crisissen, werden wooncoöperaties gezien als een ultieme bron van huisvesting voor nagenoeg elke inkomensgroep (Aernouts & Ryckewaert, 2019; Barenstein et al., 2022; Rohan, 1965). Door de decennia heen zijn wooncoöperaties een internationaal fenomeen geworden, met aanpassingen en variaties per regio, en hebben zij zich bewezen als effectieve en vaak betaalbare alternatieven voor traditionele woningmarkten (Jacobs et al., 2020).

Wanneer we literatuur raadplegen over de redenen waarom wooncoöperaties bestaan, dan komen we vaak tegen dat het een democratisch en collectief antwoord kan bieden op de uitdagingen van betaalbaar wonen en de behoefte aan gemeenschapsgerichte woonoplossingen (Ferreri & Vidal, 2022). Het coöperatieve model is ontworpen om een tegenwicht te bieden aan de commerciële woningmarkt, waar speculatie en hoge prijzen veel huishoudens kunnen uitsluiten (Barenstein et al., 2022), of een antwoord te geven op een onvoldoende woningaanbod vanuit overheden. Coöperaties richten zich vaak op het waarborgen van langdurige betaalbaarheid, wat ze realiseren door eigendom en beheer te delen en het nastreven van winstmotieven statutair uit te sluiten. Daarnaast spelen zij een belangrijke rol in het stimuleren van solidariteit, duurzaamheid en onderlinge zorg binnen gemeenschappen, en dragen ze bij aan het verkleinen van ongelijkheden (Avilla-Royo et al., 2021; Cooperative Housing International, 2024).

Hoewel wereldwijd miljoenen gezinnen in wooncoöperaties leven, blijft het model in de meeste landen relatief onbekend. Dit heeft vaak te maken met structurele uitdagingen die hun oprichting en groei belemmeren. Ten eerste vereist het coöperatieve model collectieve besluitvorming en eigenaarschap, wat complex en tijdrovend kan zijn om op te zetten en te onderhouden (Ferreri & Vidal, 2022). Daarnaast is de beschikbaarheid van financiering vaak een obstakel, aangezien veel coöperaties afhankelijk zijn van kapitaalinvesteringen van hun leden, steun van overheden, of alternatieve financieringsbronnen zoals sociale investeerders (Aernouts & Ryckewaert, 2019). Bovendien speelt regelgeving een rol: coöperaties moeten vaak navigeren binnen complexe juridische en beleidskaders die per land of regio sterk kunnen verschillen, wat hun ontwikkeling kan belemmeren (Cooperative Housing International, 2024). Ook heerst er in de meeste landen een gebrek aan bewustzijn over het model en worden coöperaties vaak gezien als niche-oplossingen, waardoor ze minder aantrekkelijk zijn voor bredere delen van de bevolking (Barenstein et al., 2022). Ten slotte kunnen wooncoöperaties te maken krijgen met interne spanningen of een sterke binnenwaarts gerichte focus, waardoor ze soms niet goed aansluiten op bredere maatschappelijke behoeften (Charlesworth & Hyötyläinen, 2023). Uit onderzoek blijkt dat waar en

wanneer coöperatieve woonmodellen zich ontwikkeld hebben tot meer dan een ‘niche’-oplossing, de rol van de overheid, via beleid op nationaal, regionaal en gemeentelijk niveau, een belangrijke faciliterende factor is (Ferreri & Vidal, 2022). Net daarom is het belangrijk om in dit rapport dieper in te gaan op de juridische en institutionele bouwstenen om aan de slag te gaan met coöperatief wonen.

1.2 Verschijningsvormen

Volgens cijfers van de Internationale Coöperatieve Alliantie (ICA) is 12% van de wereldbevolking aangesloten bij één van de 2,5 miljoen coöperaties. Wooncoöperaties zijn in dat landschap een relatief kleine speler, met 16 miljoen leden en 15 000 wooncoöperaties (Cooperative Housing International, 2024; Jacobs et al., 2020). Andere bronnen spreken voor Europa alleen over 37 000 wooncoöperaties met 11 miljoen leden (Ahedo et al., 2023).

Wooncoöperaties zijn terug te vinden in alle continenten, maar hun verschijningsvorm kan uiteenlopend zijn (Lang & Stoeger, 2018). Vele wooncoöperaties gaan uit van huurmodellen, terwijl ook modellen bestaan waar de bewoners eigenaar zijn (zoals we verderop zullen tonen). De rol van de overheid is ook sterk wisselend: daar waar ze vaak opgericht werden als antwoord op een gebrekkige invulling van een woningnood door de markt of door de overheid, hebben overheden vaak een belangrijke rol gespeeld in de ontwikkeling van wooncoöperaties. Deze ondersteunende rol bestond in het ter beschikking stellen van gronden door lokale besturen, en door het ondersteunen van betaalbaar wonen door middel van subsidies, belastingvoordelen of goedkope leningen. Een sterke rol van de overheid leidde al eens tot een vervaging van het coöperatieve model, maar ook omgekeerd leidde een plots terugtrekken van de overheid, bijvoorbeeld tijdens de liberaliseringsgolven aan het eind van vorige eeuw, tot een uitholling van wooncoöperaties (Aernouts & Ryckewaert, 2019; Engerstam et al., 2022). Daar waar historisch traditionele middenveldorganisaties, zoals arbeidersbewegingen, al eens een rol opnamen bij de ontwikkeling van wooncoöperaties, zijn het de laatste decennia steeds vaker burgerinitiatieven voor sociale innovatie die aan de wieg staan van wooncoöperaties (Lang et al., 2020). Om de juridische en institutionele bouwstenen van wooncoöperaties in een breder perspectief te plaatsen, staan we daarom stil bij enkele opvallende internationale verschijningsvormen, zoals ook omschreven door Cooperative Housing International (2024).

Een eerste vorm is de *non-profit huurcoöperatie* (non-profit rental cooperative), waar bewoners samen eigenaar en bestuurder zijn van de coöperatie aan wie ze huur betalen. De nadruk in deze coöperaties ligt vaak op betaalbaarheid en gemeenschapsvorming. Eventuele winsten worden geherinvesteerd in het patrimonium en in de gemeenschap. Daarnaast is de huur vaak goedkoper dan op de klassieke huurmarkt en soms ook gebaseerd op het inkomen van de leden, al dan niet met tussenkomst vanwege de overheid. Vaak hebben deze coöperaties ook gedeelde ruimten en tuinen, die interactie en samenwerking aanmoedigen. Een belangrijke focus ligt ook op woonzekerheid en financiële stabiliteit voor de leden-bewoners. Dit model is het meest verspreid in landen zoals Duitsland, Zwitserland en Canada (Cooperative Housing International, 2024). In Zürich bijvoorbeeld, zijn meer dan 20% van de appartementsgebouwen in handen van 125 wooncoöperaties van dit type (Khatibi, 2023).

Als tweede vorm is er de *eigendomscoöperatie* (ownership-based cooperative). Daarbij zijn de bewoners collectief eigenaar van hun coöperatie, met aandelen die in waarde kunnen toenemen doorheen de tijd. Daarbij kunnen leden-bewoners meegenieten van een stijgende waarde van vastgoedprijzen, zoals in traditionele koopmarkten, maar wordt deze waardevermeerdering op collectief niveau en niet op het niveau van een individuele wooneenheid bepaald. Leden-bewoners hebben een woonrecht op een specifieke wooneenheid waardoor ze verantwoordelijk zijn voor het onderhoud. Daarnaast wordt ook ingezet op gemeenschapsvorming door middel van democratische besluitvorming en de aanwezigheid van gemeenschappelijke ruimtes. De coöperatie is eigenaar van het geheel en rekent onkosten voor onderhoud en herstellingen door op een manier die gelijkaardig is aan een vereniging van mede-eigenaars (VME). Ook al kunnen coöperanten meegenieten van een eventuele stijging van de vastgoedwaarde, wordt het model in de literatuur beschouwd als een not-for-profit model aangezien men tracht om woningen te verkopen tegen kostprijs. Dit model is gangbaar in Zweden, Noorwegen, Portugal en de Verenigde Staten en houdt het midden tussen betaalbaarheid en vermogensopbouw (Coimbra & Almeida, 2013; Cooperative Housing International, 2024). In Zweden gaat het zelfs over één op vier woningen en in Noorwegen over één op vijf woningen (Bengtsson, 2024).

Een derde vorm is de zogenaamde *wooncoöperatie met een begrensde waardegroei* (limited equity housing cooperative). Ook dit is een eigendomsmodel, maar waarbij de herverkoopwaarde van coöperatieve aandelen beperkt wordt. Dit om gentrificatie te vermijden en dus de betaalbaarheid voor huidige en toekomstige bewoners te beschermen. Op die manier worden er ook beperkingen gezet op een sterke stijging van de waardering van coöperatieve aandelen. Om de betaalbaarheid verder te ondersteunen is er vaak een tussenkomst van de overheid voor gezinnen met een beperkt inkomen. Het model komt hoofdzakelijk voor in dure steden van de Verenigde Staten, zoals New York en Washington D.C. (Cooperative Housing International, 2024).

Een vierde model is de *onderlinge hulp wooncoöperatie* (mutual aid housing cooperative). In tegenstelling tot vorige modellen zijn deze coöperaties niet primair gebaseerd op kapitaalparticipatie of huurbetalingen, maar op het mobiliseren van collectieve arbeid en middelen. De nadruk ligt op solidariteit, zelfhulp, democratische participatie en het uitgangspunt dat wonen een mensenrecht is. Leden bouwen, beheren en onderhouden gezamenlijk hun woningen, wat de kosten sterk verlaagt en het gemeenschapsgevoel versterkt. De coöperatie blijft eigenaar van het patrimonium en waarborgt de langdurige betaalbaarheid. Dit model is ontstaan in Uruguay en heeft zich verder verspreid in Latijns Amerika (Cooperative Housing International, 2024).

Een vijfde model is de *gemeenschappelijke wooneigendomvereniging* (mutual home ownership society). Deze leggen een sterke focus op betaalbaarheid en laten de woonkost afhangen van het inkomen van de leden. De leden kopen coöperatieve aandelen die beperkt in waarde kunnen toenemen om speculatie te vermijden. Dit type legt de nadruk op langdurige betaalbaarheid, waarbij de woonlast wordt afgestemd op het inkomen van de leden. Bewoners kopen aandelen in de coöperatie, waarvan de waarde begrensd wordt om speculatie te vermijden. De maandelijkse bijdrage bedraagt doorgaans een vast percentage van het netto-inkomen (bijvoorbeeld 35%) en dekt zowel de afbetalingen als de onderhoudskosten van de coöperatie. In tegenstelling tot het Belgische model van sociale huisvesting blijft het eigenaarschap en bestuur bij de bewoners zelf. Dit model zoekt zo een middenweg tussen vermogensopbouw en inkomensgerelateerde betaalbaarheid. Een bekend voorbeeld is de Low Impact Living Affordable Community (LILAC) in Leeds (Cooperative Housing International, 2024). Hoewel dit model gericht is op zelfredzaamheid van de bewoners, is een zekere mate van publieke ondersteuning, zoals gunstige leningen, subsidies of het ter beschikking stellen van grond, vaak cruciaal is in de opstartfase.

Een laatste model is de *gebruiksrecht wooncoöperatie* (right-of-use housing cooperative). In tegenstelling tot huurcoöperaties, waar bewoners een klassiek huurcontract hebben met hun coöperatie, krijgen leden hier een duurzaam gebruiksrecht dat rechtstreeks verbonden is aan hun lidmaatschap. De bewoners zijn doorgaans geen huurders in juridische zin: zij verkrijgen een woonrecht zolang zij lid blijven en hun bijdragen betalen. Die bijdragen zijn kostendekkend en worden collectief vastgesteld, maar vormen geen huurprijs in de klassieke betekenis. Dit zorgt voor grotere woonzekerheid dan in huurmodellen, terwijl er geen individuele vermogensopbouw mogelijk is zoals in equity-varianten. Het model is ook gericht op gemeenschapsvorming door middel van gemeenschappelijke ruimten en democratische besluitvorming. Dit model is voornamelijk gekend in Denemarken (bv. Andelsbolig) en Catalonië (bv. La Borda) (Cooperative Housing International, 2024; Girbés-Peco et al., 2020).

In België werden wooncoöperaties na de Eerste Wereldoorlog opgericht als antwoord op de ernstige woningnood (ICA, 2012). Aanvankelijk waren ze gericht op gedeelde eigendom en levenslange huurzekerheid voor leden, geïnspireerd door modellen zoals de Britse tuinsteden (Aernouts & Ryckewaert, 2019). Na de Tweede Wereldoorlog was er een beperkte heropleving, maar de focus verschoof snel naar sociale huisvesting in de bredere zin. Vandaag komen wooncoöperaties in België beperkt voor, in diverse verschijningsvormen, variërend van huurderscoöperaties (bv. Wooncoop), tot modellen die elementen van coöperatief wonen combineren met zorg, erfgoed, of andere doelstellingen. Daarnaast hadden sociale huisvestingsmaatschappijen (recenter 'woonmaatschappijen') en sociale kredietmaatschappijen historisch een coöperatieve juridische vorm, waarbij het lidmaatschap echter niet bestond uit de bewoners, maar uit lokale besturen en/of middenveldorganisaties. Deze coöperaties vallen echter buiten de afbakening van wat we met wooncoöperaties bedoelen (ICA, 2012).

1.3 Troeven en uitdagingen

Wooncoöperaties hebben zich in diverse delen van de wereld bewezen als een alternatief voor traditionele woningmarktmodellen zoals kopen en huren, door hun nadruk op betaalbaarheid, sociale cohesie en participatie. Het coöperatieve model, gebaseerd op gedeelde eigendom, beheer en gebruik, kan speculatie tegengaan en woningprijzen stabiel houden. Bewoners profiteren van voordelen zoals woonzekerheid, beslissingsrecht en

risicospreiding (bv. bij calamiteiten aan de woning), terwijl coöperaties hen de mogelijkheid bieden om kapitaal op te bouwen (ICA, 2012; Jacobs et al., 2020). Daarnaast kunnen coöperaties sociale cohesie versterken door participatieve besluitvorming, gemeenschapsvorming en het organiseren van activiteiten zoals onderlinge steun, het delen van goederen, of gezamenlijke opleidingsactiviteiten. Dit verkleint het risico op vereenzaming en draagt bij tot het welzijn en de gezondheid van de bewoners (Ortiz et al., 2023). Het kan ook bijdragen aan de competentieontwikkeling van individuele bewoners, zoals het aanleren van bestuurs- en leiderschapsvaardigheden (Girbés-Peco et al., 2020). Het coöperatieve model heeft ook hefbomen voor ecologische duurzaamheid, zoals door het gedeeld gebruik van middelen, het inzetten op energie-efficiëntie (Lukkarinen et al., 2022) of het inzetten op principes uit de circulaire economie (Van Opstal, Bocken, et al., 2025). Wooncoöperaties kunnen bovendien als een schakel fungeren tussen bewoners en het lokaal woonbeleid, waardoor burgers een stem krijgen in bredere besluitvormingsprocessen en sterker kan ingezet worden op de leefbaarheid van buurten (Lang & Novy, 2014). Hierdoor kunnen ze ook het sociaal kapitaal van burgers en de sociale cohesie van gemeenschappen versterken (Aernouts & Ryckewaert, 2019; Ahedo et al., 2023).

Wooncoöperaties kennen ook enkele intrinsieke uitdagingen. Zo balanceren ze steeds tussen solidariteit en individuele belangen, wat al eens voor interne spanningen kan zorgen (Türel, 2022). Besluitvormingsprocessen binnen coöperaties zijn al eens complex en gaan over grote investeringen waarbij onderlinge voorkeuren en behoeften al eens uit elkaar kunnen lopen (Lukkarinen et al., 2022). Dit kan leiden tot een trage en onzekere besluitvorming en wantrouwen door externe partijen (Adigeh & Abebe, 2024). Daarnaast kunnen na verloop van tijd ook spanningen ontstaan tussen de stichters van de coöperatie en nieuwe generaties bewoners die een andere tijdshorizon en emotionele band met de coöperatie hebben (Leyva del Río, 2022; Rohan, 1965). Externe factoren spelen eveneens een belangrijke rol: een ontoereikende toegang tot betaalbare grond, een gebrek aan specifieke financieringsopties en hoge bouwkosten vormen structurele barrières. Terwijl wooncoöperaties een toegankelijk model zouden moeten zijn met aandacht voor interne en externe solidariteit (Ahedo et al., 2023), zorgen financiële, cognitieve, en sociale drempels er al eens voor dat het model ontoegankelijk of onvoldoende interessant blijft voor brede lagen van de bevolking (Leyva del Río, 2022). Bovendien tonen studies ook al eens aan hoe bestuurlijke mechanismen ervoor kunnen zorgen dat wooncoöperaties intern gerichte enclaves blijven, waardoor ze minder aandacht hebben voor inclusie en diversiteit ten aanzien van de gemeenschap waarin ze gevestigd zijn (Brâmă & Andersson, 2010; Larsen & Lund Hansen, 2015). Tot slot, en niet onbelangrijk, blijft het model in vele landen onbekend en dus onbemind bij het brede publiek en dus ook bij overheden en banken (Jacobs et al., 2020).

Wijzigende institutionele factoren, zoals economische, juridische en maatschappelijke ontwikkelingen, kunnen zowel de troeven als de uitdagingen van wooncoöperaties versterken of inperken. Economische veranderingen, zoals stijgende vastgoedprijzen en een deregulering van hypotheeklen, hebben in sommige landen geleid tot een vermarkting van coöperatief wonen, waardoor hun sociale functie afneemt (Bruun, 2018; Larsen & Lund Hansen, 2015). Wijzigende beleidsmaatregelen, zoals het invoeren of schrappen van een fiscale ondersteuning van huiseigenaarschap (bv. de woonbonus), kunnen het coöperatieve model maken of breken. Ook de mate waarin coöperaties een rol krijgen in het sociale woonbeleid (en dus bv. ook genieten van het lagere btw-tarief) bepaalt of coöperaties een hefboom kunnen zijn voor betaalbaar wonen. Juridische kaders in het bijzonder kunnen onzekerheid creëren of wegnemen. Tot slot zorgen maatschappelijke trends, zoals een toegenomen diversiteit, voor de uitdaging om inclusieve modellen te ontwikkelen die aansluiten bij uiteenlopende woonvormen (Ahedo et al., 2023; Kadarik & Kährik, 2022). Wooncoöperaties kunnen dan ook maar een veerkrachtig model bieden wanneer ze kunnen bouwen op solide wetgevende en statutaire kaders die hen toelaten bij te dragen aan een duurzame en rechtvaardige huisvesting in steeds wijzigende omstandigheden.

2 Coöperatief wonen en de ICA-principes

2.1 Een bestuurlijk kompas

Zoals gesteld in de inleiding, is een coöperatie *“een autonome organisatie van personen die zich vrijwillig verenigen om hun gemeenschappelijke economische, sociale en culturele behoeften en ambities te behartigen door middel van een onderneming waarvan ze samen eigenaar zijn en die ze democratisch controleren”* (ICA, 1995). Deze definitie wordt internationaal uitgedragen door de Internationale Coöperatieve Alliantie en gaat gepaard met coöperatieve waarden en principes die, aldus de ICA, samen gestalte geven aan de coöperatieve identiteit.

Coöperaties zijn gebaseerd op de waarden van zelfhulp, zelfverantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid, rechtvaardigheid en solidariteit. In de traditie van de stichters van de coöperatieve beweging gelden ook de ethische waarden van eerlijkheid, openheid, sociale verantwoordelijkheid en zorg voor anderen. Bekender is de lijst van zeven principes, beter gekend als de ICA-principes, die gelden als kompas om een coöperatie te besturen. Het gebruik van zulke principes kent haar grondslag in de 19^{de} eeuw, toen coöperatieve pioniers in het Verenigd Koninkrijk (de Rochdale Pioneers) en Duitsland (bv. Schultze-Delitzsch en Raiffeisen) gelijkaardige principes uitwerkten om bestuurders van lokale coöperaties te gidsen bij de uitbouw van hun coöperatie. Gaandeweg werden principes uit verschillende coöperatieve bewegingen op elkaar afgestemd en binnen de schoot van de ICA omgezet in 7 coöperatieve principes, die hun laatste update kenden bij het 100-jarige bestaan van de ICA in 1995.

Deze principes werden in mindere of meerdere mate ook overgenomen in coöperatieve wetgeving, maar bevatten vooral specifieke bestuurlijke hefbomen om het doel van de coöperatie te beschermen in een gezonde organisatie. In Tabel 1 geven we een overzicht met een korte toelichting.

Tabel 1 – De ICA-principes en haar bestuurlijke hefbomen

ICA-principe	Bestuurlijke hefbomen
1. Vrijwillig en open lidmaatschap	Variabele inbreng van middelen door vennoten volgens criteria bepaald in de statuten.
2. Democratische controle door de leden	Ontkoppeling van de inbreng en het stemrecht, wat coöperaties kan helpen bij het beschermen van hun visie, missie en lokale verankering.
3. Economische participatie door de leden	De coöperatie kan haar diensten voorbehouden aan haar leden. Omgekeerd kan de coöperatie haar leden verplichten om tot bepaalde exclusieve transacties met de coöperatie, of leden belonen voor hun transactierelatie door middel van een coöperatief ristorno.
4. Autonomie en onafhankelijkheid	Een beperking op dividenden en een vermogensklem helpen om de focus te houden op de gebruikerswaarde van de coöperatie en niet op de financiële waarde ervan. Dit helpt om het doel van de coöperatie te verankeren. Daarnaast kan het ook helpen om reserves op te bouwen die de autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatie versterken in geval van ongunstige marktevoluties en beleidswijzigingen.
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking	Investeren in de coöperatieve en financiële geletterdheid van haar leden draagt bij tot een kwaliteitsvolle monitoring en controle van de coöperatie door haar leden.
6. Samenwerking tussen coöperaties	Coöperaties kunnen schaalvoordelen realiseren door samen te werken, hun bestuurlijke slagkracht versterken door ervaringen te delen, en door samenwerking bijdragen tot een bredere (h)erkenning van het coöperatieve model.
7. Aandacht voor de gemeenschap	Aangezien een coöperatie een economisch instrument is van haar leden, kunnen deze leden hun coöperatie ook inzetten om andere maatschappelijke uitdagingen in hun gemeenschap aan te pakken.

Bronnen: Jacobs et al. (2020), Van Opstal et al. (2008, 2014, 2024)

Het principe van *vrijwillig en open lidmaatschap* is inherent verbonden aan het feit dat een coöperatie een ledenorganisatie is waar men kan toetreden en participeren zonder dat dit een wijziging van de statuten vergt. Dit open lidmaatschap zorgt ervoor dat een coöperatie vlot mensen en middelen kan mobiliseren. Open lidmaatschap sluit echter niet uit dat er in de statuten strikte voorwaarden kunnen staan om vennoot te worden. Vrijwillig lidmaatschap betekent ook dat vennoten moeten kunnen uittreden. Het is dus ook van belang om stil te staan bij deze uittredingsvoorwaarden: wie kan wanneer uittreden en tegen welk scheidingsaandeel? Om een plotse kapitaalvlucht te vermijden, kan je ook beschermingsmechanismen inbouwen, zoals het verplichten van vennoten om minstens enkele jaren vennoot te blijven of een uittreding maar mogelijk te maken wanneer de coöperatie dit financieel kan dragen (Van Opstal et al., 2014).

De *democratische controle door de leden* dient om te waarborgen dat de coöperatie gericht blijft op de gemeenschappelijke noden van haar leden (doelmaximalisatie in plaats van winstmaximalisatie). Door stemrecht los te koppelen van kapitaalbreng, bijvoorbeeld via het principe één lid heeft één stem, kunnen leden de visie, missie en lokale verankering van hun coöperatie bewaken en een eventuele vijandige overname voorkomen. Daarnaast is het mogelijk om de samenstelling van de Raad van Bestuur te moduleren via verschillende soorten aandelen, elk met specifieke rechten en verplichtingen (Van Opstal et al., 2014).

Het principe *economische participatie door de leden* is cruciaal om ervoor te zorgen dat een coöperatie blijvend kan inspelen op de behoeften van haar leden. Hierdoor blijft de koppeling tussen eigenaarschap en gebruik behouden, waardoor ook de nadruk op gebruikerswaarde boven aandeelhouderswaarde gehandhaafd blijft. Daarnaast is een gezonde transactierelatie noodzakelijk om de coöperatie slagkrachtig in staat te stellen schaalvoordelen te realiseren. Ledentrouw speelt daarbij een cruciale rol. Deze ledentrouw kan opgelegd worden onder de vorm van een transactieplicht voor vennoten, of kan aangemoedigd worden door middel van een financiële prikkel, zoals een *ristorno*. Een *ristorno*, ook wel ‘coöperatieve teruggave’ genaamd, is het uitkeren van (een deel van) het financiële resultaat aan de leden in verhouding tot hun transacties met de coöperatie. In het geval van coöperatief wonen kan dit onder de vorm van een huurderskorting. Daarnaast wordt het gebruiksrecht van een coöperatie vaak exclusief aan haar leden voorbehouden (Van Opstal et al., 2014).

Het principe van *autonomie en onafhankelijkheid* is belangrijk om de coöperatie sterk genoeg te maken zodat ze haar focus kan houden op het vervullen van de gemeenschappelijke noden van haar leden. Dit verklaart ook waarom het opnemen van externe investeerders in een coöperatie vaak minder vanzelfsprekend is: zij richten zich immers doorgaans op de investeringswaarde, terwijl coöperaties bedoeld zijn om prioriteit te geven aan de gebruikerswaarde (Van Opstal et al., 2014). Ook wanneer lokale overheden of middenveldorganisaties mee zouden participeren, is het van belang dat ze de autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatie niet te veel beknootten opdat het doel ervan gericht blijft op de gemeenschappelijke noden van de leden.

Onderwijs, vorming en informatieverstrekking benadrukken als vijfde ICA-principe het belang van goed opgeleide en geïnformeerde leden. Coöperaties kunnen alleen autonoom en onafhankelijk blijven opereren op een democratische en economisch duurzame manier wanneer ze bestuurd en gecontroleerd worden door leden die over de nodige financiële en coöperatieve geletterdheid beschikken (Leys & Van Opstal, 2009). Dit is essentieel voor een effectieve en kwaliteitsvolle monitoring van het management van de coöperatie. Coöperatieve aandelen vertegenwoordigen immers risicokapitaal en de besluitvorming binnen coöperaties is vaak complex. Dit noodzaakt ook een sterke professionalisering bij wooncoöperaties. Daarnaast kan vorming helpen om het onderscheid tussen individuele en collectieve belangen helder te maken en dat zowel in gunstige als in moeilijke tijden. Het is een investering in sociaal kapitaal en in de nodige vaardigheden om compromissen te sluiten waar nodig. Gezien het belang van de economische participatie van leden, is een coöperatie tot slot ook gebaat bij de bredere (sociaal-) economische ontwikkeling van haar leden (Van Opstal et al., 2014).

Het zesde principe, *samenwerking tussen coöperaties*, zet coöperaties aan om schaalvoordelen te realiseren waar mogelijk. Dit gaat niet alleen over het creëren van vraaggerichte of aanbodgerichte schaalvoordelen die het gevolg zijn van de kracht van het getal. Aanbodgerichte schaalvoordelen ontstaan wanneer een grotere schaal gepaard gaat met lagere gemiddelde kosten, bv. omdat door samenwerking bepaalde taken gecentraliseerd kunnen worden. Vraaggerichte schaalvoordelen komen tot stand wanneer, door samenwerking, de vraag voldoende hoog is om bijvoorbeeld betere voorwaarden te onderhandelen. Samenwerking kan ook leiden tot externe schaalvoordelen – die ontstaan wanneer meerdere coöperaties samen een sterk ecosysteem kunnen uitbouwen – en dynamische schaalvoordelen die kunnen optreden door ervaringen te delen over dit specifieke organisatiemodel. Niemand begrijpt het coöperatieve model immers beter dan collega-coöperanten (Van Opstal et al., 2014).

Tot slot is er het zevende principe, *aandacht voor de gemeenschap*, dat al eens aangewend wordt om te stellen dat coöperaties voorlopers zijn van maatschappelijk verantwoord ondernemen. Hoewel de meeste coöperaties historisch opgericht werden om onderlinge problemen op te lossen, fungeerden ze vaak ook snel als economisch vehikel om ook andere problemen binnen de gemeenschap waarin ze opereerden aan te pakken. De lokale verankering van controle en eigenaarschap speelt hierbij een sleutelrol: lokale bestuurders hebben doorgaans een beter begrip van de noden en prioriteiten van hun gemeenschap dan externe investeerders (Van Opstal et al., 2014). Daarenboven verkleint een stevige economische positie van de leden en lokale gemeenschappen ook de

kwetsbaarheid van een coöperatie. Terwijl coöperaties vroeger vaak als *community of place* opgericht werden om lokale noden aan te pakken, worden steeds vaker ook coöperaties opgericht die een breder sociaal of maatschappelijk doel voor ogen hebben. Een voorbeeld hiervan zijn REScoops (Renewable Energy Sources cooperatives), burgercoöperaties die inzetten op investeren in hernieuwbare energie (Bauwens, 2016; Huybrechts & Mertens, 2014). Ook deze coöperaties kunnen hun werking versterken door te investeren in een sterke lokale verankering: door lokale gemeenschappen actief en financieel te betrekken, worden projecten die al eens op weerstand stuiten, zoals de realisatie van windmolens, sneller en efficiënter uitgevoerd omdat zij die de lasten dragen ook kunnen profiteren van de voordelen ervan. Dit proces, waarbij externe effecten worden geïnternaliseerd, bevordert acceptatie en samenwerking (Van Opstal et al., 2014).

2.2 De ICA-principes en coöperatief wonen

Wat betekenen deze principes voor wooncoöperaties? Wetenschappelijk onderzoek rond het beheer van wooncoöperaties vermeldt zeer zelden expliciet de ICA-principes. Toch kunnen inzichten over bestaande praktijken en richtlijnen in verschillende landen ook gekoppeld worden aan deze principes. We vatten de belangrijkste uitdagingen en hefboomen voor wooncoöperaties samen in Tabel 2.

Tabel 2 – De ICA-principes en specifieke uitdagingen en hefboomen voor wooncoöperaties

ICA-principe	Specifieke uitdagingen	Specifieke hefboomen
1. Vrijwillig en open lidmaatschap	Risico op een gesloten karakter als gevolg van een langdurige bewoning in een beperkt aantal beschikbare woningen	Het ontwerp van toetredings- en uittredingscriteria is cruciaal om de juiste mix van bewoners aan te trekken en incentives om bij te dragen aan de coöperatie op lange termijn te garanderen
2. Democratische controle door de leden	Risico op een homogene bewonerspopulatie als gevolg van democratische besluitvormingsprocessen Risico op interne spanningen en een gebrek aan rotatie in leiderschapsrollen	Bewaking van de missie en visie van de wooncoöperatie om de langdurige betaalbaarheid en overeenstemming met de bewonersbehoeften te garanderen.
3. Economische participatie door de leden	Financieel zwakkere groepen in de samenleving zullen zonder overheidsoptreden of solidariteitsmechanismen niet kunnen toetreden.	Inzetbare technische en ervaringskennis van bewoners Beheersmechanismen om 'split incentives' tussen bewoners op te lossen
4. Autonomie en onafhankelijkheid	Uitholling van de wooncoöperatie is mogelijk door een te sterke of te zwakke rol van de overheid	Wooncoöperaties kunnen met andere stakeholders (overheden, middenveldorganisaties) samenwerken terwijl ze hun missie/visie statutair verankeren
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking		Inzetten op kennisdeling, bestuursvaardigheden en sociale cohesie om individuele verschillen te overstijgen
6. Samenwerking tussen coöperaties	Risico op enclavevorming	Moedercoöperaties of andere samenwerkingsvormen als hefboom om schaalvoordelen te realiseren en coöperatieve principes levendig te houden
7. Aandacht voor de gemeenschap	Risico op een inwaartse focus	Gemeenschappelijke ruimten en sociale activiteiten als hefboom voor het betrekken van de bredere gemeenschap.

Het is perfect legitiem dat een coöperatie ondanks het principe van *vrijwillig en open lidmaatschap* de toetreding van nieuwe leden weigert wanneer alle woningen reeds bewoond zijn (Jacobs et al., 2020). Eveneens is het legitiem om vennoten te weigeren die zich niet vinden in de statuten of onderliggende visie van de coöperatie. De hoge kapitaalsinvestering, de sterke vereiste ledenbetrokkenheid en het perspectief op een langdurige bewoning maken het principe van vrijwillig en open lidmaatschap echter uitdagend bij wooncoöperaties. Coöperatieve woonmodellen kunnen daardoor immers gesloten en sterk inwaarts gericht geraken (Ferreri & Vidal, 2022). Dit kan zorgen voor onbedoelde uitsluitingseffecten en een gebrek aan diversiteit (Türel, 2022). Wooncoöperaties in Zürich combineren openheid met selectiviteit: ze staan in principe open voor iedereen, maar het bestuur beslist wie geschikt wordt geacht om deel uit te maken van de gemeenschap. Aangezien de huur er gekoppeld is aan de kostprijs en niet aan het inkomen, is er ook geen toetsing van het inkomen van de kandidaat-

bewoners. Dat kan een gemengde bewonerssamenstelling bevorderen, maar impliceert tegelijk dat lidmaatschap niet volledig vrij of universeel toegankelijk is (Kockelkorn et al., 2024). Tot slot is het van groot belang om vooraf ook goed na te denken over de criteria om de coöperatie te verlaten: de bewoners krijgen dan de waarde van hun aandelen terug, maar de mate waarin daarbij ook een gestegen vastgoedwaarde wordt meegerekend is heel bepalend voor de motieven van bewoners die toetreden tot de coöperatie en hun keuzes tijdens de periode waarin ze er deel van uit maken (Bruun, 2018).

De *democratische controle door de leden* wordt in de meeste wooncoöperaties omgezet in “één vennoot, één stem” (Bengtsson, 2024). Coöperatieve leden beheren autonoom hun vastgoed in overeenstemming met procedures van participatieve democratie, waarbij het bestuur onder meer beslissingen neemt over het onderhoud of eventuele herstellingen van het gebouw (Polanska et al., 2024). Deze beslissingen zijn bindend voor alle bewoners, wat uiteraard al eens tot spanningen kan leiden die we ook in andere organisatievormen kunnen terugvinden. Zo zorgt het model van de Vereniging van mede-eigenaars (VME) eveneens voor moeilijke discussies tussen eigenaars en dat zonder de stevigere bestuurlijke hefboomen die coöperaties hebben. Ook bij de uitwerking van de bouwplannen van de wooncoöperatie kan een democratische aanpak voor flinke uitdagingen zorgen om individuele en collectieve noden en verlangens van leden-bewoners te verzoenen (Brysch et al., 2024). Dit wordt des te uitdagender wanneer er sprake is van een sterke socio-demografische heterogeniteit, waardoor wooncoöperaties vaak gekenmerkt worden door een relatief beperkte diversiteit. Tot slot blijkt uit onderzoek al eens een gebrek aan rotatie tussen bestuursleden, wat de overdracht van ervaring en kennis moeilijk maakt (Türel, 2022). Daarin verschillen wooncoöperaties niet in het bijzonder van vele andere coöperaties en verenigingen. Actieve werkgroepen kunnen dit deels verhelpen door leiderschapsrollen te verdelen over meerdere leden-bewoners (Girbés-Peco et al., 2020).

De *economische participatie van de leden* bestaat uit de financiële participatie van leden-bewoners door middel van aandelen die ontstaan bij toetreding en verdwijnen bij uittreding. Dit kan ook gepaard gaan met een huurkorting die gegeven wordt aan bewoners-coöperanten. Belangrijk is dat het wonen exclusief is voorbehouden aan de vennoten van de wooncoöperatie (Jacobs et al., 2020). Daarnaast betrekken wooncoöperaties hun leden vaak bij het onderhoud en herstellingen van het patrimonium. Daaronder vallen activiteiten zoals samen schilderen, bouwen, poetsen en tuinieren (Bruun, 2018). Dit kan kostenbesparend werken, de expertise van bewoners optimaal benutten en gemeenschapsvorming ondersteunen, maar kan ook spanningen veroorzaken wanneer niet iedereen in gelijke mate bijdraagt (Türel, 2022). Ook bij grotere renovatie- of herstellingswerken hebben wooncoöperaties een troef doordat ze de technische en ervaringsexpertise van leden-bewoners sterker kunnen inzetten dan bij individuele woningen of externe vastgoedeigenaars. Door het collectieve beheer van de coöperatie kunnen ze ook zogenaamde ‘split incentives’ van bepaalde investeringen – waarbij de ene partij kosten draagt die ten goede komen van de andere partij – internaliseren en de kosten en baten uitlijnen op het niveau van de coöperatie (Polanska et al., 2024).

De *autonomie en onafhankelijkheid* van wooncoöperaties is sterk afhankelijk van de mate waarin ze zichzelf kunnen financieren. Om betaalbaar wonen te garanderen is echter vaak een sterke overheidstussenkomst nodig. Wanneer deze tussenkomst wegvalt, komen verschillende coöperatieve principes onder druk te staan, zoals ook gebleken is in Scandinavische wooncoöperaties (Bengtsson, 2024). In Zürich krijgen coöperaties doorgaans geen structurele financiële subsidies, maar wel een institutionele ondersteuning, bijvoorbeeld via toegang tot gemeentelijke grond of het garanderen van hypotheeklen (Kockelkorn et al., 2024). Een structurele inbedding van engagementen vanuit lokale besturen en het middenveld kan ook gebeuren door middel van multistakeholderstructuren – wat opnieuw een uitdaging vormt voor de autonomie van burgercoöperaties (Ferreri & Vidal, 2022).

Onderwijs, training en informatie zijn in de context van een wooncoöperatie te vertalen in het delen van kennis en inzicht in het coöperatieve model en het versterken van sociale en bestuurlijke vaardigheden van leden-bewoners. Werkgroepen en sociale activiteiten kunnen bijdragen aan een sterker gemeenschapsgevoel en voor een beter begrip voor uiteenlopende belangen. Deze interacties en verbondenheid kunnen ook bijdragen tot de algemene bewonerstevredenheid en laten toe om collectief bij te dragen aan problemen die initieel als individuele problemen beschouwd werden (Girbés-Peco et al., 2020). Zo kan binnen wooncoöperaties ingezet worden op onderlinge hulp en kennisdeling voor specifieke vraagstukken zoals digitale geletterdheid of administratieve ondersteuning, in het bijzonder voor de meest kwetsbare bewoners (Guity-Zapata et al., 2023).

Samenwerking tussen coöperaties vertaalt zich bij wooncoöperaties regelmatig in het oprichten van moedercoöperaties of andere samenwerkingsverbanden. Op deze manier kunnen wooncoöperaties schaalvoordelen genereren, fondsenwerving faciliteren, risico's spreiden en hun dochtercoöperaties ondersteunen (Jacobs et al., 2020). Ook voor stakeholders is het soms eenvoudiger om afspraken te maken met een koepelorganisatie in plaats van met elke lokale wooncoöperatie apart. Een voorbeeld hiervan is de Groupement des Coopératives d'Habitation Genevoises (Genève, Zwitserland). De stad stelt gronden ter beschikking aan deze overkoepelende organisatie, waarbij deze laatste instaat voor de toekenning van de gronden aan de onderliggende coöperaties. In Zürich werken meer dan 140 coöperaties samen. Ze organiseren gezamenlijke symposia, tentoonstellingen en rondleidingen, waarmee zij hun model publiek zichtbaar maken en elkaar onderling uitdagen tot innovatie (bv. door middel van ontwerpwedstrijden) (Kockelkorn et al., 2024). Zulke samenwerking kan ervoor zorgen dat wooncoöperaties hun eigen onderlinge vraagstukken overstijgen en uitgedaagd worden om bredere uitdagingen aan te pakken (Ferreri & Vidal, 2022). Bovendien kan het leren van andere coöperaties essentieel zijn om gemeenschappelijke waarden en principes levendig te houden (Bengtsson, 2024).

Dat brengt ook ons naadloos bij het 7^{de} principe, *zorg voor de gemeenschap*, waarbij wooncoöperaties uitgedaagd worden om ook buiten de eigen muren te kijken. Dit is uitdagend voor wooncoöperaties die weliswaar relatief hechte sociale omgevingen kunnen creëren voor medebewoners, maar daardoor net een tendens tot homogenisering en inwaartse gerichtheid hebben (Bengtsson, 2024; Clemensen, 2020; Türeli, 2022). Ze zijn immers ontworpen om in eerste instantie in het voordeel van hun leden te werken, waardoor het enclaves kunnen worden binnen de bredere samenleving (Ferreri & Vidal, 2022). Het Zürichse voorbeeld laat echter zien dat coöperaties wel degelijk publieke waarde kunnen genereren voor de stad: zij voorzien in speelplekken, groene zones en kinderopvangfaciliteiten die toegankelijk zijn voor bewoners én omwonenden, en ontwikkelen gemengde woonvormen die verschillende inkomensgroepen en huishoudens aanspreken (Kockelkorn et al., 2024). Het delen van gemeenschappelijke ruimten en tuinen met de bredere omgeving, of het betrekken van de ruimere gemeenschap bij sociale activiteiten kan hierbij een hefboom zijn, al vergt dit steeds duidelijke afspraken. Tegelijkertijd tonen praktijkervaringen aan dat overmatige doelstapeling contraproductief kan werken: pogingen om betaalbaarheid, ecologische duurzaamheid en bredere maatschappelijke impact gelijktijdig te maximaliseren leiden al eens tot doelconflicten, beleidsparadoxen en een hoge besluitlast.

3 Juridische basiselementen

De wetgeving omtrent coöperaties is verschillend van land tot land. Daarom is het mogelijk dat modellen van wooncoöperaties niet zomaar gekopieerd kunnen worden van het ene land naar het andere. Coöperatieve rechtsvormen hebben vaak gemeen dat ze op een soepele manier toelaten om vennoot te worden en een vorm van democratische besluitvorming faciliteren. Ze sluiten in meerdere of mindere mate aan bij de ICA-principes, maar zijn zelden tot nooit een letterlijke vertaalslag ervan. Daarom is het ook belangrijk dat de statuten van de coöperatie aanvullend de nodige bepalingen bevatten om een coöperatie volgens deze principes te laten werken (Cooperative Housing International, 2024). In dit deel behandelen we de belangrijkste kenmerken van de coöperatieve wetgeving in België, staan we stil bij de erkenningen die coöperaties kunnen verkrijgen bij de FOD Economie, en lichten we toe hoe de ICA-principes ingevuld kunnen worden in het Belgische juridische landschap. Tot slot geven we ook een overzicht van de belangrijkste gelijkenissen en verschillen met andere rechtsvormen in België.

3.1 De coöperatieve vennootschap in België

België kende reeds in 1873 een wet op het statuut van de coöperatieve vennootschap. Deze wet was erg liberaal van inslag en stipuleerde enkel dat een coöperatieve vennootschap een ondernemingsvorm is met een veranderlijk aantal vennoten en een veranderlijk kapitaal. De oprichtingsvoorwaarden waren beperkt: een onderhandse akte volstond en de statuten konden op een heel vrije manier opgesteld worden. In 1991 en 1995 werd deze wet aangepast waardoor een variant van de coöperatieve vennootschap ontstond met beperkte aansprakelijkheid (de CVBA) en een variant met onbeperkte aansprakelijkheid (de CVOA) (Van Opstal et al., 2008). Met de introductie van het nieuwe Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) van 23 maart 2019 werd dit onderscheid opnieuw opgeheven en spreken we opnieuw van de coöperatieve vennootschap (CV), al heeft die inmiddels flink wat andere kenmerken dan de oorspronkelijke versie van 1873.

Het is maar sinds het WVV dat er een duidelijke link gemaakt wordt tussen de coöperatieve vennootschap en de achterliggende coöperatieve beweging. Het belangrijkste kenmerk van de coöperatieve vennootschap is dat het een vennootschap is die een variabel aantal vennoten heeft en een coöperatieve finaliteit nastreeft. De juridische bepalingen staan omschreven in Boek 6 van het WVV. Eenvoudig raadpleegbaar is de website van de FOD Economie, die de volgende oprichtingsformaliteiten weergeeft (FOD Economie, 2023a):

- Voor het oprichten van een coöperatie zijn drie oprichters noodzakelijk
- De CV moet worden opgericht bij authentieke akte (voor de notaris)
- De coöperatieve finaliteit en de waarden van de CV worden beschreven in de statuten (eventueel aangevuld met een uitvoerigere toelichting in een intern reglement of een handvest)
- Het voornaamste doel van de CV is te voldoen aan de behoeften van haar aandeelhouders of aan derde belanghebbende partijen en/of hun economische en sociale activiteiten ontwikkelen. Dit kan door met hen overeenkomsten te sluiten over de levering van goederen, de verrichting van diensten of de uitvoering van werken in het kader van de activiteit die de CV uitoefent of laat uitoefenen
- De inbreng in natura maakt het voorwerp uit van een verslag opgesteld door een bedrijfsrevisor

Het statuut van de coöperatieve vennootschap laat ook complexere structuren toe met verbonden vennootschappen. Zo kan de CV ook tot doel hebben te voldoen aan de behoeften van haar aandeelhouders of haar moedervennootschappen² en hun aandeelhouders (of hun derde belanghebbende partijen), al dan niet via de tussenkomst van dochtervennootschappen. De CV kan eveneens tot doel hebben hun economische en/of sociale activiteiten te bevorderen door een deelname in een of meer andere vennootschappen³ (FOD Economie, 2023a).

² Een historisch voorbeeld hiervan zijn de lokale Raiffeisenkassen die als lokale coöperaties bijdroegen aan de werking van de Centrale Raiffeisenkas (CERA). In de hernieuwbare-energiesector zie je soms dat lokale coöperaties opgericht worden rond een project (bijvoorbeeld een windpark), maar dat de operationele exploitatie en strategische beslissingen vooral bij een grotere koepelcoöperatie liggen (zoals Ecopower). De lokale coöperatie fungeert dan meer als een middel voor lokaal verankerde ledenparticipatie en als verlengstuk van de centrale coöperatie.

³ Denken we bijvoorbeeld aan de participatie van Cera cv in de KBC Groep NV of aan de participaties van de MRBB (Maatschappij voor Roerend Bezit van de Belgische Boerenbond) in diverse bedrijven (bv. Aveve).

3.2 Erkenningen

Aangezien de coöperatieve wetgeving lange tijd amper tot geen verwijzing inhield naar de ICA-principes of de bredere coöperatieve beweging, werd bij wet van 20 juli 1955 de Nationale Raad voor de Coöperatie (NRC) in het leven geroepen. Dit adviesorgaan kreeg als opdracht de beginselen van de coöperatie te verspreiden en het idee van de coöperatie veilig te stellen. De hoofdpodochten van de NRC bestaan uit het bestuderen van passende maatregelen om coöperatieve idealen veilig te stellen en adviezen en voorstellen over de coöperatieve bedrijvigheid overmaken aan de minister en aan de Centrale Raad voor het Bedrijfsleven. Het secretariaat van de NRC wordt waargenomen door de FOD Economie (FOD Economie, 2023b).

Samen met de invoering van het WVV werd ook de officiële naam van de NRC uitgebreid tot Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming. Dit hangt samen met een uitbreiding van de erkenningen die coöperaties in België kunnen aanvragen. Dit systeem van erkenningen ontstond met het KB van 8 januari 1962 waarin een lijst van principes werd vastgelegd die coöperaties de mogelijkheid lieten om erkend te worden voor de NRC. Hierdoor werden coöperaties niet verplicht om te voldoen aan criteria die aanleunen bij de ICA-principes, maar konden ze vrijblijvend opgeven of ze zich wilden identificeren met de coöperatieve beweging. Met de introductie van de WVV werden deze erkenningscriteria aangepast en sterker in lijn gebracht met de ICA-principes. Daarnaast werd ook de mogelijkheid voorzien om erkend te worden als sociale onderneming. Bovendien is ook een dubbele erkenning mogelijk. We lichten beide erkenningen nader toe.

3.2.1 De NRC-erkenning

Coöperaties kunnen zich laten erkennen door de FOD Economie indien hun statuten en werking in overeenstemming zijn met enkele erkenningsvoorwaarden die min of meer aansluiten bij de ICA-principes. Na controle van de erkenningscriteria door de FOD Economie krijgen ze dan het statuut van ‘erkende coöperatie’, wat hen ook toegang geeft tot de algemene vergadering van de NRC. Ook groeperingen van coöperatieve vennootschappen kunnen zich laten erkennen. De FOD Economie (2024c) vat de essentie om erkend te worden samen als (1) de vrije toetreding voor nieuwe vennoten, (2) het ontbreken van een dominerende vennoot en (3) het ontbreken van een speculatief doel. De controle gebeurt door de ambtenaren van de FOD Economie door middel van een bijzonder verslag dat erkende coöperaties jaarlijks moeten overmaken.

De FOD Economie voorziet op haar website een toegankelijke interpretatie van de erkenningsvoorwaarden (FOD Economie, 2023c). We vatten de voornaamste punten samen:

1. Toetreding tot de coöperatieve vennootschap is **vrijwillig**. De CV mag de toetreding van vennoten niet weigeren of de uitsluiting uitspreken, tenzij de betrokkenen niet (meer) aan de algemene toelatingsvoorwaarden voldoen of daden verrichten die indruisen tegen de belangen van de vennootschap. De vennoten van de CV kunnen een legitiem belang hebben om slechts nieuwe leden te aanvaarden die voldoen aan objectieve en niet-discriminerende toelatingsvoorwaarden die in de statuten zijn opgenomen (bv. woonplaats, beroep, enz.).
2. De aandelen scheppen, per soort van aandelen, **dezelfde rechten en verplichtingen**. De CV mag dus verschillende soorten aandelen creëren met verschillende rechten en verplichtingen voor de vennoten (bv. A-aandelen voor oprichters, B-aandelen voor latere toetreders). De erkenningsvoorwaarden zijn wel van toepassing op alle types van aandelensoorten. Er mag geen onderscheid gemaakt worden tussen vennoten voor het stemrecht op de algemene vergadering.
3. De **stemming** van de vennoten op de algemene vergadering is democratisch. In principe hebben alle vennoten op de algemene vergadering een gelijk stemrecht. De statuten kunnen hier echter van afwijken waarbij het aantal stemmen dat een vennoot kan uitbrengen niet hoger ligt dan tien procent van de stemrechten verbonden aan de aanwezige en vertegenwoordigde aandelen. Dit betekent dat tot op zekere hoogte kan worden afgeweken van het principe “één vennoot, één stem”, terwijl tegelijkertijd wordt verzekerd dat er geen dominante vennoot kan zijn. Belangrijk is dat de statuten dit duidelijk vermelden, want anders geldt bij een CV het basisprincipe “één aandeel één stem”, zoals bij andere vennootschappen. Bij vennootschappen met meer dan duizend leden mag in de tweede graad worden gestemd. Volgens dat systeem van getrapte vertegenwoordiging kunnen vennoten eerst samenkomen bv. per categorie of per regio waarbij ze stemmen op vertegenwoordigers (stemming in eerste graad) die op hun beurt deelnemen aan de algemene vergadering van de CV (stemming in tweede graad).

4. **Bestuurders en commissarissen** worden door de algemene vergadering benoemd. Het benoemen van statutaire bestuurders blijft wel mogelijk, maar de algemene vergadering kan zich hiertegen verzetten.
5. Het uitgekeerde **dividend is beperkt**. Het brutobedrag van het dividend, uitgekeerd aan de vennoten, mag niet hoger zijn dan 6 procent van het volstort bedrag van de inbrengen. Het is ook mogelijk om een verschillend dividend te voorzien afhankelijk van het soort aandelen. Voor de erkenningsvoorwaarden is het echter van belang dat geen enkel soort aandeel recht geeft op een dividend hoger dan 6 procent. Deze beperking dient om te bewaken dat de CV geen speculatief doel nastreeft. Het dividend geldt als redelijke vergoeding voor de inbreng van de vennoten, maar het beperkt de prikkel van vennoten om lid te worden met het doel zich snel te verrijken. Vennoten kunnen naast een dividend (een vergoeding op de kapitaalsinbreng) ook genieten van een economisch of sociaal voordeel onder de vorm van een *ristorno*. Een *ristorno*, ook wel coöperatieve teruggave genoemd, is een korting op basis van transacties met de cv.
6. Het mandaat van de bestuurders en commissarissen is **niet bezoldigd**. De statuten mogen afwijken van deze bepaling, bijvoorbeeld om een bestuurder aan te stellen voor het dagelijkse bestuur van de vennootschap. Deze vergoeding moet dan wel worden vastgesteld door de algemene vergadering en mag niet bestaan uit een deelname in de winst van de CV (er mogen met andere woorden geen tantièmes uitgekeerd worden).
7. De vennootschap heeft als **doel in de behoeften van haar vennoten te voorzien**. Dit kan een economisch voordeel zijn (bv. grotere afzet, betere prijs, afzetgarantie) of een sociaal voordeel. Dit voordeel mag resulteren in een *ristorno* indien dat toegekend wordt pro rata de transacties van de vennoten met hun coöperatie. Deze erkenningsvoorwaarde geldt niet voor de CV erkend als sociale onderneming (zie infra).
8. Een gedeelte van de jaarlijkse inkomsten wordt voorbehouden voor **informatieverstrekking** aan en vorming van haar leden, potentiële leden of het grote publiek.
9. De controle van de erkenningsvoorwaarden gebeurt door ambtenaren van de FOD Economie. Ze kunnen daarbij het **bijzonder verslag** opvragen dat jaarlijks opgesteld dient te worden door erkende CV en waarin gerapporteerd wordt hoe de vennootschap toezicht houdt op de erkenningsvoorwaarden. Dit bijzonder verslag kan worden geïntegreerd in het jaarverslag van de coöperatie.

Een NRC-erkenning levert ook enkele voordelen op. We vatten het overzicht van de FOD Economie (2023d) hieronder samen:

1. Een **belastingvrijstelling** van een deel van de dividenden, uitgekeerd aan vennoten die natuurlijke personen zijn, voor zover het dividend niet het (geïndexeerde) bedrag van 200 euro (aanslagjaar 2022) overschrijdt. Voor de erkende CV geldt bovendien het fiscaal voordeel dat deze dividenden niet opgenomen worden in de belastbare basis.
2. De **interessen van voorschotten** die vennoten aan hun erkende CV verleend hebben, worden niet geherkwalificeerd als dividend door het wetboek van de Inkomstenbelastingen.
3. Een **verlaagd belastingtarief** voor de erkende CV.
4. **Sociale zekerheid van werknemers** voor bestuurders van wie de belangrijkste beroepsactiviteit bestaat uit het beheer of de dagelijkse leiding van de erkende CV.
5. **Lidmaatschap** van de Nationale Raad voor de Coöperatie.

3.2.2 De erkenning als sociale onderneming

Coöperaties die zich richten op de creatie van maatschappelijke meerwaarde en niet louter op onderlinge doelstellingen, kunnen de erkenning als sociale onderneming aanvragen. Een voorloper van deze erkenning, was het statuut van “vennootschap met sociaal oogmerk” (VSO), dat in 1995 in het leven geroepen werd als alternatief voor VZW’s met economische activiteiten. In tegenstelling tot de VZW had de VSO de onbeperkte mogelijkheid om handelsactiviteiten te ontwikkelen, waardoor men commerciële activiteiten kon ontplooiën en gelijktijdig een niet-winstgevend doel kon nastreven. Tot dan werd immers juridisch aangenomen dat elke vennootschap, inclusief de coöperatieve vennootschap, per definitie een winstgevend doel nastreefde (Dujardin et al., 2008). Het VSO-statuut kon worden gekoppeld aan bijna alle types van handelsvennootschappen met rechtspersoonlijkheid, door in de statuten specifieke bepalingen op te nemen. Zo ontstonden varianten zoals de NV-SO, de BVBA-SO of de CVBA-SO. In de praktijk werd dit statuut het meest gebruikt door coöperaties (Van Opstal et al., 2014).

Met de komst van het WVV in 2019 verdween het VSO-statuut en werd het vervangen door een erkenning als sociale onderneming, die alleen verkregen kan worden door coöperatieve vennootschappen. De erkenningsvoorwaarden (FOD Economie, 2024b) kunnen als volgt worden samengevat:

1. De vennootschap moet hoofdzakelijk een positieve **maatschappelijke impact** op de mens, het milieu of de samenleving tot doel hebben.
2. De **statuten** moeten omschrijven dat het voorwerp van de vennootschap bijdraagt aan deze positieve impact.
3. Elk **vermogensvoordeel** van de vennootschap aan haar vennoten mag niet hoger zijn dan de rentevoet die ook van toepassing is op het plafond van dividenduitkeringen bij de erkende CV.
4. Bij **vereffening** van de vennootschap is het vermogen dat overblijft, na aanzuivering van het passief en terugbetaling van de inbreng van de vennoten, bestemd voor een bestemming die zo nauw mogelijk aansluit bij haar doel.
5. Bij **uittrekking** kan een vennoot maximum de nominale waarde van zijn werkelijke inbreng ontvangen, waarop de aandelen van deze vennoot verdwijnen. De combinatie van deze voorwaarde met een verbod om resterende activa te verdelen onder de vennoten noemen we ook een vermogensklem (*asset lock*).
6. Het mandaat van bestuurder moet **onbezoldigd** zijn, tenzij de algemene vergadering beslist over een beperkte onkostenvergoeding of presentiegeld.
7. Net zoals bij de erkende CV is het **stemrecht** van een vennoot beperkt tot maximum een tiende van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde aandelen.
8. Het **bedrag van het dividend** kan slechts worden bepaald na bepaling van het bedrag dat de vennootschap voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig zijn om het doel van de vennootschap te verwezenlijken.
9. Net zoals bij de erkende CV stelt het bestuur van de vennootschap jaarlijks een **bijzonder verslag** op, waarin het melding maakt van de wijze waarop toezicht gehouden wordt op de erkenningsvoorwaarden, maar ook van de activiteiten die de vennootschap heeft verricht (en de middelen die ze daartoe heeft besteed) om haar doel te verwezenlijken.

De erkenning als sociale onderneming biedt een CV soms toegang tot andere erkenningen die de wetgever vaak voorbehoudt voor verenigingen en CV erkend als sociale onderneming. Een voorbeeld hiervan is de erkenning als maatwerkbedrijf. De achterliggende reden is dat deze erkenning een geloofwaardig signaal geeft aan derden dat het haar maatschappelijke missie statutair verankerd heeft en ze geen speculatieve doelen zal nastreven. Vennoten en bestuurders van een CV erkend als sociale onderneming kunnen eventuele speculatieve winsten immers niet zomaar naar zichzelf doorsluizen omwille van de vermogensklem, een beperking op dividenduitkeringen en een beperking op de vergoeding van de bestuurders.

Het WVV voorziet trouwens ook in de mogelijkheid om een dubbele erkenning aan te gaan. Dit laat erkende CV toe om ook als sociale onderneming te worden erkend. Daartoe moet de CV voldoen aan de voorwaarden van beide erkenningen (FOD Economie, 2024a).

3.3 De ICA-principes en de Belgische wetgeving

Het WVV heeft voor een sterker verband gezorgd tussen de ICA-principes en de NRC-erkenning dan voordien het geval was. Ook zonder NRC-erkenning is de band met de ICA-principes sterker dan voorheen. Uit interviews met diverse initiatiefnemers blijkt dat vaak verwezen wordt naar de NRC-erkenning, al dan niet met een erkenning als sociale onderneming, als een middel om de ICA-principes binnen een wooncoöperatie te waarborgen. Een dergelijke erkenning zorgt er ook voor dat men juridisch met de handen gebonden is, daar waar een vrijwillig statutair of contractueel engagement vrijblijvender is en soepeler te veranderen valt. In Tabel 3 voorzien we een vergelijkend overzicht om het verband tussen de ICA-principes en de verschillende erkenningen op scherp te stellen.

Met betrekking tot *vrijwillig en open lidmaatschap* biedt de coöperatieve vennootschap een ideale structuur die een vlotte toetreding en uittreding van vennoten faciliteert. De wetgever legt dit echter niet op, behalve aan de erkende CV waar alleen duidelijk omschreven en niet-discriminerende toelatingsvoorwaarden een open lidmaatschap mogen inperken. De coöperatie mag ook regels rond uittreding vastleggen. Zoals aangehaald door Jacobs et al. (2020) zijn deze regels in de praktijk vaak streng om de continuïteit van de coöperatie te verzekeren.

Daarnaast zijn alle coöperaties ook wettelijk onderworpen aan het feit dat uittreding maar mogelijk is indien dit haar solvabiliteit en liquiditeit niet ondermijnt.

Tabel 3 – De ICA-principes en wettelijke verschijningsvormen van de coöperatie in België

ICA-Principe	Coöperatieve vennootschap	CV erkend door de NRC	CV erkend als sociale onderneming
1. Vrijwillig en open lidmaatschap	Variabel aantal vennoten is mogelijk, maar niet verplicht	Vrije en vrijwillige toetreding voor nieuwe vennoten die voldoen aan de toelatingsvoorwaarden	Variabel aantal vennoten is mogelijk, maar niet verplicht
2. Democratische controle door de leden	Basisregel: Eén aandeel = Eén stem Afwijkingen zijn mogelijk	Ontbreken van een dominerende vennoot door stemrechtbeperking Aandelen hebben, per soort van aandelen, dezelfde rechten en plichten Benoeming van bestuurders en commissarissen door de algemene vergadering Controle door middel van een bijzonder verslag	Ontbreken van een dominerende vennoot door stemrechtbeperking. Controle door middel van een bijzonder verslag.
3. Economische participatie door de leden	Mogelijkheid om een coöperatief ristorno te voorzien	Nadrukkelijk doel van de coöperatie om in de behoeften van haar vennoten te voorzien Ristorno pro rata de transacties met de coöperaties	Geen bepalingen
4. Autonomie en onafhankelijkheid	De coöperatieve finaliteit en waarden worden beschreven in de statuten	Statutaire bescherming van de coöperatieve missie Vrijwaring van de missie door het ontbreken van een dominerende vennoot, een beperking van het dividend en een verbod op tantièmes	Statutaire bescherming van de maatschappelijke missie Vrijwaring van de missie door het ontbreken van een dominerende vennoot, een beperking van het dividend, een vermogensklem, onbezoldigde mandaten voor bestuurders en voorbehouden winstbestemming voor het sociaal doel
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking	Geen bepalingen	Voorbehouden inkomsten voor informatieverstrekking en vorming van de leden en het bredere publiek	Geen bepalingen
6. Samenwerking tussen coöperaties	Samenwerking via topcoöperaties is mogelijk	Erkenning ook mogelijk voor groeperingen van coöperaties Lidmaatschap van de NRC.	Lidmaatschap van de NRC.
7. Aandacht voor de gemeenschap	Geen bepalingen	Geen bepalingen	Statutaire bescherming van een missie gericht op maatschappelijke impact op de mens, het milieu of de samenleving Voorbehouden winstbestemming voor het sociaal doel

Bron: eigen verwerking op basis van het WVV

Het verzekeren van de *democratische controle door de vennoten* wordt verankerd door beide erkenningen, daar waar de coöperatieve vennootschap zonder bijkomende statutaire bepalingen gewoon uitgaat van het principe één aandeel = één stem. Belangrijk is dat deze democratische controle ook niet noodzakelijk hoeft te betekenen dat het principe één vennoot = één stem van toepassing is. Democratische controle gaat trouwens verder dan het gewicht van de stemmen in de algemene vergadering. Het betreft ook de bevoegdheden die voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. Dit principe hangt ook sterk samen met het principe van *autonomie en onafhankelijkheid*: de manier waarop besluitvorming en financiële prikkels geregeld worden is immers bepalend voor de mate waarin de coöperatie autonoom haar missie kan verankeren.

Wat *economische participatie door de leden* betreft biedt de erkende coöperatie de meeste garanties. Dit geldt ook voor het principe van *onderwijs, vorming en informatieverstrekking*. *Aandacht voor de gemeenschap*

daarentegen wordt het sterkste gegarandeerd door de sociale onderneming, al heeft de sociale onderneming daarbij een brede keuze in wat ze als haar sociale missie beschouwt.

3.4 Belangrijkste verschillen met andere rechtsvormen

Hoewel ze er niet voor ontworpen zijn, kunnen ook andere organisatievormen de ICA-principes in mindere of meerdere mate implementeren. In Tabel 4 geven we een overzicht.

Tabel 4 – De ICA-principes en alternatieve organisatievormen

ICA-Principe	Stichting van openbaar nut	Vereniging (VZW)	Vennootschap (NV, BV, ...)
1. Vrijwillig en open lidmaatschap	Een stichting heeft geen leden	Mogelijk op basis van de statuten	Mogelijk op basis van de statuten
2. Democratische controle door de leden	Een stichting heeft geen leden	Eén lid = Eén stem (wettelijk bepaald)	Eén aandeel = Eén stem (wettelijk bepaald)
3. Economische participatie door de leden	Een stichting heeft geen leden	Geen bijzondere hefbomen Geen focus op een economische activiteit	Geen bijzondere hefbomen Loskoppeling identiteit aandeelhouder – gebruiker
4. Autonomie en onafhankelijkheid	Een stichting mag geen dividenden uitkeren en heeft een vermogensklem. Haar doel is statutair verankerd en kan slechts wijzigen bij Koninklijk Besluit	Een vereniging mag geen dividenden uitkeren en heeft een vermogensklem. Haar doel is statutair verankerd	Een vennootschap mag dividenden en activa uitkeren volgens regels bepaald door de wet en haar statuten
5. Onderwijs, vorming en informatieverstrekking	Geen bijzondere verplichting	Geen bijzondere verplichting	Geen bijzondere verplichting
6. Samenwerking tussen coöperaties	Geen bijzondere hefbomen of beperkingen	Geen bijzondere hefbomen of beperkingen	Geen bijzondere hefbomen of beperkingen
7. Aandacht voor de gemeenschap	Gericht op de verwezenlijking van een werk van filantropische, levensbeschouwelijke, religieuze, wetenschappelijke, artistieke, pedagogische of culturele aard	Streeft een belangeloos doel na dat precies omschreven wordt in de statuten	Gericht op aandeelhouderswaarde, binnen de contouren van haar bredere wettelijke verplichtingen en vrijwillige maatschappelijke engagementen

Bron: eigen verwerking op basis van het WVV

Dit is niet alleen relevant in landen waar geen specifieke coöperatieve wetgeving bestaat (Coates & Van Opstal, 2010; Fici, 2013), maar ook in een Belgische context waar specifieke situaties ervoor kunnen zorgen dat een coöperatie geen haalbare juridische structuur blijkt (bv. omdat voor bepaalde erkenningen een VZW-statuuat vereist is). Dit uit zich ook in de verscheidenheid van coöperatieve wooninitiatieven in België, waarbij regelmatig gebruik gemaakt wordt van combinaties van meerdere rechtsvormen. We komen daarop in het bijzonder terug bij de bespreking van de typevoorbeelden.

4 Fiscale aspecten

Ook op fiscaal vlak werpt coöperatief wonen een aantal bijzondere aandachtspunten op. Dit alternatieve woonmodel, waarbij bewoners via aandelen participeren in een coöperatieve vennootschap die eigenaar is van het onroerend goed, wijkt op verschillende punten af van de reguliere aankoop van een woning in volle eigendom. In wat volgt worden per belasting de belangrijkste aandachtspunten in kaart gebracht, met oog voor zowel de gelijkenissen als de mogelijke verschillen ten opzichte van het klassieke woonmodel.

4.1 Vennootschapsbelasting

4.1.1 Vennootschapsbelasting vs. rechtspersonenbelasting

Volgens artikel 179, 1° van het Wetboek van de Inkomstenbelastingen (WIB) vallen *alle vennootschappen die in België zijn gevestigd en daar winst of baten behalen*, onder de vennootschapsbelasting. Omdat een coöperatieve vennootschap (CV) doorgaans een winstgevend doel heeft, worden deze vennootschappen belast volgens de regels van de vennootschapsbelasting⁴. Dit betekent concreet dat coöperatieve vennootschappen belast worden op hun nettowinst, na aftrek van kosten, afschrijvingen en verliezen. De nettowinst wordt vervolgens belast aan een standaardtarief van 25%. Dit impliceert tevens dat coöperatieve vennootschappen een uitgebreide boekhouding moeten voeren en jaarlijkse aangifteverplichtingen hebben.

Er bestaat echter een uitzondering op voormeld principe. Een coöperatieve vennootschap die erkend is als sociale onderneming kan, op basis van het bericht van 13 juli 1996 van de toenmalige Minister van Financiën over de fiscale behandeling van de VSO, onderworpen zijn aan de rechtspersonenbelasting, indien (i) de uitkering van dividenden statutair wordt uitgesloten en (ii) er geen andere activiteiten worden ontplooid dan activiteiten die ook voor VZW's en andere rechtspersonen zonder winstoogmerk de toepassing van de rechtspersonenbelasting mogelijk maken. Bij keuze voor de rechtspersonenbelasting wordt de CV erkend als Sociale Onderneming (SO) niet belast op de nettowinst, maar worden enkel bepaalde inkomsten belast (cf. geen globale winstbelasting). Echter, huurinkomen is in principe belastbaar in de rechtspersonenbelasting met slechts een beperkte kostenafrek. Zo zal het kadastraal inkomen belast worden aan 45,72% en zal de netto-huurprijs (gedeelte boven het kadastraal inkomen) eveneens belast worden aan 20%. Daarentegen kunnen in de rechtspersonenbelasting enkel kosten in aftrek worden genomen wanneer ze specifiek betrekking hebben op de belastbare onroerende, roerende of diverse inkomsten. Algemene werkingskosten zijn niet aftrekbaar.

Rekening houdend met het werkingsmodel van een wooncoöperatie, waarbij de coöperatieve de woning verwerft en deze vervolgens *tegen een lage prijs* verhuurt aan de aandeelhouders-bewoners, zal de (belastbare) winst uit de huurinkomsten van de bewoners waarschijnlijk beperkt zijn. Wanneer de coöperatieve vennootschap belast wordt in de vennootschapsbelasting, kan dit in theorie leiden tot een zeer beperkt belastbaar resultaat, afhankelijk van de in aanmerking te nemen huurprijzen en in aftrek te brengen kosten. Dit is echter niet het geval indien de coöperatie belast wordt in de rechtspersonenbelasting, waar de aftrek van kosten beperkt is. Bijgevolg kan de onderwerping aan de vennootschapsbelasting aldus leiden tot een kleinere fiscale kost dan de onderwerping aan de rechtspersonenbelasting, afhankelijk van de concrete omstandigheden. Desalniettemin biedt het CV-SO statuut als rechtspersoon enkele voordelen, zoals bepaalde erkenningen door de Belgische wetgever en de beperkte boekhoud- en aangifteverplichtingen.

In ieder geval is in beide gevallen geen patrimoniumtaks⁵ verschuldigd, aangezien enkel VZW's en stichtingen onderworpen zijn aan deze additionele belasting. Op dit vlak is de CV(SO) dus voordeliger dan traditionele not-for-profit rechtspersonen.

⁴ Deze kwalificatie is ook van toepassing wanneer coöperaties inzetten op doelmaximalisatie en winst maken om dit te (her)investeren in hun statutaire doel. Fiscaal blijven zij in de regel onder de vennootschapsbelasting ressorteren.

⁵ De patrimoniumtaks is een jaarlijkse belasting op het vermogen van VZW's, IVZW's en private stichtingen. Sinds 2024 geldt een progressieve schijfstructuur: 0% tot €50.000; 0,15% op €50.000–€250.000; 0,30% op €250.000–€500.000; 0,45% boven €500.000. Stichtingen van openbaar nut zijn vrijgesteld. In bepaalde sectoren (zorg, welzijn, onderwijs, cultuur, sociale economie) wordt een groot deel van het vermogen geneutraliseerd, waardoor de effectieve belastingdruk lager ligt).

4.1.2 Huurkorting als abnormaal of goedgunstig voordeel

De fiscale behandeling van het verlenen van een huurkorting door een coöperatieve vennootschap is tot op heden onzeker en behoeft verdere verduidelijking. Zo moet bij een coöperatie die belast wordt in de vennootschapsbelasting rekening gehouden worden met de principes inzake verrekenprijzen ('transfer pricing'), en meer bepaald met (onder meer) artikel 26 WIB in het kader van zogenaamde verleende 'abnormale of goedgunstige voordelen'. Wanneer een in België gevestigde onderneming voordelen verleent (i.e., transacties die afwijken van normale marktpraktijk) aan een andere "entiteit", worden die voordelen, tenzij de verkrijger op dit voordeel wordt belast, bij haar eigen winst gevoegd. Deze bepaling komt in het vizier wanneer de CV voordelen verleent die afwijken van wat gebruikelijk is onder normale marktomstandigheden. Dit zou in principe een aandachtspunt kunnen zijn wanneer de CV een huurkorting verleent aan de bewoners bij het verhuren van de wooneenheden, door bijvoorbeeld te verhuren tegen een té lage prijs.

Noot: er kan geargumenteed worden dat de huurkorting aan de aandeelhouders-bewoners geen werkelijk voordeel verleent. De huurkorting stijgt in principe in verhouding tot de kapitaalinbreng van de aandeelhouder-bewoner. Hoe hoger deze kapitaalinbreng is, hoe hoger de huurkorting zal zijn. Vanuit een economisch, financieel of cashflowmatig oogpunt zal de aandeelhouder-bewoner bijgevolg geen voordeel verkrijgen.

Bovendien werd reeds door de belastingadministratie in de Voorafgaande beslissing nr. 2017.771 dd. 23 januari 2018 bevestigd dat *elke rechtspersoon die, gelet op haar wettelijke specialiteit, belangloze, ideële of altruïstische activiteiten als doelstelling heeft, geen abnormale of goedgunstige voordelen kan verstrekken in het kader van dit ideële doel*. Rekening houdend met dit standpunt kan aldus geoordeeld worden dat de wooncoöperatie die een huurkorting geeft aan de aandeelhouders-bewoners geen abnormaal of goedgunstig voordeel geeft maar dit doet vanuit haar maatschappelijk belang.

4.2 Personenbelasting

4.2.1 Huurkorting als dividend

De aandeelhouders-bewoners worden belast op hun totaal netto-inkomen. Overeenkomstig 18 WIB vallen ook dividenden onder deze belastbare grondslag. Hieronder dient te worden begrepen: *"alle voordelen toegekend door een vennootschap aan aandelen en winstbewijzen hoe ook genaamd, uit welken hoofde en op welke wijze ook verkregen."* De wetgever heeft bovendien verduidelijkt dat er pas sprake kan zijn van een dividend wanneer er een "verarming" is in hoofde van de uitkerende vennootschap die overeenstemt met een "verrijking" in hoofde van de aandeelhouder.

Rekening houdend met deze definitie, kan de huurkorting pas beschouwd worden als een voordeel/dividend overeenkomstig artikel 18 WIB wanneer deze wordt uitgekeerd door *een vennootschap*. Onder 'vennootschap' begrijpt men enigerlei vennootschap, vereniging, inrichting of instelling die regelmatig is opgericht, rechtspersoonlijkheid bezit en een onderneming exploiteert of zich bezighoudt met verrichtingen van winstgevende aard (artikel 2, §1, 5°, WIB). *In casu* kan aldus beargumenteerd worden dat, wanneer de wooncoöperatie onder de toepassing van de rechtspersonenbelasting valt, deze geen verrichtingen van winstgevende aard stelt en aldus de huurkorting niet beschouwd kan worden als een belastbaar dividend. Bovendien is de uitkering van dividenden expliciet uitgesloten voor deze rechtspersonen.

Desalniettemin zal er ook geen sprake zijn van een belastbaar dividend wanneer de wooncoöperatie alsnog onder de vennootschapsbelasting valt (cf. 4.1.1.). Zo kan eveneens geoordeeld worden dat een huurkorting *an sich* niet beschouwd kan worden als een dividend. De huurprijs wordt namelijk enkel verminderd in verhouding tot de kapitaalinbreng van de aandeelhouder-bewoner. Hoe groter deze inbreng is, hoe groter de huurkorting zal zijn. Vanuit een economisch, financieel of cashflowmatig oogpunt geniet de aandeelhouder-bewoner bijgevolg geen enkel voordeel dat voor hem als een "verrijking" beschouwd kan worden. Het uitgangspunt is namelijk net dat de aandeelhouder-bewoner zich in dezelfde situatie bevindt alsof hij zelf een woning zou aankopen en/of financieren (cf. artikel 12, §3 WIB dat het inkomen van de eigen woning vrijstelt).

Bijgevolg kunnen wij besluiten dat de huurkorting niet beschouwd moet worden als een dividend overeenkomstig artikel 18 WIB, en dit ongeacht of de wooncoöperatie belast wordt volgens de regels van de vennootschapsbelasting dan wel valt onder de rechtspersonenbelasting. Toch verdient het de aanbeveling dat de wetgever een duidelijk, schriftelijk standpunt inneemt teneinde het gebruik van een woning binnen een wooncoöperatie (met een eventuele huurkorting) fiscaal gelijk te stellen met het gebruik van de eigen woning, dewelke een vrijstelling geniet. Dit teneinde de nodige rechtszekerheid te bieden voor alle betrokken partijen.

4.2.2 Meerwaarde bij uittrede uit de wooncoöperatie

Wanneer de particuliere bewoner in eigen naam een woning heeft aangekocht en deze later aan een hogere prijs vervreemdt, ontstaat er een meerwaarde. Deze meerwaarde kwalificeert, overeenkomstig artikel 90, 10° WIB (gebouw) en artikel 90, 8° WIB (grond), als een belastbaar *divers* inkomen in de personenbelasting. Evenwel voorziet de wetgever in een vrijstelling van belasting indien het gaat om de vervreemding van de eigen woning van de belastingplichtige, op voorwaarde dat het onroerend goed gedurende een onafgebroken periode van minstens twaalf maanden effectief als hoofdverblijfplaats heeft gediend (artikel 93bis WIB). Bijgevolg zal de particuliere bewoner in dit geval niet worden geconfronteerd met een bijkomende fiscale last op de verkregen meerwaarde.

De situatie is evenwel (licht) verschillend wanneer de aandeelhouder-bewoner geen eigenaar is van de woning zelf, maar aandelen bezit in de wooncoöperatie en besluit deze aandelen te vervreemden bij zijn uittrede. Indien deze overdracht plaatsvindt tegen een hogere prijs dan de oorspronkelijke aanschaffingswaarde, wordt eveneens een meerwaarde gecreëerd. Voor particulieren valt dergelijke meerwaarde, gerealiseerd binnen het normaal beheer van het privévermogen, in beginsel buiten het toepassingsgebied van de personenbelasting (artikel 90, 1° WIB).

Merk op dat de federale wetgever deze regels recent gewijzigd heeft. Vanaf 1 januari 2026 zal er voortaan 10% belasting verschuldigd zijn op de meerwaarde die men realiseert op aandelen, met een vrijstelling voor de eerste EUR 10.000. Deze vrijstelling stijgt gedurende vijf jaar met telkens EUR 1.000 per jaar (m.a.w. tot een maximum van EUR 15.000). Deze vrijstelling geldt per persoon. Voor de volledigheid voegen wij hieraan toe dat er een gunstigere regeling voorzien wordt voor personen die een ‘aanmerkelijk belang’ hebben in een vennootschap. Indien de belastingplichtige minstens 20% van de aandelen zou bezitten van de vennootschap, wordt de eerste EUR 1.000.000 vrijgesteld van belasting. Daarboven gelden er stijgende tarieven (van 1,25% tot 10%). De toepassing van deze laatste regeling lijkt in het geval van een wooncoöperatie echter van ondergeschikt belang – afhankelijk van het aantal coöperanten.

In beide scenario's lijken zich op heden aldus geen aanzienlijke fiscale verschillen voor te doen tussen de situatie van de eigenaar-bewoner en deze van de aandeelhouder-bewoner in een coöperatief model onder de huidige regeling, weliswaar op grond van verschillende wettelijke bepalingen. Dit verandert mogelijk wel bij de inwerkingtreding van de nieuwe regeling (vanaf 1 januari 2026) voor de belasting van meerwaarden op aandelen. In die regeling wordt geen uitzondering voorzien voor wooncoöperaties.

4.2.3 Woonbonus

Voor de volledigheid geven wij mee dat er voorheen een gewestelijke belastingvermindering bestond in de personenbelasting voor de gezinswoning (de zgn. ‘woonbonus’). Dit kwam neer op een belastingvermindering met betrekking tot de uitgaven gedaan in het kader van een hypothecaire lening aangegaan voor het verwerven of het behoud van de eigen woning. Deze belastingvermindering bood een belangrijke fiscale incentive om te kiezen voor traditionele woonmodellen, aangezien een coöperatie geen beroep kon doen op deze vrijstelling. De woonbonus is echter geschrapt voor leningen aangegaan sinds 1 januari 2020. Voor ‘nieuwe’ coöperanten-bewoners bestaat er op dit vlak aldus geen nadeel meer.

Voor de volledigheid dient opgemerkt dat er daarnaast een federale interestaftrek bestond voor leningen die betrekking hebben op een andere dan de gezinswoning. De interesten werden afgetrokken als kost van eventuele belastbare onroerende inkomsten. Ook deze gunstmaatregel, die klassieke woonmodellen bevoordeelde, werd recent afgeschaft.

4.3 Btw

4.3.1 'Nieuwe' vs. 'oude' gebouwen voor btw-doeleinden

Naast een belasting op de inkomsten van de coöperatieve dient rekening te worden gehouden met indirecte belastingen zoals de belasting over toegevoegde waarde ('btw'). Deze belasting is relevant bij het verwerven van het vastgoed (naast registratierechten die hierna besproken worden), en bij eventueel uit te voeren herstellingswerken aan het onroerend goed.

In het kader van de btw is het van belang om na te gaan of het vastgoed, dat de coöperatie zal oprichten of verwerven, kwalificeert als 'oud' dan wel 'nieuw' voor btw-doeleinden. 'Oude' constructies, incl. bijhorende grondaandelen, moeten immers worden verkocht met toepassing van registratierechten, terwijl 'nieuwe' constructies, incl. bijhorende grondaandelen, onderworpen zijn aan btw. Een gebouw is 'nieuw' voor btw-doeleinden tot 31 december van het tweede jaar volgend op het jaar van eerste ingebruikname bij nieuwbouw of bij een ingrijpende renovatie waarbij een oud gebouw als het ware terug 'nieuw' wordt vanwege de hoeveelheid aan ingrijpende wijzigingen in de structurele elementen van het gebouw (cf. "vernieuwbouw") die mogelijk gepaard gaat met een aanzienlijke renovatiekost.

De kwalificatie als 'nieuw'/'vernieuwbouw' dan wel 'oud'/'renovatie' is verder relevant voor het btw-tarief dat geldt voor (1) de verwerving van volle eigendom of een zakelijk recht op een onroerend goed door de coöperatieve vennootschap, en (2) de werken die zij als bouwheer laten uitvoeren.

4.3.2 Toepasselijke btw-tarieven

Standaard btw-tarief voor aankopen van 'nieuwe' woningen

In principe is het standaard btw-tarief van 21% van toepassing op de leveringen van goederen en het verrichten van diensten. Rekening houdend met de huidige geldende regelgeving dient te worden geoordeeld dat op de verwerving van 'nieuw' vastgoed door een wooncoöperatie in principe dient te gebeuren rekening houdend met het standaard btw-tarief van 21% btw. Ditzelfde tarief geldt eveneens wanneer de aankoop verricht wordt door een particuliere verwerver. Aangezien de wooncoöperatie in de regel geen recht op btw-af trek kan uitoefenen, gelet op de btw-vrijgestelde verhuur van de woningen, zal de btw over de verwerving van het vastgoed een additionele kost uitmaken.

Op dit vlak is er dus geen verschil merkbaar tussen de situatie van de eigenaar-bewoner en de situatie van de aandeelhouder-bewoner in een coöperatief model.

Verlaagd btw-tarief voor renovatiewerken aan privéwoningen

Het verlaagd btw-tarief van 6% voor renovatiewerken aan privéwoningen is van toepassing op de renovatiewerkzaamheden, waaronder wordt begrepen: *de omvorming, de renovatie, de rehabilitatie, de verbetering, de herstelling of het onderhoud van een privéwoning.*

Om te kunnen genieten van het verlaagd btw-tarief moeten de renovatiewerken gefactureerd worden aan de 'eindgebruiker'. Als eindgebruiker wordt in de eerste instantie de particuliere gebruiker-bewoner aangemerkt. Doch, overeenkomstig een vaste administratieve praktijk, kunnen ook ondernemingen die oude woningen waarvan ze eigenaar zijn ingevolge aankoop (of een andere wijze van verwerving), renoveren en daarna verhuren of verkopen, worden aangemerkt als eindverbruiker zonder dat er nog een onderscheid hoeft te worden gemaakt naargelang ze deze gebouwen bestemmen voor verhuur of verkoop. Bijgevolg zal de wooncoöperatie, als eigenaar van het gebouw, van hetzelfde verlaagde btw-tarief kunnen genieten dan wanneer een particulier-bewoner de woning zelf koopt en vervolgens renoveert.

Ook op dit vlak is de fiscale situatie van de wooncoöperatie dus neutraal ten opzichte van een klassiek woonmodel.

Verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw

In afwijking van het standaardtarief van 21% btw, voorziet de Belgische wetgever in een verlaagd btw-tarief van 6% bij afbraak en wederopbouw, zowel bij aannemingswerken als bij een koop (op plan) van de woning. De toepassing van dit tarief is afhankelijk van een aantal materiële en formele voorwaarden, waar in het kader van dit rapport niet in detail wordt op ingegaan.

In geval de coöperatie wenst op te treden als bouwheer in het kader van dit verlaagde btw-tarief, waarbij zij zal instaan voor de afbraakwerken van de bestaande bebouwing en heroprichting van de nieuwe constructies, kan er toepassing gemaakt worden van het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw. Op heden kunnen ondernemingen enkel genieten van het verlaagd btw-tarief van 6% voor afbraak en heropbouw wanneer de bouwheer de op te richten woningen bestemt voor langdurige verhuur aan particulieren. In dit verband werd reeds door de Belgische btw-administratie bevestigd dat ook wooncoöperaties onder de toepassing van het gunsttarief voor afbraak en heropbouw kunnen vallen in het kader van de bestemming voor langdurige verhuur binnen coöperatieve woonprojecten.

“In dat verband wordt er ook op gewezen dat bepaalde bijzondere woonvormen, en dan in het bijzonder het zogenaamd coöperatief wonen, ook binnen het toepassingsgebied van deze nieuwe categorie kunnen vallen als aan de voorwaarden van de nieuwe paragraaf voldaan is.

Wanneer een coöperatieve vennootschap aldus is opgetreden als bouwheer en vervolgens woningen met een totale bewoonbare oppervlakte van niet meer dan 200 m² gedurende een periode van ten minste vijftien jaar verhuurt aan private bewoners-coöperanten die die woningen als hoofdverblijfplaats aanwenden en er hun domicilie vestigen, zal het verlaagd btw-tarief van toepassing zijn op de voorafgaande werken van afbraak en heropbouw van die woning.” (Circulaire 2024/C/73 betreffende het verlaagd btw-tarief voor afbraak en heropbouw van woningen op het hele Belgische grondgebied vanaf 01.06.2024, punt 4.1.3.6.)

Bijgevolg kunnen zowel de wooncoöperatie als de particulier-bewoner van hetzelfde gunsttarief genieten, in zoverre de coöperatie de woning zal verhuren aan de bewoners en voldaan wordt aan een aantal voorwaarden, waaronder de vereiste dat de totale bebouwbare oppervlakte op unitniveau niet meer dan 200 m² bedraagt.

Verlaagd btw-tarief voor aankoop van elektriciteit en gas

De Belgische wetgever voorziet in een verlaagd btw-tarief van 6% voor de aankoop van elektriciteit en gas. Vanaf 1 juli 2024 is het verlaagd btw-tarief van 6% niet langer van toepassing voor leveringen van elektriciteit in het kader van een contract voor (overwegend) zakelijk gebruik. Hieronder dient te worden begrepen: ‘het verbruik van een bedrijf dat zelfstandig, ongeacht op welke plaats, leveringen van goederen en diensten verricht, ongeacht het oogmerk of het resultaat van die economische activiteiten.’ Wanneer een afnemer een ondernemingsnummer communiceert aan de elektriciteitsleverancier, wordt van rechtswege uitgegaan van een zakelijk gebruik, tenzij de afnemer uitdrukkelijk heeft meegedeeld dat dit niet het geval is (cf. weerlegbaar vermoeden). De vraag stelt zich of dit verlaagde btw-tarief toepassing kan vinden in een coöperatief model.

In dit verband dient te worden opgemerkt dat in geval van doorfacturatie – waarbij de energie eerst wordt geleverd aan een ‘tussenpersoon’, die het daarna doorrekent – de beoordeling van het zakelijk karakter niet altijd even eenduidig is op basis van de huidige administratieve commentaren (Circulaire 2023/C/102 van 14 december 2023, FAQ nr. 8). Het is op heden onduidelijk of dit zakelijk karakter beoordeeld moet worden aan de hand van het werkelijke verbruik (cf. uiteindelijk residentiële, niet-zakelijke, bestemming van een gebouw waardoor het verlaagd btw-tarief wél kan gelden) dan wel aan de hand van het economische karakter van de activiteit van de tussenpersoon, zoals een verhuur (waardoor het verlaagd tarief niet kan gelden). Zo stellen de richtlijnen dat de leveringen aan de woonmaatschappij ‘in het algemeen’ worden aangemerkt als een zakelijk verbruik, doch lijkt dit een weerlegbaar vermoeden te zijn (i.e. het ‘niet-zakelijk’ karakter kan worden aangetoond, én het verlaagd tarief kan dan wel gelden).

Indien het verlaagd btw-tarief zou kunnen gelden t.a.v. de levering aan de coöperatie – omdat de kwalificatie als ‘niet-zakelijk gebruik’ kan worden verdedigd – dan zou de coöperatie het globale verbruik btw-inclusief kunnen

worden aangerekend aan de bewoners (zodoende dat laatstgenoemden de uiteindelijke begunstigde zijn van het verlaagde btw-tarief). In zulk geval wordt aldus geen gebruik gemaakt van bovengenoemde tolerantie om deze bijkomende diensten hun eigen btw-regime te laten volgen maar worden deze beschouwd als bijkomend aan de hoofdhandeling, zijnde een btw-vrijgestelde verhuur. Bij een afzonderlijke doorrekening zou immers 21% btw dienen te worden aangerekend door de coöperatie en zou het verlaagd btw-tarief niet kunnen gelden.

Verdere verduidelijking door de bevoegde autoriteiten is alleszins aangewezen om de rechtszekerheid voor de coöperatie en haar bewoners te versterken.

4.4 Registratierechten

4.4.1 Aankoop van een 'oud' gebouw onderworpen aan het verkooprecht

Wanneer de coöperatie wenst over te gaan tot de aankoop van een 'oude' woning voor btw-doeleinden (cf. zie *infra*), zal deze aankoop onderworpen zijn aan registratierechten (verkoopbelasting in Vlaanderen). Hieronder dienen eveneens de volgende situaties te worden begrepen:

- De coöperatie verwerft een terrein in volle eigendom of via een zakelijk recht waarop zij dan zelf als bouwheer een woonproject zal realiseren;
- De coöperatie verwerft een terrein in volle eigendom of via een zakelijk recht van vennootschap X binnen een split-sale structuur, waarbij de gebouwen van een andere vennootschap Y worden aangekocht. Op de aankoop van de gebouwen zal het verkooprecht van toepassing zijn indien deze gebouwen kwalificeren als 'oud' voor btw-doeleinden;
- De coöperatie verwerft een bestaand gebouw (inclusief grondaandeel) in volle eigendom of via een zakelijk recht, waarbij deze gebouwen ofwel reeds klaar zijn voor bewoning ofwel door de coöperatie worden gerenoveerd (cf. *supra*).

Het standaardtarief voor de heffing van registratierechten voor de overdracht van zulke onroerende goederen gelegen in Vlaanderen bedraagt 12% en 12,5% elders (cf. Brussel en Wallonië). Deze registratierechten worden berekend op de bedongen prijs en lasten of op het bedrag van de overeengekomen tegenprestatie ten laste van de verkrijger, met als minimum belastbare basis de verkoopwaarde van de overgedragen woning. Gezien deze kost niet aftrekbaar is in hoofde van de coöperatie, bedraagt dit een additioneel te dragen kost. Dit is echter niet verschillend van de situatie van de eigenaar-bewoner, doch slechts indien we abstractie maken van de toepassing van het onderstaande verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning.

Noot: indien een coöperatieve vennootschap een erfpacht- of opstalrecht verwerft op een onroerend goed (bv. een bouwterrein) dan dient zij bij de vestiging/overdracht van het recht 5 procent registratierechten te voldoen op de verschuldigde (periodieke) vergoeding. Een coöperatieve vennootschap valt, in principe, niet binnen het toepassingsgebied van entiteiten die het verlaagd tarief van 0,5 procent kunnen genieten (cf. art. 83 Wb. Registratierechten).

4.4.2 Verlaagd tarief voor de aankoop van de enige eigen woning

Er gelden voor de drie gewesten verschillende regelingen voor de aankoop van een eigen woning:

- In Vlaanderen geldt een verlaagd tarief van 2% voor de aankoop van de enige eigen woning. Volgens de huidige regels kunnen alleen natuurlijke personen genieten van dit gunsttarief, ongeacht het daadwerkelijke gebruik van de woning. Rechtspersonen worden door de Vlaamse Belastingadministratie ('VLABEL') expliciet uitgesloten.
- Een gelijkaardig verlaagd tarief van 3% wordt voorzien in het Waalse Gewest sinds 1 januari 2025. Dit tarief geldt op analoge wijze alleen voor de aankoop van de enige en eigen gezinswoning.
- In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest geldt een 'abattement', dit is een vrijstelling van die registratierechten, op de eerste 200.000 euro van het aankoopbedrag van de woning. Ook deze vrijstelling geldt alleen voor natuurlijke personen.

Concreet betekent dit dat wanneer de wooncoöperatie het gebouw verwerft om deze vervolgens te bestemmen voor langdurige verhuur aan particulieren die de woning daadwerkelijk als enige woning zullen gebruiken, het standaardtarief van 12% ofte 12,5% van toepassing is. Daarentegen, wanneer de particuliere aandeelhouders-bewoners het gebouw zelf zouden aankopen, geldt een verlaagd tarief of een abatement. Dit impliceert dat de coöperatie meer belastingen zal moeten betalen bij de aankoop van de woning.

Noot: de regeling inzake registratierechten verschilt van de btw-regelgeving die bij de toepassing van de verlaagde btw-tarieven wel rekening houdt met het daadwerkelijke gebruik en de uiteindelijke bestemming van de woning (cf. *supra*). Zo kunnen ondernemingen genieten van het verlaagde btw-tarief voor afbraak en heropbouw, mits de op te richten woning bestemd is voor langdurige verhuur.

4.5 Onroerende voorheffing

Wanneer een coöperatieve vennootschap eigenaar is van een onroerend goed, is zij verplicht om jaarlijks onroerende voorheffing te betalen op basis van het kadastraal inkomen van de woning. In het geval van een wooncoöperatie, waarbij de aandeelhouder-bewoners geen eigenaar zijn van het onroerend goed maar via aandelen het gebruiksrecht van een woning verkrijgen, blijft de coöperatie de juridische eigenaar. Bijgevolg wordt de onroerende voorheffing verschuldigd in hoofde van de coöperatie, ongeacht wie er effectief woont of het goed gebruikt. Dit is op zich niet verschillend van de situatie van de eigenaar-bewoner die ook aangemerkt wordt als belastingplichtige voor toepassing van de onroerende voorheffing.

In sommige gevallen zijn er evenwel verminderingen of vrijstellingen van de onroerende voorheffing. Er kunnen echter enkel natuurlijke personen van deze vrijstellingen genieten, waaronder o.m. de vrijstelling na renovatie of vervangbouw van verwaarloosde, ongeschikte of onbewoonbare onroerende goederen. Bijgevolg zal de wooncoöperatie steeds de onroerende voorheffing moeten betalen, iets wat mogelijk niet het geval is indien de particuliere bewoner de woning zelf aankoopt en verbouwt.

4.6 Successierechten

In België variëren de successierechten per gewest (zie Tabel 5). Hoewel de tarieven tussen onroerende en roerende erfbelastingen gelijkaardig zijn, geldt er een vrijstelling op het erven van de gezinswoning voor de langstlevende partner.

Tabel 5 – Overzicht van onroerende en roerende erfbelastingen per gewest

	Erfbelasting bij onroerende erfenis	Erfbelasting bij roerende erfenis
Vlaams Gewest	- In rechte lijn en tussen partners: 3%- 9%- 27% - Tussen broers en zussen: 25%- 30%- 55% - Tussen andere personen: 25%- 45%- 55%	- In rechte lijn en tussen partners: 3%- 9%- 27% - Tussen broers en zussen: 25%- 30%- 55% - Tussen andere personen: 25%- 45%- 55%
	<i>Vrijstelling op het erven van de gezinswoning voor de langstlevende partner</i>	
Brussels Hoofdstedelijk Gewest	- In rechte lijn: tussen 3% en 30% - Tussen broers en zussen: tussen 20% en 65% - Tussen ooms en tantes: tussen 35% en 70% - Tussen anderen: tussen 40% en 80%	- In rechte lijn: tussen 3% en 30% - Tussen broers en zussen: tussen 20% en 65% - Tussen ooms en tantes: tussen 35% en 70% - Tussen anderen: tussen 40% en 80%
	<i>Vrijstelling op het erven van de gezinswoning voor de langstlevende partner</i>	
Waals Gewest	- In rechte lijn en tussen partners: tussen 3% en 30% - Tussen broers en zussen: tussen 20% en 65% - Tussen ooms, tantes, neven en nichten: tussen 25% en 70% - Tussen andere personen: tussen 30% en 80%	- In rechte lijn en tussen partners: tussen 3% en 30% - Tussen broers en zussen: tussen 20% en 65% - Tussen ooms, tantes, neven en nichten: tussen 25% en 70% - Tussen andere personen: tussen 30% en 80%
	<i>Vrijstelling op het erven van de gezinswoning voor de langstlevende partner</i>	

Het is echter belangrijk om te weten dat het roerende en onroerende gedeelte van de erfenis steeds afzonderlijk worden belast, d.w.z. dat deze groepen van goederen elk afzonderlijk onderworpen worden aan de tarieven in de erfbelasting, wat dus tot een lagere belastingdruk zal leiden bij dergelijke 'gemengde' erfenissen. Wanneer de particuliere aandeelhouder-bewoner de woning verwerft en vervolgens overlijdt, zal deze erfenis aldus ook een onroerend gedeelte bevatten.

Dit is echter niet het geval wanneer de aandeelhouder-bewoner aandelen heeft aangekocht in de wooncoöperatie, aangezien aandelen worden aangemerkt als roerende goederen. Bijgevolg bestaat het risico bij een volledig roerende erfenis dat deze in een hogere schijf zal komen en aldus hoger zal worden belast. Bovendien bestaan er bij onroerende erfenissen vaak vrijstellingen inzake de vererving van de gezinswoning, die niet zullen spelen bij coöperatieve modellen.

Wat de successierechten (erfbelasting) betreft, zijn er dus aanzienlijke verschillen tussen deze van de eigenaar-bewoner en de aandeelhouder-bewoner in een coöperatief model.

5 Flankerende beleidsdomeinen en ecosystemen

De ontwikkeling en ondersteuning van coöperatief wonen vraagt om een brede en geïntegreerde beleidsaanpak, waarbij flankerende regelgevende, fiscale en financiële randvoorwaarden centraal staan. Deze randvoorwaarden bepalen het ecosysteem waarin coöperatief wonen al dan niet kan ontstaan of groeien. Een beleidsmatige erkenning van coöperatief wonen kan er ook voor zorgen dat coöperaties gezien worden als een valabel en wenselijk alternatief in de woningmarkt (Barenstein et al., 2022). Zo zorgde de vastgoedregelgeving in de Verenigde Staten ervoor dat coöperaties tussen 1870 en 1960 zowat het enige praktische model waren om bewoners mede-eigenaar te maken van wooneenheden in meergezinsgebouwen (Goodman & Goodman, 1997).

De regelgeving omtrent coöperatief wonen moet echter congruent en consistent worden afgestemd over beleidsniveaus en beleidsdomeinen heen, en dat is niet vanzelfsprekend in een context die afgestemd is op het verwerven van een individuele eigen woning enerzijds, en het voorzien van overheidssteuning voor de bouw van sociale woningen anderzijds (Ahedo et al., 2023). Het creëren van beleidsruimte voor het coöperatieve alternatief en de realisatie van hervormingen op verschillende beleidsniveaus maakt van coöperatief wonen dan ook een sociaal-politiek project (Avilla-Royo et al., 2021).

In dit hoofdstuk bespreken we daarom flankerende beleidsdomeinen en ecosystemen die, naast het vennootschapsrecht en de fiscale behandeling van de wooncoöperatie, bepalend zijn voor de mate waarin wooncoöperaties een valabel woonmodel zijn. We bespreken dit naargelang de beleidsniveaus binnen het federale België en staan in het bijzonder ook stil bij de flankerende rol van andere ecosysteemspelers, zoals banken, verzekeraars, en andere maatschappelijke stakeholders.

5.1 Flankerend beleid

5.1.1 Federaal

Het **juridische kader voor wooncoöperaties** varieert sterk binnen Europa en is doorgaans verankerd in nationale wet- en regelgeving, hetzij via specifieke wetgeving gericht op wooncoöperaties, hetzij als onderdeel van bredere regelgeving rond wonen. Zo voorziet Frankrijk in de 'loi ALUR' (wet nr. 2014-366 van 24 maart 2014) een formeel kader voor coöperatief wonen, terwijl Nederland dit regelt via de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting van 17 maart 2015. In Zwitserland geldt de traditie van *Gemeinnützigkeit* die al meer dan honderd jaar bestaat en die de juridische basis biedt voor de relatie tussen de overheid en wooncoöperaties (Kockelkorn et al., 2024). In België is de coöperatieve vennootschap juridisch verankerd in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV), maar een specifiek en aangepast wettelijk kader voor coöperatieve woonmodellen ontbreekt vooralsnog. Dit leidt ertoe dat initiatiefnemers van wooncoöperaties geconfronteerd worden met uiteenlopende juridische belemmeringen bij de oprichting en het beheer van de coöperatie. Onbekend is immers onbemand en het ontbreken van enige referentie naar wooncoöperaties in onze regelgeving wordt in de meeste interviews aangehaald als een belangrijke barrière voor de verdere ontwikkeling van dit model. Dit hoeft echter niet te betekenen dat het vennootschapsrecht een nieuwe rechtsvorm hoeft te ontwikkelen – het huidige kader zoals omschreven in hoofdstuk 3 biedt immers voldoende instrumenten om de gemeenschappelijke identiteit van wooncoöperaties verder vorm te geven.

Het huidige **fiscale kader** in België is grotendeels afgestemd op klassieke individuele eigendomsvormen en biedt daardoor weinig ondersteuning aan alternatieve woonmodellen zoals wooncoöperaties. Hoewel coöperatieve woonmodellen tot doel hebben bewoners op een betaalbare manier langdurige woonzekerheid en kapitaalsopbouw te bieden, worden zij fiscaal vaak niet op gelijke voet behandeld met particuliere eigenaars, zoals ook blijkt uit hoofdstuk 4.

Ook **boekhoudkundige regels** zijn een federale materie die een impact kunnen hebben op de mate waarin wooncoöperaties zich financieren. Zo moeten gebouwen onder de gewone regels lineair worden afgeschreven. Dit drukt op de resultaten en het eigen vermogen in de opstartjaren van wooncoöperaties. Gereguleerde vastgoedvennootschappen (GVV) kennen echter andere boekhoudregels, waarbij het beleggingsvastgoed tegen reële waarde wordt gemeten – wat hen ook interessanter maakt voor bankfinanciering. Dit geldt ook voor de sociale GVV – een instrument bedoeld om te investeren in vastgoed met een sociale bestemming zoals zorg- en

onderwijsinfrastructuur. Zowel GVV als sGVV staan onder toezicht van de FSMA en kennen specifieke governance en uitkeringsverplichtingen die echter niet zomaar passen bij een niet-speculatieve wooncoöperatie.

Een fundamentele voorwaarde voor het realiseren van betaalbare coöperatieve woonprojecten is de toegang tot geschikte en betaalbare bouwgrond. Juist in centrumsteden, waar de nood aan alternatieve woonmodellen het meest acuut is, blijkt de publieke grondvoorraad bijzonder beperkt, vaak niet meer dan 3 à 5% van het totale aanbod. Deze schaarste vormt een structurele belemmering voor gemeenten die een actiever grondbeleid willen voeren ten gunste van maatschappelijk waardevolle projecten zoals wooncoöperaties. Op veel plaatsen ontbreekt een volledig en **geactualiseerd overzicht van beschikbare publieke gronden**, inclusief die in handen van de federale overheid.

5.1.2 Regionaal

Ook op het regionale niveau speelt de uitdaging van een duidelijk en congruent beleidskader. Zo stelt zich de vraag of een criteria-gedreven **erkenning** voor wooncoöperaties, gebruik makend van het instrumentarium van het federale vennootschapsrecht, ondersteunend kan werken. Een dergelijke erkenning kan kernvoorwaarden definiëren en als toegangsticket dienen tot gerichte Vlaamse en/of lokale maatregelen. Dit vermijdt het uitvinden van een nieuwe rechtsvorm en zorgt potentieel voor uniforme spelregels. Een erkenning maakt het bovendien eenvoudiger om consistentie te bewaren tussen lokale initiatieven en geeft banken en andere financiers een duidelijk referentiekader. Door wooncoöperaties aan te moedigen zich te verenigen in een koepelstructuur, ontstaat er een duidelijk aanspreekpunt voor beleidsmakers, financiële instellingen en andere stakeholders, naar analogie met bestaande voorbeelden in Zwitserland (GCHG) en Nederland (Cooplink). Een dergelijke structurele verankering maakt het mogelijk om de derde bouwstroom duurzaam te ontwikkelen als complementaire pijler binnen het Vlaamse woonbeleid. De opname van de wooncoöperatie als woonactor in de Vlaamse Codex Wonen of de opname van een koepel van wooncoöperaties als structurele gesprekspartner voor de Vlaamse overheid is echter geen voldoende voorwaarde om een gelijk speelveld te garanderen.

Ten eerste kan Vlaanderen het financieringsprofiel van wooncoöperaties versterken via een **waarborg- of garantiekader** (bv. via PMV). Daarbij kan ook verder ingezet worden op capaciteitsversterking, door middel van modeldocumenten, due-diligence-checklists, mentoring tussen ervaren en startende coöperaties, wat ondersteunend kan werken om wooncoöperaties bankklaar te maken. Eventueel kan ook een cofinanciering van de voorbereidingsfase (juridisch en financieel ontwerp, eventuele rulings) worden overwogen om transactiekosten te drukken.

Ten tweede heeft het Vlaamse beleidsniveau belangrijke hefboomen op het vlak van de **bouwkwaliteit** van woningen. Dit vraagt een samenhangende verzameling van normen rond energie, veiligheid, toegankelijkheid en woonkwaliteit die ook afgestemd moet worden op de realiteit van wooncoöperaties. Coöperatieve woonprojecten kunnen hier een voortrekkersrol spelen dankzij hun collectieve structuur en langetermijnvisie op gebouwbeheer, waarbij investeringen in duurzame energie en circulaire systemen rendabeler en socialer kunnen worden uitgespreid (Van Opstal, Bocken, et al., 2025).

Ten derde is Vlaanderen ook bevoegd voor flankerende beleidsdomeinen die betrekking hebben op specifieke doelgroepen. Zo is Vlaanderen ook bevoegd voor de erkenning en subsidiëring van diverse voorzieningen en zorgvormen binnen **zorg en welzijn**. Voor coöperatieve woonvormen met een zorgcomponent (bv. oudere bewoners of personen met een beperking) is een duidelijke aansluiting tussen woon- en welzijnskaders van groot belang. Vaak worden deze zorgvormen maar erkend wanneer ze een VZW-structuur aannemen. Toch is er nood aan heldere erkenningscriteria wanneer wonen en zorg gescheiden blijven, wanneer er sprake is van huur of doorhuur via een coöperatie – en wanneer daarbij wel of niet btw van toepassing is, en de vraag of – en in welke vorm – structurele werkingsondersteuning past waar coöperaties aantoonbaar maatschappelijke taken overnemen. Deze verduidelijking komt de rechtszekerheid en werkbare samenwerking met zorg- en welzijnsactoren ten goede.

5.1.3 Lokaal

Wooncoöperaties kunnen lokale besturen helpen om hun doelstellingen rond kwalitatief, duurzaam en betaalbaar wonen te realiseren. Wereldwijd spelen lokale overheden vaak een rol bij het oprichten van wooncoöperaties, bijvoorbeeld als stichtend aandeelhouder of door het ter beschikking stellen van bouwgrond (Aernouts & Ryckewaert, 2019). Het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) stelt geen verbod voor publieke rechtspersonen om aandeelhouder te worden van een coöperatieve vennootschap. Het Vlaams decreet Lokaal bestuur laat participatie van overheden toe, zolang de participatie een publiek belang dient (bv. wonen, welzijn, energie) en de beslissing wordt genomen door de bevoegde gemeenteraad. Het publiek belang kan bijvoorbeeld mee worden gewaarborgd wanneer de coöperatie een erkenning als sociale onderneming heeft. Daarnaast moeten ook de richtlijnen omtrent staatssteun gerespecteerd worden. Belangrijker dan de eventuele mogelijkheid tot een directe participatie, is het feit dat het lokale bestuursniveau tal van bevoegdheden heeft die de ontwikkeling van wooncoöperaties kunnen belemmeren of versterken.

Ten eerste bepaalt het **lokaal ruimtelijk beleid** in hoge mate of coöperatieve projecten betaalbaar en uitvoerbaar zijn. Regels rond minimale oppervlakte, parkeerplaatsen, circulatie en typologieën kunnen – waar onderbouwd – selectief worden versoepeld wanneer gedeelde voorzieningen en deelmobiliteit objectief de kwaliteit en leefbaarheid borgen. Compactere private units in combinatie met collectieve ruimten verlagen kosten en stimuleren ontmoeting, maar vragen wel een helder kader. Het is tegelijk zinvol om ontwerpeisen doelmatig te houden en geen doelstapeling te organiseren die de betaalbaarheid ondergraaft. Daarnaast kunnen lokale besturen ook bijdragen aan het wegnemen van administratieve barrières. Nieuwe woonvormen lopen immers vaak vast op onzekere interpretaties bij vergunningen, adressering en domicilie. Een heldere toepassing van bestaande instrumenten (bv. flexibele invulling van woonvormen in het bouwreglement, aparte adressen of brievenbusnummers wanneer dat fiscaal/administratief nodig is) voorkomt grijze zones.

Ten tweede kunnen lokale besturen – binnen het staatssteunkader – publieke gronden in **erfpacht** geven met duidelijke maatschappelijke voorwaarden (bv. kostendekkend verhuren, langdurige betaalbaarheid, niet-speculatief karakter). In projecten waar de gemeente als grondeigenaar optreedt en/of (deels) borg staat, daalt het risico bij financiers en verhoogt de financierbaarheid van coöperatieve projecten. Internationale voorbeelden (zoals Zürich) tonen dat stedelijke grondpolitiek en langlopende erfpachtconcessies de coöperatieve pijler structureel kunnen dragen. In diverse trajecten, ook in Vlaanderen, blijkt dat erfpacht zelf zelden een struikelblok is, maar dat een helder risicokader (organisatie- en marktrisico) doorslaggevend is. Kennisdeling tussen ervaren en startende coöperaties en het congruent inzetten van bestaande gemeentelijke instrumenten (bv. parkeerbeleid op maat) verhogen daarbij verder de financierbaarheid van projecten. Intercommunales kunnen hierbij eventueel op bovenlokaal ondersteunend werken en goede praktijken delen.

Tot slot kunnen coöperatieve projecten ook private woningen combineren met collectieve voorzieningen (bv. groen, speelplekken, ontmoetingsruimten) en zo publieke waarde toevoegen voor de buurt. Dat vraagt evenwel aandacht voor openheid naar de omgeving en voor toewijzingscriteria die een **gezonde sociale mix** voor ogen houden. Duidelijke afspraken over het delen van ruimten, betrokkenheid van buurt en verenigingen, en nabijheid tot publieke voorzieningen (bv. sociaal huis) helpen enclavevorming te voorkomen.

5.2 Flankerende ecosystemen

5.2.1 Banken en andere kapitaalverstrekkers

Een belangrijke uitdaging voor de ontwikkeling van coöperatieve woonprojecten ligt in de toegang tot passende financiering. In vergelijking met klassieke individuele eigendom of institutionele woningontwikkeling, ondervinden coöperaties **structurele beperkingen bij het aantrekken van bankkredieten**. Zo liggen de toegestane leenquota voor coöperatieve projecten doorgaans lager dan voor particuliere kopers (bv. 50% in plaats van 90%), terwijl alternatieve kredietvormen zoals bullet-leningen voor deze doelgroep moeilijk toegankelijk blijven. Er wordt ook melding gemaakt van kortere looptijden (vaak 10-15 jaar) en een hogere prijszetting (ca. +1 procentpunt). Die hogere prijszetting heeft te maken met het feit dat kredieten aan wooncoöperaties volgens Basel-III normen niet als woonkrediet aangemerkt kunnen worden, aangezien de inkomsten waarmee het krediet terugbetaald worden niet (rechtstreeks) uit lonen maar uit huur komen. Individuele coöperant-bewoners kunnen bovendien geen

hypothecaire lening afsluiten voor het verwerven van aandelen in de coöperatie, ondanks het feit dat ze via hun investering effectief participeren in eigendom. Deze institutionele leemte bemoeilijkt het schaalbaar maken van coöperatieve woonmodellen, zeker in de opstartfase waarin hoge kapitaalsnoden samengaan met beperkte zekerheid voor externe financiers. Tegelijk wijzen praktijkgetuigen op kenmerken die het risico net kunnen drukken, zoals een laag leegstandrisico in krappe markten, recurrente kasstromen, en een collectieve langetermijnvisie en een focus op waardebehoud.

Aan de kant van de kredietverstrekkers spelen drie **risicodimensies**: marktrisico (vraag en leegstand), technologisch/bouwkundig risico en organisatierisico (capaciteit van de coöperatie om te ontwikkelen en te beheren). Wooncoöperaties betalen veelal een premie voor het organisatierisico, aangezien dit model vaak onbekend en dus onbemind is bij banken. Een gebrek aan historische data over deze risico's bij wooncoöperaties en het niet aangepast zijn van risicomodellen aan een coöperatief woonmodel vormen daarbij specifieke drempels. Wooncoöperaties blijven op deze manier gevangen in een kleine schaal, want de omschakelingskosten van banken om hun risicomodellen aan te passen zijn te groot in vergelijking met de kleine schaal van wooncoöperaties. Bovendien is het voor banken niet altijd duidelijk wat er omtrent uitwinning kan gebeuren wanneer de coöperatie in gebreke blijft – zeker op het vlak van transactie- en reputatiekosten – of wanneer achterliggend coöperanten niet in staat zijn om hun beloofde deel te volstorten. Praktijkgetuigen wijzen erop dat zodra projecten gebouwd en in exploitatie zijn, voorwaarden vaak versoepelen, maar de financieringskloof in de ontwikkelingsfase blijft reëel. Waarborgen en risicodeling blijken in de praktijk het verschil te maken. Externe buffers (publieke borgstelling, lange erfpacht met stabiele kasstromen) verbeteren kredietvoorwaarden en verlagen de vereiste eigen inbreng. In ecosystemen die vertrouwd zijn met wooncoöperaties, zijn langere looptijden en soepelere ratio's gebruikelijk, onder meer ook omwille van aantoonbare gegevens over een laag leegstandrisico.

Naast bankkrediet zijn **alternatieve kapitaalbronnen** relevant: impactfondsen, family offices en – mits voldoende schaal – pensioenfondsen bieden “traag geld” dat past bij lange doorlooptijden. De keuze van deze kapitaalbronnen is daarbij niet neutraal. Constructies die waardering op reële waarde toelaten kunnen de balans versterken (bv. de eerder besproken (S)GVV), maar uitkeringsverplichtingen of liquiditeitsvereisten kunnen conflicteren met het waarborgen van een niet-speculatieve missie van de wooncoöperatie. Ook interne spelregels (bv. plafonneren van uitkeringen) sturen de balans tussen betaalbaarheid en toegang tot deze alternatieve kapitaalbronnen. Toch is bijkomende financiering vaak noodzakelijk, aangezien bankfinanciering vaak maar 50% van het project dekt, en bewoners vaak maar in staat zijn om 30% van het benodigde bedrag in te brengen. In deze context kan het werken met achtergestelde aandeelhoudersleningen of coöperatieve obligaties een brug vormen tussen institutioneel kapitaal en de sociale missie van wooncoöperaties. Zulke instrumenten maken rentebetalingen mogelijk zonder afhankelijk te zijn van boekhoudkundige winst, en verlagen tegelijk de druk op kasstromen in de opstartfase.

Deze beperkingen leiden in de praktijk tot **liquiditeitsdruk** in de beginfase. Kredieten hebben vaak een kortere looptijd dan de economische levensduur van de gebouwen, waardoor terugbetalingen disproportioneel zwaar wegen op de kasstromen. Zodra de informele investeringskring van familie, vrienden en sympathisanten is uitgeput, wordt het bovendien moeilijk om bijkomend eigen vermogen aan te trekken. Een te groot aandeel bancaire financiering resulteert er dan in dat de huuropbrengsten in de aanvangsfase onvoldoende zijn om de schuldenlast te dragen.

5.2.2 Overige ecosystemspelers

Wooncoöperaties hebben nood aan schaal en slagkracht, maar worden geconfronteerd met een gebrek aan ervaring, kennisdeling en institutionele erkenning. Om dit potentieel te ontsluiten, is een systematische professionalisering noodzakelijk. Dit houdt onder meer in dat **kennisinstellingen** of **ondersteuningsstructuren** kunnen worden uitgerust om kennis rond coöperatief wonen te documenteren, analyseren en verspreiden. Zo kunnen ze publieke, private en civiele actoren trainen in de oprichting en het beheer van wooncoöperaties, bijvoorbeeld via workshops, praktijkgidsen en praktijkgericht onderzoek.

Andere relevante actoren die vermeld werden tijdens interviews zijn **middenveldorganisaties**, **architecten**, **ontwerpers** en **notarissen**. Naast kennisontwikkeling en het delen van coöperatieve praktijken kwamen voor hen echter geen concrete aandachtspunten naar voor in de literatuur of interviews.

6 Bouwstenen voor coöperatief wonen

In dit deel vatten we de belangrijkste bouwstenen voor coöperatief wonen samen. Omdat coöperatief wonen een wenselijk, haalbaar, en levensvatbaar alternatief kan vormen, is het belangrijk om vanuit een geïntegreerd perspectief de troeven en uitdagingen ervan in kaart te brengen. Dit geldt zowel voor het verwerven en beheren van activa, het samenwerken binnen en tussen coöperaties, als voor de schaalbaarheid van coöperatief wonen. We belichten daarbij telkens in het bijzonder de uitdaging van betaalbaar wonen en bespreken waar mogelijk hefboomen daartoe. Vervolgens passen we dit toe op basis van enkele typevoorbeelden.

6.1 Bouwstenen, troeven en uitdagingen

6.1.1 Bouwstenen om activa te verwerven

Algemene bouwstenen

Het aantrekken van eigen vermogen is een cruciale stap om activa zoals gronden en gebouwen te verwerven. De coöperatieve vennootschapsvorm biedt daarbij enkele belangrijke troeven. Dankzij het **variabele karakter van de aandelen** kunnen wooncoöperaties relatief flexibel nieuwe vennoten aantrekken zonder telkens een statutenwijziging te moeten doorvoeren. De statuten van een coöperatie kunnen ook voorzien dat, naast bewoners, ook derden, zoals burgers of organisaties uit het bredere netwerk, aandelen kunnen verwerven, vaak vanuit een sociale motivatie of met de intentie om later zelf bewoner te worden (Jacobs et al., 2020). Ook regels rond uittreding zijn uitermate belangrijk om de continuïteit van langetermijninvesteringen te verzekeren. Hoe strikter de regels rond uittreding, hoe stabielere de coöperatie, maar hoe minder aantrekkelijk toetreding kan worden. Verder gelden specifieke juridische verplichtingen rond de uitgifte van coöperatieve aandelen: kleine kapitaalrondes vallen buiten de prospectusverplichting, maar zodra grotere bedragen worden opgehaald, is een gereguleerde informatienota vereist (Jacobs et al., 2020).

In de praktijk blijven financiële bijdragen van bewoners vaak beperkt tot een relatief klein aandeel van de opstartkosten, waardoor externe financiering via banken, publieke instellingen, of derde investeerders cruciaal blijft (Jacobs et al., 2020). Deze afhankelijkheid van een beperkte groep aandeelhouders maakt het model kwetsbaar in de beginfase. Coöperaties moeten dus ook in staat zijn om **vreemd vermogen** aan te trekken om gronden en gebouwen te financieren. In sommige landen voorzien overheden in bijkomende ondersteuning door zich borg te stellen voor dergelijke leningen, of door zelf leningen te verstrekken tegen gunstige voorwaarden (Ferrerri & Vidal, 2022). Deze leningen geven wooncoöperaties de ruimte om de initiële investeringskosten te spreiden over een langere periode en terug te betalen via stabiele huurinkomsten. De toegang tot vreemd vermogen kan echter worden bemoeilijkt door liquiditeitsbeperkingen: banken vragen vaak een hogere eigen inbreng van coöperaties dan van particulieren. Bovendien rekenen ze vaak hogere interestvoeten aan voor wooncoöperaties dan voor particulieren (Hansmann, 1991).

De mate waarin **overheden** wooncoöperaties ondersteunen bij de verwerving van activa is vaak bepalend voor hun succes en schaalbaarheid. Zo worden in Zwitserland en Uruguay gronden vaak tegen een lagere prijs dan de marktwaarde verkocht of in erfpacht uitgegeven aan coöperaties, gekoppeld aan sociale doelstellingen zoals betaalbaarheid en gemeenschapsvorming (Barenstein et al., 2022). Andere ondersteuningsvormen zijn preferentiële toegang tot gronden, fiscale gunstmaatregelen, subsidies en technische ondersteuning (Ferrerri & Vidal, 2022). Voor overheden zijn wooncoöperaties immers een potentieel instrument in het woonbeleid dat kan bijdragen tot een vermaatschappelijking van wonen en een inclusieve stadsontwikkeling. Een beperking van dividenduitkeringen en een vermogensklem zorgen daarbij voor een krachtig vertrouwenssignaal opdat coöperaties hun missie niet laten afglijden naar speculatieve doeleinden. Dit signaal is des te krachtiger wanneer een NRC-erkenning of zelfs een erkenning als sociale onderneming wordt aangegaan. Het helpt ook om te verantwoorden waarom voor woningcoöperaties een uitzondering gemaakt zou kunnen worden bij het opstellen van vergunningscriteria of het invoeren van fiscale voordelen. Tegelijk hebben de coöperaties zelf ook nood aan een duidelijk wettelijk kader, zodat ze de nodige transparantie en rechtszekerheid hebben bij de verwerving van activa (Adigeh & Abebe, 2024).

Tabel 6 – Troeven en uitdagingen van coöperatief wonen bij het verwerven van activa

Verwerving van activa	Troeven	Uitdagingen
Aantrekken eigen vermogen	Vlotte toetreding mogelijk via aandelen, voor vennoten die geen focus leggen op het financieel rendement.	De opbouw van aandelenkapitaal met bewoners kan onvoldoende zijn om bankfinanciering te verkrijgen. Democratisch stemrecht kan partijen die een grote kapitaalbreng willen doen afschrikken.
Aantrekken vreemd vermogen	Risicopooling: aggregatie van huurkasstromen binnen één coöperatie, waardoor individuele wanbetalingen minder doorwegen. Risicospreiding: wooncoöperaties bevatten vaak projecten over meerdere gebouwen, bouwjaren en locaties, wat leidt tot minder locatie-specifieke schokken (leegstand, marktprijs, schade).	Banken vragen een hogere rentevoet en een hogere eigen inbreng dan bij particulieren. Het model is ook minder gekend bij banken.
Ondersteuning van de overheid bij verwerving van activa	Mits erkenning sociaal oogmerk en/of NRC-erkenning kan de maatschappelijke meerwaarde of het niet-speculatieve karakter geloofwaardig verankerd worden.	Coöperaties blijven een onbekend instrument in het (lokale) woonbeleid.

Specifieke bouwstenen bij een focus op betaalbaar wonen

Terwijl coöperaties al eens genoemd worden als een instrument om wonen betaalbaar te maken, is er intrinsiek geen reden waarom coöperaties hier per definitie voor zouden zorgen. Daar waar wooncoöperaties willen inzetten op betaalbaar wonen – bijvoorbeeld door in te zetten op wonen tegen kostprijs – zijn er enkele **juridische hefbomen** die deze doelstelling kunnen helpen verankeren, tenminste wanneer deze ook statutair verankerd worden. We bespreken deze hefbomen in het bijzonder bij de verwerving van activa, omdat dit een cruciale fase is bij het verankeren van betaalbaar wonen in de statuten en de keuze van erkenningen.

Inzetten op betaalbaar wonen is, gelet op de eigenheid van vastgoedmarkten, een **sociaal doel**. Dit sociale doel kan statutair verankerd worden, maar kan ook extra kracht bijgezet worden door middel van een erkenning als sociale onderneming: daarbij is er een wettelijke verplichting om een sociaal doel te omschrijven, daarover te rapporteren, en het afglijden naar een speculatief model te vermijden door middel van een vermogensklem. Een dergelijke juridische verankering zorgt ervoor dat het opgebouwde vermogen binnen de coöperatie blijft en niet kan worden uitgekeerd, wat speculatieve motieven ontmoedigt en de betaalbaarheid op lange termijn beschermt. Zonder tussenkomst van de overheid bestaat de uitdaging erin om voldoende eigen vermogen aan te trekken van coöperanten en investeerders die zich tevredenstellen met een lager financieel rendement. Bovendien bestaat er geen regelgeving in Vlaanderen die woningcoöperaties als dusdanig erkent, waardoor het model veel minder gekend is voor betaalbaar wonen dan erkende vormen van sociale huisvesting. Coöperaties hebben dan ook behoefte aan een relatie van ingebedde autonomie met de overheid (Charlesworth & Hyötyläinen, 2023).

Coöperaties kunnen echter ook vrijwillig in hun statuten bepalingen omtrent betaalbaar wonen opnemen. Om te vermijden dat deze missie na verloop van tijd op de achtergrond verdwijnt, kunnen statuten zo opgesteld worden dat toekomstige vennoten gebonden blijven aan deze missie. Dit gebeurt onder meer door beperkingen in het stemrecht te voorzien en door duidelijke regels rond gebruik, eigendom en uitkeringen vast te leggen. Wanneer een wooncoöperatie een NRC-erkenning of erkenning als sociale onderneming heeft, worden deze verplichtingen strikter: doelverschuiving wordt dan aanzienlijk bemoeilijkt. Zonder dergelijke erkenning blijft het formeel wel mogelijk om, mits voldoende meerderheid, de statuten aan te passen en zo de oorspronkelijke missie te verlaten. Een duidelijke verankering van de sociale missie kan daarom cruciaal zijn voor de **geloofwaardigheid** bij overheden en andere maatschappelijke stakeholders. Ook hier speelt echter de afweging tussen in staat zijn om nieuwe vennoten aan te trekken en het bewaken van de oorspronkelijke missie.

Het blijft ook cruciaal om na te gaan welke prikkels bestuurders van wooncoöperaties hebben om blijvend in te zetten op betaalbaar wonen. In wooncoöperaties wordt het bestuur aangeduid door de coöperanten zelf, wat een krachtige **bestuurlijke incentive** creëert om gemeenschappelijke doelen centraal te stellen. In tegenstelling tot commerciële vastgoedmodellen, waar winstmaximalisatie vaak het primaire streefdoel is, richt een

wooncoöperatie zich op doelmaximalisatie: het duurzaam vervullen van de woonbehoeften van haar leden (Jacobs et al., 2020). Coöperaties streven daarom ook doorgaans naar wonen aan kostprijs in plaats van marktconforme rendabiliteit.

Door de **woningen op maat van de bewoners** te concipiëren en het beheer van collectieve delen in eigen handen te nemen, kunnen coöperaties een betere prijs-kwaliteitverhouding realiseren dan klassieke mede-eigendomsvormen zoals een vereniging van mede-eigenaars (VME). Tegelijk mogen we er niet automatisch van uitgaan dat coöperaties en hun bestuurders deze besparingen automatisch kanaliseren naar gezinnen die het minder breed hebben. Zo ontstaat er een subtiële prikkel om vooral onder gelijken te blijven – mensen met vergelijkbare sociaaleconomische achtergrond, waarden en leefstijlen. Wanneer bewoners als aantrekkelijke burens worden gezien, kan dit de waarde en de huur- of verkoopprijs van een coöperatief woonproject bovendien verhogen (Hansmann, 1991). Bovendien verkleinen de mogelijkheden om inclusiviteit na te streven eens een groep bewoners voor lange tijd is ingetrokken in de coöperatie. Jacobs et al. (2020) benadrukken daar de mogelijkheid om de horizon van een woonproject te verbreden door ook diensten zoals gedeelde mobiliteit, buurtgerichte zorg of gemeenschapsvoorzieningen te integreren en zo hun oorspronkelijke streven naar maatschappelijke meerwaarde levend houden.

Tabel 7 – Troeven en uitdagingen van wooncoöperaties bij het nastreven van betaalbaar wonen

Sociale doelstellingen	Troeven	Uitdagingen
Wettelijke verankering (WVV)	Juridische bescherming van sociale doelstellingen is mogelijk mits erkenning als sociale onderneming (bv. vermogensklem, bijzonder verslag)	Geen specifiek wettelijk statuut voor coöperatief wonen De erkenning als sociale onderneming is minder gekend dan het VZW-statuut en is daardoor minder ingebed in erkenningen op lokaal of regionaal niveau
Statutaire verankering	Statutaire bescherming door beperking stemrecht (cf. verankering missie/visie) mits erkenning NRC of sociale onderneming	Doelverschuiving is mogelijk wanneer voldoende vennoten de statuten willen aanpassen (in mindere mate mogelijk bij erkenning als sociale onderneming)
Bestuurlijke incentives	Het bestuur wordt aangeduid door de coöperanten, wat sterkere prikkels geeft tot doelmaximalisatie dan winstmaximalisatie. Dit wordt versterkt door een beperking op dividenduitkeringen (mits NRC-erkenning) of een vermogensklem (mits erkenning als sociale onderneming).	Kostenbesparingen worden niet noodzakelijk gekanaliseerd naar gezinnen met lagere inkomens. Neiging tot sociale homogeniteit ('assortative matching').
Economische haalbaarheid	Schaalvoordelen (al dan niet versterkt door samenwerking tussen coöperaties) en eventuele subsidies of lange termijn erfpachten zullen sterk bepalend zijn om sociale doelstellingen te integreren bij het verwerven van activa	Kostenbesparingen worden niet noodzakelijk gekanaliseerd naar gezinnen met lagere inkomens. Neiging tot sociale homogeniteit ('assortative matching').

Ultiem is betaalbaar wonen ook een zaak van **economische haalbaarheid**. Een eerste belangrijk element daartoe is het beperken van speculatieve prijsvorming. Door woningen niet individueel verkoopbaar te maken en in collectieve eigendom te behouden, kan een wooncoöperatie betaalbaarheid op lange termijn structureel waarborgen. Bewoners krijgen door middel van coöperatief lidmaatschap een gebruiksrecht op de woning, terwijl de woning zelf onttrokken blijft aan de marktlogica (Cabré & Andrés, 2018; Hjalmarsson & Hjalmarsson, 2009; Robertsen & Theisen, 2011). Ten tweede spelen schaalvoordelen een belangrijke rol. Door samen te werken binnen of tussen wooncoöperaties kunnen schaalvoordelen gerealiseerd worden die toegang tot betaalbare financiering, technische expertise en collectieve voorzieningen mogelijk maken (Lang et al., 2020). Grotere coöperaties of netwerken van kleinere coöperaties kunnen efficiënter investeren in duurzame infrastructuur, wat op termijn niet alleen de woonkwaliteit verhoogt, maar ook de kostprijs verlaagt. Ten derde is een stabiel en duidelijk wettelijk kader, bijvoorbeeld door middel van langdurige erfpachten zoals in Zürich of Barcelona, belangrijk om betaalbaar wonen mogelijk te maken binnen wooncoöperaties (Khatibi, 2023). Ten slotte kunnen wooncoöperaties de prijs van wonen drukken door in te spelen op de mobiliteitsbehoeften van bewoners (Jacobs et al., 2020). Flexibele woonmodellen die het mogelijk maken om binnen het project te verhuizen bij veranderende levensomstandigheden verhogen niet alleen de duurzaamheid, maar beperken ook de transactie- en verhuiskosten die normaal gepaard gaan met eigendomsverwerving (Hansmann, 1991). Tegelijk mag de mate

waarin bewoners effectief willen verhuizen naar een kleinere woning zodra dit relevant zou zijn niet overschat worden (Burgess & Quinio, 2021).

6.1.2 Bouwstenen om activa te beheren

Coöperaties kunnen – door middel van een dividendbeperking, de aanwezigheid van een vermogensklem en/of de collectieve opbouw van reserves – sterke prikkels creëren om beschikbare middelen te **herinvesteren** in kwaliteitsverbeteringen en duurzame woninginfrastructuur. Hierdoor kan kapitaalaccumulatie worden omgezet in structurele kwaliteitsverbeteringen en in de gebruikerswaarde van de woningen, eerder dan in speculatief rendement. Bovendien voorkomt de beperking op winstuitkering dat leden zich richten op de marktwaarde van hun woning, en versterkt dit het oogmerk van sociaal, duurzaam en collectief wonen. Tegelijkertijd kunnen deze financiële grendels het moeilijker maken om voldoende extern kapitaal aan te trekken voor de opstart of uitbreiding van wooncoöperaties.

Democratische besluitvorming en economische participatie kunnen als ICA-principe ook een hefboom betekenen voor het beheer van activa. Ze versterken het gevoel van collectieve verantwoordelijkheid en geven een prikkel om vanuit een **gebruikersperspectief** in te zetten op het onderhoud, herstellingen en vervangingsinvesteringen. Bewoners zijn als mede-eigenaars betrokken bij het beheer en kunnen meebeslissen over prioriteiten, renovaties en duurzaamheidsmaatregelen. Deze gedeelde governance verhoogt het onderling vertrouwen en stimuleert in het bijzonder ook een zorgzaam beheer van gemeenschappelijke infrastructuur en gedeelde ruimtes (Hansmann, 1991). Uitdagingen bij wooncoöperaties op dit vlak zijn een mogelijke conflictgevoelige besluitvorming wanneer voorkeuren uit elkaar lopen. Daarnaast ontbreekt het coöperaties soms aan technische expertise, bijvoorbeeld op het vlak van het onderhoud van technische installaties.

De focus van coöperanten op de gebruikerswaarde van de woning in plaats van op de financiële waarde ervan, heeft ook een impact op de **tijdshorizon** die ze hanteren bij het beheren van hun activa. Er is een sterke prikkel om een langere tijdshorizon aan te nemen, die toelaat om duurzame investeringen te spreiden over meerdere jaren. Het coöperatieve model leent zich op dat vlak daarom voor het integreren van circulaire strategieën zoals modulair bouwen, as-a-service modellen, deelmodellen en gedeelde infrastructuur, omdat de voordelen zich pas vaak na verloop van tijd manifesteren (Van Opstal, Bocken, et al., 2025). Door de langdurige betrokkenheid van bewoners als mede-eigenaars kunnen ook gedragsveranderingen ontstaan die onderhoud en hergebruik bevorderen, zoals het correct omgaan met technische installaties of collectief beheer van installaties (Hansmann, 1991). Niettemin onderschatten bewoners vaak de totale gebruikskost van een woning, namelijk de werkelijke kost van een woning inclusief energieverbruik, onderhoud en vervangingsinvesteringen.

Tabel 8 – Troeven en uitdagingen van coöperatief wonen bij het beheren van activa

Beheer van activa	Troeven	Uitdagingen
Kwaliteitsbeheer	Een vermogensklem, dividendbeperking, en de opbouw van collectieve reserves kunnen een prikkel geven om te herinvesteren in kwaliteit en duurzaamheid	Deze grendels om de missie te bewaken kunnen de financiering van de opstart en uitbreiding van de coöperatie hypothekeren
Besluitvorming en participatie	Democratische besluitvorming en participatie versterken collectieve verantwoordelijkheid en vertrouwen om in te zetten op onderhoud en herstellingen vanuit een gebruikersperspectief	Besluitvorming kan traag en conflictgevoelig zijn bij uiteenlopende voorkeuren of gebrek aan expertise
Tijdshorizon	Focus op gebruikswaarde zorgt voor een langere tijdshorizon en maakt circulaire modellen interessanter	Bewoners onderschatten vaak de Total Cost of Ownership (TCO)
Toegankelijkheid	Het combineren van middelen kan naast eventuele prijskortingen ook as-a-service en deelmodellen mogelijk maken, waardoor hoogwaardigere toestellen aangekocht kunnen worden met een lagere TCO	Risico op sociale homogeniteit waardoor de focus niet op betaalbaarheid komt te liggen

Op het vlak van **betaalbaarheid** kunnen wooncoöperaties schaalvoordelen realiseren die zich uiten in prijskortingen, maar ook in het mogelijk maken van circulaire bedrijfsmodellen die gelijktijdig sociale en ecologische duurzaamheid kunnen ondersteunen. Deze modellen zijn economisch immers vaak maar wenselijk, haalbaar, en levensvatbaar vanaf een bepaalde schaal. Door gedeeld eigenaarschap en gemeenschappelijk gebruik kan de totale gebruikskost gedrukt worden, zonder in te boeten aan kwaliteit of comfort. Dit stelt ook huishoudens

met beperkte middelen in staat om toegang te krijgen tot woningen met hoogwaardige materialen en diensten. In de praktijk kan de toetredingsdrempel tot wooncoöperaties echter relatief hoog zijn, onder meer door de vereiste inleg van kapitaal of de tijdsinvestering voor participatie. Dit leidt soms tot een proces van *assortative matching*, waarbij coöperaties vooral bestaan uit goed geïnformeerde en gemotiveerde middenklassengezinnen. Hierdoor ontstaat een risico op sociale homogeniteit en exclusiviteit, waarbij betaalbaarheid voor kwetsbare doelgroepen op de achtergrond verdwijnt.

6.1.3 Bouwstenen om samen te werken

Wooncoöperaties geven sterke prikkels voor **samenwerking tussen bewoners** tijdens de bewoningsfase, aangezien zij zowel gebruikers als mede-eigenaars zijn van het gebouw. Deze dubbelrol leidt tot gedeelde belangen in onderhoud, renovatie en kwaliteitsbeheer. In tegenstelling tot klassieke huurmodellen, waarbij het risico op onderinvestering en *moral hazard* groter is (Miceli et al., 1998), versterken wooncoöperaties de sociale controle en eigenaarschap over gemeenschappelijke voorzieningen. Dit geeft ook ruimte om bijkomende vormen van samenwerking op te zetten, zoals deelsystemen voor gereedschappen of het hergebruik van kleding. Bovendien vergemakkelijken nabijheid en langdurige betrokkenheid het uitwisselen van informatie en de opbouw van onderling vertrouwen (Hansmann, 1991). Dit wordt verder gefaciliteerd door sociaalpsychologische mechanismen zoals wederkerigheid, reputatie, en identiteitsvorming (Gintis, 2005). Zoals eerder gesteld, kunnen uiteenlopende voorkeuren onder leden echter leiden tot complexe en inefficiënte beslissingen, zeker wanneer een strategische minderheid die weinig te verliezen heeft het proces domineert (Hansmann, 1991). Collectieve besluitvorming brengt ook transactiekosten met zich mee, zoals tijdsbesteding aan vergaderingen en interne coördinatie. Wanneer expertise ontbreekt of engagement ongelijk verdeeld is, ontstaan spanningen rond verdeling van inspanningen en verantwoordelijkheden (Aernouts & Ryckewaert, 2019).

Naast interne samenwerking onder bewoners is ook **samenwerking tussen wooncoöperaties** van strategisch belang. Door gezamenlijke inkoop van materialen, diensten en expertise kunnen coöperaties schaalvoordelen realiseren en hun onderhandelingspositie versterken. Dit creëert mogelijkheden voor kostenreductie, kennisdeling en het ontwikkelen van gedeelde standaarden voor circulair bouwen en duurzaam vastgoedbeheer. Dergelijke samenwerking bevordert ook de institutionele erkenning van wooncoöperaties als spelers op de woningmarkt. Sterke missiegedreven identiteiten en de afwezigheid van beleidsmatig verankerde governance-instrumenten voor wooncoöperaties kunnen samenwerking echter bemoeilijken (Bengtsson, 2024; Czischke et al., 2025). Secundaire coöperaties, die professionele ondersteuning bieden aan lokale, primaire wooncoöperaties, kunnen dit probleem helpen overstijgen en samenwerking structureel verankeren (Lang & Stoeger, 2018).

Tabel 9 – Troeven en uitdagingen van coöperatief wonen bij samenwerking tijdens de bewoningsfase

Samenwerken	Troeven	Uitdagingen
Samenwerking tussen vennoten	Prikkel tot samenwerking op basis van gebruikswaarde en sociaal-psychologische mechanismen (vertrouwen, wederkerigheid, ...)	Transactiekosten: tijdsbesteding aan vergaderingen en interne coördinatie Heterogene voorkeuren
Samenwerking tussen coöperaties	Prikkel tot samenwerking omwille van schaalvoordelen en een gedeelde coöperatieve identiteit	Missiegedreven identiteiten kunnen samenwerking in de weg staan
Solidariteitsmechanismen	Informele solidariteitsmechanismen kunnen sneller opgezet worden omwille van beperktere asymmetrische informatie tussen bewoners	Risico op sociale homogeniteit

Samenwerkingsmechanismen binnen wooncoöperaties kunnen ook **betalbaar wonen** verder ondersteunen. Naast de eerder besproken solidariteitsmechanismen om activa te verwerven, en modellen om kwaliteitsvolle installaties toegankelijk te maken door middel van as-a-service systemen, kunnen ook tijdens de bewoningsfase systemen opgezet worden om betaalbaar wonen te versterken. Activiteiten in de informele circulaire economie, zoals onderlinge hersteldiensten, deelmodellen, en manieren om materialen en spullen te hergebruiken (Van Opstal, Pals, et al., 2025), kunnen in een wooncoöperatie sterker ingezet worden omwille van het niet-anonieme karakter van haar leden. Tegelijk schuilt ook hier een risico op sociale homogeniteit. Wanneer participatie in besluitvorming veel tijd en competenties vraagt, kunnen vooral sociaal sterkere groepen toetreden (Ferreri & Vidal, 2022; Hansmann, 1991).

6.1.4 Bouwstenen om te groeien

Jon Elster formuleerde in 1989 een vaststelling die zou uitgroeien tot de Elster-paradox: *“If cooperatives are so popular, why are there so few of them?”* (Elster, 1989). Ondanks de maatschappelijke meerwaarde kampen veel wooncoöperaties met een structurele paradox: ze hebben kapitaal nodig om te groeien, maar blijven te klein om investeringswaardig te zijn voor institutionele spelers. Dit beperkt hun capaciteit om schaalvoordelen te realiseren en de financieringskost te drukken. Het is daarom ook van belang om stil te staan bij bouwstenen die de groei van wooncoöperaties mogelijk kunnen maken. De groei van het coöperatieve woonmodel kan daarbij bekeken worden vanuit verschillende perspectieven: opschalen in de breedte, in de hoogte en in de diepte (Moore et al., 2015).

Wooncoöperaties kunnen *in de breedte opschalen* door hun modellen te repliceren op andere locaties of binnen nieuwe doelgroepen. Dankzij het principe van vrijwillig en open lidmaatschap beschikken coöperaties over het potentieel om zichzelf telkens opnieuw uit te vinden en lokaal initiatieven op te starten. Samenwerking tussen coöperaties kan daarbij zorgen voor het delen van kennis, middelen en governance-instrumenten, wat de kost en complexiteit van nieuwe projecten vermindert. Toch is het repliceren van dit model geen evidentie. Het coöperatieve woonmodel is in veel regio's nog onvoldoende bekend bij burgers, overheden en financiële instellingen, wat leidt tot een lage mate van institutionele en maatschappelijke verankering. Bovendien vereist elke replicatie een actieve lokale bestuurskern, vaak op vrijwillige basis, wat het schaalpotentieel beperkt of minstens vertraagt. Ook het geografisch repliceren van de wooncoöperatie vanuit eenzelfde entiteit botst op de uitdaging dat een sterk groeiritme ervoor zorgt dat het scheidingsaandeel bij uittrekking een tijdlang lager komt te liggen (bv. registratierechten wegen op de balans).

Tabel 10 – Troeven en uitdagingen van coöperatief wonen om te groeien

Schalen	Troeven	Uitdagingen
Opschalen in de breedte	Vrijwillige en open toetreding, en samenwerking tussen coöperaties zijn belangrijke hefboomen	Minder gekend model, dat een lokale vrijwillige bestuursbasis nodig heeft om te repliceren.
Opschalen in de hoogte	Samenwerking tussen coöperaties kan een belangrijke hefboom zijn	Tal van systeemcondities zijn niet aangepast aan wooncoöperaties (met uitzondering van enkele regio's)
Opschalen in de diepte	Onderwijs, vorming en informatieverstrekking kan een belangrijke hefboom zijn	Minder gekend woonmodel, behalve in enkele regio's

Opschalen in de hoogte houdt in dat wooncoöperaties structureel worden ingebed in beleids- en marktmechanismen, bijvoorbeeld via aangepaste regelgeving, subsidiëring of financiële instrumenten. In landen als Zweden speelden wetgevende hervormingen een cruciale rol in het institutionaliseren van wooncoöperaties binnen het woonbeleid (Bengtsson, 2024). Een belangrijke systeemdrempel is dat in veel landen coöperaties niet of moeilijk passen binnen bestaande vormen van sociale huisvesting, waardoor ze niet in aanmerking komen voor subsidies of grondaankoop aan gunsttarieven. In Finland bijvoorbeeld weigert de stad Helsinki grond in erfpacht te geven aan wooncoöperaties uit vrees dat deze later geprivatiseerd worden. Ze worden er bestempeld als “niet sociaal genoeg, niet voldoende op lange termijn gericht, niet winstgevend genoeg voor het gemeentelijk grondbeleid.” (Charlesworth & Hyötyläinen, 2023). Ook in België worden coöperaties vaak als een nichemodel beschouwd, wat leidt tot beperkte beleidsmatige erkenning, onvoldoende toegang tot aangepaste financiering, en een institutioneel landschap dat eerder afgestemd is op eigendom of klassieke sociale huur (Jacobs et al., 2020). Deze padafhankelijkheid in beleidsstructuren (Bengtsson, 2024) maakt het moeilijk om het model systemisch te verankeren, ondanks het potentieel als derde woonmodel tussen huur en eigendom.

Opschalen in de diepte verwijst naar het verankeren van coöperatieve waarden, praktijken en structuren in de cultuur, relaties en gedragingen van bewoners en betrokkenen. Wooncoöperaties vormen een uniek model: ze geven gestalte aan leefgemeenschappen waar participatie, vertrouwen en collectieve verantwoordelijkheid centraal staan, wat kan bijdragen aan het lange termijnbeheer en het omarmen van circulaire en gedeelde woonmodellen. Via educatie, vorming en dagelijkse betrokkenheid kunnen bewoners leren omgaan met gedeelde infrastructuur, hergebruik en duurzame investeringen. Toch is dit diepgaande opschalen afhankelijk van sociale en culturele factoren. In veel regio's bestaat er weinig kennis over het coöperatieve model, en zijn dominante woonidealen nog sterk geënt op individuele eigendom ("de baksteen in de maag") en korte termijn financiële logica. Bovendien vergt het opschalen in de diepte continue investering in educatie, participatieve praktijken en

gemeenschapsvorming. Het model moet daarom voldoende flexibel zijn om ruimte te laten voor diverse vormen van betrokkenheid (Aernouts & Ryckewaert, 2019). Zonder erkenning van deze pluraliteit in engagement bestaat het risico dat coöperaties zich beperken tot homogeen samengestelde, sterk gemotiveerde groepen, wat de bredere culturele verankering bemoeilijkt (Ferreri & Vidal, 2022).

6.2 Typologieën

In wat volgt omschrijven we de belangrijkste voorbeelden van juridische combinaties die we in Vlaanderen (maar ook daarbuiten) tegenkomen op het vlak van coöperatief wonen. Deze combinaties zijn vaak sterk afhankelijk van contextgebonden parameters, zoals de aard van de initiatiefnemer (burgers, overheden, ontwikkelaars), eventuele verbonden doelstellingen (bv. zorg, erfgoed, ...), het type financiering (bv. achtergestelde leningen, deelname van externen in het risicokapitaal, enz.), of specifieke afspraken qua grondinbreng. Combinaties van rechtsvormen kunnen ook een gevolg zijn van specifieke afspraken rond het verwerven van activa (CAPEX), het beheren ervan (OPEX), de manier waarop samenwerking gestalte krijgt, of specifieke groeiambities van de wooncoöperatie.

6.2.1 Het basismodel: de coöperatieve vennootschap

Eerst bespreken we enkele typologieën die enkel uitgaan van het gebruik van een coöperatieve vennootschap. Dit kan door middel van één soort aandelen, of door het combineren van verschillende soorten aandelen. Het is ook mogelijk om alles te organiseren vanuit één coöperatieve vennootschap, maar ook om samen te werken door middel van een topcoöperatie.

Één soort aandelen

Een coöperatief model met één soort aandelen is meestal aangewezen wanneer de wooncoöperatie vraaggestuurd wordt opgericht door haar (toekomstige) bewoners. Zij treden toe als vennoot en koppelen hun inbreng aan woonrechten. Voor aanbodgestuurde initiatiefnemers is dit model minder evident, tenzij zij het gebouw ontwikkelen en (na oplevering) inbrengen of verkopen aan de coöperatie.

Het aantrekken van extern kapitaal is in dit model uitdagender: externe investeerders hebben immers dezelfde rechten en plichten als bewoners. Dat maakt het minder aantrekkelijk voor partijen die louter als financier willen instappen. Dit geldt des te meer wanneer er ingezet wordt op een NRC-erkenning (cf. dividendbeperking en beperking stemrecht) en/of een erkenning als sociale onderneming (cf. vermogensklem). Tegelijk ontstaat het risico op “split incentives”: wie geen woonrecht opbouwt, heeft minder prikkels om bijkomend te investeren.

Meerdere soorten aandelen

Met meerdere soorten aandelen kunnen rechten en plichten per stakeholder worden gedifferentieerd (bv. bewonersaandelen, investeerdersaandelen, steunaandelen). Dat laat toe om stemrecht, winstuitkering en uittredings-/scheidingsvoorwaarden op maat te regelen en zo belangen beter op elkaar af te stemmen. Tegelijk is het sinds het WVV niet strikt nodig om verschillende aandelencategorieën te creëren om zeggenschap te modelleren: specifieke besluiten kunnen ook via statutaire bijzondere meerderheden, consentrechten of samenstelling/benoemingsrechten in het bestuursorgaan worden afgeschermd en aanvullend kan dit in een aandeelhoudersovereenkomst worden verrijkt.

Meerdere soorten aandelen blijven wél aangewezen wanneer men ook economische rechten wil differentiëren (bv. dividendplafonds of -voorrang, liquidatievoorrang) of wanneer men een stemming of veto per groep wil organiseren. De speelruimte blijft in alle gevallen begrensd door een eventuele NRC-erkenning (dividendplafond) en/of erkenning als sociale onderneming (vermogensklem). Voor zuiver financiële partijen blijft die laatste erkenning doorgaans minder aantrekkelijk, omdat in principe niet meer dan de nominale waarde kan worden gerecupereerd.

In de praktijk kan een duidelijke aandelenarchitectuur het aantrekken van extern eigen vermogen vereenvoudigen en een aanbodgestuurd traject ondersteunen (waarbij een initiatiefnemer tijdelijk of structureel een andere rolpositie opneemt). Publieke aandeelhouders kunnen, indien gewenst, via statuten of een

aandeelhoudersovereenkomst specifieke waarborgen krijgen – zoals een beperkt vetorecht op missie-kritieke beslissingen – mits deze zorgvuldig worden afgebakend en verenigbaar zijn met het vennootschapsbelang en het gelijkheidsbeginsel.

Samenwerking tussen coöperaties

Samenwerking tussen coöperaties kan worden georganiseerd via een topcoöperatie die bepaalde taken centraliseert (bijvoorbeeld financiering, inkoop, juridische en administratieve ondersteuning, kwaliteitsbewaking, communicatie). Zo ontstaan schaalvoordelen: standaarddocumenten en -processen verlagen transactiekosten, leveranciers en ontwerpteams onderhandelen met één professionele opdrachtgever, en het kredietrisico kan eventueel worden gespreid over meerdere projecten, locaties en bewonerscohorten. Dit vergemakkelijkt de dialoog met banken en overheden en ondersteunt het repliceren van het model.

Nieuwe lokale initiatieven kunnen aansluiten op een beproefde blauwdruk, zoals ook het geval is bij energiecoöperaties. Het lokale beheer kan worden gelegd bij projectcoöperaties die het dagelijkse community-werk opnemen, terwijl de centrale coöperatie kan instaan voor de eigendom en de toewijzing van woonrechten. Zo blijven missie, kwaliteit en financiële continuïteit verankerd, met ruimte voor lokale invulling. Dit laat ook een aanbodgericht model toe vanuit de wooncoöperaties zelf.

6.2.2 De coöperatieve vennootschap in combinatie met andere rechtsvormen

Coöperaties worden wel vaker gecombineerd met andere rechtsvormen. Dit geldt niet alleen voor wooncoöperaties, maar ook voor andere domeinen waarin de coöperatie antwoorden tracht te bieden op maatschappelijke uitdagingen. Soms is de coöperatie daarbij een middel van een andere rechtspersoon om kapitaal op te halen en stakeholderparticipatie vorm te geven. In andere gevallen is die andere rechtspersoon het verlengstuk van de coöperatie om toegang te krijgen tot kapitaal, bepaalde erkenningen, of andere contextgebonden voordelen.

De coöperatieve vennootschap met een VZW

De combinatie van een coöperatieve vennootschap met een VZW kan ingegeven zijn omwille van verschillende redenen. Een eerste reden is dat de vereniging de dagelijkse samenwerking kan regelen tussen bewoners, terwijl de coöperatie de economische partij is die de woning verwerft en de operationele kosten ervan draagt. Als vereniging kan je ook een eventuele samenwerking met externe vrijwilligers beter vormgeven en eventueel ook sneller een beroep doen op lokale sociaal-culturele projectsubsidies. Een tweede reden schuilt in het feit dat een VZW soms de enige rechtsvorm is die een erkenning kan krijgen, bv. in de zorg en welzijnssectoren, waardoor vormen van zorgwonen al eens de vorm van een VZW moeten aannemen om deze zorg te kunnen aanbieden (of combineren). De VZW huurt dan van de coöperatie. In een omgekeerde variant is het gebouw en de dagelijkse werking in handen van een VZW, waarbij een coöperatie slechts dient als vehikel om kapitaal op te halen bij bewoners en sympathisanten. Die middelen worden dan via een (achtergestelde) lening ter beschikking gesteld aan de VZW.

De coöperatieve vennootschap met een stichting van openbaar nut

De combinatie van een coöperatieve vennootschap met een stichting van openbaar nut wordt al eens gebruikt om missie en financiering te scheiden en tegelijk op elkaar af te stemmen. De stichting kan daarbij de niet-speculatieve doelstelling verankeren, kan fiscale giften attesteren, en wordt vaak gekozen voor het beheer van legaten. Bovendien laat het belangeloze karakter van de stichting van openbaar nut vlotter toe om samen te werken met lokale besturen of andere partijen die onderhevig zijn aan de wetgeving overheidsopdrachten (bv. scholen, zorginstellingen, enz.). Omdat een stichting van openbaar nut in de praktijk geen risicodragend eigen vermogen aantrekt, kan de gekoppelde CV kapitaal mobiliseren bij bewoners, sympathisanten en impactinvesteerders, binnen een governance die de missie bewaakt.

Het is ook mogelijk om bewoners hun individuele inbreng voor het private woongedeelte te regelen door middel van een coöperatieve vennootschap, terwijl de stichting (mee) de grond en/of gemeenschappelijke delen

financiert. Voor het gebruik daarvan betaalt de coöperatie of de bewoner een marktconforme vergoeding die de exploitatie- en beheerkosten dekt. Het patrimonium kan door de stichting via een langdurig zakelijk recht (bv. erfpacht van 99 jaar) aan de coöperatie worden verleend, met in de erfpachtvoorwaarden duidelijke waarborgen rond bijvoorbeeld vervreemding en betaalbaarheid. Het is evenzeer mogelijk dat het patrimonium (geheel of gedeeltelijk) bij de stichting van openbaar nut blijft en de CV louter het gebruik en beheer opneemt. Voor het gebruik van de door de stichting gefinancierde delen betaalt de CV of de bewoner een marktconforme vergoeding die de exploitatie- en beheerkosten dekt.

In specifieke gevallen kan een rechtstreekse overdracht van publiek vastgoed aan een stichting worden gemotiveerd vanuit algemeen belang, mits naleving van het gelijkheidsbeginsel en de staatssteunregels. De stichting kan dat vastgoed vervolgens via erfpacht inbrengen in de CV, zodat de publieke doelstelling, het eigendomsbeheer en de bewoningspraktijk coherent beheerd kunnen worden.

De coöperatieve vennootschap met een andere vennootschapsvorm

De combinatie van een CV met een andere vennootschapsvorm is in het bijzonder nuttig wanneer men de missie van een deel van de werking wil verankeren, door middel van de coöperatie, maar tegelijk ook voldoende vrij financiële middelen wil kunnen aantrekken. Hiertoe zijn er meerdere mogelijkheden. Zo kan een vennootschap kan deel uitmaken van het aandelenkapitaal van de coöperatie, bijvoorbeeld met een apart type aandelen met aparte rechten en plichten. Let wel, als een coöperatie een NRC-erkenning of erkenning als sociale onderneming wil, dan gelden die voorwaarden voor alle soorten aandelen. Deze piste lost dus alvast niet het vraagstuk op om meer winsten uit te kunnen keren of een groter stemrecht te verkrijgen dan voorzien in de wetgeving.

Een andere piste is dat een deel van de installaties via PSS- of ESCO-contracten in handen is van een private partij die voorfinanciert, of dat een deel – of zelfs het geheel – van het vastgoed eigendom is van de vennootschap waaraan de coöperatie huur betaalt. Die constructie kan een aanbodgericht model helpen faciliteren maar holt de visie van coöperatief wonen uit: een focus op de gebruikerswaarde en een democratische controle door de leden-bewoners. Ook een variant hierop, waarbij een coöperatie een lening verstrekt aan een vennootschap die het gebouw bezit en beheert, holt dit principe uit. Een equivalent van dat model komen we tegen in de sector van de windenergie, waar we een onderscheid vinden tussen RESCOOPS (burgercoöperaties van hernieuwbare energie waarbij de installaties op de balans van de coöperatie staan) en FINCOOPS (burgers participeren in coöperaties die een lening verschaffen aan een vennootschap die de installaties op de balans heeft staan) (Tarhan, 2025).

6.2.3 Beslissingscriteria

Wooncoöperaties kennen wereldwijd uiteenlopende verschijningsvormen, bundelen diverse motieven, en werken binnen verschillende institutionele randvoorwaarden. Gedetailleerde keuzes worden dus best op maat en op schaal gemaakt van de doelstellingen, mogelijkheden en financierbaarheid, telkens met een doordachte afweging tussen wenselijkheid, haalbaarheid en betaalbaarheid. Ongeacht de uitkomst is het van belang om helder te hebben wie de investeringen draagt, wie het dagelijkse beheer en de exploitatierisico's opneemt, hoe samenwerking en zeggenschap worden ingericht, en welke strategie voor groei of replicatie wordt nagestreefd.

Bewoners hechten in de eerste plaats belang aan betaalbaarheid, woonzekerheid en zeggenschap. Zij kijken naar het al dan niet speculatieve karakter van de missie, de gekozen prijszetting, de eventuele aanwezigheid van interne solidariteitsmechanismen. Transparante regels over toewijzing, uittreding en overdraagbaarheid zijn noodzakelijk om verwachtingen te sturen en conflicten te vermijden. Even belangrijk voor bewoners is de manier waarop en de mate waarin het onderhoud op lange termijn en vervangingsinvesteringen worden verzekerd, bijvoorbeeld via een reservestrategie, en hoe risico's gespreid worden over meerdere panden.

Externe financiers wegen een eventuele maatschappelijke impact af tegen het te verwachten financieel rendement. Zij kiezen tussen instrumenten zoals eigen vermogen of achtergestelde leningen en bepalen hoe lang zij middelen willen vastzetten en in welke mate zij bij de governance betrokken zijn. Zo zullen externe partijen die een veelvoud van middelen inbrengen niet altijd interesse tonen om te participeren wanneer dit evenveel stemrecht oplevert dan een individuele bewoner die veel minder inbracht. Kredietverstrekkers beoordelen bovendien de risicobeheersing, de kwaliteit van zekerheden, de looptijd van financiering en de voorspelbaarheid

van kasstromen. Schaal, professionele rapportering en een duidelijke risicospreiding verhogen de financierbaarheid.

Ontwikkelaars maken andere afwegingen. Publieke ontwikkelaars zijn gebonden aan het publiek belang en aan de wetgeving overheidsopdrachten. Private ontwikkelaars zoeken een passend rendement en houden rekening met eventuele dividendplafonds of een vermogensklem. Samenwerking kan via rechtstreekse participatie, via tijdelijke samenwerkingsverbanden in ontwerp en uitvoering, of via het voorfinancieren van specifieke onderdelen zoals energie-installaties. Heldere afspraken over de overdracht van investeringen, kwaliteitsnormen en langetermijnbeheer zijn hierbij onmisbaar, zodat eigenaarschap, exploitatie en missie consistent blijven.

Grondeigenaars, publiek of privaat, balanceren tussen maatschappelijke doelen zoals betaalbaarheid en de gewenste opbrengst. Instrumenten zoals een erfpacht met doelvoorwaarden, voorkoop- of terugkooprechten en eventueel een beperkte participatie in de coöperatie helpen om die balans te bewaken. Het is daarbij nodig om vooraf vast te leggen hoe men omgaat met waardeinstijgingen, eventuele herbestemming of vervreemding en de borging van betaalbaarheid doorheen de tijd.

Lokale besturen bepalen ten slotte hun rol als facilitator, samenwerkingspartner of, waar passend, beperkte aandeelhouder. Zij beschikken over hefboomen in het ruimtelijke kader, in de administratieve uitvoering en bij het ontsluiten van publieke gronden. Wanneer financiële ondersteuning of een waarborg wordt overwogen, is het van belang dat eigendom en exploitatie daadwerkelijk bij de coöperatie liggen en dat de gekozen governance het publieke belang duurzaam verankert.

7 Aanbevelingen

7.1 Aanbevelingen voor beleidsmakers

De huidige regelgevende context voor wooncoöperaties in België wordt gekenmerkt door een gebrek aan rechtszekerheid en hoge zoek- en transactiekosten voor initiatiefnemers. Systeempioniers op het vlak van coöperatief wonen moeten vaak zelf de grenzen van de regelgeving aftasten, op het kruispunt tussen het vennootschapsrecht, het fiscaal recht en het Vlaamse en het lokale woonbeleid. In de praktijk betekent dit bijvoorbeeld dat zij zich genoodzaakt zien om via de Dienst Voorafgaande Beslissingen (DVB) of via gespecialiseerde fiscale adviestrajecten uitsluitsel te verkrijgen over de toepasselijke fiscale behandeling. Deze procedures zijn duur en tijdsintensief – wat voor kleinere coöperaties een aanzienlijke drempel vormt en betaalbaar wonen tegenwerkt. Dit leidt tot een ongelijk speelveld tussen klassieke woonmodellen en wooncoöperaties, waarbij de eersten automatisch kunnen rekenen op bestaande gunstregimes, terwijl de laatsten aanzienlijke onzekerheden dragen.

Het essentiële verschil op het vlak van de fiscaliteit en andere regelgeving tussen klassieke woonmodellen en het coöperatief model houdt in dat de bewoner in dit laatste model aandelen verwerft in de coöperatie en niet *rechtstreeks* eigenaar wordt van ‘de stenen’. Uit vorige hoofdstukken blijkt dat in een aantal gevallen het onderscheid tussen beide situaties neutraal is vanuit het oogpunt van de regelgeving (onder meer op het vlak van het btw-tarief voor renovatie). Op veel andere vlakken blijkt dat de huidige regelgeving niet voorziet in een gelijke behandeling van het coöperatieve model. Integendeel, de huidige regels tonen aan dat de wetgever vooral voordelen voorziet voor de rechtstreekse verwerving van een woning door de bewoner-particulier dan wel door investeerders. Coöperanten worden zo potentieel ontmoedigd om in het model te stappen door het verlies van een aantal voordelen die wel gelden onder het klassieke woonmodel. Om het coöperatief wonen als volwaardig alternatief te verankeren, is het daarom noodzakelijk dat de verschillende beleidsniveaus in België – federaal, Vlaams en lokaal – hun regelgeving hierop afstemmen en voorzien in duidelijke en toegankelijke kaders. In wat volgt, formuleren we daarom afzonderlijke beleidsaanbevelingen voor elk van deze niveaus.

7.1.1 Vlaamse overheid

We beginnen met het niveau van de Vlaamse overheid, aangezien woonbeleid een gewestbevoegdheid is in België.

Naar een erkenning van wooncoöperaties als volwaardige actor in het woonbeleid

Om een gelijk speelveld voor wooncoöperaties te garanderen, is een belangrijk startpunt de formele erkenning van wooncoöperaties door de Vlaamse overheid als **volwaardige actor binnen het woonbeleid**. Wooncoöperaties kunnen weliswaar functioneren binnen het bestaande vennootschapsrecht, maar zij beschikken niet over een specifiek beleidskader dat hun maatschappelijke rol bevestigt of toegang biedt tot ondersteunende instrumenten. Een criteria-gedreven erkenning, gebaseerd op het bestaande instrumentarium van het Belgische vennootschapsrecht, kan deze leemte opvullen zonder een nieuwe rechtsvorm te creëren. Deze erkenning zou kunnen worden vastgelegd in de Vlaamse Codex Wonen, met duidelijke kernvoorwaarden inzake woonkwaliteit, betaalbaarheid, duurzaamheid en langetermijnbeheer.

Een dergelijke erkenning fungeert als **toegangspoort** tot financiële en fiscale maatregelen. Ze biedt bovendien een uniform referentiekader voor lokale besturen, banken en andere maatschappelijke stakeholders, waardoor de beoordeling en ondersteuning van coöperatieve woonprojecten transparanter worden. Het is ook aanbevolen dat een dergelijke erkenning interfederaal wordt afgestemd, zodat zij ook wordt meegenomen in de fiscale regelgeving en sociaaljuridische regelgeving.

In het kader van deze erkenning, is het ook aanbevolen dat Vlaanderen ook expliciet bevestigt dat coöperant-bewoners (die juridisch huren van de wooncoöperatie) in aanmerking kunnen komen voor de bestaande **huurondersteuning** – met name de Vlaamse huurpremie en de Vlaamse huursubsidie – voor zover zij aan de reguliere voorwaarden voldoen.

Een complementaire stap bestaat erin wooncoöperaties aan te moedigen zich te **verenigen** in een koepelstructuur, die kan fungeren als gesprekspartner van de Vlaamse overheid en als referentiepunt voor kennisdeling en sectorontwikkeling. Op die manier kunnen wooncoöperaties zich ontwikkelen tot een derde bouwstroom naast het publieke en het private woonaanbod, structureel ingebed in het Vlaamse woonbeleid.

Een gelijke fiscale behandeling van wooncoöperaties

Het is aanbevolen dat de Vlaamse overheid de fiscale behandeling van wooncoöperaties beter afstemt op die van particuliere eigenaars, met het oog op een neutrale fiscaliteit. In het bijzonder zou het aangewezen zijn om wooncoöperaties eenzelfde toegang te geven tot de verlaagde tarieven voor de **registratierechten** bij de verwerving van gronden via een rechtstreekse aankoop, of via erfpacht of opstalrechten, aangezien de betaalbare verwerving van activa cruciaal is voor het realiseren van coöperatieve woonprojecten. Dit kan gekoppeld worden aan het nastreven van maatschappelijke doelstellingen zoals betaalbaarheid, duurzaamheid en inclusie – in lijn met een bovenvermelde erkenning voor wooncoöperaties.

Daarnaast is het aanbevolen dat de **onroerende voorheffing** en **successierechten** worden geëvalueerd met het oog op minstens een fiscaal neutrale behandeling tussen het klassieke en het coöperatieve woonmodel. In dat kader kan worden onderzocht of de aandelen van een wooncoöperatie voor de toepassing van de erf- en schenkbelasting kunnen worden gelijkgesteld met onroerende goederen. Een dergelijke coherente benadering zou bijdragen tot rechtszekerheid, een gelijk speelveld en een aantrekkelijker kader voor coöperatief wonen in Vlaanderen.

Waarborgen en leningen

Om de markt voor het financieren van wooncoöperaties op gang te trekken, kan de Vlaamse overheid een **waarborgregeling** ontwikkelen. Buitenlandse voorbeelden, zoals het systeem in Genève waarbij het kanton garant staat voor 75% van de vereiste eigen inbreng van 20%, tonen aan dat dergelijke mechanismen de toegang tot betaalbare financiering aanzienlijk kunnen verbeteren. De toepassing van een gelijkaardig model in Vlaanderen kan worden gekoppeld aan voorwaarden inzake transparant financieel beheer, bijvoorbeeld door het opleggen van een gestandaardiseerd financieel plan bij het aanvragen van de waarborg. Ook hier is een coherente koppeling aan een breder toepasbaar erkenningskader voor wooncoöperaties aangewezen. Een Vlaams waarborgkader dat langere looptijden en lagere risicopremies ondersteunt kan bovendien de structurele liquiditeitsdruk in de opstartfase verlichten. Dit maakt het mogelijk om investeringen beter af te stemmen op de economische levensduur van gebouwen en “Total Cost of Ownership” (TCO)-optimale keuzes te realiseren, zodat coöperaties niet hoeven te besparen op circulaire of energie-efficiënte oplossingen.

Daarnaast kan de Vlaamse overheid ook voorzien in **voordelige overheidsleningen** voor coöperatieve woonprojecten. Coöperaties zouden, naar analogie met de systemen in Genève en Zürich, kunnen genieten van overbruggingskredieten of renteloze overheidsleningen voor de aankoop, renovatie of herontwikkeling van gebouwen. Dergelijke leningen kunnen worden vormgegeven als bullet-leningen met een langere looptijd, zodat de financieringslast wordt uitgespreid over de periode waarin stabiele huurinkomsten worden gerealiseerd. Bij de beoordeling van de terugbetalingscapaciteit kan ook hier worden uitgegaan van een TCO-benadering, waarbij ook onderhouds-, aanpassings- en energieprestaties worden meegewogen. Dit versterkt niet alleen de financiële duurzaamheid van coöperatieve projecten, maar ook hun bijdrage aan de klimaatdoelstellingen.

Inzet van gronden

De Vlaamse overheid kan wooncoöperaties die willen inzetten op betaalbaar wonen ook ondersteunen met een actiever en strategischer grondenbeleid. Een eerste stap bestaat erin provinciale en lokale besturen te ondersteunen bij het in kaart brengen van hun publieke grondpositie, zodat beleidsmakers over een actueel en volledig overzicht beschikken. Op basis daarvan kan Vlaanderen gemeenten begeleiden bij het opzetten van een strategisch grondebeleid, door hen te informeren over bestaande instrumenten en door waar nodig nieuwe instrumenten te ontwikkelen die het gebruik van publieke gronden voor maatschappelijke woonprojecten vergemakkelijken.

Daarnaast is het aanbevolen om een Vlaams rollend fonds op te richten waarmee gemeenten gronden kunnen verwerven en vervolgens in erfpacht kunnen uitgeven aan wooncoöperaties. Dergelijke constructies verlagen de initiële kapitaalkost en laten toe om maatschappelijke doelstellingen, zoals betaalbaarheid en duurzaamheid, contractueel te verankeren. Vlaanderen kan verder de inzet van bestaande instrumenten zoals het voorkooprecht en de publieke aankoop aan verlaagd tarief stimuleren om de publieke grondpositie te versterken en een deel daarvan specifiek te reserveren voor sociale en coöperatieve woonmodellen, naar het voorbeeld van steden als Genève en Wenen. Een dergelijk proactief grondbeleid creëert structurele randvoorwaarden voor de groei van de coöperatieve woonsector en versterkt het publieke belang in de ruimtelijke ontwikkeling.

7.1.2 Federale overheid

Ook de federale overheid beschikt over enkele hefboomen om het speelveld voor wooncoöperaties gelijk te trekken en te zorgen voor een coherente afstemming tussen gewestelijke en federale regelgeving.

Fiscale gelijkschakeling tussen coöperant-bewoners en eigenaars van woningen

Het is aanbevolen dat de federale overheid de fiscale behandeling van coöperant-bewoners beter afstemt op die van particuliere eigenaars. Daarbij kan rekening gehouden worden met hun graad van aandeelhouderschap in hoofde van de coöperant-bewoner. Bewoners die via aandelen in een wooncoöperatie toegang krijgen tot een woning bevinden zich economisch in een gelijkaardige positie als eigenaars, maar genieten vandaag niet dezelfde rechtszekerheid. Zo heerst er bijvoorbeeld onduidelijkheid over de fiscale behandeling van eventuele huurkortingen die worden toegekend aan de bewoners/coöperanten. Indien men coöperatief wonen wenst te faciliteren, verdient het aanbeveling om in de eerste plaats een sluitende en duidelijke regeling te voorzien.

Verder is het aanbevolen dat de federale overheid de meerwaarderegels herzielt om fiscale neutraliteit tussen woonmodellen te waarborgen. Bij de overdracht van aandelen in een wooncoöperatie zou een bewoner niet zwaarder belast mogen worden dan een eigenaar die zijn woning verkoopt. Ook bijkomende verduidelijking over de toepassing van verlaagde btw-tarieven voor elektriciteit, gas en warmte binnen wooncoöperaties zou bijdragen tot een transparanter en coherent fiscaal kader.

Plafonnering wederbeleggingsvergoeding in hoofde van wooncoöperaties

Bij een daling van rentevoeten kan het aangewezen zijn om afgesloten kredieten te herfinancieren. Hieraan zijn kosten verbonden waaronder een wederbeleggingsvergoeding. Dit is de vergoeding voor het verlies (de "funding loss") dat de kredietgever lijdt door de vervroegde terugbetaling van een krediet. Voor KMO's en particulieren is wettelijk een plafonnering van de wederbeleggingsvergoeding voorzien; voor particulieren is dit 3 maanden intrest en voor KMO's 6 maanden (voor bepaalde kredieten). Wooncoöperaties (voor zover deze niet kwalificeren als KMO's) vallen op dit moment niet onder een specifieke regeling waardoor in de praktijk een herfinanciering (aan voordeligere voorwaarden) quasi onhaalbaar is.

De federale overheid heeft dus een belangrijke hefboom om wooncoöperaties te ondersteunen door, in samenwerking met de financiële instellingen, te voorzien dat de wederbeleggingsvergoeding bij vervroegde terugbetaling van leningen voor coöperatieve woonprojecten eveneens wordt geplafonneerd, naar analogie met de regeling die geldt voor particulieren.

Stem de erkenning van wooncoöperaties af op interfederaal niveau

Hoewel wooncoöperaties kunnen werken binnen het bestaande vennootschapsrecht en de oprichting van een afzonderlijke rechtsvorm niet noodzakelijk is, is het aanbevolen dat wooncoöperaties formeel worden erkend binnen het woonbeleid. Deze erkenning situeert zich in hoofdzaak op Vlaams niveau, en in de uitvoering vaak ook op lokaal niveau. Om echter te verzekeren dat deze erkenning ook juridisch en fiscaal coherent wordt toegepast in federale regelgeving, is het aanbevolen dat de federale beleidsmakers deze erkenning interfederaal afstemmen.

Een dergelijke afstemming zou op federaal niveau zorgen voor een duidelijk referentiekader dat kan worden gebruikt binnen de personenbelasting en sociaaljuridische regelgeving, bijvoorbeeld inzake de samenwoonstatuten in het kader van sociale uitkeringen.

Inzicht in de federale grondpositie

Het is aanbevolen dat de federale overheid de gewesten en gemeenten beter inzicht verschaft in haar grondpositie binnen hun grondgebied. Een transparant overzicht van de federale gronden kan bijdragen tot een doelgerichter lokaal en regionaal grondbeleid, onder meer voor projecten met een maatschappelijke finaliteit.

Daarnaast kan de federale overheid ook een grondbeleid ontwikkelen dat coöperatieve woonprojecten ondersteunt, bijvoorbeeld door federale gronden via erfpacht ter beschikking te stellen van gemeenten of rechtstreeks aan erkende wooncoöperaties. Dit kan worden gekoppeld aan initiatieven op gewestelijk niveau, zoals de opstart van een rollend fonds waarmee gemeenten publieke gronden kunnen verwerven en vervolgens in erfpacht kunnen geven aan wooncoöperaties.

7.1.3 Lokale besturen

Lokale besturen hebben een sleutelrol bij de ontwikkeling van coöperatief wonen (Lang & Stoeger, 2018). In hun memorandum naar aanleiding van de lokale verkiezingen van 2024, identificeerden Wooncoop en Febecoop Vlaanderen-Brussel de drievoudige maatschappelijke return van wooncoöperaties voor steden en gemeenten (Wooncoop & Febecoop Vlaanderen-Brussel, 2024). Ten eerste kunnen ze de financiële slagkracht van hun bewoners bevorderen door kapitaalopbouw en schaalvoordelen. Ten tweede kunnen ze bijdragen tot de efficiëntie van steden en gemeenten door slim ruimtegebruik, woonflexibiliteit en duurzame mobiliteit. Ten derde kunnen ze de sociale cohesie versterken wanneer ze gemeenschapsvorming faciliteren en inclusieve woonomgevingen creëren.

In verschillende steden en gemeenten wereldwijd worden wooncoöperaties actief ondersteund. Vooral in Zwitserland vinden we enkele toonaangevende voorbeelden. Zo kent Zürich een lange traditie in coöperatief wonen, waarbij inmiddels 27% van de stedelijke huurmarkt uit wooncoöperaties bestaat. De stad stimuleert verdere groei via gunstige grondpolitiek en kwaliteitseisen op het vlak van duurzaamheid en mobiliteit. Genève begon later, maar ondersteunt sinds 1957 de oprichting van wooncoöperaties via leningen en subsidies, met de ambitie om het aandeel in de huurmarkt te verdubbelen tot 10%. In Vlaanderen ondervinden wooncoöperaties aanzienlijke belemmeringen, waarvan een deel via gerichte ingrepen op het lokale bestuursniveau kan worden verholpen. We lijsten hierbij de belangrijkste aanbevelingen op, die grotendeels ook aansluiten bij het gemeentelijk memorandum 2024 van Wooncoop en Febecoop Vlaanderen-Brussel (2024).

Erkenning van wooncoöperaties in het lokale woonbeleid

Een eerste aanbeveling aan lokale besturen is het erkennen van wooncoöperaties als volwaardige actoren binnen het lokale woonbeleid. Bepaal de mogelijke rollen die het bestuur wil opnemen in projecten: facilitator (kader scheppen en versnellen), partner (bv. via erfpacht of beperkte aandeelhoudersrol), of opdrachtgever. Koppel daarbij elke vorm van medewerking aan heldere publieke voorwaarden zoals langdurige betaalbaarheid, niet-speculatieve bestemming, kwaliteitsvol en duurzaam beheer, en transparante toewijzingsregels.

Als kwaliteits- en waarborginstrumenten kunnen bestaande kaders worden benut. Een erkenning door de Nationale Raad voor de Coöperatie kan een signaal zijn van doeloriëntatie en democratisch bestuur; een erkenning als sociale onderneming kan de niet-speculatieve doelstelling kracht bijzetten. Een verankering van een gedeelde missie kan ook juridisch worden geborgd via statuten, (erf)pacht- of verkoopvoorwaarden en, waar zinvol, een aandeelhouders- of samenwerkingsovereenkomst. Eenvoudige afspraken rond monitoring (bv. periodiek rapporteren over betaalbaarheid, bezettingsgraad en onderhoud) helpen de publieke doelstellingen opvolgen zonder onnodige administratieve last.

Administratieve vereenvoudiging en aangepaste normen

Administratieve knelpunten (vergunning, adressering, domicilie) kunnen worden opgelost via duidelijke interne richtlijnen (bv. aparte adressen of brievenbussen waar fiscaal/administratief nodig) en toegang tot renovatie- en bouwsubsidies voor wooncoöperaties. Daarnaast kan ruimtelijke flexibiliteit worden voorzien: aangepaste parkeernormen bij aantoonbare deelmobiliteit; compactere private units gecombineerd met gedeelde ruimten; verbrede definities van gezinswoningen (bv. ook met gemeenschappelijke tuin). Een dergelijke aanpak houdt het betaalbaarheidsdoel in het vizier zonder in te boeten aan woonkwaliteit. Modeldocumenten voor gemotiveerde afwijkingen kunnen hierbij ondersteunend werken. Daarnaast kunnen nieuwe woonvormen (bv. samenhuizen, kamer- of zorgwonen) bestuurlijk helderder worden gekaderd zodat ze duidelijkheid en vertrouwen scheppen naar alle betrokken partijen.

Een single point of contact (SPOC) of projectmanager binnen de administratie kan het verloop van coöperatieve projecten verder vereenvoudigen. Een heldere intake en consistente interdienstelijke afstemming (wonen, RO, mobiliteit, milieu, welzijn) verkleinen de kans op tegenstrijdige adviezen en vertragingen. Modeldocumenten, zoals standaardclausules voor erfpacht/verkoop onder voorwaarden, toewijzingsreglementen, en samenwerkingsovereenkomsten kunnen transactiekosten verlagen en rechtszekerheid verhogen.

Grondenbeleid en financiering

Een actief en transparant grondbeleid kan coöperatieve projecten faciliteren, ook op strategische plekken en niet enkel op “restgronden”. Erfpacht of verkoop onder voorwaarden, met duidelijk omschreven maatschappelijke doelstellingen, zijn in dat verband beproefde instrumenten. Bij de toewijzing of overdracht van publieke gronden blijft het respecteren van het gelijkheidsbeginsel en de staatssteunregels een belangrijke randvoorwaarde. Deze randvoorwaarden kunnen tegelijk worden benut om betaalbaarheid en niet-speculatief gebruik duurzaam te verankeren.

Omdat coöperatieve projecten vaak met hoge voorfinanciering en lange doorlooptijden te maken hebben, kunnen besturen – binnen hun beleidsruimte – mogelijkheden om de financiering van wooncoöperaties te ondersteunen verkennen. Voorbeelden zijn gemeentelijke waarborgen, achtergestelde leningen en overbruggingskredieten. Via opstalrechten kan ook een grondaankoop worden uitgesteld tot de bouwvergunning uitvoerbaar is. In sommige gevallen kan ook het leegstandrisico ondervangen worden door middel van een samenwerking met het lokaal sociaal woonbeleid.

Duidelijke voorwaarden, zonder doelstapeling

Besturen kunnen expliciteren welke publieke meerwaarde zij in ruil voor gronduitgifte, administratieve flexibiliteit of het ondersteunen van financiering verwachten: bv. kwalitatieve buitenruimte, gedeeltelijk publiek toegankelijke voorzieningen, sociale mix of programmering voor specifieke doelgroepen.

Naast het definiëren van duidelijke voorwaarden, blijft het nuttig om bij aanvang doelmatige ontwerpeisen te expliciteren en doelstapeling te vermijden die betaalbaarheid ondergraaft. Waar projecten meerdere ambities combineren (betaalbaarheid, duurzaamheid, zorg, gemeenschapsfuncties), helpt het om prioriteiten en fasering te benoemen. Intervisie of een leertraject met andere gemeenten en met financiële instellingen kan ertoe bijdragen om de wenselijkheid, haalbaarheid, en betaalbaarheid van deze projecten te balanceren.

Draagvlak

Transparante communicatie, onder meer via infosessies, demoprojecten, of toegankelijke projectfiches, kan misvattingen wegnemen en draagvlak in de buurt vergroten. Het delen van objectieve gegevens (bezettingsgraad, betaalbaarheidsresultaten, doorlooptijden, klachtenafhandeling) kan deze publieke verantwoording verder ondersteunen.

Toewijzingskaders kunnen helder en toetsbaar worden gemaakt. Waar coöperaties aantoonbaar maatschappelijke taken opnemen die niet in bestaande regelingen passen, kan het bestuur verkennen of complementaire

ondersteuning (in natura of financieel) verantwoord is. Tot slot kan worden overwogen om, in overleg met (boven)lokale partners, één aanspreekpunt te creëren voor burgers die interesse hebben in coöperatief wonen; dit versnelt de instroom van projecten en helpt vraag en aanbod beter te matchen.

7.2 Aanbevelingen voor initiatiefnemers

7.2.1 Burgers die vraaggestuurd een wooncoöperatie opzetten

Voor bewonersinitiatieven begint toegankelijkheid met duidelijke instapvoorwaarden, transparante toewijzingsregels en communicatie in gewone taal. Financiële drempels kunnen verlaagd worden door bandbreedtes voor de inbreng van bewoners aandelen en voorspelbare betalingsschema's te voorzien. Als interne solidariteit wenselijk is, leg die mechaniek expliciet vast en bewaak de financiële houdbaarheid. Regel praktische zaken vroeg met het lokaal bestuur (adressering, domicilie) zodat administratieve onzekerheid geen instapbarrière wordt. Democratische sturing vraagt tegelijk participatie én efficiëntie. Veranker "één lid, één stem" in de statuten, maar kies een werkbare besluitvormingspraktijk (bv. sociocratie of gedelegeerde mandaten) met heldere taken, termijnen en escalatieregels. Voor missie-kritieke beslissingen kunnen bijzondere meerderheden worden voorzien.

Economische participatie wordt geloofwaardig wanneer 'wonen aan kostprijs' zichtbaar is: hanteer een transparante kostenformule, voorzie onderhoudsreserves en werk met een voorspelbare indexatie. Denk bij het financieel ontwerp aan de eerste jaren van exploitatie, waarin afschrijvingen, niet-recupereerbare btw en rentelasten vaak leiden tot boekhoudkundige verliezen en beperkte kasstromen. Bouw daarom een realistische buffer in en plan de cashflow zorgvuldig over de volledige levensduur van het gebouw. Overweeg om naast ledenkapitaal ook aandeelhoudersleningen toe te laten, zodat externe of interne investeerders rendement kunnen ontvangen via rente in plaats van dividend zolang het project nog geen winst boekt. Beperk speculatie, maar overweeg eventueel om kapitaalopbouw niet volledig te blokkeren (bv. via een begrensde waardestijging van aandelen). Als kortingen aan de woonbijdrage gekoppeld worden, voorzie vooraf juridisch-fiscale duiding. Voor bankbaarheid helpt het om risicospreiding aan te tonen over meerdere units en met duidelijke onderhoudsplannen en realistische cashflowprojecties te werken. Autonomie en missie-borging kunnen binnen een coöperatieve vennootschap met NRC-erkenning, of – wanneer extra verankering wenselijk is – in combinatie met een erkenning als sociale onderneming. Wees terughoudend met constructies waarbij het patrimonium duurzaam buiten de coöperatie staat.

Vorming en samenwerking zijn belangrijke randvoorwaarden. Voorzie een goede vorming van nieuwe leden, periodieke training voor bestuurders en toegankelijke rapportering (bezettingsgraad, onderhoudsreserve, enz.) voor de vennoten. Tracht samen te werken met andere wooncoöperaties en wissel ervaringen uit met bijvoorbeeld energiecoöperaties. Investeer ten slotte in de lokale gemeenschap (bv. groen, speelruimte, buurtactiviteiten) – weliswaar met heldere afspraken over openstelling en toewijzing – en voorkom op die manier enclavevorming.

7.2.2 Private ontwikkelaars die aanbodgericht een wooncoöperatie opzetten

Toegang en inclusie vragen om een propositie die breder is dan de klassieke "early adopter": combineer daarom compactere private units met betekenisvolle gedeelde ruimten en leg de kostprijslogica eenvoudig uit. Publiceer toewijzings- en instapregels op voorhand en bouw, waar relevant, instapopties met beperkte initiële inbreng in, aangevuld met latere kapitaalopbouw.

Democratische controle vergt een gepland overdrachtsmoment. Leg in het projectplan vast wanneer en onder welke voorwaarden leden de feitelijke sturing overnemen (mijlpalen rond oplevering, bezetting, financiële stabiliteit). Beperk eventuele bijzondere rechten van de ontwikkelaar tot een duidelijk omschreven duur en enkel voor missie-kritieke onderwerpen. Lever bij overdracht een volledig dossier af (financiële modellen, contractkalender, onderhoudsplan, kwaliteitsborging) zodat het bestuur werkelijk kan besturen.

Het economische ontwerp moet ledenparticipatie mogelijk maken zonder die uit te hollen. Denk bij het opstellen van het financieel plan aan de eerste exploitatiejaren, waarin boekhoudkundige verliezen gebruikelijk zijn door

afschrijvingen, rentelasten en btw-lekken. Een robuuste kasstroomplanning en voldoende liquiditeitsbuffer zijn essentieel om een cashtrap te vermijden. Gebruik de TCO-benadering als leidraad bij ontwerp- en materiaalkeuzes, zodat lagere exploitatiekosten op termijn de initiële financieringsdruk compenseren. Een heldere kapitaalarchitectuur – al dan niet met aandelencategorieën voor verschillende rollen – maakt het eenvoudiger om extern eigen vermogen aan te trekken en tegelijk ledencontrole overeind te houden. Overweeg aandeelhoudersleningen of achtergestelde coöperatieve obligaties als instrument om externe investeerders te betrekken zonder de coöperatieve missie te verzwakken. Definieer een transparante exit en vermijd langdurige fee-structuren die waarde onttrekken. Maak het project bankabel, met robuuste cashflows, onderhoudsreserves, risicospreiding (bij voorkeur over meerdere units of sites) en TCO/LCA-onderbouwing. Waar PSS- of ESCO-contracten worden gebruikt, zorg dan dat de coöperatie voldoende zeggenschap behoudt over prestaties, kosten en eindtermen.

Bewaak de toekomstige autonomie en onafhankelijkheid van de coöperatie. Als erfpacht, verkoop onder voorwaarden of aandeelhoudersafspraken worden gebruikt om de missie te borgen, begrensd dan de reikwijdte en de looptijd van bijzondere rechten. Voorzie vorming en nazorg in de begroting, zowel vóór als na oplevering, zodat leden het beheer realistisch kunnen opnemen. Versterk legitimiteit en bankbereidheid door samen te werken met ervaren wooncoöperaties en door, waar mogelijk, aan te sluiten bij een koepelstructuur voor standaardisering. Programmeer publieke meerwaarde realistisch, vermijd doelstapelings die betaalbaarheid uitholt en hanteer schaalbare typologieën die uitvoering en beheer vereenvoudigen.

7.2.3 Lokale besturen die aanbodgericht een wooncoöperatie opzetten

Wanneer een lokaal bestuur een coöperatie initieert, begint toegankelijkheid bij een open en transparant instapkader. Het verdient aanbeveling om toewijzingsregels, inkomens- en kapitaaldrempels en eventuele voorrangscriteria vanaf de start helder te communiceren, en die regels te toetsen aan non-discriminatie en proportionaliteit. Open instroom werkt alleen als praktische/administratieve toetredingsdrempels zijn weggewerkt en door instaptrajecten te voorzien voor inwoners met beperkte eigen inbreng, eventueel met gespreide opbouw van aandelen. Zo vermijdt men dat het project enkel de draagkrachtigste gezinnen bereikt en voorkomt men enclavevorming ten opzichte van de buurt.

Een gemeentelijk initiatief vraagt ook om doordachte democratische sturing. In de statuten kan “één lid, één stem” het vertrekpunt zijn, gecombineerd met werkbare besluitvormingspraktijken zoals sociocratie of helder gedelegeerde mandaten. Omdat de overheid bij de start vaak meer risico draagt, kan een tijdelijk, scherp afgebakend vetorecht op missie-kritieke beslissingen worden voorzien, met een vooraf bepaald afbouwpad. Een overdrachtsplan – met mijlpalen rond oplevering, bezetting en financiële stabiliteit – maakt de overgang naar ledensturing voorspelbaar en voorkomt blijvende politieke inmenging. Conflicterende rollen (initiatiefnemer, vergunningverlener, aandeelhouder) worden best expliciet gescheiden en transparant gemaakt.

Op het vlak van economische participatie loont het om “wonen aan kostprijs” concreet te vertalen. Voorzie een eenvoudige kostenformule met onderhoudsreserves, voorspelbare indexatie en een duidelijke bandbreedte voor bewonersaandelen. Houd rekening met de liquiditeitsdruk in de opstartfase en plan aflossingen en investeringen over langere termijnen, met realistische kasstroomprojecties. Solidariteitsmechanismen kunnen, mits financieel onderbouwd, toegankelijkheid vergroten; leg dan wel expliciet vast wie bijpast, hoe lang en onder welke voorwaarden. Voor bankbaarheid helpt ook hier risicospreiding over meerdere wooneenheden, een beheersbare schaal, en een sluitende TCO- en cashflowplanning. Gemeentelijke hefboomen kunnen tijdelijk worden ingezet – bijvoorbeeld erfpacht of verkoop onder voorwaarden, een waarborg of achtergestelde lening – maar met heldere, meetbare publieke tegenprestaties en aandacht voor staatssteun- en begrotingskaders. Overweeg aandeelhoudersleningen of achtergestelde coöperatieve obligaties als instrument om publieke en private middelen te combineren zonder verlies aan coöperatieve zeggenschap.

Autonomie en onafhankelijkheid vragen bijzondere zorg wanneer de overheid initiatiefnemer is. Het is verstandig om de coöperatie niet blijvend te controleren via een meerderheidspositie of ruime vetorechten. Missieborging kan efficiënter worden verankerd met statutaire doelstellingen, tijdsgebonden vetorechten en voorwaarden in erfpacht- of verkoopcontracten die betaalbaarheid en niet-speculatieve bestemming garanderen.

Educatie, vorming en informatie zijn belangrijke randvoorwaarden voor een goede overdracht. Ook hier zijn een basisvorming voor leden, een training voor bestuurders, en toegankelijke rapportering over bezetting, onderhoudsreserves en financiële kengetallen, van groot belang. Voor de eigen administratie is een projectregisseur met coördinatiemandaat zinvol, aangevuld met sjablonen voor erfpacht, toewijzing en samenwerking. Kennisdeling met andere besturen en intervisie met financiers verhogen de voorspelbaarheid voor volgende projecten. Waar mogelijk kan ook bovenlokale schaal van samenwerking worden gezocht zodat bankvoorwaarden verbeteren zonder lokale verankering te verliezen.

Zorg voor de gemeenschap ten slotte vraagt heldere, haalbare keuzes. Formuleer vanaf het begin welke publieke meerwaarde wordt nagestreefd – betaalbaarheid op lange termijn, inclusieve programmatie, kwalitatieve buitenruimte of gedeeltelijk publiek toegankelijke voorzieningen – en koppel die aan meetpunten en evaluatiemomenten. Vermijd doelstapeling die de betaalbaarheid ondergraaft door prioriteiten en fasering expliciet te maken. Transparante communicatie naar de buurt, met demoprojecten en begrijpelijke projectfiches, kunnen het draagvlak verder ondersteunen.

Dankwoord

Dit rapport kwam tot stand dankzij de samenwerking tussen VITO en Deloitte binnen het Living Lab Hybride Wonen, met bijzondere dank aan VLAIO voor de financiële ondersteuning. De auteurs danken de vele actoren uit het veld — van initiatiefnemers en beleidsmakers tot vertegenwoordigers van wooncoöperaties, banken en lokale besturen — die bereid waren hun kennis en ervaringen te delen. Hun inzichten boden een waardevolle inkijk in de juridische, financiële en institutionele drempels waarmee coöperatief wonen vandaag wordt geconfronteerd.

Bijzondere dank gaat uit naar Peggy Totté en Andrea Van Acker voor hun kritische lezing van de teksten. De verantwoordelijkheid voor eventuele resterende fouten berust uitsluitend bij de auteurs.

Referenties

- Adigeh, D. T., & Abebe, B. G. (2024). Land acquisition policy and practice for cooperative housing scheme in Bahir Dar, Ethiopia: Toward affordable housing solutions. *Frontiers in Sustainable Cities*, 5. <https://doi.org/10.3389/frsc.2023.1234620>
- Aernouts, N., & Ryckewaert, M. (2019). Reproducing housing commons. Government involvement and differential commoning in a housing cooperative. *Housing Studies*, 34(1), 92–110. <https://doi.org/10.1080/02673037.2018.1432756>
- Ahedo, M., Hoekstra, J., & Etchezarreta, A. (2023). Socially oriented cooperative housing as alternative to housing speculation. Public policies and societal dynamics in Denmark, the Netherlands and Spain. *Review of Social Economy*, 81(4), 622–643. <https://doi.org/10.1080/00346764.2021.1917646>
- Avilla-Royo, R., Jacoby, S., & Bilbao, I. (2021). The Building as a Home: Housing Cooperatives in Barcelona. *Buildings*, 11(4), Article 4. <https://doi.org/10.3390/buildings11040137>
- Barenstein, J. D., Koch, P., Sanjines, D., Assandri, C., Matonte, C., Osorio, D., & Sarachu, G. (2022). Struggles for the decommodification of housing: The politics of housing cooperatives in Uruguay and Switzerland. *Housing Studies*, 37(6), 955–974. <https://doi.org/10.1080/02673037.2021.1966392>
- Bauwens, T. (2016). Explaining the diversity of motivations behind community renewable energy. *Energy Policy*, 93, 278–290. <https://doi.org/10.1016/j.enpol.2016.03.017>
- Bengtsson, B. (2024). The changing role of cooperatives in the Swedish housing regime – a path dependence analysis. *Housing Studies*, 0(0), 1–21. <https://doi.org/10.1080/02673037.2024.2326156>
- Bråmås, Å., & Andersson, R. (2010). Who leaves rental housing? Examining possible explanations for ethnic housing segmentation in Uppsala, Sweden. *Journal of Housing and the Built Environment*, 25(3), 331–352. <https://doi.org/10.1007/s10901-010-9179-4>
- Bruun, M. H. (2018). The financialization of Danish cooperatives and the debasement of a collective housing good. *Critique of Anthropology*, 38(2), 140–155. <https://doi.org/10.1177/0308275X18761960>
- Brysch, S. L., Garcia i Mateu, A., & Czischke, D. (2024). The process of value setting through co-design: The case of La Borda, Barcelona. *CoDesign*, 20(3), 405–421. <https://doi.org/10.1080/15710882.2023.2277724>
- Burgess, G., & Quinio, V. (2021). Unpicking the downsizing discourse: Understanding the housing moves made by older people in England. *Housing Studies*, 36(8), 1177–1192. <https://doi.org/10.1080/02673037.2020.1754346>
- Cabré, E., & Andrés, A. (2018). La Borda: A case study on the implementation of cooperative housing in Catalonia. *International Journal of Housing Policy*, 18(3), 412–432. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331591>
- Canfyn, F. (2023). *Woon(on)betaalbaarheid*. Gompel & Svacina.
- Charlesworth, D., & Hyötyläinen, M. (2023). Housing cooperatives and the contradictions of Finnish land and housing policies. *International Journal of Housing Policy*, 0(0), 1–22. <https://doi.org/10.1080/19491247.2023.2235766>
- Clemensen, N. (2020). Managing Freedom. Family Discourse on Children's Urban Autonomy in a Copenhagen Housing Cooperative. *Anthropology & Education Quarterly*, 51(4), 477–495. <https://doi.org/10.1111/aeq.12353>
- Coates, A., & Van Opstal, W. (2010). An analysis of the design of legal frameworks for social enterprises. In *Transformations et innovations économiques et sociales en Europe: Quelles sorties de crise? Vol.2: Regards interdisciplinaires*. Presses universitaires de Louvain.
- Coimbra, J., & Almeida, M. (2013). Challenges and benefits of building sustainable cooperative housing. *Building and Environment*, 62, 9–17. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2013.01.003>
- Cooperative Housing International. (2024). *Housing Cooperatives Worldwide*. <https://www.housinginternational.coop/>
- Czischke, D., Ruiz-Tagle, Javier, Valenzuela, Felipe, Carroza-Athens, Nelson, & Cortés-Urra, V. (2025). Housing cooperatives in Chile: The struggle to re-emerge in a neoliberal context of growing self-management. *Housing Studies*, 0(0), 1–23. <https://doi.org/10.1080/02673037.2025.2459145>
- De Jorge-Huertas, V. (2018). Mat-hybrid housing: Two case studies in Terni and London. *Frontiers of Architectural Research*, 7(3), 276–291. <https://doi.org/10.1016/j.foar.2018.05.002>
- Dujardin, A., Mertens, S., & Van Opstal, W. (2008). De vennootschap met sociaal oogmerk. In *Coöperatief ondernemen in België: Theorie en praktijk* (pp. 121–153). Acco.
- Elster, J. (1989). From Here to There; or, If Cooperative Ownership Is So Desirable, Why are There So Few Cooperatives? *Social Philosophy and Policy*, 6(2), 93–111. <https://doi.org/10.1017/S0265052500000650>

- Engerstam, S., Warsame, A., & Wilhelmsson, M. (2022). Long-Term Dynamics of New Residential Supply: A Case Study of the Apartment Segment in Sweden. *Buildings*, 12(7), Article 7. <https://doi.org/10.3390/buildings12070970>
- Ferreri, M., & Vidal, L. (2022). Public-cooperative policy mechanisms for housing commons. *International Journal of Housing Policy*, 22(2), 149–173. <https://doi.org/10.1080/19491247.2021.1877888>
- Fici, A. (2013). An Introduction to Cooperative Law. In D. Cracogna, A. Fici, & H. Henry (Eds.), *International Handbook of Cooperative Law* (pp. 3–62). Springer. https://doi.org/10.1007/978-3-642-30129-2_1
- FOD Economie. (2023a). *De coöperatieve vennootschappen*. <https://economie.fgov.be/nl/de-coöperatieve>
- FOD Economie. (2023b). *De Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonterneming*. <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/belangrijkste-stappen-om-een/vennootschapsvormen/coöperatieve-vennootschappen/erkenning/de-nationale-raad-voor-de>
- FOD Economie. (2023c). *Erkenningsvoorwaarden van coöperatieve vennootschappen*. <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/belangrijkste-stappen-om-een/vennootschapsvormen/coöperatieve-vennootschappen/erkenning/erkenningsvoorwaarden-van>
- FOD Economie. (2023d). *Voordelen verbonden aan de erkenning van coöperatieve vennootschappen*. FOD Economie. <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/belangrijkste-stappen-om-een/vennootschapsvormen/coöperatieve-vennootschappen/erkenning/voordelen-verbonden-aan-de>
- FOD Economie. (2024a). *Erkende coöperatieve vennootschap en sociale onderneming*. FOD Economie. <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/belangrijkste-stappen-om-een/vennootschapsvormen/coöperatieve-vennootschappen/erkende-coöperatieve>
- FOD Economie. (2024b). *Erkenning als sociale onderneming*. FOD Economie. <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/belangrijkste-stappen-om-een/vennootschapsvormen/coöperatieve-vennootschappen/erkenning-als-sociale>
- FOD Economie. (2024c). *Erkenning van de coöperatieve vennootschappen*. <https://economie.fgov.be/nl/themas/ondernemingen/een-onderneming-oprichten/belangrijkste-stappen-om-een/vennootschapsvormen/coöperatieve-vennootschappen/erkenning-van-de-coöperatieve>
- Gintis, H. (2005). *Moral Sentiments and Material Interests: The Foundations of Cooperation in Economic Life*. MIT Press.
- Girbés-Peco, S., Foraster, M. J., Mara, L. C., & Morlà-Folch, T. (2020). The role of the democratic organization in the La Borda housing cooperative in Spain. *Habitat International*, 102, 102208. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2020.102208>
- Goodman, A. C., & Goodman, J. L. (1997). The Co-op Discount. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 14(1), 223–233. <https://doi.org/10.1023/A:1007796723558>
- Guity-Zapata, N. A., Stone, W. M., & Nygaard, C. (2023). Community response to COVID-19: The case of rental housing cooperatives in Melbourne, Australia and Choluteca, Honduras. *Habitat International*, 131, 102737. <https://doi.org/10.1016/j.habitatint.2022.102737>
- Hansmann, H. (1991). Condominium and Cooperative Housing: Transactional Efficiency, Tax Subsidies, and Tenure Choice. *The Journal of Legal Studies*, 20(1), 25–71. <https://doi.org/10.1086/467878>
- Hjalmarsson, E., & Hjalmarsson, R. (2009). Efficiency in housing markets: Which home buyers know how to discount? *Journal of Banking & Finance*, 33(11), 2150–2163. <https://doi.org/10.1016/j.jbankfin.2009.05.014>
- Huybrechts, B., & Mertens, S. (2014). The Relevance of the Cooperative Model in the Field of Renewable Energy. *Annals of Public and Cooperative Economics*, 85(2), 193–212. <https://doi.org/10.1111/apce.12038>
- ICA. (1995). *International Cooperative Alliance Statement of the co-operative identity*.
- ICA. (2012). *Profiles of a Movement: Co-operative Housing Around the World*. ICA Housing.
- Jacobs, L., Denoo, J., Devos, T., Van Balen, M., & Totté, P. (2020). *Coöperatief wonen in Vlaanderen*. Cera.
- Kadarik, K., & Kährlik, A. (2022). Trends of out-mobility from large housing estates in Stockholm: Influences of the housing policy and neighbourhood context. *Journal of Housing and the Built Environment*, 37(2), 685–704. <https://doi.org/10.1007/s10901-021-09860-x>
- Khatibi, M. (2023). A socio-spatial approach to the first legal hall dwelling setting in Switzerland: The case study of Hallenwohnen in Zurich. *Journal of Housing and the Built Environment*, 38(2), 979–998. <https://doi.org/10.1007/s10901-022-09980-y>

- Kockelkorn, A., Schindler, S., & Hirschberg, R. (2024). *Cooperative conditions: A primer on architecture, finance and regulation in Zurich*. gta Verlag. <https://doi.org/10.54872/gta/4654>
- Lang, R., Chatterton, P., & Mullins, D. (2020). Grassroots innovations in community-led housing in England: The role and evolution of intermediaries. *International Journal of Urban Sustainable Development*, 12(1), 52–72. <https://doi.org/10.1080/19463138.2019.1663525>
- Lang, R., & Novy, A. (2014). Cooperative Housing and Social Cohesion: The Role of Linking Social Capital. *European Planning Studies*, 22(8), 1744–1764. <https://doi.org/10.1080/09654313.2013.800025>
- Lang, R., & Stoeger, H. (2018). The role of the local institutional context in understanding collaborative housing models: Empirical evidence from Austria. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 35–54. <https://doi.org/10.1080/19491247.2016.1265265>
- Larsen, H. G., & Lund Hansen, A. (2015). Commodifying danish housing commons. *Geografiska Annaler: Series B, Human Geography*, 97(3), 263–274. <https://doi.org/10.1111/geob.12080>
- Leys, J., & Van Opstal, W. (2009). A Puzzle in SRI: Stakeholders in the Mist. *Philosophy of Management*, 8(3), 81–96. <https://doi.org/10.5840/pom2009839>
- Leyva del Río, S. (2022). Conceptualising the commons as a relational triad: Lessons from the grant of use cooperative housing model in Barcelona. *Geoforum*, 136, 112–121. <https://doi.org/10.1016/j.geoforum.2022.09.007>
- Lukkarinen, J. P., Laakso, S., Lyytimäki, J., Määtä, H., & Venäläinen, L. (2022). The smart meets the conventional: Media storylines and societal frames on the energy action of housing cooperatives. *Energy Research & Social Science*, 91, 102747. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2022.102747>
- Miceli, T. J., Sazama, G. W., & Sirmans, C. F. (1998). Managing Externalities in Multi-Unit Housing: Limited Equity Cooperatives as Alternatives to Public Housing. *Journal of Policy Modeling*, 20(5), 649–668. [https://doi.org/10.1016/S0161-8938\(97\)00071-9](https://doi.org/10.1016/S0161-8938(97)00071-9)
- Moore, M.-L., Riddell, D., & Vocisano, D. (2015). Scaling out, scaling up, scaling deep: Strategies of non-profits in advancing systemic social innovation. *Journal of Corporate Citizenship*, 58, 67–85.
- Ortiz, J., Carrere, J., Salom, J., & Novoa, A. M. (2023). Energy consumption and indoor environmental quality evaluation of a cooperative housing nZEB in Mediterranean climate. *Building and Environment*, 228, 109795. <https://doi.org/10.1016/j.buildenv.2022.109795>
- Polanska, D. V., Backvall, K., Richard, Å., & Molina, I. (2024). Predatory commodification and housing renovation. *Journal of Urban Affairs*, 46(4), 682–700. <https://doi.org/10.1080/07352166.2022.2088375>
- Robertson, K., & Theisen, T. (2011). The Impact of Financial Arrangements and Institutional Form on Housing Prices. *The Journal of Real Estate Finance and Economics*, 42(3), 371–392. <https://doi.org/10.1007/s11146-009-9213-z>
- Rohan, P. J. (1965). Cooperative Housing: An Appraisal of Residential Controls and Enforcement Procedures. *Stanford Law Review*, 18, 1323.
- Tarhan, D. (2025). “Cooperatives of convenience” and corporate appropriation of Ontario’s community renewable energy policy. *Energy Research & Social Science*, 119, 103849. <https://doi.org/10.1016/j.erss.2024.103849>
- Türeli, I. (2022). Empowerment through design?: Housing cooperatives for women in Montreal. *Global Discourse*, 12(2), 374–403. <https://doi.org/10.1332/204378921X16320620457738>
- Van Opstal, W., Bocken, N., & Brusselaers, J. (2024). *Cooperating for Circularity? Perspectives of Citizen Energy Cooperative Members on Circular Solar Business Models*.
- Van Opstal, W., Bocken, N., & Brusselaers, J. (2025). Enabling and embedding circularity goals in housing cooperatives. *Resources, Conservation & Recycling Advances*, 27, 200272. <https://doi.org/10.1016/j.rcradv.2025.200272>
- Van Opstal, W., Coates, A., & Uddin, I. (2014). *Bouwstenen voor coöperatief ondernemen in Vlaanderen*. ESF Agentschap Vlaanderen.
- Van Opstal, W., Gijssels, C., & Develtere, P. (2008). *Coöperatief ondernemen in België: Theorie en praktijk*. Acco.
- Van Opstal, W., Pals, E., & Sangers, D. (2025). Mapping the prevalence and size of the informal circular economy in an industrialised region. *Resources, Conservation and Recycling*, 218, 108268. <https://doi.org/10.1016/j.resconrec.2025.108268>
- Wooncoop, & Febecoop Vlaanderen-Brussel. (2024). *Wooncoöperaties als oplossing voor een meer verbonden stad. Gemeentelijk memorandum 2024*.

Lijst met respondenten

De interviews in dit rapport werden geanonimiseerd gerapporteerd, in lijn met de geïnformeerde toestemming die gegeven werd door de interviewrespondenten. Een overzicht van deze respondenten kan u terugvinden in onderstaande tabel.

Tabel A.1 – Lijst met respondenten

ID	Rol	Stakeholder	Datum
1	Stichter	Wooncoöperatie	14 mei 2024
2	Stafmedewerker	Financier	14 mei 2024
3	Stafmedewerker	Intercommunale	15 mei 2024
4	Stafmedewerker	Lokaal bestuur	16 mei 2024
5	Stafmedewerker	Wooncoöperatie	17 mei 2024
6	Stichter	Wooncoöperatie	21 mei 2024
7	Stichter	Wooncoöperatie	21 mei 2024
8	Stichter / CEO	Service-aanbieder	22 mei 2024
9	CEO	Financier	24 mei 2024
10	Stafmedewerker	Private ontwikkelaar	5 juni 2024
11	Stafmedewerker	Private ontwikkelaar	6 juni 2024
12	Stichter / CEO	Service-aanbieder	9 december 2024
13	Onderzoeker	Universiteit	13 december 2024
14	CEO	Wooncoöperatie	13 december 2024
15	Stichter	Service-aanbieder	17 december 2024
16	Stichter	Service-aanbieder	7 januari 2025
17	Stichter / CEO	Service-aanbieder	8 januari 2025
18	Stichter / CEO	Service-aanbieder	8 januari 2025
19	Stafmedewerker	Intercommunale	14 januari 2025
20	Onafhankelijk expert	Consultant	16 januari 2025
21	Stichter	Wooncoöperatie	20 januari 2025
22	Stafmedewerker	Consultant	28 januari 2025
23	Stafmedewerker	Lokaal bestuur	11 februari 2025