

# De wooncrisis leeft bij de Belg

En wooncoöperaties kunnen een uitweg bieden

PERSBERICHT LEUVEN - 7 SEPTEMBER 2022



## Belgen een baksteen in de maag?

Minder dan u zou denken: 61% overweegt een verhuis in de (nabije) toekomst. Maar er zijn veel hordes te nemen naar die nieuwe woonst. Het onderzoek naar woonnoden en coöperatief wonen van Cera, uitgevoerd door Profacts bij 2.246 Belgen (februari 2022), legt de vinger op de woonwonde: kwaliteitsvolle woningen zijn moeilijk te vinden, en nog moeilijker te betalen. Wooncoöperaties kunnen tegemoetkomen aan verschillende pijnpunten in de woningmarkt.

“Ze maken wonen betaalbaar, kwaliteitsvol en bereikbaar voor een breed publiek. Daarnaast kunnen ze ook een oplossing bieden aan de klimaatuitdagingen en zorgnoden”, zegt Lieve Jacobs, programmacoördinator coöperatief ondernemen bij Cera. De Belg heeft hier wel oren naar, zo blijkt uit het onderzoek. Nu is het zaak om coöperatieve woonvormen op de kaart te zetten bij het brede publiek.

## Zorgen en hindernissen op de woningmarkt

**Zes op de tien Belgen overweegt een verhuis**, huurders meer dan eigenaars (71% vs 57%). Toch staat ook een ruime helft van de woningeigenaars open voor verhuisplannen. Maar er liggen sterke hindernissen op dat parcours: **58% van de huurders denkt nooit een eigen woning te kunnen betalen**. Van alle Belgen vindt 73% het aanbod aan kwalitatieve, betaalbare huurwoningen beperkt; 79% vindt het aanbod aan kwalitatieve, betaalbare koopwoningen beperkt. 74% meent dat de zoektocht naar een woning die tegemoetkomt aan de zorgbehoeften niet eenvoudig is, of zal zijn. Bij 70-plussers loopt dat op tot 82%.

Ook de **onzekerheid is groot**, zowel over de eigen woonsituatie als over die van de toekomstige generaties: 73% maakt zich zorgen over de (toekomstige) woonsituatie van de (klein)kinderen, 37% van de eigenaars heeft soms zorgen over het aflossen van de lening en de helft van de huurders maakt zich wel eens zorgen over het kunnen betalen van de huur.

**8 op de 10**

vindt het aanbod aan koopwoningen beperkt en niet-kwalitatief

**58% van de huurders**

denkt nooit een eigen woning te kunnen betalen

**meer dan 1 op de 3 eigenaars**

heeft zorgen over het aflossen van de lening

**50% van de huurders**

maakt zich zorgen om de huur

# Wooncoöperaties als middel om kwaliteitsvol en betaalbaar wonen toegankelijk te maken

Maatschappelijke impact creëren, is één van de expliciete ambities van Cera. Het op de kaart zetten, stimuleren en begeleiden van sterke coöperaties is dat ook. *“Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen is een belangrijke maatschappelijke uitdaging waaraan coöperatief wonen het hoofd kan bieden. Daarom heeft Cera nu samen met externe partners een meerjarig traject opgestart rond coöperatief wonen en bouwen. Dit onderzoek maakt daar deel van uit en peilt naar het draagvlak voor coöperatieve woonvormen,”* zegt Lieve Jacobs. Daarbij is coöperatief wonen niet te verwarren met cohousing, dat een woonvorm is. Coöperatief wonen is een organisatievorm met



## Onbekend, wel bemind: de interesse en investeringsbereidheid zijn groot

65% van de Belgen heeft nog nooit gehoord van een wooncoöperatie en de overige 35% legt vaak een foutieve connotatie met cohousing of kan de term niet correct omschrijven. Toch is de

interesse groot. Bij het voorleggen van 13 kenmerken van coöperatief wonen, is zowat **7 op de 10 Belgen geïnteresseerd in het overgrote merendeel van alle kenmerken**. Ontzorging – geen klusjes of onderhoud – scoort het hoogst ((eerder) interessant voor 76%), op de voet gevolgd door het duurzame aspect (74%), het feit dat een wooncoöperatie ook aan zorgbehoeften tegemoet kan komen (73%), dat het geen permanente verplichting inhoudt (72%) en dat het woonzekerheid biedt (70%). De kenmerken dat coöperatief wonen tussen huren en kopen inzigt en dat het rendement beperkt is, worden als minder positief ervaren. Maar toch: slechts 38% vindt het beperkt rendement en 44% het huren-kopenaspect (eerder) oninteressant. De goodwill tegenover coöperatief wonen is dus erg groot. **Eén Belg op de drie (34%) zou overwegen zelf te investeren** in een wooncoöperatie. Bij de jongere generatie (16-35 jaar) loopt dat aandeel nog op tot 41% en bij huurders tot 45%.

**65%**  
heeft nog nooit gehoord van een wooncoöperatie

**76%**  
is geïnteresseerd in één of meerdere kenmerken ervan

**34%**  
zou een investering in een wooncoöperatie overwegen

bij huurders en jongeren loopt dat aandeel op tot **45%** en **41%**

bewoners die een aandeel hebben in de coöperatie en daardoor ook voor een stukje mede-eigenaar zijn. In ruil krijgen ze woonzekerheid, een huurprijs die lager ligt dan de marktprijzen en een kwalitatieve woonomgeving – vaak voorzien van innovatieve duurzame technieken en een grote tuin.

## Draagvlak voor wooncoöperaties als haalbaar alternatief is er

Het is bekend dat starters alsmaar moeilijker een betaalbare woning vinden of een lening kunnen krijgen omwille van de stijgende rentevoeten en de grote eigen inbreng die daarvoor nodig is. Uit dit onderzoek blijkt ook dat vele huurders zich zorgen maken om de huur en de moeilijke zoektocht naar betaalbare, kwalitatieve huurwoningen. Deze groepen waar de woonnood hoog is en waar zware obstakels op de weg liggen, blijken ook de grootste interesse te hebben om te investeren in wooncoöperaties. *“Dit onderzoek toont aan dat er wel degelijk woonnoden en hindernissen zijn, en dat er een sterk draagvlak is voor wooncoöperaties. Dat sterkt ons in onze missie om coöperatief wonen breed en definitief op de kaart te zetten als haalbaar én betaalbaar alternatief in de problematische vastgoedmarkt”,* besluit Lieve Jacobs.

## Graag meer weten?

COÖPERATIEVE  
WOONVORMEN

Lieve Jacobs  
lieve.jacobs@cera.coop  
0473 366 357

CIJFERS EN  
ONDERZOEK

Caro Debruyne  
caro.debruyne@cera.coop  
0468 222 028

# 13 kenmerken

## van coöperatief wonen

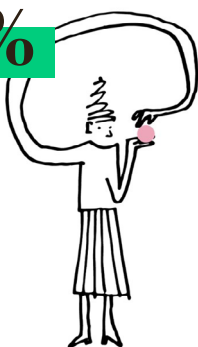
### De cijfers

geven aan hoeveel procent van de Belgen dit kenmerk interessant vinden

#### 1. TUSSEN HUREN EN KOPEN.

Je investeert een bepaald bedrag in een wooncoöperatie (bijvoorbeeld vanaf 5.000 euro). In ruil krijg je het recht om tegen een vaste maandelijkse 'woonvergoeding' in een woning van de coöperatie te wonen. Je zit dus ergens tussen eigenaar en huurder in: je bent samen met anderen mede-eigenaar van de coöperatie en huurt jouw specifieke woning van die coöperatie.

35%



#### 2. WONEN AAN KOSTPRIJS.

Je bent dus gedeeltelijk eigenaar en woont in je woning aan 'kostprijs'. De maandelijkse 'woonvergoeding' die je betaalt ligt doorgaans 15 à 20% lager dan huurprijzen voor een gelijkaardige woning.

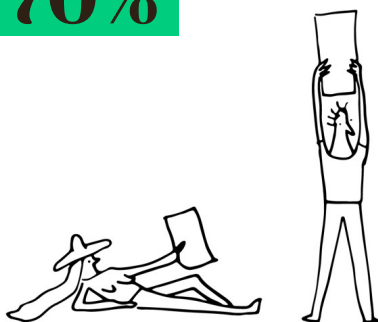
53%



#### 3. WOONZEKERHEID.

Als mede-eigenaar van een wooncoöperatie ben je 100% zeker dat je in de woning mag blijven wonen zolang je je investering behoudt en je maandelijkse 'woonvergoeding' betaalt. Er is geen huisbaas die eenzijdig het contract kan opzeggen.

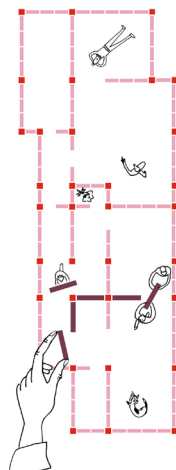
70%



#### 4. FLEXIBILITEIT.

In een wooncoöperatie is er de mogelijkheid om je woonvoorzieningen (tijdelijk) aan te passen als je situatie zou veranderen, zodat er ruimte ontstaat om bijvoorbeeld een ouder op te vangen die hulp behoeft, of meer privacy te gunnen aan één van je kinderen die meer zelfstandigheid wenst...

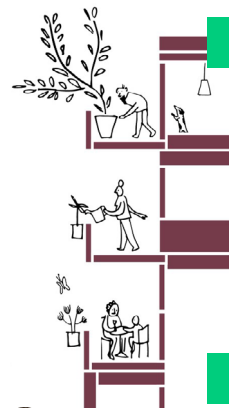
68%



#### 5. ONTZORGING EN MINDER KLUS-ZORGEN.

De wooncoöperatie is eigenaar van de woongebouwen en staat in voor het beheer en het onderhoud. Jij wordt dus zelf niet geconfronteerd met onderhoud- of herstellingskosten, dit is inbegrepen in de maandelijkse 'woonvergoeding'.

76%



74%

#### 6. DUURZAAM.

Omdat een wooncoöperatie gericht is op de lange termijn en instaat voor het beheer en het onderhoud van de woongebouwen, maakt ze bewuste duurzame keuzes op vlak van bv. de gebruikte materialen, energievoorzieningen...

#### 7. MEDEZEGGENSCHAP.

Als mede-eigenaar van de wooncoöperatie kan je – wanneer je dit zou willen – betrokken worden bij de strategische beslissingen van de coöperatie, samen met de andere bewoners. Dit gebeurt tijdens de jaarlijkse algemene vergadering of tijdens andere overlegmomenten.

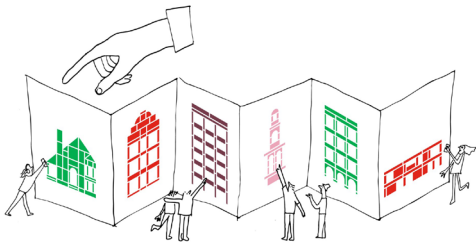
69%



## 8. DIVERS AANBOD.

Een wooncoöperatie heeft een ruimer woonaanbod met meer diverse woonvormen dan de klassieke gezinswoning. Denk aan woningen voor grote en kleine gezinnen, voor alleenstaanden, voor nieuw samengestelde gezinnen, voor families met inwonende ouders of zorgbehoevenden, woningen met kantoren of ateliers....

69%



## 9. WONEN OP BIJZONDERE PLEKKEN.

Een wooncoöperatie maakt het mogelijk om te wonen op bijzondere, unieke plekken, denk bijvoorbeeld aan oude kloosters, begijnhoven, scholen, kastelen, fabrieken of zelfs een kerk. Een wooncoöperatie wordt dan eigenaar van het erfgoed in zijn groter geheel en voorziet in aangename woonplekken.

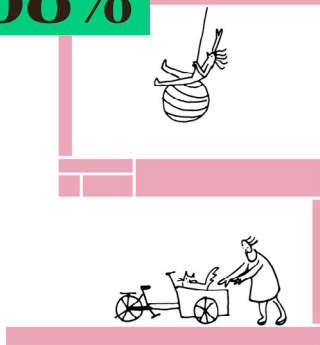
64%



## 10. MEER DAN WONEN.

Een wooncoöperatie biedt in de eerste plaats kwaliteitsvol wonen aan, maar wooncoöperaties kunnen ook andere kwaliteitsvolle diensten aanbieden die vaak onhaalbaar zijn voor een individueel huishouden, zoals duurzame vormen van energie-, warmte- en watervoorziening, collectieve ruimtes zoals een polyvalente zaal, een feestruimte, een grote tuin, een was- of vriesruimte, een atelier, een speel- of sportruimte, een fietsenberging of een bibliotheek.

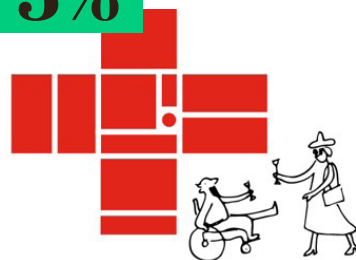
68%



## 11. ZORGBEHOEFTE.

Coöperaties kunnen met kleinschalige wooninitiatieven een antwoord bieden op bepaalde zorgbehoeften, bv. ouders van kinderen met een beperking, mensen met beperkte mobiliteit, mensen met dementie...

73%



## 12. GEEN PERMANENTE VERPLICHTING.

Je kan steeds beslissen om je investering terug te trekken uit de wooncoöperatie. Op dat moment krijg je je geïnvesteerde kapitaal terug, maar vervalt je recht om in de woning te wonen.

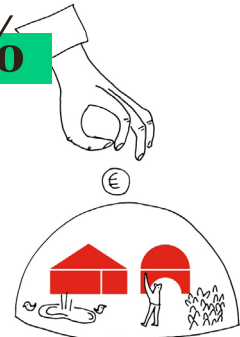
72%



## 13. BEPERKT RENDEMENT.

Je investeert niet in een wooncoöperatie om er financieel rendement uit te halen. Je kan niet rekenen op de stijging van de vastgoedprijzen: wanneer je uit de coöperatie stapt, krijg je enkel het bedrag dat je geïnvesteerd hebt terug.

41%



## De cijfers

geven aan hoeveel procent van de Belgen dit kenmerk interessant vinden

Dit onderzoek kadert in het project 'coöperatief wonen' van Cera.

Wil je meer weten over coöperatief wonen?

Surf naar de website [cooperatiefwonen.be](http://cooperatiefwonen.be), een samenwerking tussen Cera en Architectuurwijzer met meer coöperatief wonen in Vlaanderen als ambitie. Verdiep je in de Cera-publicatie 'Coöperatief wonen in Vlaanderen' of herbekijk onze [webinars](#).

coöperatief wonen 