

OPSCHRIFT

Vergadering van 13 juni 2013

Nummer: 2013_MC_00397

Onderwerp

De mogelijke bijdrage van collectief en coöperatief bouwen aan een kwalitatieve uitbreiding van het woonaanbod in Gent - Dirk Holemans

Raadslid(-leden):

Dirk Holemans - Groen

OMSCHRIJVING VAN DE VRAAG

Toelichting

De laatste jaren groeit de aandacht voor vormen van collectieve en coöperatieve vormen van wonen. Meer en meer wordt erkend dat ze een belangrijke bijdrage kunnen leveren tot een meer kwalitatief en groter woonaanbod. Hierbij gaat het onder meer over vormen van coöperatieven, co-housing, collectieve bouwprojecten, het delen van tuinen en projecten voor bewoners met een laag autobezit. Coöperatieve woningbouw biedt tal van voordelen ten aanzien van individuele bouw. Door collectief te bouwen en wonen ontstaan mogelijkheden tot gedeelde ruimten en gedeeld gebruik (bv. wasmachine, logeerkamer), zijn er meer mogelijkheden tot duurzaam bouwen, bewonersparticipatie en interne mobiliteit.

Voorbeelden uit het buitenland tonen dat de resultaten aanzienlijk kunnen zijn. Zo toont de stad Zürich wat de bijdrage kan zijn van coöperatieve woningbouw. Concreet stelde Zürich in 1998 de ambitie om 10.000 woningen te bouwen op tien jaar tijd. In 2008 waren er 13.000 gerealiseerd waarvan 21% door coöperatieven. Een belangrijke vaststelling hierbij is ook dat collectief bouwen door coöperatieven die geen winst nastreven, leidt tot huurprijzen die 20% tot 30% lager liggen dan de marktprijs. Coöperatieven hoeven ook geen grootschalige organisaties te zijn, in Zürich zijn er ongeveer negentig flats per coöperatieve.

Ook in het Gentse bestuursakkoord is er expliciet aandacht voor deze nieuwe woonvormen. De stad zal hierbij dergelijke initiatieven ondersteunen en samenwerking met andere belangrijke actoren als het stadsontwikkelingsbedrijf, de huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en het stedelijk verhuurkantoor. Er is sprake van een centraal aanspreekpunt en het voorzien van loten voor collectieve woonprojecten in diverse stadsontwikkelingsprojecten. Een in het oog vallend initiatief hierbij op vlak van alternatieve eigendomsstructuren vormt de Community Land Trust (CLT).

Vraag

- welke initiatieven lopen er nu al om deze nieuwe vormen van collectief en coöperatief bouwen in Gent te ondersteunen?
- wat is de stand van zaken van het Community Land Trust project? Met welke stedelijke actoren

wordt hier samengewerkt?

- welke nieuwe maatregelen voorziet het beleid om de collectieve en coöperatieve bouw in Gent te versterken? Is hierover al overleg geweest met de belangrijke andere Gentse organisaties op vlak van woonbeleid?

ANTWOORD

14 juni 2013 09:18

<p>Vraag</p>	<p>Toelichting</p> <p>De laatste jaren groeit de aandacht voor vormen van collectieve en coöperatieve vormen van wonen. Meer en meer wordt erkend dat ze een belangrijke bijdrage kunnen leveren tot een meer kwalitatief en groter woonaanbod. Hierbij gaat het onder meer over vormen van coöperatieven, co-housing, collectieve bouwprojecten, het delen van tuinen en projecten voor bewoners met een laag autobezit. Coöperatieve woningbouw biedt tal van voordelen ten aanzien van individuele bouw. Door collectief te bouwen en wonen ontstaan mogelijkheden tot gedeelde ruimten en gedeeld gebruik (bv. wasmachine, logeerkamer), zijn er meer mogelijkheden tot duurzaam bouwen, bewonersparticipatie en interne mobiliteit.</p> <p>Voorbeelden uit het buitenland tonen dat de resultaten aanzienlijk kunnen zijn. Zo toont de stad Zürich wat de bijdrage kan zijn van coöperatieve woningbouw. Concreet stelde Zürich in 1998 de ambitie om 10.000 woningen te bouwen op tien jaar tijd. In 2008 waren er 13.000 gerealiseerd waarvan 21% door coöperatieven. Een belangrijke vaststelling hierbij is ook dat collectief bouwen door coöperatieven die geen winst nastreven, leidt tot huurprijzen die 20% tot 30% lager liggen dan de marktprijs. Coöperatieven hoeven ook geen grootschalige organisaties te zijn, in Zürich zijn er ongeveer negentig flats per coöperatieve.</p> <p>Ook in het Gentse bestuursakkoord is er expliciet aandacht voor deze nieuwe woonvormen. De stad zal hierbij dergelijke initiatieven ondersteunen en samenwerking met andere belangrijke actoren als het stadsontwikkelingsbedrijf, de huisvestingsmaatschappijen, de sociale verhuurkantoren en het stedelijk verhuurkantoor. Er is sprake van een centraal aanspreekpunt en het voorzien van loten voor collectieve woonprojecten in diverse stadsontwikkelingsprojecten.</p> <p>Een in het oog vallend initiatief hierbij op vlak van alternatieve eigendomsstructuren vormt de Community Land Trust (CLT).</p> <p>Vraag</p>	<p>Titel vraag : De mogel bijdr var collec en coöper bouw aar eer kwalita uitbrei var het wonaa in Ger C V A 1. I. V ir lc e n a o d n v</p>
---------------------	---	---

- | | | |
|--|---|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> - welke initiatieven lopen er nu al om deze nieuwe vormen van collectief en coöperatief bouwen in Gent te ondersteunen? - wat is de stand van zaken van het Community Land Trust project? Met welke stedelijke actoren wordt hier samengewerkt? - welke nieuwe maatregelen voorziet het beleid om de collectieve en coöperatieve bouw in Gent te versterken? Is hierover al overleg geweest met de belangrijke andere Gentse organisaties op vlak van woonbeleid? | v
c
e
c
b
i
G
t
o |
|--|---|---|

Er zijn verschillende initiatieven die vormen van collectief en coöperatief bouwen op vandaag ondersteunen:

- Het AG SOB faciliteert collectief bouwheerschap in eigen projecten (vb Tolhuislaan)
- de stad (wonen, stedenbouw) adviseert projecten van andere initiatiefnemers (vb groepen gezinnen informeren over de mogelijkheden, bouwondernemingen stellen projecten voor,...)
- beleidsmatig wordt nagedacht over nieuwe initiatieven (vb actief meedenken om CLT mogelijk te maken).

Op dit moment is er nog geen actieplan opgemaakt om collectief en coöperatief bouwen in Gent te ondersteunen. In elk woonproject van de Stad wordt evenwel de vraag gesteld op welke manier collectief bouwen en wonen mogelijk is.

▪ **Project Tolhuislaan (AG SOB)**

In 2011 kocht het AG SOB 5 aanpalende verkrotte panden in de Tolhuislaan, vlakbij het centrum van Gent. De grootte en vorm van het perceel zijn ideaal voor een kleinschalig proefproject gemeenschappelijk wonen. AG SOB ging op zoek naar een groep van minimum 4 en maximum 6 gezinnen die er een gezamenlijk woonproject willen realiseren. Op dit moment wordt de gekozen groep begeleid om zo tot de nodige stedenbouwkundige vergunningen te komen. Voor de begeleiding sloot AG SOB een overeenkomst met de vzw Samenhuizen.

▪ **Cohousingprojecten Bostoën**

Bostoën wenst op 2 locaties in Drongen een cohousingproject op te richten. Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning stelde, in overleg met oa dienst Wonen, een nota op met daarin de randvoorwaarden en het toetsingskader voor deze projecten. Dit was nodig omdat dergelijke projecten een andere benadering kennen dan een klassieke verkaveling.

▪ **Site Ottenstadion**

Het AG SOB overweegt om ook op de site van het Ottenstadion een zone te voorzien voor een cohousingproject.

▪ **Nota samenhuizen**

In 2012 werd de nota samenhuizen goedgekeurd door het college. Met deze nota werd de woonvorm samenhuizen (= verschillende personen die, buiten het klassieke gezinsverband, samen een woning huren) voor verschillende groepen gefaciliteerd. Immers, voor de goedkeuring van deze nota, kon samenhuizen leiden tot een stedenbouwkundig misdrijf. Dit is nu niet meer het geval indien men zich domicilieert en beschikt over één huurcontract.

▪ **Hospitawonen**

Ik heb de dienst Wonen gevraagd na te gaan of het haalbaar is om hospitawonen in Gent mogelijk te maken. Bij hospitawonen stelt de hospita (of hospes) in de eigen woning een kamer, al dan niet tegen betaling, ter beschikking terwijl men er zelf ook nog woont. Op dit moment loopt het onderzoek en wordt nagegaan of er hiervoor regelgeving moet gewijzigd worden.

▪ **Mogelijks andere maatregelen volgen in de beleidsnota die we in het najaar zullen voorstellen**

1. 2. *Wat is de stand van zaken van het Community Land Trust project? Met welke stedelijke actoren wordt hier samengewerkt?*

Vorig jaar werd door Samenlevingsopbouw een grootschalig onderzoek opgezet om de haalbaarheid van CLT binnen Gent/Vlaanderen na te gaan. Dit resulteerde in een lijvig verslag (“blauwdruk”) waarin de onderzochte aspecten worden beschreven.

Momenteel wordt op verschillende fronten gewerkt en onderzocht welke pistes concreet financieel én organisatorisch haalbaar zijn.

Het onderzoek wordt mede ondersteund door de stad, o.a. via dienst Stedenbouw, dienst Wonen, OCMW-Gent en het AG SOB.

De mogelijke realisatie van een CLT-project wordt getrokken door Samenlevingsopbouw. Vzw Sivi richtte een bewonersgroep op (die nu al het spaargeld op een rekening zet ter voorbereiding van de aankoop van een woning). Een stuurgroep bereidt de oprichting van de vzw én de stichting voor. De vzw om de bewoners verder te begeleiden, de stichting om de vastgoedactiviteiten te regelen.

De werkgroepen rond CLT worden telkens bemand door specialisten en mogelijke partners waaronder Het Volk, CAW, dienst Stedenbouw, dienst Wonen, de Provincie, Beauvent, Ecopower, Aveve en het wijkgezondheidscentrum “De Sleep”.

Iets meer concreet worden de plannen rond een CLT ontwikkeling op “de kop Meulestede” (het terrein tussen de Albatrosstraat-Meeuwstraat-Meulestedekaai). In samenwerking met het AG SOB en de Stad Gent wordt nagegaan of de ontwikkeling van een eerste CLT-project hier realiseerbaar is. Samenlevingsopbouw wil hiervoor binnen de oproep ‘Pilotproject Wonen’ van de Vlaams bouwmeester een subsidieaanvraag indienen voor de opmaak van een inrichtingsplan van de site.

1. 3. ***Welke nieuwe maatregelen voorziet het beleid om de collectieve en coöperatieve bouw in Gent te versterken? Is hierover al overleg geweest met de belangrijke andere Gentse organisaties op vlak van woonbeleid?***

Zoals gezegd is er tot op vandaag geen stedelijk actieplan om dergelijke woonvormen te versterken. Ik antwoordde al welke initiatieven al werden genomen en deze worden verder gezet. De diensten van de Stad, het AG SOB en het OCMW, werken samen aan nieuwe mogelijkheden.

We hebben geen weet van de oprichting van coöperaties om collectief wonen aan te bieden in Gent.
