

# Collectief Goed Coöperatieve Vennootschap



# Noodkreten

Mevrouw [REDACTED] Farida  
[REDACTED] 17/541  
2060 Antwerpen

 Stuur alle brieven  
Het vast bureau  
Grote Markt 1, 20

De huur van je woning stopt op 31 maart 2021

Geachte mevrouw [REDACTED]

Je huurt sinds 1 april 2006 het appartement in:  
[REDACTED] 17/541  
2060 Antwerpen

Het OCMW stopt de huur van je appartement.

**Wat betekent dat?**

Je kan niet meer in het appartement blijven wonen.

- Je krijgt **6 maanden** tijd om te verhuizen.  
(Woninghuurwet van 20 februari 1991)
- Die periode start op **1 oktober 2020** en stopt op **31 maart 2021**.

**Heb je vragen? Of wil je hulp om een nieuwe woning te vinden?**

Contacteer je maatschappelijk werker.  
Je vindt de gegevens onderaan in deze brief.

Alvast bedankt voor je medewerking.  
Met vriendelijke groeten

**Van:** Farida [REDACTED] <faridaatt[REDACTED]@gmail.com>  
**Verzonden:** woensdag 14 oktober 2020 10:52  
**Aan:** Dirk Depover <dirk.depover@collectiefgoed.be>  
**Onderwerp:**

Beste,

Ik ben Farida [REDACTED] en ik heb 4 kinderen namelijk:

Hajar: 08/06/2005  
Imane: 02/08/2007  
Mohamed: 20/06/2009  
Mostafa: 11/09:2011

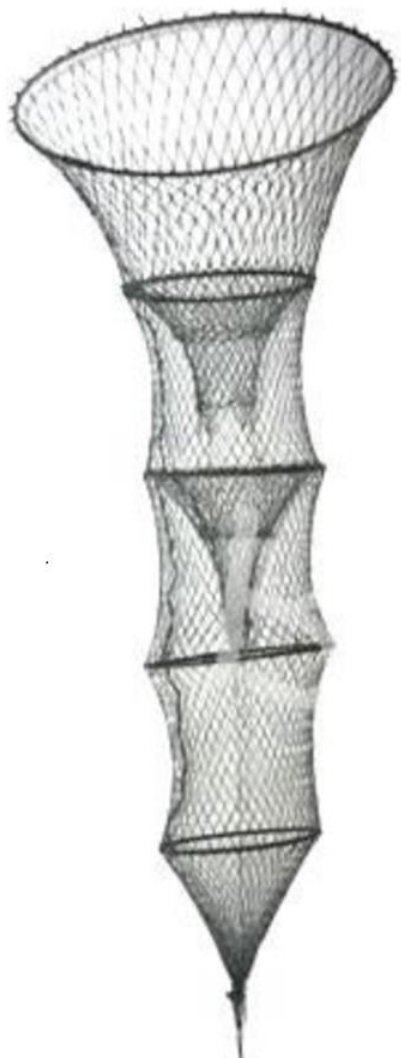
Ik ben ingeschreven in Ideale woning, woonhaven, svk van borgerhout.  
Ik vraag jullie om mij te helpen met zoeken naar een andere woning.  
Want mijn jongste zoon is zwaar invalide.  
U kunt me contacteren op dit nummer [0489111111](tel:0489111111)



# Zichtbare rijkdom versus onzichtbaar leed



# De 'woonfuik' in Antwerpen-stad, in 10 'inkélingen'



Relatief tov Vlaanderen arme bevolking: **29,6% in laagste quintiel**  
Bevolkingsgroei! 2000: **445.500** > 2020 **529.200** > 2040 > **620.000**  
Daarvan, steeds méér grote gezinnen, **méér gezinnen in armoede**  
Aantal geschikte eengezinswoningen **krimpt** bv. door opdeling huis  
Huurprijzen private markt blijven stijgen: **950€ gemiddeld/appart.**  
Discriminatie huurmarkt **heb je vreemde naam = 40% minder kans**  
Sociale huuraanbod stagneert op 22.500 >< **35.000 op wachtlijst**  
Onevenwichtig: **slechts 25% met min. 3 slpkms** (tov 42% Vlaams)  
Lange wachttijden voor een groot-gezinswoning **minstens 10 jaar!**  
Kopen is onbetaalbaar: **rijwoning = 12X mediaan belastb. gezinsink.**



# Slecht wonen is slecht leven

Veel gezinnen wonen in slechte, vochtige, kleine en dure panden.

In combinatie met armoede veroorzaakt dit:

- Stress en gezondheidsproblemen voor ouders en kinderen
- Ook kinderen krijgen letterlijk niet de ruimte om zich te ontplooien
- Hevige concurrentie op woonmarkt
- Druk op de samenleving door overlevingsstrategieën, inclusief kleine en grote criminaliteit

<https://m.gva.be/cnt/dmf20161>

**GAZET VAN ANTWERPEN**

10/10/2016 om 14:00 door karin vanheusden

**Een slecht huis kan je gezondheid schaden: “Ze hoestte de hele nacht door en kon niet meer naar school”**



Papa M'Ammar en zijn dochter Amina in hun nieuwe woonst. (FOTO: PATRICK DE ROO)





## 2007: “Arm in Arm”

Marokkaanse gezinnen  
nemen lot in eigen handen

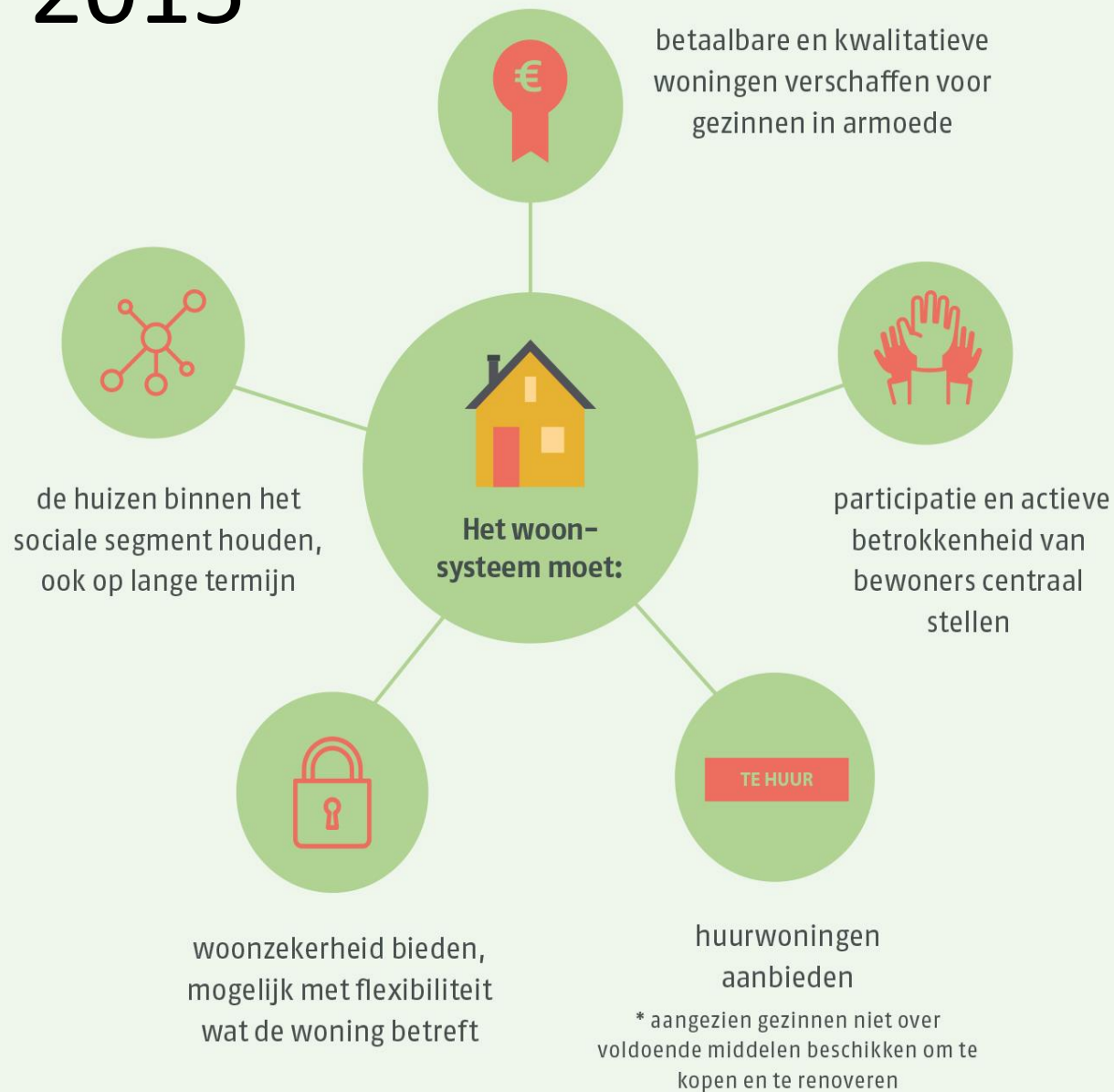
Ondersteund door  
opbouwwerk Saamo

Concrete ambitie: samen  
betaalbare goede  
woningen te vinden,  
**helaas zonder resultaat**

Maar gesprekken met stad  
en SHM brengen **tijdelijke  
oplossing**

Studie bewijst **positieve  
impact op het leven**

# 2015



## Oprichting cv-so Collectief Goed

**Coöperatieve vennootschap & sociale onderneming**

Oprichters: Samenlevingsopbouw, CAW, Dienstenthuis CV

Ook in bestuur:

- Netwerk Tegen Armoede & SHM De Ideale Woning
- Bewoners, Experts, Voorzitter: prof. Stijn Oosterlynck (UA), opgevolgd door prof. Luce Beeckmans (KU Leuven)





# Methode

**Inbreng in natura van grond en panden** vanwege SHM De Ideale Woning  
(in ruil voor aandelen)

**Sociaal verhuur** via het Sociaal Verhuurkantoor

**Eigen renovatieploeg** met 3-4 arbeiders-instructeurs en 6-7  
werkervaringsklanten (OCMW – Art.60)

**Participatieve werking** met bewoners-vennoten

**Bankpartner:** Triodos

**Einddoelstelling:** Modelontwikkeling  
naar een opschaalbaar en **repliceerbaar**  
model





# Waarom 'schenkt' De Ideale Woning de panden?

Gezinnen met kinderen staan *10 jaar op de wachtlijst voor een sociale woning*. Een sociale huisvestingsmaatschappij moet vanuit haar missie daaraan verhelpen. **Het zou verstandig nieuw aanbod te creëren, maar budgettaire krapte en trage procedures staan in de weg.** Dan maar renoveren?

**Maar huizen zijn (veel) duurder om te renoveren**  
*1 huis renoveren kost evenveel als 3 appartementen*

De oude huizen verkopen?

Soms financieel onontkoombaar, maar dan vallen ze vaak in handen van speculanten of huisjesmelkers.

**Zo verdwijnen ze uit de sociale woonmarkt.**



**Hoe speculanten winst maken met sociale woningen: gekocht voor 220.000 euro, even later weer te koop voor 295.000 euro**

Terwijl 170.000 gezinnen wachten op een sociale woning, blijven huisvestingsmaatschappijen hun afgedankte panden verkopen. Speculanten maken vlot tienduizenden euro's winst. "Dit is erg zuur."

Pieter Van Maele

Zondag 16 januari 2022 om 10:47



# Bescheiden gezinswoningen met 3à4 slaapkamers



Het gaat op termijn om **77** panden waarvan 35 reeds ingebracht + 18 gepland (op plan)

Het zijn voor de jaren 1920 typische arbeiderswoningen met een tuintje. Eenvoudige maar degelijke woningen, vaak in open en vrij groene buurten 'tuinwijken', met diensten en scholen in de buurt. **Nu afgeleefd, maar met grote intrinsieke kwaliteit.**



# Grondige en energetische renovatie



# ‘Gratis huizen’. Maar... renoveren kost geld

De grond en het huis moeten we niet betalen:	0 €
Per renovatie: Materialen en aannemers:	83.500 €
Lonen en algemene kosten:	<u>46.500 €</u>
<b>Dus elke renovatie kost ongeveer:</b>	<b>130.000 €</b>

De huur brengt 630 € / maand op, of ongeveer **7.500 € / jaar**.

Daar moeten nog onderhoudskosten, belastingen etc. van afgetrokken.

Er is dus **min. 20 jaar verhuur** nodig om renovatie terug te betalen.

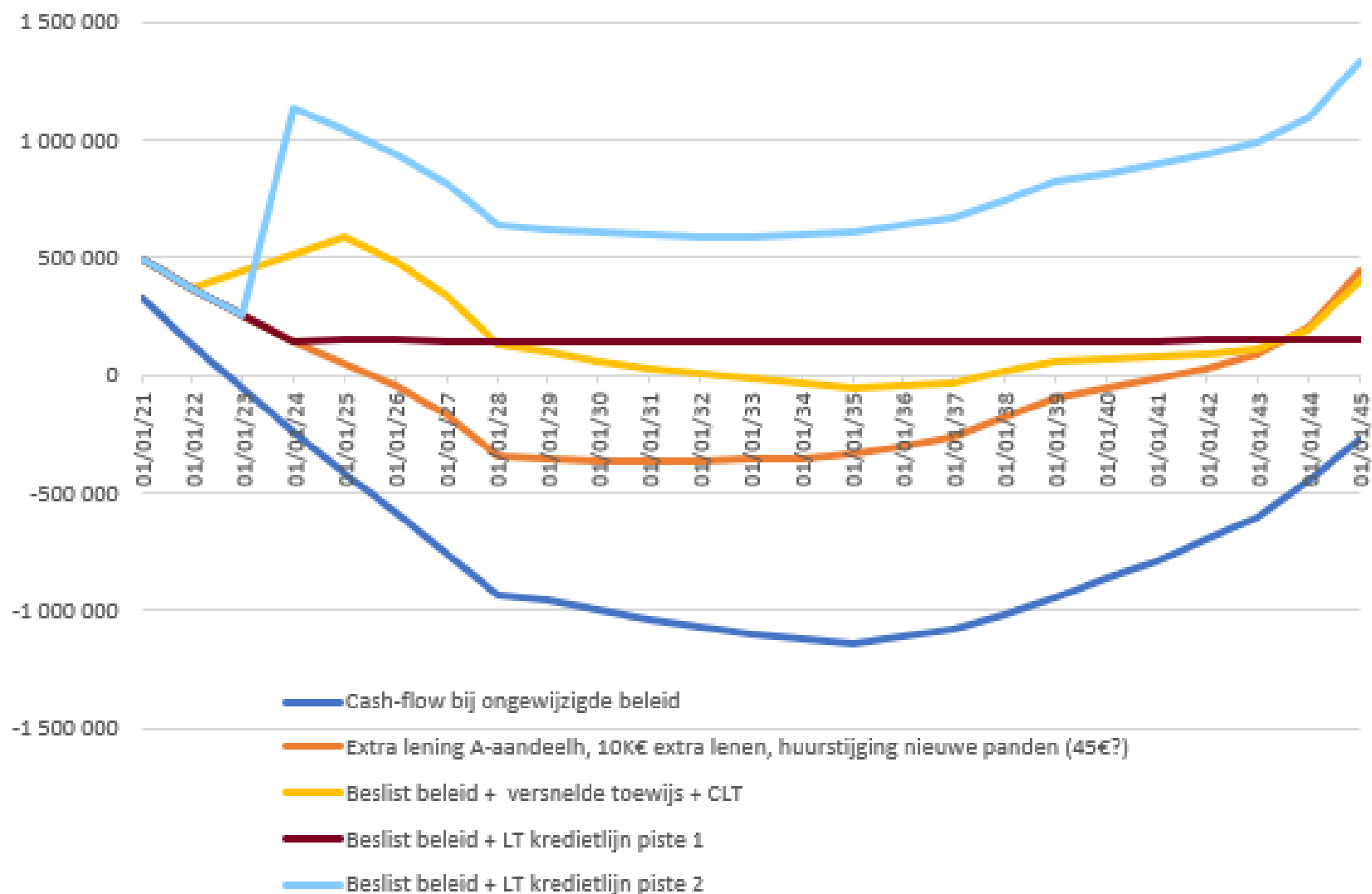
Renovatie-financiering met langlopende leningen, o.m. van Triodos.

Voor overhead-kosten zijn extra middelen nodig: voortdurende focus.

(De huursubsidie bedraagt in regel een derde van de huurprijs.)



# Business-plan wordt stelselmatig bijgeschaafd

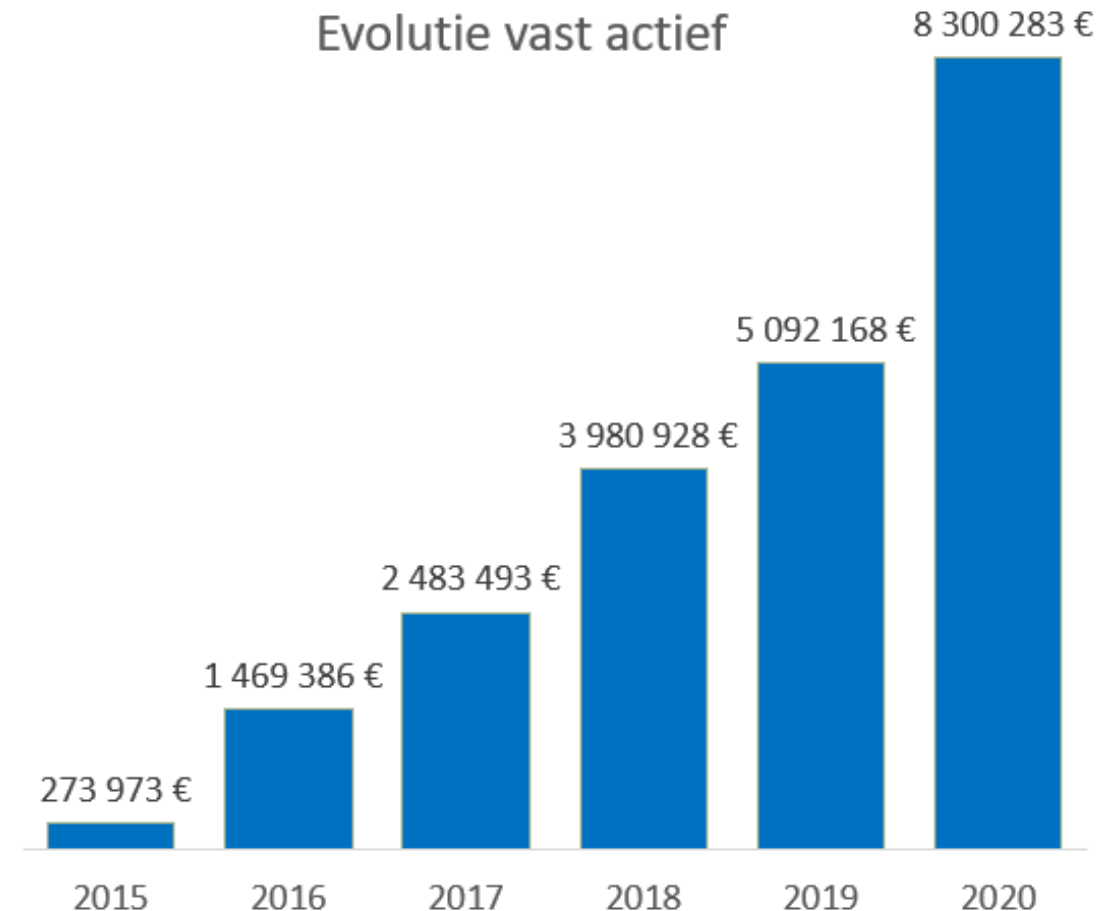


# Op lange termijn financieel stabiel

Door de inbreng in natura vanwege De Ideale Woning worden de panden de **volle eigendom** van de vennootschap.

- De SHM krijgt aandelen in ruil, dus ook haar **vermogen blijft onaangetast**.
- Verhuur via SVK garandeert **permanent inkomen**.
- Na renovatie: **herschattting** panden toont opwaardering.

(Reorganisatie en fusies in sector sociale huisvesting brengen **kopzorgen** met zich mee.)







# Coöperatieve werking

Toegang tot huisvesting kadert in **breder emancipatietraject** (scholing, werk, gezondheid...).

Dat is echter **geen automatisme** > participatie werkt versterkend, zowel individueel als in groep.

We moedigen **solidaire relaties** tussen bewoners aan.

Bewoners worden **vennoot** in de coöperatie (met 50€ aandelen), en wegen zo op beslissingen.

2 bewoners zijn **lid van het bestuursorgaan**



# Ambitie: 3 hechte woongemeenschappen

Meeste bewoners zijn nieuwkomers en **herkennen elkaars levensgeschiedenis**.

Betrokken en **bevlogen medewerker coöperatieve werking**.

Grote troef: woningen **geclusterd in 3 buurtjes**, telkens op wandelafstand.

- **Workshops** wonen, energie, administratie, school vinden en vrijetijd voor kinderen
- **Samenkomstlokaal**.
- **Gedeeld** (tuin)gereedschap.
- Nauwe samenwerking met **welzijn**.
- 'Nederlands oefenen.'
- **Samen dingen doen**, bijv. huiswerkbegeleiding.
- Soms ook **feestjes** (bijv. AV)

Maar je moet er elke dag aan werken.



# Conclusie

De **woonnood voor kinderrijke gezinnen in armoede** is in Antwerpen groot. Ze veroorzaakt veel ellende, ontwikkelingsachterstand bij kinderen, en druk op de samenleving, door concurrentie en stress.

Het **woonbeleid in Antwerpen gaat voorbij aan deze doelgroep**.

Collectief Goed is een interessant **experiment** dat alvast verhindert dat enkele sociale woningen uit het sociale segment verdwijnen.

Maar zal het anderen inspireren?

**Cruciaal is de medewerking** van Sociale Huisvestingsmaatschappijen, Sociaal Verhuurkantoren en anderen die woonaanbod realiseren of beheren, dit in het licht van de aankomende fusies (2023).







Vragen?



Dirk Depover

Bedrijfsleider Collectief Goed cv-so

[dirk.depover@collectiefgoed.be](mailto:dirk.depover@collectiefgoed.be)

0476 959504

[www.collectiefgoed.be](http://www.collectiefgoed.be)