



De bond breidt zich uit

Fair Ground Brussels wordt lid van
de **BBRoW**

**HET COÖPERATIEVE MODEL TEN
DIENSTE VAN BETAALBARE EN
SPECULATIEVRIJE HUISVESTING**

Een nieuwe organisatie sluit zich aan bij de BBRoW, de sociale woningbouwcoöperatie "Fair Ground Brussels". Waarom zo'n coöperatie in Brussel? Aan welke behoeften beantwoordt ze? Wat zijn de voordelen van het coöperatieve model? Hoe wordt het sociale doel concreet vormgegeven? Om hierop een antwoord te geven, ontmoette de BBRoW Esther Jakober, bestuurslid en drijvende kracht achter de ontwikkeling van de coöperatie.

Missie: Betaalbare woningen creëren voor Brusselaars in grote armoede

Fair Ground is een sociale vastgoedcoöperatie. Ze heeft als doel woningen aan te kopen, deze tegen betaalbare huurprijzen beschikbaar te stellen¹, dankzij het beheer door een sociaal verhuurkantoor, en het sociale karakter van de woningen levenslang te garanderen door ze definitief uit de speculatieve markt te halen. Ze doet een beroep op privékapitaal om haar missies te ontwikkelen. Achter het initiatief van het project staan met name actoren uit de daklozensector en verenigingen die voortdurend op zoek zijn naar oplossingen voor de sociale noodsituatie en die vindingrijk moeten zijn om hun eigen huisvestingsoplossingen te ontwikkelen, daar waar overheidsmaatregelen ontoereikend zijn.²

Het onderscheidt zich van bewonerscoöperaties, die doorgaans structuren zijn die zijn opgezet rond een project voor collectief wonen, waarbij de coöperanten tevens de bewoners zijn. Wanneer men het heeft over de ontwikkeling van het coöperatieve model op het gebied van huisvesting, wordt meestal naar dit soort coöperaties verwezen.³

De huurders van de woningen van de coöperatie Fair Ground komen op basis van hun inkomen niet in aanmerking voor aankoop (woning of aandeel van coöperant-bewoner). De coöperanten van Fair Ground zullen voor het merendeel niet in de gecreëerde woningen wonen, maar zij dragen bij aan de financiering ervan en aan de verdediging van een stedenbouwkundig project waarin het maximaliseren van vastgoedwinsten niet het doel is.⁴ De coöperatie biedt burgers de mogelijkheid om deel te nemen aan de ontwikkeling van Brussel, hierover te debatteren en de realisatie van sociale projecten te ondersteunen die een antwoord willen bieden op de Brusselse huisvestingscrisis.

¹ Fair Ground biedt ook sociale koopwoningen aan, met maatregelen tegen speculatie, en ruimtes voor verenigingen en sociale en culturele initiatieven.

² Op initiatief van de coöperatie: CLTB, l'ilot, les petits riens, MOC, Angela D., Communa, Terre en vue, Une maison en plus, Convivence/Samenleven, Crédal, beweging.net, ProRénovassistance, Solidarité Logement, de svk's BAITA, IRIS, Logement pour tous en Quartiers.

³ 3 coopbxl - [Coöperatieve Woningbouw](#)

⁴ De coöperatie telt weliswaar bewoners die lid zijn (deel B), maar het gaat hier eerder om gebruikers van ruimtes voor verenigingen en instellingen dan om woningen.

Eerste stappen

Fair Ground ontstond eind 2020 in Brussel, dankzij de inzet van verschillende partners, waaronder CLTB. De Brusselse Community Land Trust ontwikkelde toen een sterk geïntegreerd project, het CALICO-project, dat extra aandacht besteedt aan kwesties als toegankelijkheid van huisvesting, maar ook aan gender, zorg en levensfasen, binnen een intergenerationele woongemeenschap. Van de 34 woningen die het project telt, worden er in 2021 10 overgedragen aan de vastgoedcoöperatie "Fair Ground"⁵. Deze worden via het SCK Logement pour tous verhuurd aan begunstigen die geselecteerd en begeleid worden door de vzw Angela.D., een organisatie met een feministische missie. De huurders van deze woningen, vrouwen in een kwetsbare situatie, waren niet in staat om een aankoop te financieren, wat de gekozen opzet verklaart.

Sindsdien is de coöperatie gegroeid. Vandaag de dag, na de fusie met Livingstones eind 2024, waardoor het woningbestand verdubbeld is, telt Fair Ground 67 woningen (+ Casa Vesta met 14 kamers, beheerd door Samu Social), die allemaal via svk's worden verhuurd aan huurders in een kwetsbare situatie, voor wie de particuliere huurmarkt ontoegankelijk is.

Het coöperatieve, collectieve en democratische model

ESTHER : *"De keuze voor de coöperatie is bedoeld om te laten zien dat het echt een verenigings- en burgerinitiatief is, om te tonen dat huisvesting een gemeenschappelijk goed is: het zijn de burgers die eigenaar zijn. In feite is het een vrij ideologische benadering. (...) Een coöperatie is een commerciële onderneming die een beroep kan doen op particuliere financiering, maar die het ideaal van coöperatief bestuur deelt. In coöperaties geldt: één persoon, één stem. Er is dus nooit een meerderheid, ik bedoel dat er nooit iemand is die de meerderheid heeft omdat hij of zij meer geld heeft ingelegd, en die zou kunnen besluiten de werking te veranderen."*

Het coöperatieve model is het middel dat het mogelijk maakt om een brug te slaan tussen particuliere financiering (of die nu afkomstig is van burgers, verenigingen of zelfs commerciële partijen) en een sociaal project (en de voortzetting daarvan), door middel van drie fundamentele principes:

- **De coöperatieve geest:** de coöperanten sluiten zich aan bij een project.
- **Bestuur ten dienste van het project:** coöperaties zijn democratische organisaties die door hun leden worden geleid, volgens de regel "één lid, één stem".
- **Een beperkt rendement:** de leden ontvangen doorgaans slechts een beperkte vergoeding (gekoppeld aan het ingebrachte kapitaal), de overschotten worden opnieuw geïnvesteerd in de ontwikkeling van de activiteiten van de coöperatie.

Wie zijn de leden van Faire Ground en wat zijn hun drijfveren?

ESTHER : *"We hebben iets meer dan 200 leden. We hebben grote leden, dat zijn vooral instellingen of verenigingen. We hebben bijvoorbeeld Rénovassistance, dat een grote lid is. We hebben ook enkele instellingen uit de verzekeringssector die aandelen hebben*

⁵ De overige woningen: 14 zijn door hun bewoners aangekocht volgens het CLT-model en 10 bij de bewonerscoöperatie Pass-âges.

gekocht.

Maar wat particulieren betreft, is het erg moeilijk om een beroep te doen op spaargeld... Omdat er geen meerwaarde op de aandelen zit en het dividend beperkt is tot 2%, op de dag dat we eventueel dividend kunnen uitkeren. Er moeten dus echt particulieren zijn die willen deelnemen aan een burger- en collectief project. En dat is moeilijker te vinden.

We hebben aandelen van 25 euro; dat zijn coöperatieleden die aan het project willen deelnemen en op die manier hun steun betuigen, maar dat financiert het project niet. Maar het bevalt ons wel om dit aandeel coöperanten te hebben, want dat zorgt voor mond-totmondreclame en geeft zichtbaarheid. Onder de coöperanten zijn er mensen (niet allemaal, sommigen zijn inactief) die over het project kunnen praten en dat stelt ons ook in staat om te communiceren met grotere institutionele partijen."

Fair Ground trekt sociale investeerders aan met zijn project. Investeerders, en zelfs sommige filantropen, aangezien de coöperatie ook donaties heeft ontvangen (ruil tegen aandelen, of donaties aan de Stichting (in geld en onroerend goed)).

Anderen hebben meer uiteenlopende drijfveren: zij combineren financieel en maatschappelijk rendement. Voor hen blijft het sociale project belangrijk, maar het moet gepaard gaan met een bepaald rendement (dat beperkter kan zijn dan bij andere activa). De Europese ESG-criteria - (ecologie, sociaal, governance) - die de impact van een onderneming op deze drie criteria beoordelen⁶, vormen bijvoorbeeld een argument om een deel van de investering te richten op dit soort projecten met een sterke maatschappelijke impact.

ESTHER : *"We hebben ook enkele coöperanten met een meer kapitalistische visie, als gevolg van onze fusie met Livingstones. In feite willen ze een 'ESG'-kant laten zien in hun investeringen, maar ze hebben toch die visie op winstgevendheid."*

De beperkte winstgevendheid en het langetermijnkarakter van de investering⁷ beperken puur opportunistisch gedrag. Laten we ook niet vergeten dat Fair Ground de herkomst van zijn financiering diversifieert, om niet afhankelijk te zijn van één enkele bron (coöperatieve aandelen, burgerobligaties, huurinkomsten, verkopen, leningen tegen interessante tarieven bij de Koning Boudewijnstichting en Finance Brussels, donaties ...).

De opsplitsing en antispeculatieve mechanismen

Om de maatschappelijke doelstelling op lange termijn te waarborgen van een project dat voor zijn ontwikkeling op particulier kapitaal vertrouwt, hanteert Fair Ground verschillende waarborgen. Het coöperatieve model en het bestuur vormen een eerste garantie, het beperkte rendement een andere. En de oprichters van Fair Ground hebben daar nog andere mechanismen aan toegevoegd om eventuele speculatieve neigingen tegen te gaan: in de eerste plaats de scheiding tussen de grond en de gebouwen. De coöperatie werkt samen met de stichting Fair Ground Belgium, die het vastgoedbezit beheert.

⁶ Zie bijvoorbeeld: [ESG en duurzaamheidsverslag](#)

⁷ Een coöperant die zijn aandelen wil verkopen, kan deze ofwel aan de coöperatie verkopen (die ze terugkoopt als ze over liquide middelen beschikt, zonder verplichting), ofwel een koper vinden die de aandelen overneemt.

ESTHER : *“Fair Ground Belgium, dat is de Stichting. Het is de kluis van de hele constructie. Zij maakt het mogelijk om bij de aankoop van een pand de opsplitsing door te voeren. We brengen het grondgedeelte (of de ondergrond) onder in de stichting. En zodra deze splitsing is uitgevoerd, hebben we de garantie dat het project voor altijd gebonden is aan een overeenkomst met de Stichting. Deze overeenkomst bepaalt: ‘geen meerwaarde of beperkte meerwaarden bij de wederverkoop van de goederen’, wetende dat het bij de aankoop van een goed door de coöperatie in eerste instantie niet de bedoeling is om het door te verkopen. Men kan zich voorstellen dat er op termijn een zekere omzet zal zijn in de onroerende goederen die Fair Ground in bezit heeft. In ieder geval, op de dag dat men zou besluiten om door te verkopen, zal men verkopen met een beperkte meerwaarde en ervoor zorgen dat het onroerend goed terecht komt bij personen die eveneens een beperkt inkomen hebben, volgens het CLTB-model. We zullen kijken naar het inkomen van de kopers en zij zullen, zodra ze het pand hebben verworven, ook deze beperking hebben met betrekking tot de meerwaarde en de begunstigen van hun verkoop, indien van toepassing.”*

Met dergelijke waarborgen blijft de grond eigendom van de stichting en voor altijd gesocialiseerd, terwijl de gebouwen door AIS worden verhuurd en/of verkocht om ook levenslang betaalbaar te blijven.

Woningen op de kapitalistische markt binnenhalen.

Voordat ruimtes tegen speculatieve praktijken worden beschermd, moeten er panden van de krappe Brusselse vastgoedmarkt worden gehaald. Er moeten vastgoedkansen worden gevonden waarvan de aankoop- en/of renovatiekosten betaalbaar blijven en verenigbaar zijn met sociale verhuur.

Bestaan dergelijke kansen nog in Brussel?

ESTHER : *“Ja. We hebben een voordeel, namelijk dat de locatie voor ons geen must is. We hoeven niet in ‘de mooie wijken’ te zitten. En in de volkswijken - wat ook een ander probleem van de sector weerspiegelt - zijn er veel eigenaars die niet de middelen hebben om te renoveren en die woningen, vaak in slechte staat, willen verkopen. En daar liggen kansen voor ons. We hebben ook contacten met verenigingen die eigenaar zijn, die niet de middelen hebben om te renoveren, maar die toch een sociale bestemming voor hun gebouw willen behouden.*

We hebben mogelijkheden om tegen, laten we zeggen, redelijke prijzen aan te kopen, maar het gaat om gebouwen met 3 of 4 woningen. (...)

We zijn niet erg enthousiast over nieuwbouw op zich, omdat het ontzettend omslachtig, traag en riskant is. We geven de voorkeur aan bestaande gebouwen, waarbij er niet al te veel onzekerheid is over de bouwvergunning. We zouden kantoorgebouwen kunnen hebben die we ombouwen tot woningen, op voorwaarde dat de aankoopprijs superlaag is. Maar echt vanaf nul bouwen op terreinen, dat is echt niet wat we momenteel bij vooropstellen. Daar zijn we niet voldoende voor uitgerust. En terreinen kopen tegen de huidige grondprijzen in Brussel, dat is uitgesloten.”

We hebben Esther ook gevraagd naar de relaties die de coöperatie onderhoudt met openbare grondeigenaren. De BBROW pleit ervoor dat alle openbare gronden in handen van de overheid moeten blijven. Maar de afgelopen maanden zijn er steeds meer aankondigingen van de verkoop van onroerend goed dat eigendom is van gemeenten, OCMW's en zelfs sociale huisvesting? ⁸ Je zou verwachten dat aan deze verkopen voorwaarden worden gesteld, in welk geval het Fair Ground-model een voorkeurspartner zou kunnen zijn om een sociale bestemming voor deze gebouwen te garanderen, in plaats van te kiezen voor de hoogste bidder.

Heeft Fair Ground toegang tot openbare grond?

"In theorie wel, maar ja... Het Gewest moet accepteren dat het sociale doel het mogelijk maakt om deze openbare goederen te verkopen tegen prijzen die lager zijn dan de marktprijzen. Dat lijkt niet echt in de lucht van de tijd te zijn..."

Een democratisch, antispeculatief en deugdelijk model, dat moet groeien!

Fair Ground laat zien dat het mogelijk is om betaalbare woningen te ontwikkelen, met beperkte overheidssteun en beperkte personele middelen. Voor haar ontwikkeling rekent ze op slechts ongeveer 3 VTE's, die deels ook bij andere verenigingen betrokken zijn.

De uitdaging voor de coöperatie is om haar ontwikkeling voort te zetten, met steeds meer solide expertise. Door partnerschappen te versterken, meer coöperanten te mobiliseren en meer gestructureerde institutionele ondersteuning te verkrijgen op het gebied van HR, met name voor communicatie, prospectie en overtuiging, zou de coöperatie haar impact kunnen vergroten en haar woningaanbod kunnen uitbreiden. Het doel is om tegen 2030 tussen de 150 en 200 woningen te realiseren.

De BBROW ondersteunt het coöperatieve model; dit moet worden geconsolideerd en een duurzame hefboom worden voor de productie van betaalbare woningen, naast overheidsmaatregelen. Toegang tot huisvesting vereist gezamenlijke inspanningen.

Deze analyse is opgesteld en gepubliceerd met de hulp van de Federation Wallonie-Bruxelles, éducation permanente, en het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, integratie via de huisvesting.

BBROW-Analyse * maart 2026



⁸ Dit is met name het geval bij het OCMW van de Stad Brussel of de BGHM.