



Whatt.eu – Why? How? What?

Betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting. Dat is wat iedereen wil en waar het recht op wonen over gaat. In de realiteit is het echter niet aan iedereen gegund. Noch de beleidsmakers noch de privé-marktspelers reiken vandaag voldoende en duurzame oplossingen aan. **Hoog tijd dus om het grote publiek in te schakelen!** Allemaal samen kunnen we het verschil maken, als we dat willen!

Whatt.eu komt met een **innovatief voorstel voor de verruiming en de vernieuwing van het aanbod van private huurwoningen in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest**. Er wordt rekening gehouden met de belangen van alle betrokken partijen. Elke belanghebbende heeft er voordeel bij, financieel of op een andere manier. Het vernieuwende aan het project is dat mensen van het grote publiek uitgenodigd worden om deel te nemen. In het ondernemingsmodel staat differentiatie centraal, zowel wat betreft het prijsbeleid als de doelgroep. De op te richten vastgoedcoöperatie beoogt impact te realiseren op het vlak van algemeen welzijn. Ze brengt de inclusieve samenleving een stapje dichterbij. De nadruk ligt op de volgende kernwaarden: diversiteit, continuïteit, autonomie en transparantie.

Waarom huisvesting?

Steeds vaker worden we geconfronteerd met verhalen over onbetaalbaarheid en onleefbaarheid van woningen. Daarbovenop komen nog de problematieken van discriminatie en vooroordelen tegenover bepaalde groepen van mensen. Dit alles laat ons niet onberoerd en motiveert ons om op zijn minst mee te reflecteren over een **structurele oplossing**.

Velen zijn geneigd te denken

- dat dit een probleem is dat zowat overal ter wereld bestaat, en dat derhalve niet snel te verhelpen is;
- dat dit iets is waar voornamelijk politieke wil voor nodig is;
- dat investeren in vastgoed weggelegd is voor vermogende mensen en hen niet aanbelangt.

Niets is minder waar. Juist omdat men wereldwijd te kampen heeft met gelijkaardige uitdagingen rond adequate huisvesting, is veel kennis voorhanden en worden nuttige ervaringen uitgewisseld. Bovendien **staat het thema niet los van de klimaat- en energiecrisis**, het meest urgente onderwerp op alle politieke agenda's. Het is duidelijk dat de beleidsmakers het grote publiek mee in het bad moeten trekken en dat ze stimulerende maatregelen dienen te nemen. Als jou een betrouwbaar instrument zou worden aangereikt, zou je dan bereid zijn om mee te werken aan de ontwikkeling van duurzaam vastgoed in je eigen omgeving? **Iedereen, met een kleine of grote beurs, is welkom. Alle organisaties, van KMO tot grote onderneming, evenzeer.**

Oprichting van een vastgoedcoöperatie

In tegenstelling tot de NV (Naamloze Vennootschap) en de BV (Besloten Vennootschap) is de CV (Coöperatieve Vennootschap) veel minder gangbaar in België. Toch worden de voordelen van coöperatief ondernemen meer en meer ontdekt. Meer bepaald de gemengde coöperatie, ook **multi-stakeholder-coöperatie** genoemd, vormt een geschikt juridisch instrument om vastgoedprojecten concreet gestalte te geven. Kenmerkend voor dit soort coöperatie is dat zij verschillende belanghebbenden samenbrengt. Alle activiteiten, gaande van de ontwikkeling van het onroerend goed tot de verhuring, de exploitatie en het algemene beheer ervan, worden **geïntegreerd in één organisatie**. Investeerders, leveranciers (aannemer, architect, expert, makelaar...), klanten (bewoners/huurders) en externe partners (zorgprofessionals, de overheid...) komen er samen. Transparantie over de werking is essentieel. De coöperatie stelt zich ten doel om op regelmatige basis overzichtelijke informatie te verspreiden die in een begrijpbare taal is opgesteld. Er zullen geregeld **impactmetingen** gebeuren om de vorderingen op het vlak van inclusie en duurzaamheid na te gaan. De resultaten van deze metingen zullen met alle belanghebbenden worden gedeeld.

Waarom Brussel?

In tegenstelling tot de andere regio's van België zijn in het Brussels Gewest twee derde van de bewoners huurder van hun woning. Velen kunnen het zich niet veroorloven om een eigendom aan te schaffen. Anderen verwachten slechts tijdelijk in de hoofdstad te vertoeven. Of men gaat de verantwoordelijkheden die eigendom van vastgoed met zich brengt liever uit de weg. **De huurders van het Brussels Gewest vormen een grote, zeer diverse groep**. De diversiteit is hoog op alle vlakken: herkomst, taal, cultuur, inkomensniveau, leeftijd enz.

De verhuurders verschaffen dus huisvesting aan een zeer heterogene groep van mensen, in een markt waar veel rotatie plaatsheeft en die aan constante veranderingen onderhevig is. De groep van private verhuurders is een verzameling van particuliere verhuurders, binnenlandse vastgoedvennootschappen en een toenemend aantal internationale investeringsmaatschappijen. Een lokale vastgoedcoöperatie zoals voorgesteld in het project van Whatt.eu zou probleemloos aan deze groep toegevoegd kunnen worden.

Wat kan jij doen voor Whatt.eu?

Momenteel bevindt het project zich in de fase van de opbouw van een netwerk van particulieren en organisaties die mee willen werken aan de verdere ontwikkeling van het project. Het drietalige blogplatform (zie website) en de nieuwsbrief "Het Nieuws van Whatt" doen in dit stadium dienst als communicatiemiddel.

Jij bent van harte uitgenodigd om:

- je in te schrijven voor het bekomen van de nieuwsbrief. Zo blijf je alvast op de hoogte.
- deze samenvatting van 2 pagina's door te sturen aan andere eventueel geïnteresseerden
- te reageren op de blogs en zo het gesprek op gang te brengen
- ons te contacteren met je vragen, opmerkingen, voorstellen voor meetings/blogs/events/quotes. Klik hier: <https://www.whatt.eu/nl/contact>

Hartelijk dank en hopelijk tot gauw!

Danielle Borremans

Cooperative Promotor