COÖPERATIE KNOKKE-HEIST

ARCHITECTUURWIJZER

cera

west-vlaanderen
de gedreven provincie

KNOKKE-HEIST

INDELING

- Vooraf: Knokke-Heist in cijfers
- Een woonbeleidsplan
  - Beleidskeuzes
  - Woonbehoeftestudie
  - De “woonladder”
- Coöperatief wonen
  - Concreet project
  - Voordelen
  - Nadelen / bezorgdheden

Knokke-Heist in cijfers

Algemeen

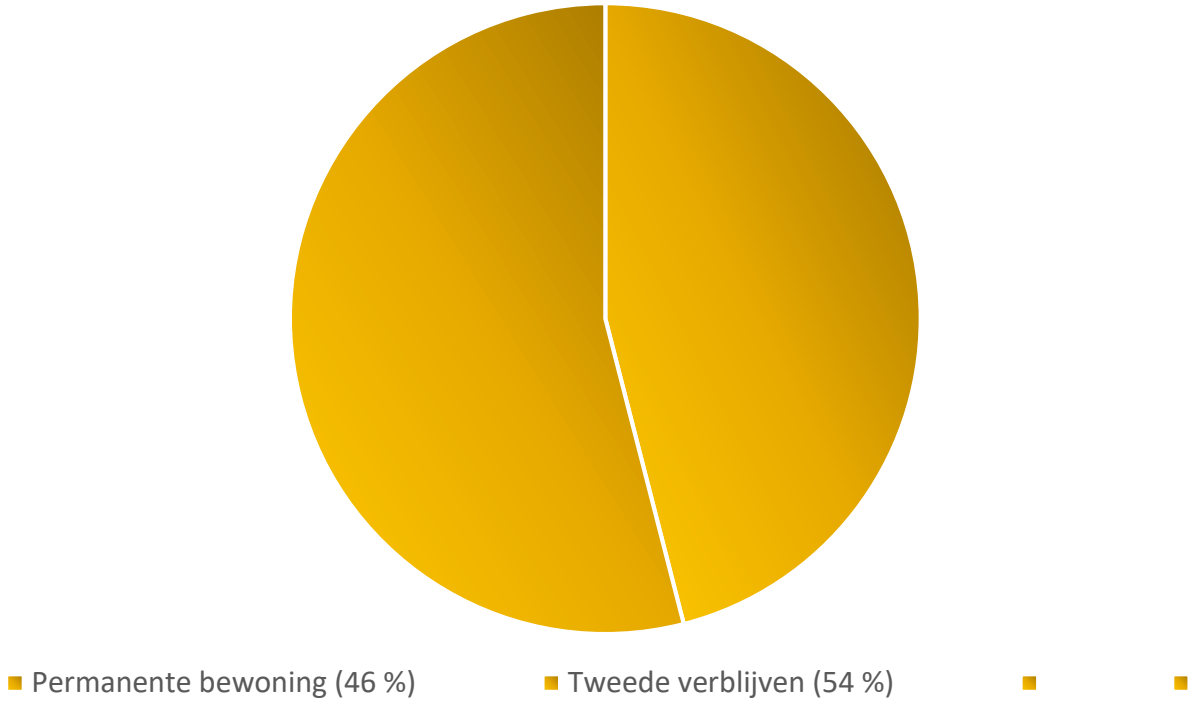
Gekende cijfers van de bevolking

- Knokke-Heist = gemeente met sterke vergrijzing
- Knokke-Heist = gemeente met sterke ontgroening

➔Nood aan **groei jonge bevolking** i.f.v. leefbaarheid van de gemeente (“Young **Working** Dynamics”)

Betaalbaarheid wonen

Verhouding permanente bewoning – tweede verblijven

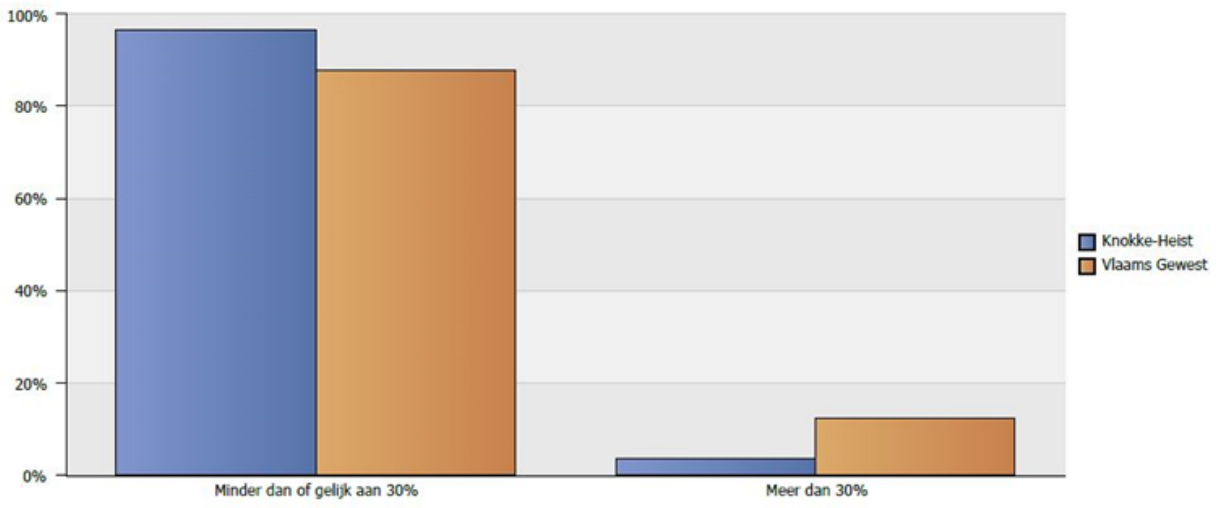


Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheid van het wonen: woonquote voor eigenaars
Aandeel (%) van de inwoners, **eigenaars** waarvan de totale uitgave van het gezin voor wonen minstens 30% bedraagt van het gezinsinkomen

Bron: Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor, Statistiek Vlaanderen/ABB
Metadata: wonen en woonomgeving
Meer info? Zie leeswijzer Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor

2017	Minder dan of gelijk aan 30%	Meer dan 30%
Knokke-Heist	96%	4%
Vlaams Gewest	88%	12%



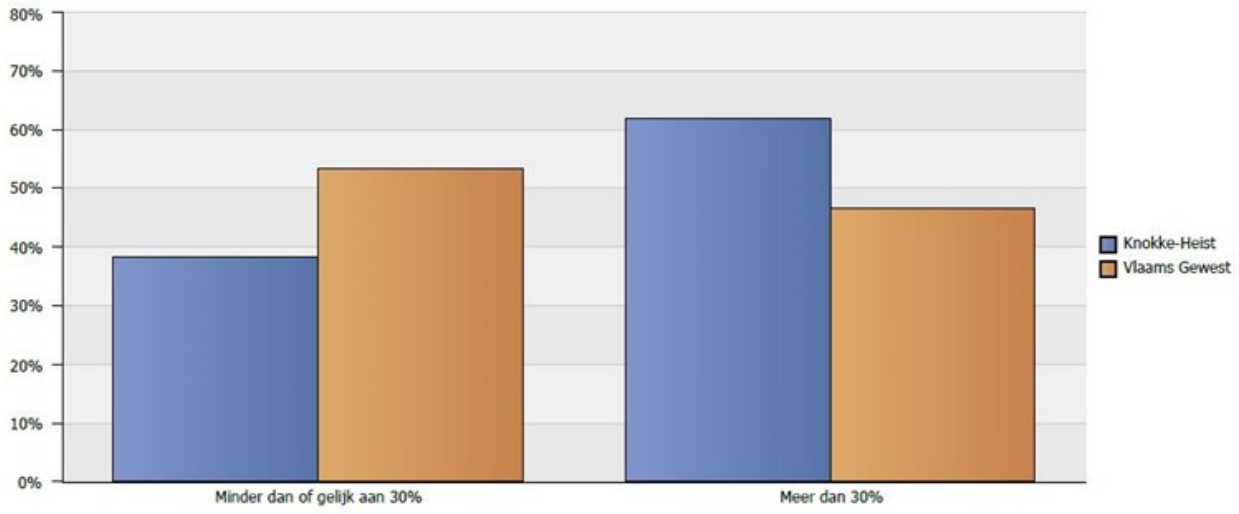
Kaart : Aandeel (%) van de inwoners, eigenaars waarvan de totale uitgave van het gezin voor wonen minstens 30% bedraagt van het gezinsinkomen

Betaalbaarheid wonen

Betaalbaarheid van het wonen: woonquote voor huurders
Aandeel (%) van de inwoners, **huurders** waarvan de totale uitgave van het gezin voor wonen minstens 30% bedraagt van het gezinsinkomen

Bron: Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor, Statistiek Vlaanderen/ABB
Metadata: wonen en woonomgeving
Meer info? Zie leeswijzer Survey Gemeentemonitor/Stadsmonitor

2017	Minder dan of gelijk aan 30%	Meer dan 30%
Knokke-Heist	38%	62%
Vlaams Gewest	53%	47%

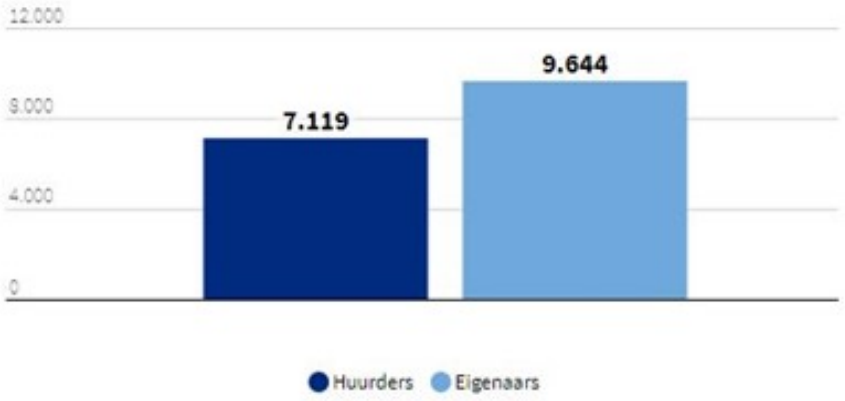


Kaart : Aandeel (%) van de inwoners, huurders waarvan de totale uitgave van het gezin voor wonen minstens 30% bedraagt van het gezinsinkomen

Betaalbaarheid wonen

Huurders en eigenaars

Huishoudens naar huur en koop
Knokke-Heist, aantal



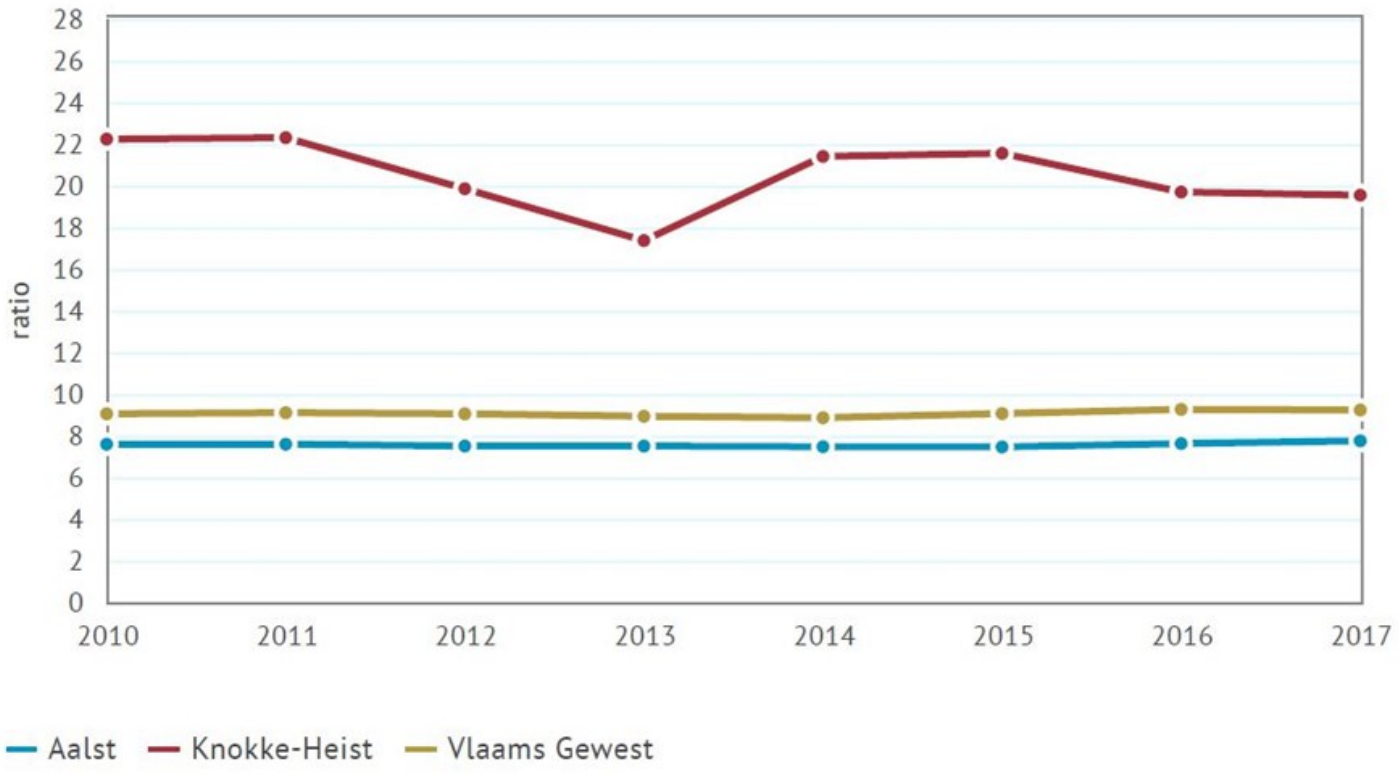
2018

Aandeel huurders

2018

Betaalbaarheid wonen

Grafiek 17 | Evolutie van de prijs-inkomenratio (2012-2017)



Bron: AKRED | provincies.incijfers.be

Betaalbaarheid wonen

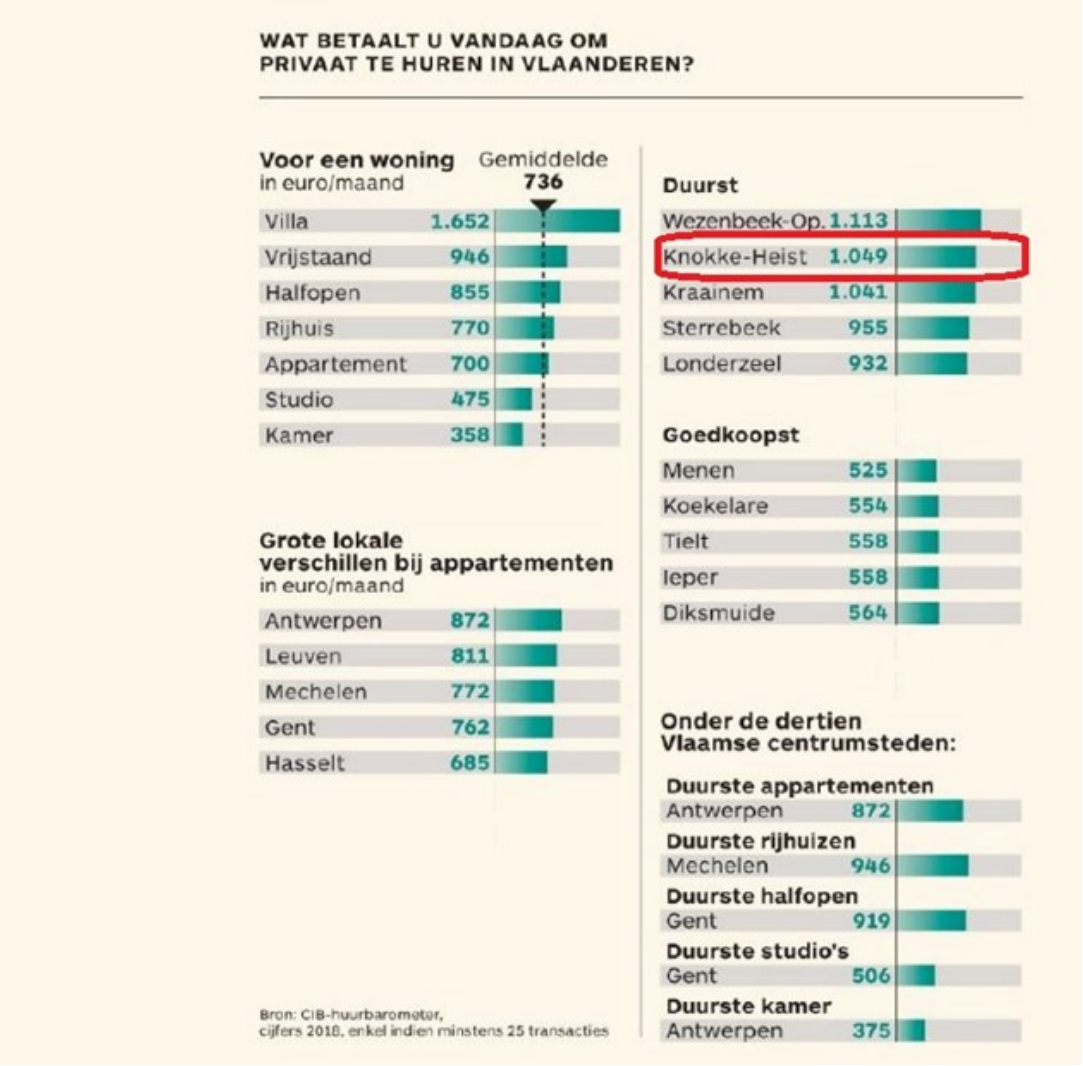
Wonen

Evolutie verkoopprijs van woongelegenheden (in €)

Bron: STATBEL, verwerking Statistiek Vlaanderen
Metadata: wonen en woonomgeving

		Knokke-Heist											
		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
appartementen, flats en studio's	Gemiddelde verkoopprijs	278.721	294.373	370.768	407.990	421.573	453.100	483.131	484.740	467.570	477.092	479.454	496.075
	Groei (2005=100)	*100,0*	*105,6*	*133,0*	*146,4*	*151,3*	*162,6*	*173,3*	*173,9*	*167,8*	*171,2*	*172,0*	*178,0*
gewone woonhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	224.670	297.424	332.440	351.491	305.683	332.758	341.302	332.543	312.737	316.740	355.850	358.821
	Groei (2005=100)	*100,0*	*132,4*	*148,0*	*156,4*	*136,1*	*148,1*	*151,9*	*148,0*	*139,2*	*141,0*	*158,4*	*159,7*
villa's, bungalows en landhuizen	Gemiddelde verkoopprijs	798.203	1.089.735	1.208.208	1.267.082	1.124.356	1.160.730	1.157.532	1.123.644	1.304.747	1.329.719	1.279.750	1.216.764
	Groei (2005=100)	*100,0*	*136,5*	*151,4*	*158,7*	*140,9*	*145,4*	*145,0*	*140,8*	*163,5*	*166,6*	*160,3*	*152,4*

Betaalbaarheid wonen



Huizen voor gezinnen te huur

Huis te huur - Knokke-Heist (8300)

Sorteren : Relevantie

Villa

€ 5.700/maand

4 slp. · 288 m²
8300 Knokke-Heist

EXCEPTIONEEL: Prachtig gerenoveerde, gemeubelde villa!

CAMBIER DE NIL
KNOKKE - ZOUTE

Gesponsord

Nieuwbouwproject - Appartementen

Vanaf

€ 975.000

3 slp. • 137 - 138 m²
8300 - Knokke

IMMO DEVA real estate

Huis

€ 2.500/maand

4 slp. · 164 m²
8300 Knokke-Heist

Charmante woning, vlakbij het stadhuis en de Groentenmarkt..

CHRISTOPHE COLPAERT
050 61 25 71

Villa

€ 2.650/maand

5 slp. · 407 m²
8300 Knokke-Heist

Nieuwbouwwoning te huur - Ramskapelle

IMMO FEVERY

Huis

€ 1.975/maand

4 slp.
8300 Knokke-Heist

Prachtig triplex/bel-etage appartement met 4 slaapkamers en

NA NO

Bel-etage

€ 3.450/maand

4 slp.
8300 Knokke-Heist

Charmante bel-étage woning met kwalitatieve materialen

CAMBIER DE NIL
KNOKKE - ZOUTE

Huis

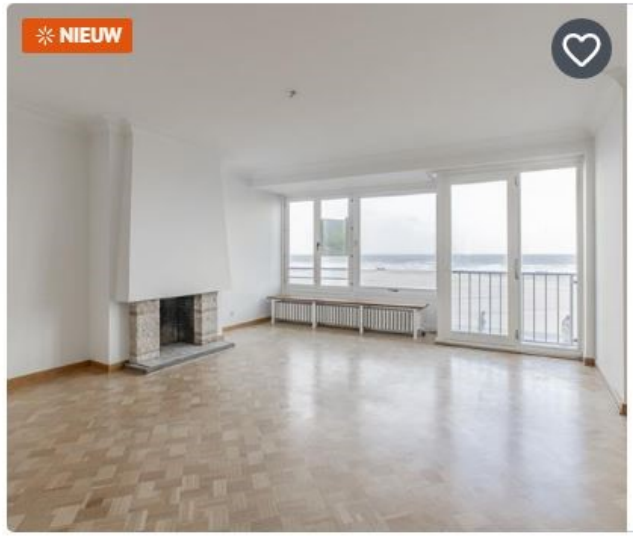
€ 3.500/maand

5 slp.
8300 Knokke-Heist

EXCLUSIEF TE HUUR: Ruime villa gelegen op een stuk grond van

- Lijst met ‘Huizen te huur’ op datum 15/03/2022
- Gemiddelde huur = **2.780 euro/maand**
- Lijst = limitatief!

Een (gezins)appartement dan maar ??



Appartement

€ 1.850/maand

3 slp. · 110 m²
8300 KNOKKE

Te huur - aangenaam appartement op de zeedijk in het Zoute

CAMBIER DE NIL
KNOKKE - ZOUTE

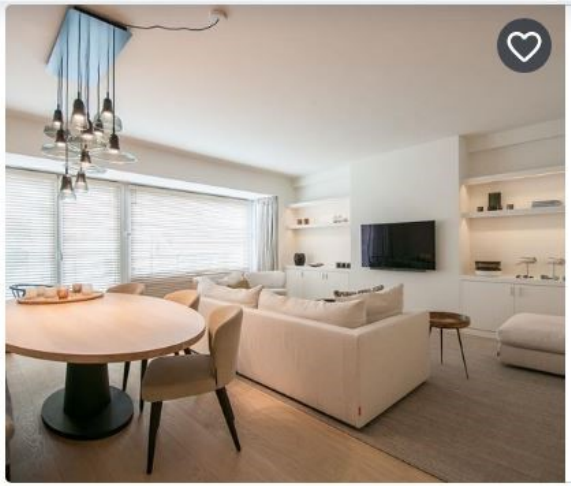
Studio

€ 1.100 (+ € 50)

47 m²
8300 Knokke-Heist

Zonnige, hedendaags ingerichte STUDIO met 3 slaapplaatsen...

CHRISTOPHE COLPAERT
EXCLUSIVE PROPERTIES
050 61 25 71



Appartement

€ 1.600/maand

1 slp. · 90 m²
8300 Knokke-Heist

Exclusief appartement met garagebox inclusief, in het Zoute!

CHRISTOPHE COLPAERT
EXCLUSIVE PROPERTIES
050 61 25 71

Appartement

€ 1.695/maand

3 slp. · 160 m²
8300 Knokke

Ruim HOEKappartement aan de ZONNIGE kant van de Lippenslaan

CHRISTOPHE COLPAERT
EXCLUSIVE PROPERTIES

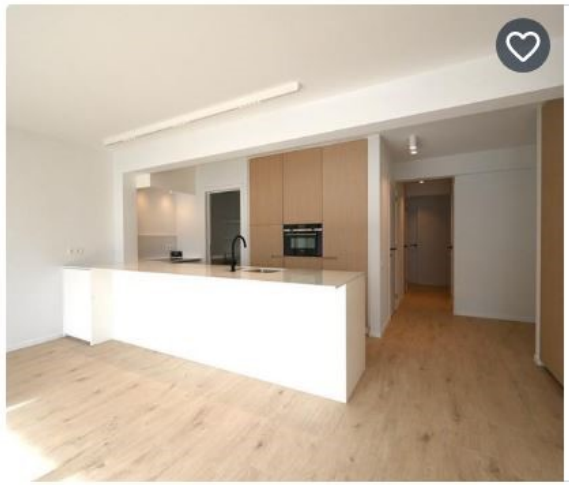
Appartement

€ 1.750/maand

3 slp. · 100 m²
8300 Knokke-Zoute

Zonnig, hedendaags appartement heel goed gelegen in de Kustl

KNOKKE
REAL ESTATE
050 64 10 10



Appartement

€ 1.700/maand

3 slp. · 105 m²
8300 Knokke

ONGEMEUBELD - NIEUW luxueus gerenoveerd appartement met 3 sl

Appartement

€ 3.750/maand

3 slp. · 155 m²
8300 Knokke-Heist

Nieuwbouwappartement met 3 slaapkamers in hartje Zoute!

Appartement

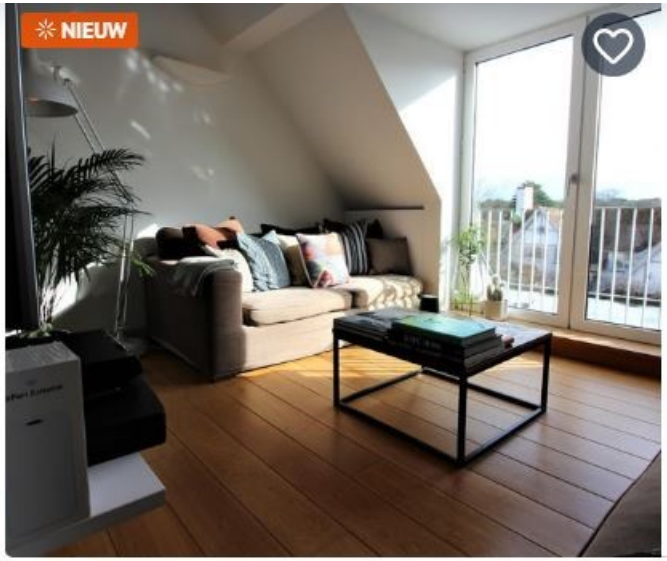
€ 1.495/maand

3 slp. · 129 m²
8300 Knokke-Heist

ONGEMEUBELD - Ruim appartement met een PRACHTIG ZICHT op het

Lijst = limitatief
(selectie 3 slpk)
Gemiddelde huur =
1.892 euro/maand

(excl. alg. kosten)



Appartement
€ 1.500/maand
3 slp. · 95 m²
8300 Knokke-Zoute

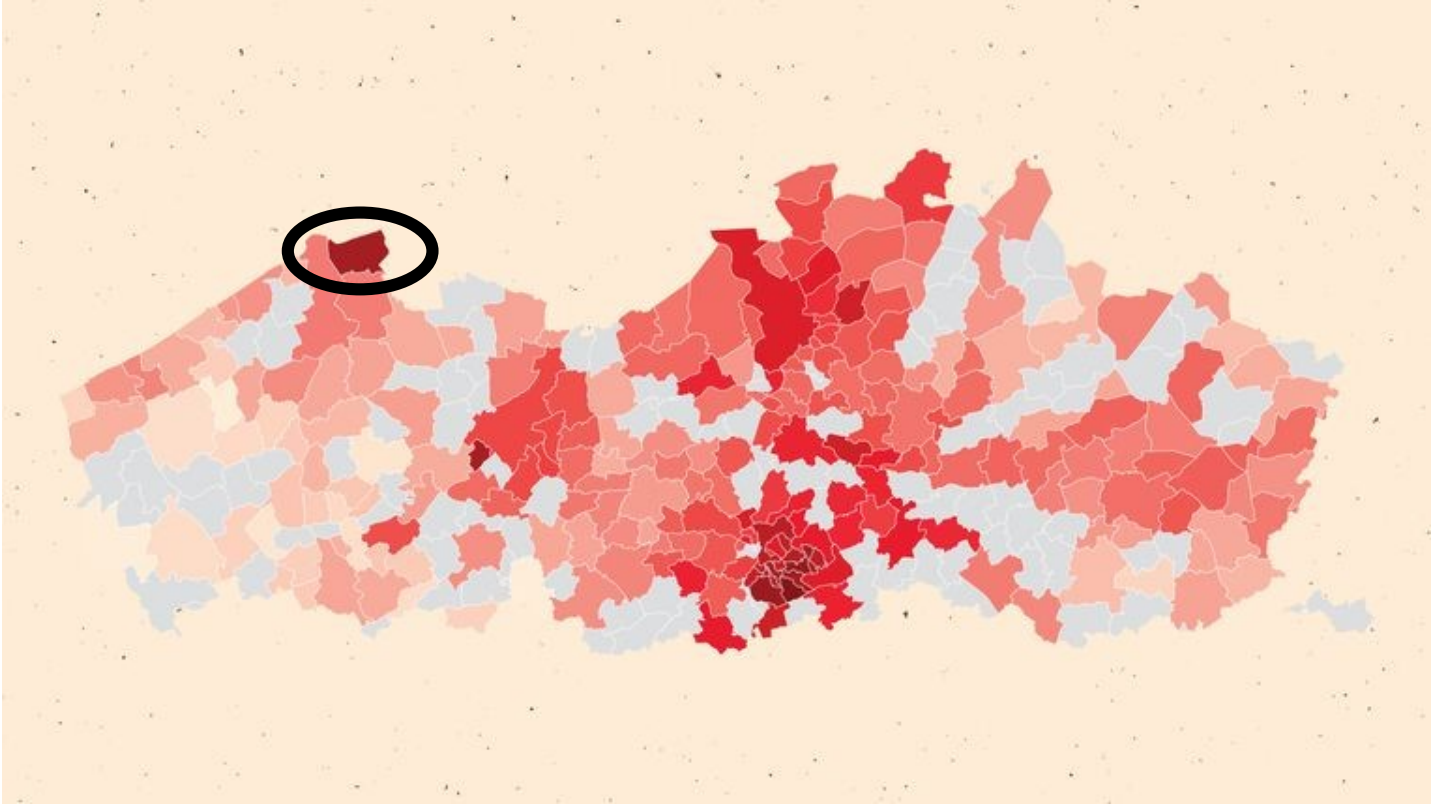
Het Zoute

Appartement
€ 1.695/maand
3 slp. · 160 m²
8300 Knokke-Heist

Zonnig hoekappartement heel goed gelegen in het centrum van

- Knokke-Heist = “**<u>eiland</u>** van onbetaalbaarheid”

- Enkel vergelijkbaar met Brusselse rand en Sint-Martens-Latem …



Directe omgeving Knokke-Heist?

Duplex

€ 950 (+ € 20)

3 slp. · 110 m²
8210 Zedelgem

Duplex appartement met grote terrassen - Zedelgem.

IMMAX IMMOBILIËN

Duplex

€ 820/maand

3 slp. · 128 m²
8490 Jabbeke

Gezellig en instapklaar appartement in het hartje van Jabbek

immo Dereeper

Duplex

€ 820/maand

3 slp. · 128 m²
8490 Jabbeke

Gezellig en instapklaar appartement in het hartje van Jabbek

immo Dereeper

Duplex

€ 950 (+ € 20)

3 slp. · 110 m²
8210 Zedelgem

Recent 3-slpk duplexappartement met parking

FUTUR immo

Appartement

€ 775/maand

3 slp. · 106 m²
8730 Beernem

Dakappartement met 3 slaapkamers en ruim terras

ERA REAL ESTATE DUMON

- Appartementen 3 slpk of meer
- Veel meer aanbod
- Gemiddelde huurprijs =
  ca. 800 à 900 euro/maand

Appartement

€ 750 (+ € 30)

3 slp.
8020 Oostkamp

Centraal gelegen verzorgd en ruim appartement in het hart va

Meuleman & Loeters VASTGOED

Appartement

€ 695 (+ € 50)

3 slp.
8020 Oostkamp

Appartement met drie slaapkamers op rustige locatie in het c

Meuleman & Loeters

Omgeving: huizen met 3 slpk?

Huis

€ 995/maand

4 slp. · 150 m²
8200 Sint-Michiels

Recente woning met garage

FUTUR IMMO

Huis

€ 975/maand

4 slp. · 190 m²
8020 Waardamme

Recente woning met 4 slaapkamers te Waardamme

ERA REAL ESTATE DUMON

Huis

€ 875/maand

3 slp. · 160 m²
8000 Brugge

Charmante woning vlakbij Astridpark - Brugge Centrum

IMMAX IMMOBILIEN

Huis

€ 900/maand

3 slp.
8730 Beernem

Energiezuinige, recente woning met 3 slaapkamers, zuidgerich

VASTGOED WANNEYN MISSIAEN

Huis

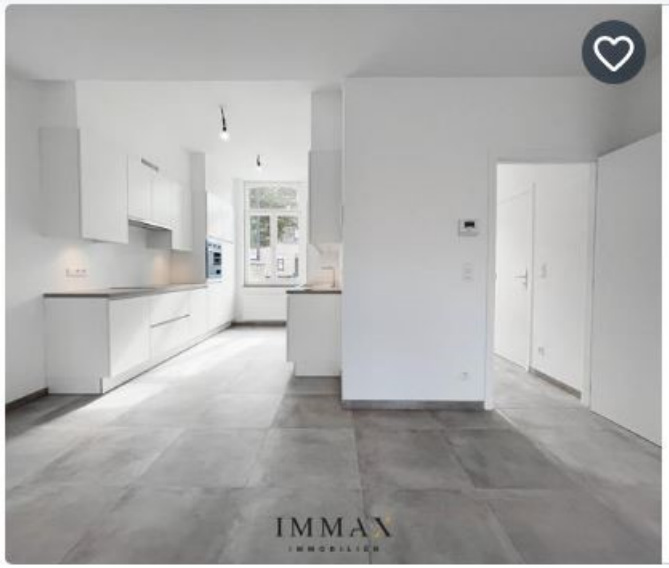
€ 900/maand

3 slp. · 179 m²
8020 Hertsberge

Bungalow met weiland te Hertsberge

Depauw vastgoed

- Huizen 3 slaapkamers
- Opnieuw veel meer aanbod
- Gemiddelde huurprijs:
  900 à 1.000 euro/maand



Huis

€ 975/maand

3 slp. · 132 m²
8380 Brugge Dudzele

Karaktervolle gerenoveerde woning - Brugge (Dudzele)

IMMAX IMMOBILIËN

Huis

€ 1.050/maand

3 slp. · 169 m²
8020 Ruddervoorde

IN OPTIE - Alleenstaande nieuwbouwwoning met 3 slaapkamers e

Caenen

- Het probleem is dus duidelijk …

- Maar hoe oplossingen vinden? Hoe in godsnaam ervoor zorgen dat (jonge) mensen toch in Knokke-Heist kunnen blijven wonen?

  (ook al is het een zalige gemeente om te verblijven en worden er nog 10 jeugd-huizen of golfslagbaden gebouwd?)

Een woonbeleidsplan

Vooraf:

- Uiteraard niet het volledige woonbeleidsplan (maak je geen zorgen ☺)

- Enkel relevante elementen voor deze themadag:

“**hoe komen we als lokaal bestuur bij de wooncoöperatie terecht als mogelijke oplossing?**”

Beleidskeuzes

- Prioritaire doelgroep = jonge gezinnen (zoals wsch elke gemeente)
- Géén eigen grond meer verkopen – mss zelfs eerder verwerven
- Keuze voor ‘nieuwe’ woonvormen: niet als hippe trend, maar uit bittere noodzaak (omwille van de mogelijke betaalbaarheid)
  - **Betaalbaar (ver)huren**
  - **Hybride of coöperatief wonen**
  - **Erfpacht en CLT**

- Andere vormen zijn niet prioritair: cohousing, tiny houses, casco, compact, modulair, zorgwonen (kangoeroe), hamsterhuren, uitgestelde koop, …

Vooraf: onderzoek woonbehoeftes

Als we jonge gezinnen willen houden of aantrekken, welke woonwensen hebben zij dan?

- Bevragen van jonge mensen tussen 18 en ca. 40 jaar (zowel wonend in Knokke-Heist als recent verhuisd)
- Hoe vullen zij ‘betaalbaar wonen’ in?
- Specifieke aandacht naar nieuwe woonvormen (o.a. coöperatief wonen)

- Enquête werd ondertussen afgerond (eind 2020-begin 2021)
- Verspreid via Facebook

- Op ca. 4 weken tijd meer dan 1.000 reacties!
- Duidelijk signaal naar beleid

En … ja, er is interesse in nieuwe woonvormen, waaronder wooncoöperaties!

De “woonladder”

INKOMEN (*)	KAPITAAL	WOONVORM/OPLOSSING	OP WEG NAAR DE BAKSTEEN ?
Minimaal (onder grens sociale huur)	Geen	Sociaal wonen : - SVK - SHM	Huren
Ja (boven sociale grens)	Geen	Betaalbaar huren : BVK	
Ja (boven sociale grens)	Beperkt: > 20.000 euro	Coöperatief wonen	Hybride (tussen kopen en huren)
Ja	Hoger: > 60.000 euro	Erfpacht/CLT	Eigenaar opstallen
Ja	Voldoende: > 80.000 euro	Klassiek eigenaarsmodel: ➔ “Betaalbaar” wonen (40 % gemiddeld)	Volledig eigenaarschap (maar onder voorwaarden)
Ja	Voldoende: > 80.000 euro	Klassiek eigenaarsmodel: ➔ Private markt	Volledig eigenaarschap

Sociaal wonen (situatie Knokke-Heist - 33.000 inwoners)

- Sociale Huisvestingsmaatschappij T'Heist Best
  - Nu 380 woningen (100 % huur)
  - Groeipad van ca. 200 bijkomende woningen

- Sociaal Verhuurkantoor Knokke-Heist
  - Nu 215 woningen (100 % huur)
  - Groeipad van ca. 10 woningen/jaar

- In principe vanaf 1/1/2023 nog één sociale woonactor → fusie naar een besloten vennootschap

Betaalbaar verhuurkantoor (BVK)

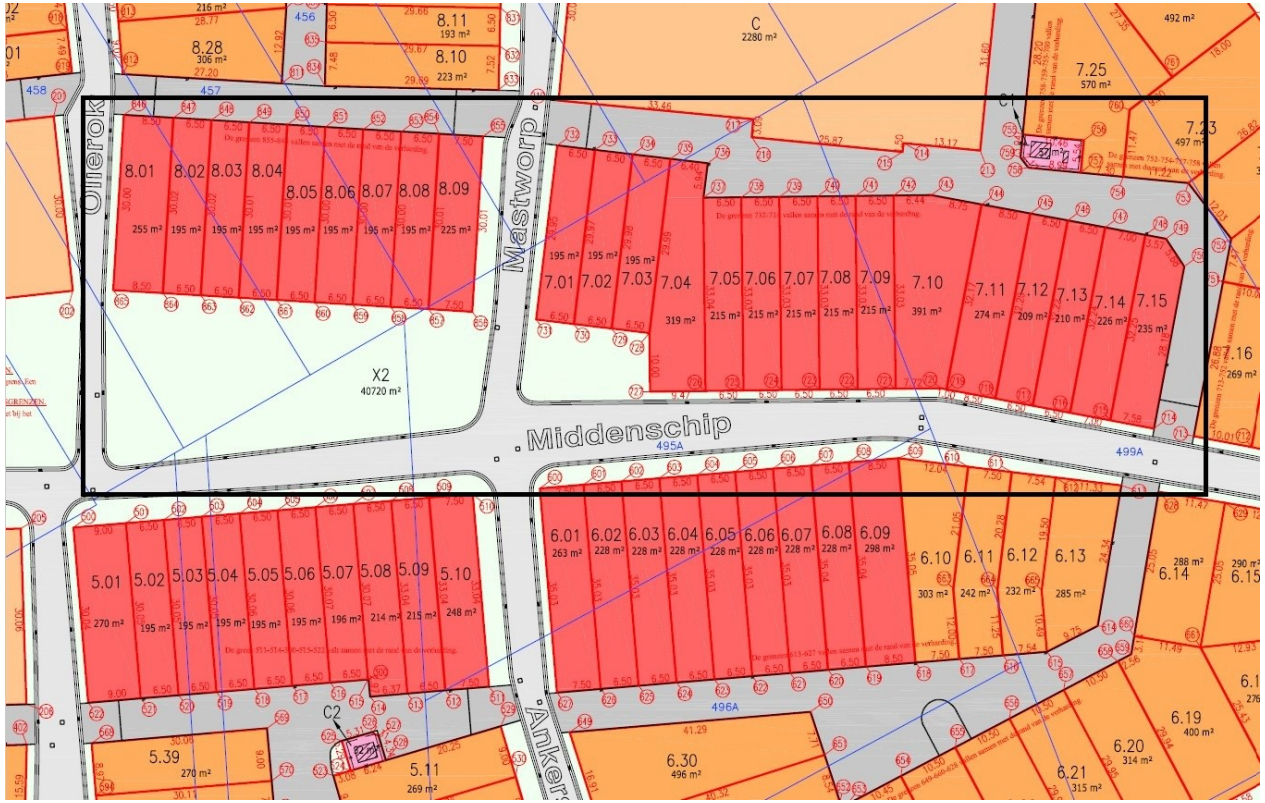
- Opgestart in 2015 (vgl. met HiG en MVK)
- Momenteel 10 woningen in verhuur
- Uitsluitend gezinswoningen (3 slpk of meer)
- Gemiddelde huurprijs ca. 825 euro/maand

- <u>OOK</u>: mogelijke beleidskeuze in alle betaalbare projecten (mix koop/huur)
- Uitbreiden met andere woontypologieën

Samenwerking BVK/WVI (West-Vlaamse Intercommunale)

- 24 huurwoningen in Heulebrug (nieuwe wijk)
  - 17 woningen met 3 slaapkamers
  - 7 woningen met 4/5 slaapkamers
- Huurprijs nog afhankelijk van bouwkost (en energiezuinigheid) – doelstelling is tussen 775 en 850 euro/maand
- Wedstrijd uitgeschreven – ondertussen één bureau weerhouden: Balcaen, De Wandel en Pillen (Gent)

➔ Communicatie in najaar: hopelijk ook ‘aanzuigeffect’?



linkt gemeentes

Coöperatief wonen

- Bewoners worden coöperanten
  - Betalen een instapaandeel (in ruil voor woonrecht)
  - Optie op extra aandelen
  - Betalen een maandelijkse woonbijdrage (“huur”)
  - Tussenvorm van kopen en huren (FILMPJE SVEN DAMEN !)

- Coöperatief wonen = wonen aan kostprijs – geen winstmodel (geen speculatie)

ARCHITECTUURWIJZER

west-vlaanderen
de gedreven provincie

KNOKKE-HEIST

cera

Coöperatief traject - haalbaarheidsstudie

- Keuze om grond ter beschikking te stellen (achteraf in erfpacht)
- Voldoende groot: minstens 50 wooneenheden
- Studie met 2 grote doelstellingen:
  - Architectuur: gezinsvriendelijk en betaalbaar
  - Financieel: berekening kostprijs
    - Bouwkost en onderhoudskost
    - Prijs instapaandeel + maandelijkse woonbijdrage (prijs/m²)
    - Berekenen mogelijk rendement (gemeente/investeerder/coöperant)

ARCHITECTUURWIJZER

west-vlaanderen
de gedreven provincie

KNOKKE-HEIST

cera

- Stand van zaken:
  - Oproep gelanceerd eind december 2021
  - Jury 1e selectie kandidten op 14/02/2022 (mooie interesse uit sector!)
  - 3 indieners weerhouden:
    - Carton 123 (Brussel) & Common Room (Brussel) en Ifau (Berlijn)
    - HCVA (Rotterdam)
    - Humbble & ECTV (Brussel)

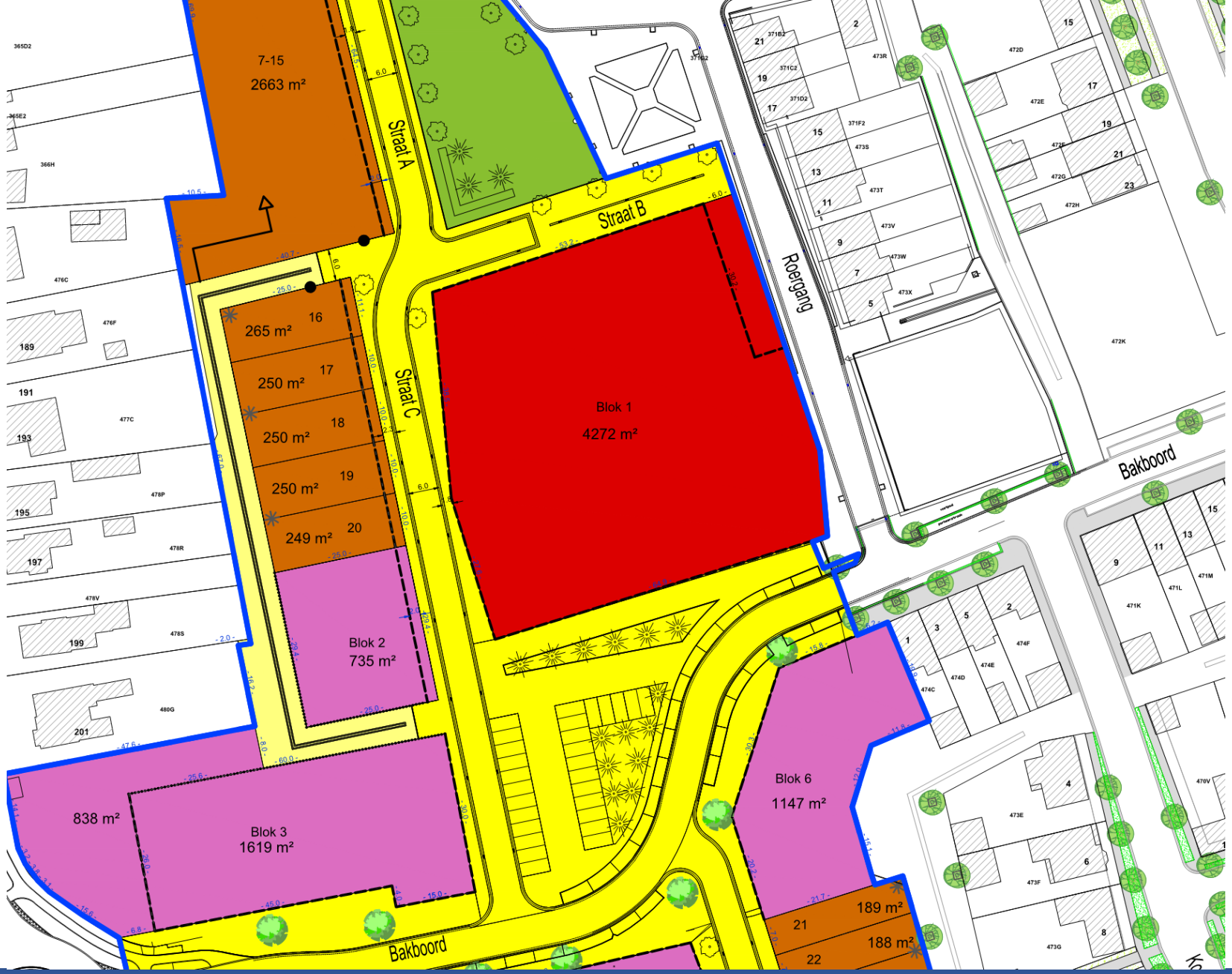
➔ Nu wachten op ontwerpen en rekentabellen – mei/juni 2022

ARCHITECTUURWIJZER

west-vlaanderen
de gedreven provincie

KNOKKE-HEIST

cera



VERKAVELINGSPLAN

COÖPERATIEF WOONPROJECT HEULEBRUG

Aandachtspunten

- Onbekend = onbemind!
- Belang van duidelijke communicatie
  - “Roadshow” – informatieavonden (najaar 2022 – al aangekondigd in enquête)
  - Informatie van haalbaarheidsstudie (aanvullen met filmpje ‘kopen of huren’)
  - Tentoonstelling ‘betaalbaar wonen’
  - Continue communicatie via Woonloket – Dienst Wonen

- Draagvlak creëren bij bewoners!
  - Inbreng gemeente = belangrijk!
  - Samenwerking met provincie West-Vlaanderen = belangrijk!
  - Samenwerking met Architectuurwijzer + Ceracoop

- Financieel én ruimtelijk plaatje moet kloppen!
  - Aspect betaalbaarheid = essentieel (daarom cijfers als inleiding)
  - Inbreng grond gemeente + eigen vermogen
  - Maar ook: gezinsvriendelijk én kwalitatief wonen

- Opstart = moeilijkste fase
  - Aantrekken van bewoners + investeerders
  - Houding van banken ??

Dus …

- Durven starten met project !
- Geloof dat het kàn lukken (maar zonder naïviteit en mét studie)

- Ondertussen ruchtbaarheid geven en werken aan bekendheid
  (positieve en hoopvolle reacties, soms uit onverwachte hoek – vb. werkgevers)

Daarna? De droom: niet alleen op grond Heulebrug, maar verruimen naar andere sites (om écht levenslang wonen mogelijk te maken) …

Vragen?