

 Interesse in dit onderwerp? Meer info nodig? Neem contact op via [info@apache.be](mailto:info@apache.be)

SAMIRA ATILLAH / 25 februari 2020

## Co-housing als antwoord op Vlaamse woonuitdaging?

 Leestijd: 7 minuten

INTERVIEW

1

**C**o-housen is in opmars. Maar bij wie? Is het enkel iets voor de happy few, of kan het ook een breed publiek bereiken? En wat met projectontwikkelaars die zich op het fenomeen storten? Architecte Peggy Totté gidst Apache doorheen het collectief wonen in Vlaanderen. 'Een stad moet niet denken dat met enkele co-housingprojecten een fantastische sociale mix gerealiseerd zal zijn.'

Vlaanderen kampt met een woonprobleem. In sommige lagen van de woonmarkt is zelfs sprake van een crisis. Het landsdeel raakt stilaan volgebouwd, en de woningprijzen blijven stijgen. In die context zoeken mensen naar creatieve oplossingen. Een collectief woonproject is één van.

Steeds meer mensen zijn overtuigd van het potentieel van collectieve woonvormen. Apache gaat op ontdekkingstocht en organiseert daarom op **3 maart** samen met **Kunstencentrum Vooruit** een panelgesprek over nieuwe woonvormen.

Sinds enkele jaren zit co-housing in de lift. In de expo '**Housing Apart Together**' brengt **Architectuurwijzer** achttien Vlaamse collectieve woonprojecten samen en toont zo hoe collectief wonen in de praktijk gebeurt. Van woningen met collectieve tuin tot appartementen met gedeelde ruimten, zowel in dorpen als in steden. De mogelijkheden om collectief te wonen zijn groot, met veel variatie in het aantal, de invulling en de grootte van de gemeenschappelijke ruimtes.

"Collectief bouwen biedt een kwalitatief antwoord op de actuele woonuitdaging. Tegelijk bestaan er veel vragen over het delen en samenleven", schrijft Architectuurwijzer in de begeleidende tekst bij de expo. Architecte **Peggy Totté**, de bezielster van de expo, legt uit dat dergelijke projecten kwalitatief kunnen zijn, maar ook tijd en energie vergen van de betrokkenen.

### Intensieve processen

**Totté: 'Mensen stoppen er heel veel tijd, geld en energie in, en moeten dus van aanpakken weten'**

Een groep van bewoners die zelf een terrein koopt, een architect aanstelt, en vervolgens een vereniging van eigenaars vormen. Ziedaar de meest typische co-housing-groep.

# inhoud heerst



onze maatschappij". Behalve deze hechte bewonersgroepen ontwikkelen ook projectontwikkelaars en sociale huisvestingsmaatschappijen co-housingprojecten in Vlaanderen. In de expo heeft Architectuurwijzer zowel aandacht voor gerealiseerde als (nog) niet-gerealiseerde projecten. "De gerealiseerde projecten zijn die van de bewonersgroepen. De niet-gerealiseerde projecten tonen dat ook projectontwikkelaars of sociale huisvestingsmaatschappijen beginnen na te denken over collectief wonen", legt Totté uit.

"Natuurlijk vragen zij zich af: 'wat kunnen wij ermee, kunnen wij in onze projecten ook co-housing opnemen?', zegt Totté. "In sommige gevallen gaat het over grote stadsprojecten waar de lokale overheid aandringt op meer collectiviteit. Dat heeft ook nadelen. Sommige projectontwikkelaars weten niet juist waarrond co-housing juist draait."

Projectontwikkelaars hebben vaak gewoon geen interesse om mensen eerder in een project te betrekken. "Projectontwikkelaars moeten zo vlug mogelijk bouwen, opleveren en verkopen." Al kan het ook anders. "In het project **Oude Dokken** in **Gent** is er een co-housingproject opgenomen waar de projectontwikkelaar bewoners mee laat beslissen over de gemeenschappelijke delen."

Het project van projectontwikkelaar **Schipperskaai Development** bestaat uit 16 energiezuinige appartementen met een gemeenschappelijk dakterras dat zicht geeft op een park en water. Dat uitzicht kost je wel wat: minstens 390.000 euro (inclusief de gemeenschappelijke ruimtes).

## Hip en trendy

**Totté: 'Je kan goede architectuur maken, maar je moet ook betrokkenheid hebben van je bewoners'**

Projectontwikkelaar **Steps Real Estate** waagt zich aan co-housing in het Hasseltse, onder de naam **CityLoft**. Het co-housingproject wordt verkocht als 'hip en trendy', weet Totté. Volgens CityLoft is álles in dit project inbegrepen: van gemeenschappelijke ruimtes tot nieuwe vrienden.

De ontwikkelaar richt zich op de aantrekkelijkste doelgroep voor dit soort projecten: jonge alleenstaanden en starters. "In dat gebouw heb je units van 45 m<sup>2</sup>. Dat is klein, maar bewoners hebben een gemeenschappelijke hal, een loungebar en boven hebben ze een gemeenschappelijk dakterras. De service is bovendien inbegrepen."

Volgens de architecte kunnen zo'n projecten door projectontwikkelaars goed werken als ze tenminste in een verhuurmodel zitten. Als binnen dat project individuele appartementen verkocht worden die daarna eventueel verhuurd kunnen worden, dan wordt het volgens Totté een uitdaging om die gemeenschappelijke delen te beheren. "Je kan goede architectuur maken, maar je moet ook betrokkenheid hebben van je bewoners." Comfort in een 'package-deal' heeft op die manier dus ook een keerzijde.

**Totté: 'De fiscale en bancaire voorwaarden voor wooncoöperaties zijn in Vlaanderen nog niet optimaal'**

Co-housing kan ook binnen een zogeheten **wooncoöperatie**. "Coöperatief is niet collectief en omgekeerd. Er is dus een verschil", legt Totté uit. Volgens Architectuurwijzer is het principe daarvan eenvoudig: "Mensen werken samen en stichten een coöperatie waarvan zij aandeelhouder worden. De coöperatie bouwt huizen en verhuurt deze aan haar leden. De huur van een woning binnen een coöperatie wordt berekend op basis van de werkelijke kosten." Als aandeelhouder en bewoner huur je dus als het ware bij jezelf.

"Voorlopig zijn de fiscale en bancaire voorwaarden voor wooncoöperaties in Vlaanderen nog niet optimaal. In het buitenland is dat wel al het geval, en kunnen coöperaties bijvoorbeeld rekenen op een renteloze staatslening", zegt Totté. Bovendien hadden bewoners binnen een wooncoöperatie tot voor kort geen recht op een woonbonus. Dat die recent werd afgeschaft kan wel in het voordeel zijn van wooncoöperaties.

# inhoud heerst



met wooncoöperaties te gaan werken.”

## Vooruitstrevende dorpen

Van de ‘hippe en trendy’ steden trekken we verder naar de rustige dorpen. Totté merkt dat co-housing vooral in de grote Vlaamse steden van de grond is gekomen. Leeft co-housing dan niet in de Vlaamse dorpen? Stilaan wel, maar volgens Totté vanuit een ander uitgangspunt.

In enkele **dorpskernen**, zoals Zomergem, Hoogstraten, Kalmthout en Bocholt vertrekken de projecten vanuit het beschikbaar patrimonium of het beschermd erfgoed. “Bijvoorbeeld, een kasteel, of een vierkantshoeve die een herbestemming nodig heeft, maar niet kan ingevuld worden met klassieke woningen of appartementen”, legt Totté uit.

Tussen de klassieke appartementen en verkavelingen in de dorpskernen duiken er ook woonprojecten met een minimale collectiviteit op, zoals een gedeelde tuin, een gemeenschappelijke parking en een overdekte buitenruimte.

Dergelijke projecten blijken op dorpsniveau geen evidentie. “Dat komt bijvoorbeeld omdat mensen in een vereniging van eigenaars moeten stappen terwijl ze gewoon een huisje, tuintje en boompje willen. Hun auto parkeren op een gedeelde parking een paar meter verderop is soms al moeilijk. Deze projecten zijn dus al vooruitstrevend op dorpsniveau.”

## Overleven

Niet iedereen blijkt echter wakker te liggen van een gedeelde parking of andere vormen van gedeelde woonvormen. Is co-housing wel voor iedereen weggelegd of enkel voor mensen met kapitaal? **Sociale huisvestingsmaatschappijen** beginnen alvast te overwegen om collectieve ruimtes op te nemen in hun aanbod.

“In de tentoonstelling heb ik zo een heel eenvoudig project mee opgenomen”, zegt Totté. **‘Het hoekhuis’** is een project van **De Ideale Woning** in opdracht van **CAW**. “Het zijn vijf studio’s in een hoekhuis en boven hebben de bewoners één gemeenschappelijke ruimte en een dakterras.”

**Totté: ‘Een stadsbestuur moet niet denken dat met enkele co-housingprojecten op te zetten in een bepaalde buurt, een fantastische sociale mix gerealiseerd zal zijn’**

Totté legt uit dat een gemeenschappelijk luik voor kwetsbare mensen met weinig financiële middelen niet vanzelfsprekend is. “Volgens een studie in Brussel, waarbij men veertig co-housingprojecten bestudeerde, blijkt dat de kwetsbare doelgroepen in de stad weinig tot geen behoefte hebben aan dergelijke collectieve ruimtes.” Dat komt volgens Totté omdat die mensen andere zorgen hebben en in de eerste plaats op zoek zijn naar een dak boven hun hoofd.

Ook in het veldonderzoek van Architectuurwijzer merkte Totté op dat co-housingprojecten in de eerste plaats voor de sociaaleconomische middenklasse zijn. “Die mensen hebben een goede job, een minimum aan kapitaal, ze durven risico’s nemen.” Veel bewonersgroepen gaven volgens Totté wel aan dat ze geprobeerd hadden om mensen met lagere inkomens aan te trekken. Dat liep echter niet van een leien dakje.

“Die mensen kunnen die risico’s niet nemen, denk ik. Je moet uiteindelijk jaren op voorhand geld op tafel leggen om gronden of gebouwen aan te kunnen kopen. Je weet bovendien nooit zeker of het project zal landen.”

Bepaalde doelgroepen dreigen dus uitgesloten te worden. Volgens Totté moeten we dat de co-housingprojecten niet aanwrijven, maar moeten overheden er zich wel bewust van zijn. “Gent heeft zo al drie projecten gelanceerd. Een stad moet gewoon niet denken dat met enkele co-housingprojecten op te zetten in een bepaalde buurt, de ‘fantastische sociale mix’ gerealiseerd zal zijn. Die ‘mix’ moet breder bekeken worden”, stelt ze.

## Jong en oud

# inhoud heerst



woonprojecten omdat ze op een waardige manier oud willen worden, in een fijne omgeving, waarin ze niet alleen vertoeven.

Een voorbeeld is **Symbiosis**, een stichting van openbaar nut. "Zij kopen beschermd erfgoed aan, zoals het kasteel in het Boekenbergpark te Antwerpen en zoeken vervolgens een groep senioren." De betrokken gebouwen worden eigendom van de stichting, de bewoners die mee gaan, investeren in de restauratie van het pand. Die investering wordt mee opgenomen in de stichting. "Als mensen eruit stappen of sterven kan dat aandeel er ook uitgehaald worden." De eerste projecten van Symbiosis zitten in de bouwaanvraagfase.

In het woonproject **Brutopia** in Brussel zag Totté dan weer een gemengde groep, van senioren tot jonge gezinnen.

## Happies, not hippies

### Totté: 'Afspraken rond privacy worden gewoon onder elkaar geregeld'

Zowel Peggy Totté als **Ruth Soenen**, de antropologe waarmee ze samenwerkte voor de expo, vroegen zich af hoe sociaal deze woonvormen nu eigenlijk zijn. "Ruth is meegegaan naar de projecten die gerealiseerd werden en sprak met de bewoners. Haar conclusies werden in de tentoonstelling gebundeld in een video."

Na veel gesprekken met de bewoners van allerlei Vlaamse co-housingprojecten blijkt privacy alvast een erg belangrijk aspect te zijn. Hebben mensen wel privacy in dergelijke projecten? "In alle projecten kwam duidelijk naar voren: 'Wij ervaren ook privacy: voor ons is dat even belangrijk als voor iemand anders'." Zonder privacy geen collectief dus.

"Maar ook privacy is opnieuw onderhandeld. Onderling is er een soort van andere culturele code afgesproken," zegt Totté. Zo weten bewoners dat als gordijnen van andere bewoners dichtgeschoven zijn, ze beter niet aankloppen. Ook kinderen worden aangeleerd dat oudere mensen liever niet steeds gestoord worden. "Afspraken rond privacy worden gewoon onder elkaar geregeld."

Behalve privacyaspecten kwamen er uit de gesprekken met de bewoners nog een aantal andere opvallende conclusies naar boven. "Bewoners vinden het gewoon een fijne manier van samenwonen, het is een praktische huiselijkheid. Buren die op elkaars kinderen letten, iemand die de was voor je in de wasmachine stopt... Kortom: in een maatschappij met een druk leven is het handig als je altijd mensen in de buurt hebt die je kunnen helpen."

"Je komt thuis en je hebt meer sociale contacten dan in een andere woonblok. In die projecten wordt er ook steeds goed nagedacht over de 'circulatieruimten'. Een gang of traphal kan veel meer zijn dan een gewone gang, het is een ontmoetingsruimte", besluit Totté.

*De tentoonstelling liep in het najaar 2019 in C-mine cultuurcentrum Genk en loopt momenteel in STAM Gent tot 3 mei 2020.*

DOSSIER: BETAALBAAR WONEN

INTERVIEW

NIEUWS

TOON MEER TAGS

Schrijf je nu in voor onze nieuwsbrief en ontvang wekelijks een gratis artikel in je mailbox.

Schrijf je in voor de nieuwsbrief

Je kan ook een lidmaatschap cadeau geven of ambassadeur worden van Apache.