

VILLA, COHOUSING, FLAT OF SOCIALE WONING?

REDACTIE: VEERLE FRISSEN EN NIKKIE STEYAERT, FOTOGRAFIE: VEERLE FRISSEN EN BRECHT VAN MAELE

MIJN THUIS IS WAAR MIJN HUIS STAAT

hoe mensen
van een plaats
een eigen plek maken

Een eigen huis, een plek onder de zon. Voor vele Vlamingen is het nog steeds het hoogste goed. 73% bezit een eigen woning, 20% huurt op de private markt en 6% woont in een sociale woning. Dan blijft er nog een heel klein taartpuntje van 1% over voor overige woonvormen zoals collectief wonen of een Tiny House. Die alternatieve woonvormen komen tegemoet aan noden die nieuw lijken, maar zo oud zijn als de straat: leven in gemeenschap en verbondenheid, zoeken naar verstilling. Still neemt je mee op de meanderende wegen van ons woonlandschap, langs nieuwbouw, rijhuisjes en cohousingprojecten naar de mensen achter die 1, 6, 20 en 73%. We drukken op de deurbel van 3 bewoners met een verschillende visie op thuis zijn en spreken met experts over nieuwe woonvormen, thuishomen en woningbeleid.

COLLECTIEF WONEN

“Cohousen werkt het best
in een pragmatische lightversie”

Ongeschreven regels

We beginnen onze reportage bij die 1% van mensen die kiezen voor een speciale woonvorm zoals collectief wonen. De uitzondering met andere woorden, want uitzonderingen bevestigen de regel en naar die regel – wat we met z'n allen verstaan onder een thuis – zijn we op zoek. Niemand die ons meer kan vertellen over cohousing en coöperatief wonen dan Peggy Totté en Ruth Soenen, beiden gepassioneerd door de manier waarop mensen samenwonen. Peggy vanuit ruimtelijk-architecturaal perspectief en Ruth vanuit haar antropologische achtergrond. Vanuit Architectuurwijzer zette Peggy – als curator – de expo Housing Apart Together op poten, die focust op 20 projecten van collectief wonen in Vlaanderen. De expo toont een mix van gerealiseerde en geplande projecten, grote en kleine, nieuwbouw en renovatie, in steden en dorpen. Ook Ruth geeft in de expo haar antropologische kijk op het cohousen, op basis van gesprekken met bewoners, architecten en initiatiefnemers. Misschien denk je bij collectief wonen spontaan aan communes? Niet zo. Gemeenschappelijke ruimtes zijn een voorwaarde, maar privacy is even belangrijk. “Er gelden ongeschreven regels tussen bewoners over wanneer verbinding wel en niet aan de orde is”, legt Ruth meteen uit.

“Collectieve woonprojecten zijn projecten waar bewoners een aantal ruimtes delen, en dan bedoel ik niet de garages of fietsenstalling”, vult Peggy aan. “Iedereen is eigenaar van zijn eigen unit en mede-eigenaar van de collectieve delen. Zulke woonprojecten wijken af van de klassieke woonvormen. Een cohousingproject kan vertrekken vanuit een bewonersgroep, maar evengoed vanuit een wooncoöperatie of een projectontwikkelaar die achteraf een bewonersgroep zoekt. Er zijn trouwens ook sociale huisvestingsmaatschappijen die het testen. Zij trekken een duidelijke grens: ‘wij bouwen, wij verhuren, wij hebben de eindverantwoordelijkheid’, maar ze betrekken de bewoners in het traject en bevragen hen op voorhand. Dat is helemaal anders dan een bewonersgroep die in consensus moet beslissen. Geloof me: een groep van 20 bewoners die samen aan een cohousingproject beginnen: daar heeft een architect een hele kluit aan!”

Volkswijken

De ruimte wordt schaarser, dorpen worden steeds onpersoonlijker, woningen duurder en als we onze aarde willen redden, moet het allemaal duurzamer. Is collectief wonen een antwoord op al die uitdagingen? “Collectief wonen is

sterk geromantiseerd vanuit het sociale aspect”, legt Ruth uit. “Samenzijn is complexer dan velen denken. In ons onderzoek bestudeerden we hoe mensen elkaar ontmoeten in collectieve woonvormen. Het is moeilijk om in een korte tijd vat te krijgen op de realiteit die zich ter plekke ontplooit. Daarom hebben we diverse mensen geïnterviewd die we vervolgens kunnen vergelijken met onderzoek dat ik in het verleden voerde naar groepen in verschillende types wijken. Ik heb in chique verkavelingswijken gezeten, maar ook in volkswijken. Met al die bagage en data lukt het om dieper te graven.”

Privacy

Uit onderzoek blijkt dat bewoners van cohousingprojecten veel belang hechten aan het groepseffect. Ze vinden het belangrijk dat ze samen een bouwproces hebben doorlopen om vervolgens met een sterke groep collectief beslissingen te kunnen nemen. “Maar ik hoor ook andere geluiden”, zegt Peggy. “Enkele bewoners vertelden dat het heftig was en ze niet wisten of ze het nog eens opnieuw zouden doen.” Ik onthoud: het groepsaspect speelt een belangrijke rol in de keuze van mensen om te stappen in een project van collectief wonen of er zelf een op te starten, maar mensen mogen dus niet uit het



BRUTOPIA - © BRECHT VAN MAELE

Peggy:

“Een groep van 20 bewoners die samen aan een cohousingproject beginnen: daar heeft een architect een hele kluit aan!”

Ruth:

“Collectief wonen is sterk geromantiseerd vanuit het sociale aspect. Samen zijn is complexer dan velen denken”



oog verliezen dat samen beslissen niet te onderschatten valt. “Peggy en ik zijn iets kritischer tegenover dat sociale, maar niet omdat we het onbelangrijk vinden. Vaak ervaren cohousers van het eerste uur, dan spreek ik over de jaren '70-'80, dat mensen te hoge verwachtingen koesteren tegenover het verbindende aspect. Cohousen werkt het best in een pragmatische lightversie.” Hoe zou die lightversie er dan best uitzien, vraag ik me af? Ruth: “Ik vind verbinden belangrijk, maar hoe ver ga je daarin? Het verbindende wordt er soms bijgenomen als een soort promotiesaus. Men haast zich om te zeggen: ‘Het is geen commune, we zijn geen hippies’, maar eigenlijk brengen bewoners hun verhaal zo naar buiten dat iedereen dat toch denkt. Als je dan kijkt naar hoe ze er daadwerkelijk leven, zie je een ander verhaal. Privacy is een voorwaarde om het delen van de gemeenschappelijke ruimten goed te laten werken. Mensen zullen uitsluitend in de gemeenschappelijke delen of tuin samenkomen. Er zijn onbewuste codes. Zo is er een regel dat kinderen niet in de private units komen als er daar bezoek is. Er ontstaan dus veel spontane afspraken rond ‘waar samen’ en ‘waar apart’. Het respecteren van de privacy is een absolute voorwaarde om dicht bij elkaar te leven zonder te veel conflicten. Mensen hebben een privaat stuk nodig om zich in stilte terug te trekken en waar ze met rust gelaten worden. Samen zijn



WIE IS RUTH SOENEN?

- Ruth Soenen is licentiaat in de sociale pedagogiek en doctor in de sociale en culturele antropologie.
- Na een academische loopbaan waarin ze het alledaagse leven in Vlaanderen bestudeert, richt ze het bureau Simply Community op. Ze vertaalt in tal van maatschappelijke projecten haar antropologisch opgebouwde kennis naar een praktisch, innovatief en duurzaam advies.
- In 2006 verscheen haar boek ‘Het kleine ontmoeten. Over het sociale karakter van de stad’.



WIE IS PEGGY TOTTÉ?

- Peggy is van opleiding architect-bouwkundige.
- Ze is artistiek coördinator van Architectuurwijzer: een culturele architectuurvereniging die kijkt naar de impact die kwaliteitsvolle architectuur kan hebben op de samenleving.
- Ze is curator van de expo Housing Apart Together, deze is van begin juli tot en met eind oktober 2021 te zien in Bar Paniek in Antwerpen.



moet een samenspel zijn van vermijden en ontmoeten, van verstillen en verbinden. Ontmoeten en verbinden heeft evenveel te maken met connectie als met disconnectie. Een apero met medebewoners is tof, maar je hoeft er niet aan deel te nemen als je niet wil.”

Gaten in de haag

Groepsvorming ja, maar die wordt dus wel eens geïdealiseerd. “En dat is volkomen begrijpelijk”, gaat Ruth verder. “Het past in een aantal maatschappelijke trends van verbinding en duurzaamheid. Als antropoloog zie ik dat onze zoektocht naar samenzijn groeit. Mensen in een cohousingproject willen zich afzetten tegen de vrijstaande woning in een verkaveling met een haag errond. Maar eigenlijk zie ik best wat gelijkenissen tussen de twee op sociaal vlak. Als je even niet let op de simplistische architecturale vertaling van privacy van vrijstaande huizen, kom je vaak tot een genuanceerder verhaal. Er ontstaan na verloop van tijd gaten in de haag, tuinen worden met elkaar verbonden... De basis is nog steeds: huisje-tuintje-eigen gezin en daar is niets mis mee. Het is fijn dat mensen hun eigen nestje kunnen maken. Cohousing is een marginaal aspect van de woonmarkt, een klein aandeel, maar misschien is er in de toekomst meer ruimte voor woonprojecten met minder of meer collectieve delen.”

5 vragen aan Toon Muylaert: de man die niet in de statistieken past “IEMANDS HUIS WORDT EVEN MIJN THUIS”

Toen Toon en Raquel elkaar ontmoetten in Bali, beiden op hun eigen wereldreis, werd het al snel duidelijk dat ze samen verder wilden. De vraag was enkel nog, naar waar en hoe? Hun oog viel op ‘housesitting’; voor een afgesproken termijn gratis in iemands huis wonen, wanneer de eigenaar afwezig is. In ruil daarvoor hou jij het huis en de tuin proper en zorg je voor de dieren. “Ik hou van de vrijheid om overal te kunnen gaan en staan.”

1. Waarom kies je voor housesitten?

“Ik wil ergens ‘thuiskomen’. Dat gevoel vind ik niet in een anonieme hotelkamer waar ik soms zelfs de moeite niet doe om mijn kleren uit te pakken. Bij housesitting ben je niet gebonden aan een locatie door bijvoorbeeld een zware lening. Ik kan proeven van verschillende culturen, landen, streken en talen. Daarnaast vind ik het leuk dat ik op deze manier echt deel uitmaak van de lokale gemeenschap. De bakker herkent me, de gesprekken met de buurtbewoners gaan dieper en alles is minder vluchtig.”

2. Wat is je mooiste herinnering aan housesitten?

“Panama: prachtig huis, nog mooiere locatie, super lieve honden en een ongelooflijk hechte gemeenschap. De eigenaars hadden ons echt geïntroduceerd in hun netwerk, dat gaat nog een stapje verder dan je achterlaten met de sleutel. We spraken wekelijks met hun vrienden af, alsof we ook echt hun plaats in de vriendengroep innamen.”

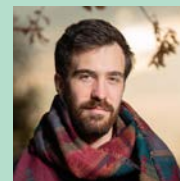
3. Is het soms niet heftisch en druk?

“Ik heb een sterke drive om nieuwe dingen te ontdekken, ik hou van dat overweldigend gevoel. Maar tegelertijd zoek ik ook naar stilte en zingeving. Ik verkies locaties in de natuur, daar voel ik me meer verbonden met alles. Ik vind ook rust in de gedachte dat ik niet alles gezien moet hebben. Wat heb je

eraan dat je overal geweest bent, maar je het niet hebt kunnen beleven omdat het gewoon een item was dat je haastig van je lijstje wilde schrappen? Geef mij maar slow travel en de ‘alledaagsheid’ van een vertrouwde plek.”

4. Ontmoet je soms mensen die het concept niet begrijpen? “Ik merk wel enige terughoudendheid bij mensen die het een leuk concept vinden. Ze geloven niet dat het voor hen mogelijk is. Maar dat is net het magische: als je gelooft dat het mogelijk is, wordt het werkelijkheid. Je moet gewoon de stap zetten en het engagement aangaan.”

5. Zie je dit als een levensfase of eerder als een levensstijl? “Ik denk dat het een levensstijl kan zijn, maar ik zie het eerder als een levensfase. Ik geniet volop van alles wat ik hier momenteel leer en de mooie momenten die ik beleef, maar ik voel ook de drang om mijn eigen plek te hebben. Een huis met een kast vol met mijn eigen boeken, mijn souvenirs, mijn eigen bed en mijn foto’s aan de muur. Deze zomer wensen Raquel en ik een busje te kopen om in te richten als ons eigen huis. Het is nog niet concreet, maar voor ons is het de perfecte middenweg.”



© PAUL MUylaERT

WIE IS TOON MUylaERT?

- Toon Muylaert (32) studeerde burgerlijk ingenieur, is digitale nomade en visuele verhalenverteller.
- Hij groeide op in Oudenaarde en is verloofd met Raquel, uit New York.
- Sinds 2018 pasten ze samen op 7 huizen en bijna dubbel zoveel huisdieren, over de hele wereld.



SOCIALE WONINGEN

“Het beleid met zijn strenge toelatingscriteria, ingewikkeld toewijzingssysteem en zwakke woonzekerheid schiet tekort”

Pestmaatregelen

Op naar de 6% mensen voor wie de overheid sociale woningen bouwt. Want ook mensen met minder middelen, om welke reden dan ook, zijn op zoek naar en hebben recht op een eigen plek, een thuis. Toch knelt daar en serieus schoentje. “Sociale woningen maken maar 6 à 7 % van de markt uit, wat een zeer laag percentage is”, legt Hugo Beersmans uit.

Hij is voormalig topambtenaar bij de Vlaamse Overheid, en sinds zijn pensioen, woordvoerder van ‘de Woonzaak’*, waarmee hij zich inzet voor een beter woonbeleid. “De wachtlijst is even groot als er sociale woningen zijn. Om de wachtlijst van 150.000 gezinnen weg te werken, is er een verdubbeling nodig van het aantal sociale woningen. Daarnaast zijn er nog een kleine 100.000 gezinnen

die eveneens in aanmerking komen. De nood groeit. De Vlaamse Overheid zet vooral in op het renoveren van bestaande sociale woningen en hoewel het goedbedoeld is en absoluut noodzakelijk, schiet het beleid met zijn strenge toelatingscriteria, ingewikkeld toewijzingssysteem en zwakke woonzekerheid tekort. Vroeger waren de huurcontracten in de sociale woningbouw van onbepaalde duur,

Hugo: “Er zijn veel experimenten gaande en dat is mooi meegenomen, maar het zal altijd marginaal blijven. Het is niet de grote oplossing voor de huidige problemenk”

opzeggingen waren natuurlijk wel mogelijk als de inkomens stegen. Tegenwoordig zijn de contracten van korte duur en mag het inkomen in geen geval boven een bepaalde grens komen. Wat in een aantal gevallen meebrengt dat kinderen die net volwassen zijn en zich voor de eerste maal op de arbeidsmarkt begeven uit de woning gezet moeten worden om nog in aanmerking te komen. Pestmaatregelen noem ik dat.”

Zwitserland

Is een collectieve woonvorm een mogelijke oplossing voor het tekort aan sociale woningen, vragen we ons af, maar dat is een brug te ver. “Er zijn veel experimenten gaande en dat is mooi meegenomen, maar het zal altijd marginaal blijven. Het is niet de grote oplossing voor de huidige problemen”, zegt Hugo en ook Ruth beaamt dat. “Momenteel zijn het veeleer de socio-economisch gegoede groepen die er wonen”, vertelt ze onomwonden. “Tweeverdieners die hun sociale contacten en vrije tijd goed managen. Het grote voordeel van cohousing en de reden dat meer en meer mensen erin geïnteresseerd geraken, is omdat contact buiten het gezin er vrij spontaan kan gebeuren, zonder plannen of zonder vooraf tijd in je agenda te blokkeren.” Heeft men al eens geprobeerd om mensen met een lager inkomen aan te trekken voor een cohousingproject? “Zonder succes”, beantwoordt Peggy meteen onze vraag. “Je moet namelijk in staat zijn om een pand of grond aan te kopen zonder dat je daar onmiddellijk kan wonen. In de realiteit duren de meeste projecten minstens 4 jaar. Om procedurele redenen slagen we er bovendien niet in om sociale huisvesting – voor de lagere inkomens – goed te mengen met private woningbouw, voor de hogere inkomens. In Zürich, Zwitserland zijn er nochtans mooie

voorbeelden. Een coöperatie zet er een appartementsgebouw van 100 appartementen en krijgt vervolgens subsidies van de stad om bepaalde appartementen een huurtoelage te geven, waardoor je binnen het gebouw, zonder onderscheid tussen de appartementen, wel een goede sociale mix kan bekomen. Het moet dan zelfs niet uitgesproken zijn wie in dat gebouw een toelage heeft gekregen of niet. Zolang Vlaanderen in een eigendomsverhaal blijft hangen en sociale huisvestingsmaatschappijen niet kunnen deelnemen in deze projecten, blijft een dergelijk project toekomstmuziek.”

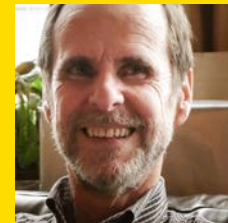
Verdichten

Cohousing is dan misschien een brug te ver voor deze doelgroep, misschien is het wel mogelijk om nieuwe sociale woonwijken zo in te richten dat de bewoners nauwer met elkaar in verbinding staan. “In Limburg hebben Ruth en ik samen onderzoek gedaan in 5 sociale woonwijken, ontstaan in de jaren ’70-’80”, legt Peggy uit. “Ik maakte een beknopte ruimtelijke analyse van de fijne en minder aangename kanten van de omgeving. Daarnaast zijn Ruth en ik samen op bezoek geweest bij een aantal bewoners per wijk en bij lokale professionals. Zo maakten we een analyse over hoe de mensen in deze wijken samenleefden, om in de toekomst advies te geven aan sociale huisvestingsmaatschappijen hoe ze dergelijke projecten best aanpakken als ze denken aan vernieuwing of afbraak. Iedereen wil alsmaar verdichten, maar dat is niet altijd even slim.”

* Het doel van de Woonzaak is om in het najaar van 2021 een procedure te starten bij het Europees comité voor sociale rechten. De universiteiten van Gent en Antwerpen en de Université Saint-Louis in Brussel zijn momenteel aan de slag met 4 onderzoeksvragen rond de toepassing van het Europees Sociaal Handvest en de toegang tot menswaardige huisvesting in Vlaanderen. De belangrijkste vraag is of het Vlaams woonbeleid onvoldoende scoort ten opzichte van engagementen die opgenomen zijn in het Handvest. De resultaten van het onderzoek zullen dienen voor de klachtformulering. Als de klacht gegrond blijkt, dan gaat het verslag van het Europees comité naar de Raad van Europa. Het is niet juridisch bindend, maar wel moreel bindend voor de lidstaten en het toekomstig beleid. De Woonzaak verwacht een uitspraak tegen eind 2023 en dus voor de nieuwe verkiezingen in 2024.

Peggy:

“Om procedurele redenen slagen we er niet in om sociale huisvesting goed te mengen met private woningbouw”



WIE IS HUGO BEERSMANS?

- Hugo Beersmans is ere-administrateur-generaal van Wonen-Vlaanderen, een agentschap van de Vlaamse Overheid.
- Na zijn pensionering in 2013 bleef hij zich als vrijwilliger inzetten voor een beter woonbeleid. Door de initiatiefnemers van de Woonzaak werd hij in 2019 aangezocht om als woordvoerder op te treden.
- De Woonzaak* ontstond in 2019 naar aanleiding van de Vlaamse verkiezingen en naar analogie met de Klimaatzaak. De Woonzaak wil een duurzame oplossing voor het tekort aan sociale woningen en meer garanties op de private woonmarkt.



EEN EIGEN HUIS

Matheüs

Dat eigendomsverhaal waar Hugo Beersmans het over had, kennen we natuurlijk heel goed in België. 73% van de Vlamingen bezit immers een eigen woning. Waarom kan de gemiddelde Vlaming nog steeds niet zonder zijn huisje, tuintje, boompje? “De huidige situatie is historisch gegroeid”, weet Hugo. “Na WOII

zette de regering volop in op de wederopbouw en maakte het – ondermeer via de befaamde Wet De Taeye – het makkelijk om een woning te kopen of te bouwen. Op die basis ontstonden subsidies zoals de bouwpremie, die een tiental jaren geleden verdween. Tot en met 2018 ontving je zelfs een belangrijk fiscaal voordeel wanneer je een huis of appartement kocht, beter bekend als de woonbonus. Het had een averechts effect en deed, samen met de deregulering van de hypotheekmarkt, de woningprijzen vooral kunstmatig stijgen. Lange tijd stond er geen enkele rem op eigendomsverwerving. De hogere mid-

Hugo:

“Lange tijd stond er geen enkele rem op eigendomsverwerving”

“Een huis bouwen is één ding, er samen een thuis van maken, iets heel anders”

denklasse werd het alsmaar makkelijker gemaakt om iets te kopen. Het is een illustratie van het Mattheüs-effect: ‘Wie heeft, zal gegeven worden.’ Ondertussen is de markt zo geëvolueerd dat slecht 50% van de mensen uit de 20% laagste inkomensgroep een eigen woning bezit (in 2005 was dat 63%), terwijl 90% van de mensen uit de hoogste inkomensgroep wel een huis of appartement bezit.

Levensproject

Charlotte en Mattias zijn twee van die mensen die droomden van hun eigen nieuwbouwwoning. “Mattias en ik zijn sinds een jaar een koppel, maar dachten al heel snel na over de toekomst”, vertelt Charlotte. “Hij had zijn plek en ik de mijne en het leek ons fijn iets van ons samen te hebben. Dat ‘huisje, tuintje, boompje, kindje’ zit er echt ingebakken. Ik vermoed omdat ik het thuis nooit anders heb gezien. Voor mij is het een logische stap. Al wil dat niet zeggen dat ik het niet heel erg spannend vind. Ik sta aan het begin van mijn volwassen leven en het is een beetje een sprong in het diepe, omdat Mattias en ik elkaar nog niet zo heel lang kennen. Maar het voelt goed en soms moet je durven springen. Een huis bouwen is één ding, er samen een thuis van maken, iets heel anders. Thuiskomen heeft voor mij vooral te maken met de mensen om je heen: niet

waar je heengaat, maar eerder met wie. Ik weet dat ik dat thuisgevoel in Duffel, dichtbij vrienden en familie, kan creëren.” Charlotte huurt momenteel een appartement in Puurs. Voelt ze zich daar dan niet thuis? “Zo zou ik het niet zeggen, maar ik leef wel in iemand anders visie, dromen en smaak. Het is daarnaast ook niet mijn eigendom. Het lijkt me fijn om met Mattias samen iets uit de grond te stampen, ons eigen levensproject waar we aan kunnen blijven werken. We hebben veel dromen voor onze plek, ook voor later, wanneer we meer budget hebben en er kinderen zijn. Zo kunnen we stap voor stap, steen per steen, verder bouwen aan



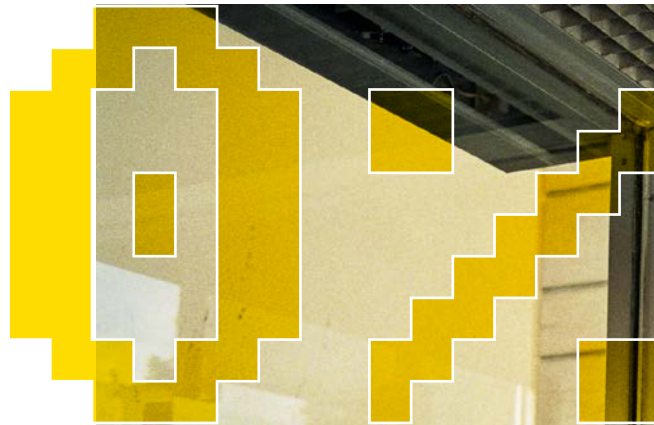
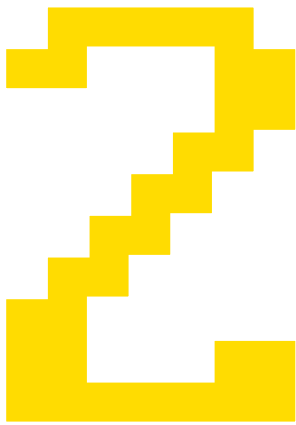
WIE IS CHARLOTTE PEETERMANS?

- Charlotte Peetermans (26) woont sinds kort samen met haar partner Mattias in een huurappartement in Puurs. In april kochten ze een bouwgrond.
- Ze is dramadocent en houdt van dansen, zingen en badminton.

onze toekomst. Ik denk dat dat nog het grootste en mooiste engagement is: dat Mattias en ik ervoor kiezen dit avontuur samen aan te gaan en daarmee ook volmondig ‘ja’ zeggen tegen onze toekomst samen.”

Charlotte:

“Ik denk dat dit nog het grootste en mooiste engagement is: Mattias en ik die ervoor kiezen dit avontuur samen aan te gaan en daarmee ook volmondig ‘ja’ zeggen tegen onze toekomst samen”



HUREN

“Huren vind ik geen weggegooid geld, want je krijgt er de ervaring voor terug en je kan zaken aftoetsen”

Krotten

En zo komen we bij de laatste groep: die 20% van mensen die, anders dan Charlotte, de stap van huren naar kopen nooit kunnen zetten. En dat heeft zo zijn redenen. “Op de woningmarkt vond er een langzame interne verschuiving plaats, waardoor woningbezit voor mensen met een lager inkomen steeds vaker een onbereikbare droom werd”, legt Hugo Beersmans uit. “De evolutie van de woningprijzen is slechts heel beperkt gereguleerd. Door de prijsevolutie op de private huurmarkt ontstonden er zogenaamde noodkopen. Mensen wisten met veel moeite voldoende geld te bemachtigen bij de bank voor een ‘te renoveren’ woning om dan bij de verbouwing te moeten constateren dat het budget op was. Wat er tenslotte nog restte op de woning-

markt en niet verkocht raakte, was eigenlijk niet meer woonwaardig, maar kwam via malafide eigenaars toch nog terecht op de huurmarkt. Eind jaren '90 stegen de eisen voor de kwaliteit van huurwoningen. Een aantal slechte woningen – noem het gerust krotten – verdwenen uit de officiële huurmarkt, maar werden vervolgens toch tegen woekerprijzen

verhuurd aan mensen zonder financiële middelen of zonder verblijfsvergunning.” 50% van de private huurwoningen worden vandaag verhuurd aan mensen uit de 40% laagste inkomensgroepen. Zij besteden meer dan een derde van hun loon aan de huurprijs, wat als een kritische grens beschouwd wordt. “Weet je, mensen die op de wachtlijst voor een

Hugo:

“Het zeer beperkt reguleren van de woningprijzen leidde tot noodkopen. Wat er daarna nog restte op de woningmarkt en niet verkocht raakte, was eigenlijk niet meer woonwaardig, maar kwam via malafide eigenaars toch nog terecht op de huurmarkt”



sociala woning staan, komen ook op de private huurmarkt terecht. Zij kunnen na 4 jaar op de wachtlijst een huurpremie krijgen, maar daarvoor mag de huurprijs niet te hoog zijn en moet de woning aan alle kwaliteitsnormen voldoen: een grote adder onder het gras. Veel mensen dienen dus geen aanvraag in. Ze zijn bang dat hun woning de kwaliteitsnormen niet doorstaat en dat ze vervolgens na een inspectie uit de woning gezet zullen worden. Ik kan het hele huurbeleid eigenlijk kort samenvatten: de huurder is vragende partij en de vraag is groter dan het aanbod. Verhuurders krijgen vrij spel. Het is geen prioriteit voor de overheid.”

Samenhuizen

Die stijgende huurprijzen maken het voor singles moeilijk om een eigen woning te huren. En dus kiezen mensen zoals Fien voor samenhuizen. “Met samenhuizen wist ik dat ik een volledig huis kon hebben, de ruimte die ik zocht én huisgenoten”, vertelt ze. “Daarnaast is het financieel ook een stuk gemakkelijker. Ik zag alleen maar pluspunten. Toch heb ik soms het gevoel dat ik een huis moet hebben, dat het zo hoort. Ik stress er soms over als ik me afvraag wanneer ik

Fien:

“Hoe langer ik hier woon, hoe meer ik me een deel van ‘het gezin’ voel”

dat voor elkaar ga krijgen, en hoe. Ik voel een bepaalde druk, maar wil me ook niet laten opjagen. Huren vind ik geen weggegooid geld, want je krijgt er de ervaring voor terug en je kan zaken aftoetsen.

Maar het is wel nog steeds een droom om ooit mijn eigen huis te bezitten. Al twijfel ik soms aan mijn beweegredenen. Is het omdat ik dat zelf graag wil, of omdat het verwacht wordt van andere mensen en ik niet ‘anders’ wil zijn?”

Iedereen die ruimtes deelt, zij het als gezin of als vrienden, weet dat samenleven niet altijd gemakkelijk is. Het konijn van je huisgenoot heeft de kabel van de televisie doorgeknaagd of de kinderen hebben de badkamer tot zwembad herleid. Hoe pakt men eigenlijk conflicten tussen bewoners die op een of andere manier samenwonen aan? “Soms kan het sociale inderdaad in je gezicht ontploffen”, aldus Ruth. “Conflicten horen bij een goede groep. Maar terwijl je je burena een conflict kan negeren, voel je je bij cohousing verplicht om tot een oplossing te komen. De bewoners moeten meer onderhandelen. Nu, deze mensen hebben vaak een sociaal bewustzijn, ze starten met een bepaald engagement. Toch wordt het onderschat. Het is raar dat er op alles een professional zit, behalve op het sociale. Soms ontstaat er een goednieuwsshow die polariserend werkt naar de buitenwereld. Hou steeds in het achterhoofd dat het mensen betreft die compatibel zijn en er sowieso al hard voor openstaan, dus ik zou dat engagement niet overdrijven.”

Disney Dinsdag

Fiens samenhuizen gaat veel verder dan de gemiddelde cohousing waar Peggy en Ruth het over hadden. Fien leeft

samen met twee andere twintigers en dat gaat heel goed. “We babbelen veel, hebben elke week een ‘Disney Dinsdag’ waar we samen televisie kijken en kunnen op elkaar rekenen. Ik ben niet alleen op mezelf aangewezen.” Toch heeft ook Fien in hun huis een eigen plek. “Ik heb een grote kamer waar ik alleen kan zijn, als ik daar nood aan heb. Maar dat gebeurt niet vaak. Ik ben niet iemand die graag de stilte opzoekt. Ik vind verstillings in de anonimiteit en de drukte van de grote stad. Echt alleen zijn, vind ik al snel te eenzaam. Ach, mijn huisgenoten en ik laten elkaar heel vrij. We doen onze eigen boodschappen en koken meestal apart. Soms vraag ik me wel af of ik het goed doe, het huisgenoot zijn. Ben ik netjes genoeg? Moet ik me niet meer inzetten? Communiceer ik open genoeg? De dynamiek is natuurlijk anders dan in een relatie of met mensen die je al heel lang kent, maar ik merk dat hoe langer ik hier woon, hoe meer ik me een deel van ‘het gezin’ voel. Voor mij is het belangrijk dat we ons samen thuis voelen.”



WIE IS FIEN SCHOKKAERT?

- Fien Schokkaert (26) is leerkracht lager onderwijs en ruilde dit jaar haar huis in voor een kamer in een cohousingwoning in Antwerpen.
- Ze houdt van lopen, zingen, shoppen, avontuur en het bourgondische leven.

2050?

SLOTSOM DE CIJFERS VAN MORGEN

Burenrevival

We zijn dit artikel begonnen met de uitzondering, die 1% andere woonvormen, om gaandeweg hopelijk te vinden wat we met z'n allen verstaan onder een thuis: de regel met andere woorden. Fien, Charlotte, Toon, Ruth, Peggy en Hugo: ze hadden het letterlijk of tussen de lijnen allemaal over 'samenzijn', 'een eigen plek', 'verbinding', 'privacy'. Is dat wat al die verschillende woonvormen bindt? Zijn we allemaal op zoek naar een eigen plek waar we tot rust komen en tegelijk in verbinding staan met anderen? "Het al dan niet spontaan samen dingen willen doen, is een trend en zien we terug in alle milieus, groepen en wijken. Het is begonnen met vrouwen die samen rokjes naaiden en hippe stedelingen die breiwerkjes voor bomen fabriceerden", herinnert Ruth zich. "Daarna is er een heuse burenrevival ontstaan."

On your doorstep

Inderdaad. Iemand trekt een fles wijn open op de stoep en een andere buur heeft nog een potje olijven gevonden in de frigo, dat gebeurde afgelopen anderhalf jaar misschien wel vaker dan ooit. "Het gevoel van 'community' is zeker niet het privilege van cohousers" vertelt Ruth. "Je vindt het evengoed terug in straten met rijhuizen of verkavelingswijken, denk maar aan nieuwjaarsrecepties, speelstraten of zondagse fanfares. Cohousers

zijn eigenlijk mensen die niet veel tijd hebben voor dagelijkse buurcontacten of die sociale dimensie missen in hun leven, maar toch van ontmoetingen houden. Het contact 'on your doorstep' is belangrijk. Vrienden en kennissen dichtbij huis winnen aan belang. Het grote verschil is dat burengroepen onderling veel meer diversiteit herbergen. Cohousers lijken vaak heel erg op elkaar zowel qua inkomen als interesses. Mensen uit wijken met diverse maatschappelijke en etnische minderheden zijn wat samenleven betreft de echte avant-garde, al worden ze vaak

als probleemwijken gezien door de buitenwereld."

Engagement aangaan

En wat met de sociale woningen? Wij mogen dan wel geen Zwitserland zijn, er moet toch iets mogelijk zijn? "Nu zet men in op renovatie van sociale woningen en dat was nodig, want vele woningen voldoen niet meer aan de alsmear strengere wordende kwaliteitsnormen. Tegen 2050 is het bovendien verplicht om bepaalde energiedoelstellingen te halen. Dat is



COLLECTIEF NOORD - © BRECHT VAN MAELE

“Het al dan niet spontaan samen dingen willen doen, is een trend en zien we terug in alle milieus, groepen en wijken”

niet zo simpel.” Hugo klinkt strijdvastig maar ook realistisch. “Kijk, op dit moment kan de overheid grote engagementen aangaan, als ze verstandig investeert in zaken die 20 jaar later nog altijd waarde hebben. Weet men eigenlijk wel voldoende welke effecten bepaalde maatregelen hebben op een kwetsbare doelgroep? Heel dikwijls heeft de overheid een klein probleem opgelost en een nieuw groot probleem geschapen.”

Ruimtelijke evolutie

73, 20, 6 of 1%: de cijfers van vandaag zijn nooit die van morgen. Wordt cohousing de toekomst of blijft het weggelegd voor enkelingen en blijven we voornamelijk elk in ons eigen huis of huurhuis toeven? “In een ideale situatie geloof ik in een ruimtelijke evolutie waar mensen meer ruimtes delen en de beschikbare ruimte efficiënter beheerd wordt”, vertelt

Peggy. “Ik hoop dat meer en meer mensen de voordelen van het coöperatief wonen begrijpen. Zeker in woonprojecten met meerdere bewoners in één gebouw kan een wooncoöperatie de bewoners veel meer ‘ontzorgen’ van het onderhoud en beheer. Dan hoeven er veel minder conflicten te zijn tussen mede-eigenaars en of bewoners over de noodzakelijke investeringen in het gebouw. In een coöperatie zijn de bewoners betrokken, maar is het de coöperatie die het management doet. Dat vraagt tijd en meer kennis. De interesse van lokale overheden en ontwikkelaars is er al. De vrijstaande woning zal er niet uitgaan, maar het aanbod van gestapeld wonen zal ruimer worden. Hoe meer aanbod er is, hoe meer mensen voor andere manieren van wonen zullen kiezen. In een coöperatie is het de ambitie om mensen met verschillende inkomens in één gebouw te laten wonen.” Ruth kan dat alleen maar beamen. “Collectieve

woonvormen zijn momenteel een niche, maar blijven dat niet. Er zijn nieuwe profielen voor andere manieren van wonen, denk maar aan alleenstaanden, ouderen die niet in een woonzorgcentrum willen wonen of jonge mensen die vrij willen zijn van eigendom om veel te kunnen reizen. Voor zulke mensen moet het betaalbaar worden. Steden zouden kunnen beginnen met hun gronden aan faire prijzen aan te bieden voor dergelijke projecten.”

Grotere schaal

Peggy: “Vanuit cohousingbegeleiding wordt vaak 30 woningen als hoogste aantal genomen, want anders wordt de groep zoegezegd te groot. Maar ik zou het net interessant vinden om naar een grotere schaal te evolueren. Hoe zouden we daarin de gemeenschappelijke delen samen gebruiken? Dan hoeft je niet perse iedereen te kennen en vormen zich misschien groepen rond gemeenschappelijke interesses.” En Peggy zelf. Zou zij eigenlijk in zo'n cohousingproject aarden? “Ja, ik wil in een project met collectieve delen wonen, maar ik zou kiezen voor het project in zijn geheel: de locatie, gemeenschappelijke delen en de privé-unit. En dan zal ik daar wel leuke mensen ontmoeten. Vanuit de groep vertrekken zou ik niet doen.”

Ruth:

“Mensen uit wijken met diverse maatschappelijke en etnische minderheden zijn wat samenleven betreft de echte avant-garde”



COHOUSING WAASLAND - © BRECHT VAN MAELE