



Brutopia – Cohousing wordt naar voor geschoven als een model dat wonen in de stad voor gezinnen betaalbaar houdt.  
© BRECHT VAN MAELE  
I.O.V. ARCHITECTUUR-  
WUZER

## COLLECTIEVE WOONVORMEN

# Generereus met gedeelde ruimte

In een context van schaarse ruimte en oplopende bouwkosten lijkt het niet onzinnig om meer ruimte te delen. Dat hoeft niet per se te resulteren in cohousing. Kleine, eenvoudige ingrepen verlagen de drempel voor een breed publiek. LAURENZ VERLEDENS

Cohousing heeft een grote schare fans. Met name bij de bewoners-cohousers zelf. Ze appreciëren de sociale contacten met hun medebewoners, wijzen op de praktische voordelen en tonen zich enthousiast over de gedeelde faciliteiten. Cohousing wordt ook naar voor geschoven als een model dat wonen in de stad voor gezinnen betaalbaar houdt. Architect en stedenbouwkundige Peggy Totté vindt het ook wel een interessant woonalternatief. “Maar we moeten realistisch zijn”, zegt ze. “Het zal altijd in de marge blijven van de klassieke woonvormen. De reden is simpel: het is een manier van samenleven die niet voor iedereen is weggelegd.”

Peggy Totté is artistiek coördinator bij Architectuurwijzer en cureerde voor deze organisatie de tentoonstelling Housing Apart Together. Die tentoonstelling belicht een twintigtal gerealiseerde en geplande collectieve woonprojecten. En dat is ruimer dan cohousing, benadrukt Totté. “Ik beschouw cohousing als een woonproject dat is opgestart door een bewonersgroep. Die groep gaat op zoek naar grond of een pand, stelt een architect aan en begeleidt het bouwproces. Na de oplevering neemt de bewonersgroep ook het beheer op zich. In de tentoonstelling hebben we heel bewust ook projecten getoond waarin een projectontwikkelaar het initiatief neemt. Hij start een project op dat enkele collectieve delen omvat en plaatst het vervolgens in de markt.”

De projectontwikkelpiste heeft het voordeel dat ze laagdrempeliger is. Want niet alleen het samenleven, ook het samen bouwen, schrikt veel mensen af. “In een groep met drie of vier gezinnen is het niet zo moeilijk om het bouwproces redelijk efficiënt te organiseren”, weet Totté. “Maar voor een project met twintig gezinnen is dat een ander verhaal. Als die allemaal inspraak hebben, leidt dat vaak tot frustraties en tijdverlies voor alle partijen. Op papier is het één groep, maar in de realiteit zijn het twintig verschillende opdrachtgevers.”

Niet dat Totté projectontwikkelaars wil aanmoedigen om meer op cohousing in te zetten. “Het probleem met cohousing is dat het een mode-woord is geworden”, zegt ze. “Net zoals duurzaamheid is cohousing een begrip dat deuren opent bij gemeentebesturen. De projectontwikkelaar voorziet in zijn plannen een blokje voor cohousing en hoopt daarmee zijn project sneller goed-

gekeurd te krijgen. En soms lukt dat ook.” Maar het resulteert volgens Totté niet altijd in betere projecten. Ze pleit daarentegen voor meer aandacht voor de collectieve delen in de klassieke woningbouw. “Denk aan een royale inkomhal die uitnodigt om eventjes te praten met de burens, een dakterras voor gemeenschappelijk gebruik, een gedeelde tuin waar de kinderen veilig kunnen spelen. Soms hoeft het niet meer te zijn dan dat. Daarmee kan je als projectontwikkelaar ook een heel fijn woonaanbod realiseren.”



**Net zoals duurzaamheid is cohousing een begrip dat deuren opent bij gemeentebesturen.**

### Kleine ingrepen met grote toegevoegde waarde

Cadix A4 van projectontwikkelaar Dethier Ontwikkeling is één van de projecten die aan bod komen in de tentoonstelling. Op het Antwerpse Eilandje bouwt Dethier, naar een ontwerp van BULK architecten en General Architecture, 67 woonunits. Het aanbod richt zich specifiek naar gezinnen met kinderen en het omvat ook enkele collectieve ruimten en voorzieningen. Zo komt er een centrale binnentuin, een dakterras en een paviljoentje voor kleine feestjes en activiteiten.

Volgens Philip Carens, hoofd projectontwikkeling bij Dethier, groeit bij het koperspubliek het inzicht dat collectieve delen een meerwaarde kunnen zijn. En daar speelt de projectontwikkelaar ook op in. “Maar we zijn er toch voorzichtig mee”, zegt Philip Carens. “Als we collectieve delen voorzien in een project, dan willen we die ook duidelijk benoemen. We zullen geen ruimte

## RELATIEF BETAALBAAR

Cohousingprojecten in steden ontstaan vaak vanuit een zoektocht naar betaalbaar wonen, stelt architect en stedenbouwkundige Peggy Totté. “Dat zie je vooral bij mensen met jonge kinderen. De kwaliteit in het klassieke aanbod, veelal woningen met een klein koertje, beantwoordt niet aan hun verwachtingen. Door in het cohousingproject veel zelf te doen en de projectontwikkelaar uit te schakelen, hopen ze goedkoper af te zijn. Dat klopt maar ten dele. Want als ze in hun opzet slagen om een relatief betaalbaar project te maken, dan hebben ze niet hun eigen uren meegerekend. Er wordt ook wel eens gezegd, en dat is correcter, dat je bij cohousing voor ongeveer dezelfde prijs iets helemaal anders krijgt: een grote tuin, de collectieve delen...”

van 70 vierkante meter creëren zonder exact te weten wat de bestemming zal zijn. Het verplicht ons om goed na te denken over de noden en wensen van onze doelgroep. Want wij zijn ook wel beducht voor de prijsimpact van dergelijke toevoegingen. De stijging van de bouwkost – en dat is er het afgelopen jaar zeker niet op verbeterd – noopt ons om zo efficiënt mogelijk te ontwerpen en te bouwen.”

Naast de kostprijs is beheer en onderhoud voor Dethier een belangrijk aandachtspunt bij de afweging en keuze van collectieve delen. Carens: “Een gemeenschappelijk zwembad is een zware investering en ook het onderhoud kost veel geld. Het is soms ook lastig om de kosten te verdelen en af te dekken. In recente projecten hebben we in de fietsstallingen stopcontacten voorzien voor het opladen van elektrische fietsen. We zien nu dat die stop-



contacten soms worden afgesloten omdat die stroom betaald wordt door de gemeenschap van de bewoners. De bewoners zonder elektrische fiets willen er niet voor meebetalen.”

Peggy Totté bevestigt dat onderhoud en beheer een heikel punt is: “Eigenlijk moet je er op voorhand voor zorgen dat elk mogelijk angel-tje er wordt uitgehaald. Dat kan door zeer duidelijke afspraken over gebruik en onderhoud vast te leggen in de statuten van de vereniging van mede-eigenaars. En dan is het te hopen dat die ook op lange termijn standhouden. Anders riskeer je inderdaad dat je mooie gemeenschappelijke tuin na verloop van tijd niet meer onderhouden wordt.”

Het principe dat de gebruiker betaalt, kan soms soelaas brengen, merkt Carens op. “Voor een ruimte voor feestjes kan je werken met een soort van huurformule. Maar dat is dus niet altijd mogelijk.” Hij koppelt er een pleidooi aan om het niet te spectaculair en te ingewikkeld te maken. “Kleine ingrepen of voorzieningen kunnen een grote toegevoegde waarde geven. Een beetje overmaat in de gemeenschappelijke delen bijvoorbeeld. In het project in Antwerpen maken we de inkomhallen een beetje ruimer dan ge-



woonlijk zodat je er een kinderwagen kunt laten staan zonder dat die de doorgang verspert. En in de fietsenstallingen in onze projecten voorzien we een plek waar mensen hun fiets kunnen afspuiten. Daar wordt heel veel gebruik van gemaakt. Het zijn vaak kleine, praktische dingen die – als ze er niet zijn – mensen kunnen tegenhouden om de stap naar een appartement te zetten. Een atelier waar je eens een grote plant kunt verpotten, is ook een mooi voorbeeld.”

Tot slot wijst Philip Carens op het belang van kwaliteit in het aanbod van collectieve en gedeelde ruimten en faciliteiten. “Het moet aantrekkelijk zijn, anders doe je het beter niet”, zegt hij. “Een gemeenschappelijke wasplaats ergens in een donkere hoek in de kelder nodigt niet echt uit tot gebruik. In Hasselt hebben we een gemeenschappelijke wasplaats voorzien in een mooie ruimte met veel glas op de bovenste verdieping van het gebouw. De wasmachines van Miele werken met een app die je verwittigt als je was klaar is. In Antwerpen komt het paviljoen voor feestjes ook op de bovenste verdieping. Je kijkt er op het water van het Kattendijkdok. Het is eigenlijk de plek met het mooiste zicht.” **i**

← Cohousing  
 Waasland – Er wordt wel eens gezegd dat je bij cohousing voor ongeveer dezelfde prijs iets helemaal anders krijgt: een grote tuin, de collectieve delen...

© BRECHT VAN MAELE  
 I.O.V. ARCHITECTUURWU-  
 ZER

← Fietsafspuitplaats  
 Het zijn vaak kleine, praktische dingen die mensen tegenhouden om de stap naar een appartement te zetten

© DETHIER

→ Gemeenschappelijke wasplaats in mooie ruimte met veel glas op bovenste verdieping

© DETHIER

## COÖPERATIEF ALTERNATIEF

Peggy Totté merkt op dat ook in de echte cohousingprojecten die aan bod komen op de tentoonstelling Housing Apart Together het beheer verloopt via de klassieke Vereniging van Mede-eigenaars. “Ik vond dat heel frappant”, zegt ze. “Ruimtelijk en in de woontypologie is het een heel andere manier van wonen, maar in het juridische kader zie je nauwelijks evolutie. Het blijft het klassieke eigenaarsmodel waarbij iedereen x procent heeft in de gemeenschappelijke delen.”

Voor het beheer van die gemeenschappelijke delen is dat geen ideale formule, zegt ze. Ze schuift het model van de woningcoöperatie naar voor als een interessant alternatief. In een wooncoöperatie verwerft de coöperant aandelen die hem een woonrecht geven in een gebouw van de coöperatie. “Een groot voordeel hiervan is dat het beheer in één hand zit: het centraal management van de coöperatie. Die kan nog altijd de bewoners/coöperanten betrekken bij bepaalde beslissingen, maar je krijgt een veel duidelijkere rolverdeling. Je hoeft niet voor elke investering oeverloos te discussiëren of zelf het initiatief te nemen, daar kan de coöperatie voor zorgen. De coöperatie is de eindverantwoordelijke over het beheer van het gebouw.”

