

De comeback van het COLLECTIEF WONEN



© A. von Buxhoeveden

Gemeenschappelijk wonen is opnieuw in. Terecht, want verder kijken dan je eigen plek onder de zon kan heel wat praktische, sociale en financiële voordelen opleveren. Stedenbouwkundige Trui Maes laat ons kennismaken met het enorme potentieel van collectieve woon- en leefmodellen zoals cohousing en kangoerewonen.

Tekst Tim Janssens



© SamenBouwen VZW

Voor ons Belgen lijkt het bezitten van een eigen huis het hoogste goed. Toch is er de laatste tijd sprake van een voorzichtige ommekeer en groeit de interesse voor collectieve woonvormen. Toch is het concept "collectief wonen" *an sich* niet nieuw. Trui Maes, die in het verleden zelf een 25-tal jaar "collectief" woonde, wijst erop dat gemeenschappelijk wonen altijd al bestaan heeft: "Het delen van een huis, al dan niet met verschillende generaties, is geen uitvinding van de moderne tijd, al voelt het misschien wel zo aan omdat het individualistische woon- en leefmodel dat na de Tweede Wereldoorlog ontstond zich hardnekkig in ons collectief bewustzijn heeft genesteld. We merken echter dat veel mensen dat niet langer als het ideaal beschouwen en dat ze steeds vaker op zoek gaan naar alternatieven. De eerste vormen van 'modern collectief wonen' doken al op in de jaren 1980. De interesse blijft intussen groeien, en het aantal collectieve projecten neemt almaar toe. De voordelen van het 'naberschap' worden opnieuw op prijs gesteld. De grote families van weleer zijn vervangen door groepen vrienden en goede buren."

WAT IS GEMEENSCHAPPELIJK WONEN?

Gemeenschappelijk wonen wordt deze dagen formeel omschreven als "een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en dat uit meerdere woongelegenheden bestaat, waarbij minimum twee huishoudens op vrijwillige basis minstens één leefruimte delen en daarnaast elk over minstens één private leefruimte beschikken, en waarbij de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer". "Zeker het laatste deel van die definitie is belangrijk, want er is enkel sprake van een collectieve woonomgeving als er sprake is van zelfontwikkeling en zelfbeheer", vat Trui Maes samen. "Assistentiewoningen of huurappartementen vallen dus niet onder de noemer gemeenschappelijk wonen. De toegevoegde waarde schuilt in het feit dat je effectief dingen deelt en dat je er ook voordeel uit haalt."

/---

VERSCHILLENDE VORMEN EN GEDAANTES

Collectieve woonomgevingen kunnen heel wat verschillende vormen en gedaantes aannemen. Op basis van de graad van collectiviteit en de hoeveelheid privacy kunnen we diverse types van elkaar onderscheiden: gemeenschapshuis, woongroep, leefgemeenschap, duowonen, kangoeroewonen, co-wonen, cohousing, community land trust... We lijsten de voornaamste kenmerken van deze categorieën even op.

Gemeenschapshuis, woongroep en leefgemeenschap

Een gemeenschapshuis is een woning die doorgaans gedeeld wordt door studenten of jonge werkende mensen. Met uitzondering van de private slaapkamer zijn alle ruimtes collectief (keuken, badkamer, toilet...).

Een woongroep heeft veel weg van een gemeenschapshuis, maar bevat meer privéruimtes en spreekt ook medioren en senioren aan. Bewoners van een woongroep engageren zich meestal voor een langere periode dan bewoners van een gemeenschapshuis.

Een leefgemeenschap is een woongroep waarin het huishouden volledig collectief gerund wordt. De graad van gemeenschappelijkheid is er groter omdat de bewoners vaak een bepaalde religieuze of ideologische overtuiging delen.

Duowonen en kangoeroewonen / zorgwonen

In het geval van duowonen hokken twee bewoners of gezinnen gedurende een lange periode samen onder één dak. Als ze ook actief zorg dragen voor elkaar, kunnen we spreken van kangoeroe- of zorgwonen. In zogeheten kangoeroewoningen betrekken een of twee oudere of hulpbehoevende personen gewoonlijk een kleinere wooneenheid binnen de contouren van een bestaande woning - al dan niet met een aparte voordeur of ingang. De hoeveelheid privacy varieert, maar doorgaans staan beide units intern met elkaar in verbinding via een gang of een tussendeur.

Co-wonen en cohousing

Co-wonen impliceert dat elk gezin binnen de grenzen van een gemeenschappelijk aangekocht terrein een eigen wooneenheid met een slaapkamer, een woonkamer, een keuken en een badkamer bezit. Daarnaast zijn er op het terrein nog een of meerdere collectieve ruimtes voorzien, zoals een berging, een wasserette, een werkplaats, een ontspanningsruimte, een tuin...

Cohousing gaat uit van hetzelfde principe, maar is nog iets "collectiever" omdat er eveneens sprake is van



een gemeenschappelijke keuken met eetzaal, waar de bewoners minstens enkele keren per week samenkomen. Vaak gebeurt dit in een centraal paviljoen, dat eventueel ook nog plaats biedt aan enkele andere gemeenschappelijke voorzieningen.

Community land trust

Community land trust is een vrij nieuwe vorm van collectief wonen, waarmee momenteel enkel in Brussel en Gent geëxperimenteerd wordt. Het concept berust op een scheiding van grond- en huiseigendom, met het oog op de creatie van betaalbare woningen voor personen met lagere inkomens. Het terrein waarop de individuele woningen zich bevinden, wordt beheerd door een overkoepelende organisatie zonder winstoogmerk. De bewoners hoeven dus enkel hun eigenlijke woonst te bekostigen.

/---



TRUI MAES

Trui Maes is een geëngageerde stedenbouwkundige en archeologe met een sterke interesse in duurzame collectieve woonvormen. Ze voerde uitgebreid onderzoek naar duurzaam ruimtegebruik voor de UGent en zetelt sinds 2010 in de raad van bestuur van de vzw Samenhuizen. Tot twee jaar geleden was ze lid van de kerngroep van het transitienetwerk Duurzaam wonen en bouwen (DuWoBo) - inmiddels Slim Wonen en Leven - een traject dat in 2007 startte op initiatief van de Vlaamse overheid. Momenteel is ze halftijds in de weer voor het Lerend Netwerk Duurzame Wijken, een project van VIBE in het kader van DuWoBo rond de ontwikkeling van acht duurzame wijken en de verduurzaming van drie bestaande wijken, en halftijds voor de vzw CLT Gent (het Community Land Trust-project in Gent). Voorts is Maes ook bestuurslid bij de coöperatieve Collectief Goed.

1 / Cohousing Vinderhoutte was het eerste cohousingproject in Vlaanderen. **2** / In deze kangoeroewoning delen een gezin met twee kinderen de woning met de vader van de eigenares, die zijn eigen verdieping heeft op tuinniveau.

1/3/4/ Brutopia in Brussel, een initiatief van enkele familieleden dat uitgroeide tot een heus cohousingproject met plaats voor zo'n dertig gezinnen. 2/ La Grande Cense in Clabecq is het allereerste cohousingproject in België, en ging van start in 2005.



TAL VAN VOORDELEN

Gemeenschappelijk wonen kan op diverse vlakken een enorme meerwaarde bieden ten opzichte van individueel wonen. Allereerst zijn er de vele praktische voordelen: kinderopvang, gedeelde auto's, gezamenlijk onderhoud van de tuin en de andere gemeenschappelijke ruimtes, collectief gebruik van bepaalde toestellen (wasmachines, grasmaaiers...), enzovoort. "Dit alles heeft uiteraard een positieve invloed op de levenskwaliteit", weet Trui Maes. "Denk bijvoorbeeld aan de tijdsinstaat die gemeenschappelijke maaltijden of een gecentraliseerde kinderopvang je kunnen opleveren. Als je een beurtrol afsprekt, hoeft je hoogstens enkele keren per maand achter het fornuis te gaan staan of de kroost van de burens te animeren."

Los daarvan is collectief wonen een erg sociale aangelegenheid. Samenhuizingprojecten zijn zo ontworpen dat ze spontane ontmoetingen en gemeenschappelijke initiatieven stimuleren, zij het met voldoende respect voor ieders privacy. "Op die manier vormen ze een duurzaam antwoord op enkele onderschatte problemen van de hedendaagse huisvesting, zoals sociale isolatie, vereenzaming, een gebrek aan solidariteit en helpende handen...", aldus Trui Maes. "Gemeenschappelijk wonen geeft aanleiding tot het ontstaan van een gezond sociaal weefsel waarin ouderen langer zelfstandig kunnen blijven wonen en waarin er spontaan kennis en expertise wordt uitgewisseld." Daarnaast komt het ook de maatschappij en het milieu ten goede doordat de ruimte en de infrastructuur efficiënter gebruikt

worden. "Samenhuizen laat je toe om compacter te wonen zonder te moeten inboeten aan openbare ruimte en wooncomfort. Vooruitstrevende initiatieven zoals *car sharing*, de aanleg van gemeenschappelijke moestuintjes of de groepsaankoop van zonnepanelen worden plots veel toegankelijker en haalbaarder."

Er zijn daarnaast ook economische voordelen aan verbonden. De bewoners genieten van financiële schaalvoordelen bij het bekostigen van grond, woningen en infrastructuur. Bovendien kunnen ze heel wat bijkomende investeringen uitsparen door ruimtes en voorzieningen te delen (grasmaaier, keukengerei, wasmachines, auto's, fietsen...) en worden bijkomende luxartikelen betaalbaar omdat men ze collectief kan aankopen. Trui Maes: "Een biljarttafel, zwembad, sauna...: het zijn zaken waar veel mensen van dromen, maar die van individuele gezinnen vaak een te grote financiële inspanning vragen. In gemeenschappelijke woonvormen kunnen de bewoners de krachten bundelen. Bouwgroepen in Duitsland hebben berekend dat het tot 30 procent goedkoper kan zijn om een woonproject of grote aankopen gezamenlijk te bekostigen. Denk aan de installatie van een collectief warmte- of elektriciteitsnet en het uitsparen van de kosten voor individuele nutsaansluitingen. Buitenlandse voorbeelden leren ons overigens dat individuele woonruimte in een collectieve leefomgeving een uitstekende herverkoopwaarde heeft. Investeerders stellen de hogere levenskwaliteit en de voordelen van de gemeenschappelijke voorzieningen duidelijk op prijs."

INSPIRERENDE PROJECTEN

- ✓ La Grande Cense in Clabecq: eerste cohousingproject in België, bestaande uit een gerenoveerde vierkantshoeve met 22 diverse wooneenheden en tal van gemeenschappelijke ruimtes (eetzaal, keuken, wasplaats, speel- en hobbyruimtes, werkatelier, gastenkamers, fietsenberging, grote tuin met boomgaard...)
- ✓ Cohousing Vinderhoute: eerste cohousingproject in Vlaanderen, waar de achttien inwonende gezinnen kunnen genieten van een gemeenschappelijke tuin en een *common house* met professionele keuken, thuiswerkruimte, wasserette, lounge....
- ✓ Biplan in Haren: co-wonen met zes units in mede-eigendom, inclusief gemeenschappelijke voorzieningen (verwarming, wasruimte, tuin...) en een collectief te gebruiken gastenkamer op het bovenste niveau.
- ✓ De Okelaar in Wolven: bio-ecologische (zelf)bouw in een oud klooster en twee aanpalende schoolgebouwen, wat zal resulteren in een mix van 23 koop- en huurwoningen voor een gemengd publiek.
- ✓ De Haringroekerij in Antwerpen: co-wonen via verbouwing van een oude haringroekerij tot een complex met tien wooneenheden en tal van gemeenschappelijke voorzieningen (tuin, atelier, fietsenberging, polyvalente ruimte, speelzaal, wasplaats...), opgestart halverwege de jaren 1980.
- ✓ Meerhem in Gent: co-wonen via de verbouwing van een stadsschool tot een complex met acht woonunits, een bed & breakfast en 400 m² gemeenschappelijke ruimte (inclusief de turnzaal, die regelmatig opengesteld wordt voor buurtactiviteiten).

AANDACHTSPUNTEN

Heel wat geïnteresseerden zien het ongetwijfeld al voor zich: een idyllisch woonerf vol spelende kinderen, terwijl je buurman de barbecue aansteekt in afwachting van de maandelijkse filmavond. Helaas is collectief wonen niet zo evident als het lijkt. "Je moet écht goed weten waar je aan begint", waarschuwt Trui Maes. "Het is een intensief traject dat enorm veel engagement van de bewoners vergt."

Goede afspraken zijn cruciaal - niet enkel bij de start van het project, maar ook met het oog op een latere in- of uitstap. "De meeste problemen ontstaan wanneer er nieuwe bewoners op de proppen komen die niet (volledig) betrokken waren bij het oorspronkelijke beslissingsproces en die dus geen inbreng hebben gehad wanneer de meest essentiële knopen zijn doorgehakt. Huisdieren of niet: het lijkt een detail, maar het kan enorme discussies veroorzaken als je niet meteen klare wijn schenkt. Een zeer waardevolle tip: tracht steeds een algemeen consensus te bereiken en vermijd een stemming met voor- en tegenstanders. Als je het in eerste instantie niet volledig eens geraakt, kan je de kwestie best even laten rusten. Dring geen beslissingen op, want die spanningen komen later hoe dan ook terug bovendrijven." /---





© L. Goetschalckx/Collectief Noord



© S. Bodart/Van Eetvelde Architectes

OBSTAKELS

Hoewel collectieve woon- en leefmodellen de laatste tijd op veel belangstelling kunnen rekenen, kunnen we bezwaarlijk stellen dat ze al volledig ingeburgerd zijn. Het verschil met de ons omringende landen is opmerkelijk. In het Belgische woonlandschap is 75 procent eigenaar, terwijl het aandeel sociale huisvesting en private verhuur respectievelijk 6 en 19 procent bedraagt. In Nederland is 53 procent eigenaar en haalt sociale huisvesting een aandeel van 38 procent. In Duitsland helt die balans zelfs nog sterker over (40 procent

eigenaar ten opzichte van 45 procent sociale huisvesting). "In Zwitserland schieten de coöperatieven als paddenstoelen uit de grond omdat ze er met dezelfde problemen kampen als wij: private woningen worden stilaan onbetaalbaar, terwijl ze wél betaalbaar kunnen worden via een collectieve aanpak (zowel in de ontwikkeling als in het latere beheer)", vertelt Trui Maes. In ons land loopt het voorlopig nog niet zo'n vaart. De opmars van collectief wonen wordt immers danig bemoeilijkt door allerlei juridisch-administratieve, wettelijke en financiële obstakels. "De voornaamste hindernis is dat je grote woningen niet zomaar kan opdelen", vindt Trui Maes. "De overheid is als de dood voor misbruik, terwijl het gezien het steeds nijpender ruimtegebrek eigenlijk waanzin is dat je (te) grote huizen vandaag niet mag opsplitsen. Er zijn zoveel naorlogse woningen die gezien de kleinere hedendaagse gezinssamenstelling veel te ruim zijn - niet enkel in stedelijke gebieden, maar ook in klassieke verkavelingen. Ik begrijp dat het niet altijd ideaal is om woningen op te delen. Als de woonkwaliteit erdoor vermindert, de druk op de omgeving toeneemt of als het de bouw- en woonprijzen opdrijft, kan je het maar beter laten. Maar dat is toch geen reden om het kind met het badwater weg te gooien en de vele opportuniteiten zomaar teniet te doen? Gemeenschappelijk wonen eenduidig definiëren in de Vlaamse Wooncode, als derde categorie naast een- en meergezinswoningen, zou al heel wat zoden aan de dijk brengen."

Ook op het vlak van (pre)financiering loopt het niet altijd van een leien dakje. "Als je een aantal kapitaalcrachtigen hebt die de boel kunnen trekken en die andere bewoners eventueel in staat stellen om in te stappen in een huurmodel, dan is het eventueel doenbaar. Maar dat is eerder zeldzaam. Vandaar dat we al een tijdje ijveren voor een prefinancieringsfonds, zodat projecten niet hoeven te sneuvelen omdat de initiële initiatiefnemers de voorafgaandelijke kosten niet kunnen betalen (bijvoorbeeld voor studiewerk). Anderzijds zouden ook de sociale huisvestingsmaatschappijen initiatief kunnen nemen of kunnen participeren in particuliere projecten", vertelt Trui Maes. "Gelukkig beginnen de geesten stilaan te rijpen. Op 27 februari keurde de Vlaamse overheid een decreet goed voor de creatie van een proefomgeving waarbinnen experimentele woonprojecten de kans krijgen om op te starten zonder de belemmering van een veelheid aan regelgeving. Ze zullen mogen afwijken van enkele bepalingen, zoals de woningkwaliteitsnormen en de bijhorende oppervlakte-eisen. Hopelijk levert dat enkele inspirerende realisaties op."



© L. Goetschalckx/Collectief Noord

1 / 2 / 3 / Veel gemeenschappelijke woonprojecten ontwikkelen zich in de steden. Door onder andere de tuin te delen, kunnen alle bewoners genieten van een grote groene buitenruimte te midden van de stad.

IEDEREEN COLLECTIEF?

Conclusie: zou in een ideale wereld iedereen collectief wonen? "Neen, want er zullen altijd mensen zijn die niet in zo'n collectief model passen", beseft Maes. "Sommige personen storen zich in meer of mindere mate aan orde en afspraken, geluidsoverlast, netheid... Individueel en collectief zijn overigens geen radicale antipodes - als je individueel woont, kan je bijvoorbeeld gerust zaken delen op straat- of buurniveau. Ik ben dus niet dwangmatig gericht op gemeenschappelijke concepten, maar ben er wel van overtuigd dat een gezondere balans tussen individueel en collectief wonen ons als samenleving veel zou bijbrengen." /

Bron: JONCKHEERE Luk, MAES Trui m.m.v. MAELTAF Hilde /Artesis Hogeschool (2013), Zelfontwikkeling Gemeenschappelijk Wonen: betaalbaar samenhuizen in zelfbeheer (ed Samenhuizen vzw - CEDUBO vzw, 2013), 120 p + bijlagen 66 p.

INTERESSANTE LINKS

- / www.samenhuizen.be
- / www.cohousingprojects.be en www.gemeengoed.be
- / www.abbeyfield.be en www.wonenindeling.be (voor 55-plussers)
- / www.cltgent.be en www.collectiefgoed.be (voor kwetsbare doelgroepen)