

Cohousing: samenleven met respect voor privéleven

Eva Heuts en Evelyn Wymeersch

Steeds meer mensen zijn op zoek naar een alternatief voor de klassieke een- of meergezinswoningen, naar een meer sociale manier van wonen. En dan hebben we het niet alleen over de oudere die zich eenzaam voelt in zijn veel te grote villa, of de alleenstaande die zijn appartement niet meer kan betalen. Het zijn ook koppels en gezinnen met kinderen die bewust op zoek zijn naar een of andere vorm van groepswonen. Cohousing is zo een vorm van groepswonen die in België stilaan ingang begint te vinden. Het concept is overgewaaid uit Denemarken en is ondertussen ook populair in onder andere Duitsland, Nederland en de Verenigde Staten.

Wat betekent cohousing?

Cohousing is een woonvorm waarbij burens actief met elkaar betrokken zijn, terwijl iedere alleenstaande en elk gezin toch zijn eigen woning (*unit*) heeft. Een cohousing-project bestaat uit circa acht tot dertig volledig uitgeruste privéwoningen met elk hun eigen keuken en badkamer, met daarnaast verschillende gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gemeenschappelijke tuin en een gemeenschapshuis (*commonhouse*). In het gemeenschapshuis vind je minstens een keuken en een eetruimte – waar de bewoners één of meerdere keren in de week samen eten – en naargelang het project ook een zitplaats, een speelruimte, een logeerkamer, een atelier... De bedoeling is om de persoonlijke woningen niet groter te bouwen dan nodig. Door ruimtes en spullen te delen hoeft er in de aparte woningen (of *units*) bijvoorbeeld geen eigen bergruimte of logeerkamer voorzien te worden.

Een cohousingproject ontstaat meestal op initiatief van een bestaande vriendenkring of één of enkele initiatiefnemers. Elke groep is uniek en maakt andere keuzes. Iets wat we dikwijls terugzien is het streven naar een variatie aan leeftijden en huishoudsamenstellingen en daardoor ook een variatie aan woningtypes- en groottes. Dat op zich is al niet vanzelfsprekend; afhankelijk van het soort project voelen bepaalde leeftijdsgroepen zich meer of minder aangesproken. In veel projecten beoogt men ook een mix van huur- en koopwoningen, van autochtone en allochtone bewoners en een gemengd project inzake inkomens. Deze laatste aspecten blijken vaak niet gemakkelijk in de praktijk om te zetten, hierover later meer.

De voordelen

Daar waar het concept 'cohousing' sociaal contact oplevert voor volwassenen, is het ook een paradijs voor kinderen: ze kunnen er ongestoord buiten spelen zonder dat hun ouders ongerust moeten zijn, er is altijd wel iemand die een oogje in het zeil houdt. Voor elkaar koken en op elkaars kinderen passen geeft bovendien niet alleen een sociale

meerwaarde, maar ook een praktische. Dat spreekt voor zich. Tegelijk behoudt elk gezin voldoende privacy doordat er toch aparte woningen zijn.

Een andere reden waarom mensen geïnteresseerd zijn in groepswoon, is om kosten te besparen; een aantal uitgaven – bijvoorbeeld de architect, aannemer, notaris – worden gedeeld. In Duitsland spreekt men over 20 % besparing door met een groep samen te bouwen. Cohousing is echter duurder dan ‘centraal wonen’ doordat er naast de private woningen – die weliswaar kleiner zijn dan de gemiddelde Vlaamse woning – ook een gemeenschapshuis wordt voorzien. Met ‘centraal wonen’ wordt een groep woningen rond een centrale gemeenschappelijke tuin bedoeld. Het gaat hierbij vaak om renovatieprojecten, waar school- of fabrieksgebouwen, oude boerderijen of kloosters een nieuwe bestemming krijgen. Cohousingprojecten hebben meer gedeelde ruimtes dan projecten met centraal wonen. In veel gevallen gaat het bij cohousing ook om nieuwbouwprojecten, waardoor deze vorm niet voor iedereen even toegankelijk is.

Een groot voordeel aan cohousing is dan weer de ecologische meerwaarde die gecreëerd wordt door het intensief ruimtegebruik (de compacte woonvorm, het delen van de tuin...), maar ook door het delen van auto's, wasmachines, grasmaaier... In sommige projecten kiest men ook bewust voor een ecologische bouwwijze, lokale voedselvoorziening, compostering...

Cohousing in België

In België zijn er verschillende vormen van ‘samenhuizen’, maar die letterlijke vertaling dekt een ruimere lading dan cohousing. Er zijn momenteel vooral voorbeelden van centraal wonen te vinden. Denk bijvoorbeeld aan de Haringrokerij in Antwerpen en de Molen van Rotselaar. Er zijn ook mengvormen, zoals Meerhem in Gent, waar in een oude school acht gezinnen elk hun woning hebben, maar ze als ‘woongroep’ toch bepaalde faciliteiten delen. Voorlopig zijn er in eigen land twee cohousingprojecten gerealiseerd: La Grande Cense in Clabecq ten zuidwesten van Brussel en Cohousing Vinderhoute in het Gentse. Daarnaast staan er ook nog een aantal cohousingprojecten op stapel, verspreid over heel het land.

De bewoners van ‘La Grande Cense’ hebben gekozen voor de verbouwing van een oude vierkantshoeve in de dorpskern van Clabecq. Het project telt 22 units met een oppervlakte

Voorlopig zijn er in eigen land twee cohousingprojecten gerealiseerd: La Grande Cense in Clabecq ten zuidwesten van Brussel en Cohousing Vinderhoute in het Gentse. Daarnaast staan er ook nog een aantal op stapel, verspreid over heel het land.

van 50 tot 165 m², een gemeenschapshuis met keuken, eetruimte, logeerruimte, was- en droogruimte, terras... en bovendien een grote tuin met moestuintjes, boomgaard, zwembad... Er zijn zowel grondgebonden woningen als duplexwoningen en gelijkvloerse appartementen voor ouderen voorzien. In Clabecq is men erin geslaagd om een intergenerationeel project te maken met bovendien een mix van talen en culturen.

In Cohousing Vinderhoute heeft men geopteerd voor een nieuwbouwproject met zeventien grondgebonden woningen, opgedeeld in groepjes van twee à drie units die erg goed geïsoleerd en volledig naar het zuiden

georiënteerd zijn. Een aantal ervan zijn alvast als nul-energiewoning gecertificeerd. In dit project zijn het voornamelijk (jonge) gezinnen met kinderen die er een plek gevonden hebben. De groene omgeving zit daar wellicht voor iets tussen, maar zoals eerder genoemd zijn ook de kosten van een dergelijk project niet te onderschatten en vooral voor deze groep mensen haalbaar. Naast de professionele keuken met industriële machines en een gedeelde wasruimte, heeft men in het *commonhouse* of paviljoen een speelkamer, thuiswerkruimte, gastenkamer en muziekkamer geïnstalleerd.

Een nieuw project: een hele uitdaging

De voorbije jaren zien we veel nieuwe projecten opstarten, maar in de meeste gevallen zijn de eerste stenen nog niet gelegd. Bij zowat alle nieuwe projecten is ‘wij zoeken burens’ de meest gehoorde slagzin, die tegelijk verwoordt wat er nodig is om werkelijk van start te kunnen gaan.

Een van de groepen die vorig jaar aan het plannen is geslagen, is Cohousing Waasland. Zij hebben hun oog laten vallen op een uitnodigend stuk grond aan de rand van Sint-Niklaas. Ten noorden van het stadscentrum werkt de stad aan een uitbreidingsproject; er wordt een duurzame, autoluwe wijk uitgebouwd met sociale voorzieningen en veel groene ruimte – een context waarin cohousing op zijn plaats zou zijn. De vier gezinnen die het voorbije jaar in het cohousingproject zijn gestapt, organiseren maandelijks infoavonden waar relatief veel geïnteresseerden op afkomen. Toch blijft het moeilijk voor de bezoekers om de stap naar cohousing daadwerkelijk te zetten.

Allereerst blijkt de term ‘cohousing’ voor verwarring te zorgen. Velen verwachten een kleinschaliger wijk en staan enigszins wantrouwig tegenover het ‘kosten delen’ en onderhouden van gemeenschappelijk materiaal. Ten tweede is er de ligging: hoewel de wijk op nog geen twee kilometer van het stadscentrum ligt, verkiezen de meeste senioren, alleenstaanden of koppels van wie de kinderen uit huis zijn een centraler gelegen woning. Tot slot is er de grootste drempel: de kostprijs. Bouwen in een cohousingproject is niet goedkoper dan particulier bouwen op een eigen stuk grond en bovendien is de persoonlijke woning compact; zo streeft cohousing Waasland naar huizen van 80 m² tot 140 m², hoewel die oppervlakte aangepast kan worden aan persoonlijke behoeften. Bouwen met duurzame materialen, passief of lage-energie is hoe dan ook een grote investering. Daarbovenop betaalt iedereen mee aan het paviljoen of *commonhouse*. Maar zoals boven reeds gesteld, geniet iedereen van de voordelen van groepsaankopen en vooral op de lange termijn wint elke bewoner er veel bij. Eén auto op vier gezinnen is misschien wel voldoende, de kosten voor tuinmateriaal en speeltuigen voor de kinderen worden gedeeld met twintig andere gezinnen. En bovendien krijgen bewoners voordelen die niet in geld uit te drukken zijn: een veilige, groene wijk, waar ieder van de ‘burens’ erkend wordt en zijn of haar talenten kan benutten in het groepsgebeuren. En dat zonder de privacy van een eigen woning te moeten missen.

Cohousing biedt zowel sociale, praktische, financiële als ecologische meerwaarden ten opzichte van de klassieke woningen. Maar het is niet goedkoper dan particulier bouwen op een eigen stuk grond of ‘centraal wonen’, doordat er naast de private, kleinere woningen ook een gemeenschapshuis wordt voorzien.

Een mix van leeftijden lijkt ook in Sint-Niklaas, net als in Vinderhoute, moeilijk. Omwille van alle zaken hierboven aangehaald. Zo hebben ouders van tieners of volwassen kinderen meestal jaren geleden een huis gekocht – en misschien net afbetaald – en dan is een nieuwe woning bouwen een moeite en investering die men zich wil besparen. Voor senioren is dat eens te meer het geval. Jonge gezinnen wachten af en twijfelen of het wel de moeite waard zal zijn.

Zoals de groep van Vinderhoute mocht ervaren, blijkt dat geïnteresseerden makkelijker de stap zetten, eens het project al concreter gerealiseerd is: een stuk grond, met liefst al bouwplannen en nog beter, enkele huizen die al overeind staan. Dat is op zich ook heel begrijpelijk, ware het niet dat het bouwen uiteraard pas kan beginnen na de aankoop van de grond. En dit is een erg dure onderneming voor een groep van minder dan tien gezinnen. Het blijft met andere woorden onzeker of het project gerealiseerd kan worden, laat staan kan opstarten, zolang er niet genoeg kapitaal is om grond aan te kopen.

Als alternatieve woonvorm die in de lift zit, kan cohousing alle steun en medewerking van de verschillende overheden gebruiken, want de drempel om een project op te starten of er als persoon of gezin in mee te stappen, blijft relatief groot.

De juridische structuur bepalen is voor nieuwe cohousingprojecten niet altijd eenvoudig, voornamelijk omdat er weinig precedentes zijn. Sommige projecten richten een coöperatieve op die instaat voor het aankopen van een stuk grond, met financiering van aandeelhouders die niet noodzakelijk de (toekomstige) bewoners hoeven te zijn. Andere groepen kiezen voor een vzw die dient voor de opstart en uiteindelijk overgaat in een vereniging van mede-

eigenaars. Het zou een grote hulp en stimulans zijn als er een transparant en duidelijk kader bestond voor deze relatief nieuwe woonvorm.

Cohousing: woonvorm van de toekomst?

We kunnen besluiten dat cohousing zowel sociale, praktische, financiële als ecologische meerwaarden biedt ten opzichte van de klassieke één- of meergezinswoningen, maar er wordt nog volop aan de weg vooruit getimmerd. Het is een alternatieve woonvorm die in de lift zit en die alle steun en medewerking van de verschillende overheden kan gebruiken. Eens te meer omdat de drempel om een cohousingproject op te starten of er als persoon of gezin in mee te stappen relatief hoog blijft. We kunnen er echter niet omheen dat cohousing een vorm van wonen is die erg veel mogelijkheden biedt en die in de toekomst almaar meer zal (moeten) voorkomen.

Literatuurlijst

- Maes, T. e.a. (2011). *Cohousen, van droom naar realiteit*. VIBE, Antwerpen.
 Heuts, E. & Rombaut, E. (2010). *Duurzame Stedenbouw in woord en beeld. Gids met praktijkvoorbeelden voor de transitie naar een ecopolis*. Die Keure.
 Cohousingplatform. <http://www.cohousingplatform.be>
 Samenhuizen vzw. <http://www.samenhuizen.be>