



Als mensen samenleven en ruimtes delen: cohousing in de lift

Een onderzoek naar cohousing in Limburg

BACHELORPROEF van *Anke Henrotte*

Professionele Bachelor Journalistiek

Hogeschool PXL Hasselt

Academiejaar 2019-2020

Begeleider: Sue Somers



Als mensen samenleven en ruimtes delen: cohousing in de lift

Een onderzoek naar cohousing in Limburg

HASSELT – 17 juni 2020

BACHELORPROEF van Anke Henrotte

Professionele bachelor journalistiek

Hogeschool PXL Hasselt

Academiejaar 2019-2020

Begeleider: Sue Somers

Voorwoord

Met dit voorwoord leg ik de laatste hand aan mijn bachelorproef en beëindig ik eveneens mijn opleiding journalistiek aan Hogeschool PXL. Dit eindwerk zou niet geweest zijn wat het nu is zonder de hulp en steun van een aantal mensen. Die personen wil ik op deze pagina dan ook even in de bloemetjes zetten.

Allereerst wil ik mijn mama bedanken om me op alle mogelijke momenten met raad en daad bij te staan. Zowel bij de keuze van het onderwerp en de voorbereiding van mijn interviews als tijdens het schrijven van mijn eindwerk, had ik een hele hoop aan haar advies. Ook voor de logistieke en mentale ondersteuning ben ik mama veel dank verschuldigd. Haar immer motiverende woorden en luisterend oor waren bij de totstandkoming van deze bachelorproef een grote steun.

Daarnaast gaat mijn dank uit naar alle geïnterviewden voor hun vriendelijkheid en bereidheid om met mij in gesprek te gaan. Hun inbreng vormde de basis voor de bevindingen en aanbevelingen die u in deze bachelorproef voorbij zult zien komen.

Verder bedank ik graag mijn promotor Sue Somers. Haar deskundig advies bij de tussentijdse evaluatiemomenten en haar duidelijke antwoorden op kleine en grote vragen stuurden mijn bachelorproef in de goede richting.

Tot slot wil ik mijn dankbaarheid uitdrukken voor het voltallige lectorenteam van de opleiding journalistiek. Drie jaar lang leerden ze me in theorie en praktijk alle vaardigheden die een goede journalist nodig heeft, brachten ze me in contact met interessante personen en instanties en daagden ze me steeds weer uit om de beste versie van mezelf te worden. Zonder hun jarenlange professionele begeleiding zou deze bachelorproef slechts half zo goed zijn geworden.

Anke Henrotte

Tongeren, 4 juni 2020

Abstract

Ondanks de stijgende vraag naar woningen is de ruimte in Vlaanderen schaarser dan ooit. Het woningaanbod is eveneens niet aangepast aan de vraag. De individualisering van de samenleving maakt veel Vlamingen bovendien erg eenzaam. Cohousing kan dit huisvestingsprobleem oplossen en meer sociaal contact genereren door compacte woningen op één site te groeperen en gemeenschappelijke leefruimtes te voorzien. De woonvorm staat in Vlaanderen echter nog in de kinderschoenen. Vooral in Limburg is er nog een grote leemte. Aan de hand van diepte-interviews met cohousers en diepgaande gesprekken met experts presenteert deze bachelorproef daarom adviezen om cohousing in Limburg te bevorderen. Daartoe schetst dit eindwerk eerst een gedetailleerd beeld van de vijf Limburgse cohousingprojecten en legt het vervolgens de belemmeringen voor cohousing in onze provincie bloot. De onwetendheid van de Limburgse gemeenten inzake cohousing bleek het grootste obstakel te zijn. Provincie Limburg deed reeds inspanningen om de woonvorm bekender te maken, maar gemeenten moeten die kennis zelf aanwenden om cohousing in hun beleid te implementeren. Een positief klimaat creëren rond delen, het idee in allerhande beleidsplannen opnemen en ambtenaren en inwoners informeren, zijn een eerste stap. Samenwerken met verschillende gemeentelijke diensten voor een sterk en gestroomlijnd cohousingbeleid en zelf een project trekken of ondersteunen, zijn eveneens essentieel. Ook de onbekendheid van cohousing bij de Limburger staat het welslagen van projecten in de weg. Hoewel gemeenten en Limburgse media reeds meer richtbaarheid gaven aan de woonvorm, kunnen de Limburgse projecten zelf voor een mentaliteitsverandering zorgen door een goed contact te onderhouden met de buurt, infomomenten over het eigen project te organiseren of de deuren te openen tijdens de jaarlijkse Samenhuizendag. Het onderzoek maakt tot slot duidelijk dat professionele begeleiding op diverse vlakken een cruciale factor is voor de uitbouw van een succesvol cohousingproject.

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	4
Abstract	5
Inhoudsopgave.....	6
Inleiding.....	9
1. Gemeenschappelijk wonen	11
1.1 Betekenis gemeenschappelijk wonen	11
1.2 Gemeenschappelijk wonen doorheen de tijd	11
1.3 Vormen van gemeenschappelijk wonen	13
1.3.1 Gemeenschapshuis.....	13
1.3.2 Woongroep.....	14
1.3.3 Leefgemeenschap.....	14
1.3.4 Co-wonen	14
1.3.5 Cohousing	15
2. Cohousing	17
2.1 Oorsprong van cohousing.....	17
2.2 Voordelen van cohousing.....	19
2.2.1 Sociale meerwaarde	19
2.2.2 Praktische meerwaarde.....	20
2.2.3 Maatschappelijke meerwaarde.....	20
2.2.4 Ecologische meerwaarde	21
2.3 Obstakels bij cohousing.....	22
2.3.1 Gebrek aan privacy	22
2.3.2 Hoge kostprijs.....	23
2.3.3 Geen concreet plan	23
2.4 Beweegredenen voor cohousing.....	24
3. Cohousing in Vlaanderen	26
3.1 Waarom er nood is aan cohousing in Vlaanderen	26
3.1.1 Oplossing voor ruimtegebrek.....	26
3.1.2 Woningschaarste door gezinsverdunding aanpakken	27

3.1.3 Remedie tegen eenzaamheid.....	28
3.2 Initiatieven van de Vlaamse overheid	29
3.2.1 Proefprojecten rond nieuwe woonvormen.....	29
3.2.2 Versoepeling verouderde verkavelingsvoorschriften	30
3.2.3 Definitie gemeenschappelijk wonen in Vlaamse Wooncode	30
3.3 Cohousingprojecten in Vlaanderen	31
3.3.1 Meerhem in Gent	31
3.3.2 Cohousing HuisElf in Lebbeke.....	32
3.3.3 Cohousing Vinderhoute in Vinderhoute.....	33
3.4 Cohousingprojecten in Limburg	34
3.4.1 Inventarisatie van de bestaande projecten.....	34
3.4.1.1 't Maarlo in Peer.....	35
3.4.1.2 De Boomgaarderie in Alken.....	38
3.4.1.3 TRiS in Koersel, Beringen	40
3.4.1.4 Het Abtshof in Borlo, Gingelom	44
3.4.1.5 Moos°Herk in Sint-Lambrechts-Herk, Hasselt.....	46
3.4.1.6 Toekomstige Limburgse cohousingprojecten	49
3.4.2 Profiel van de Limburgse cohouser	50
4. Knelpunten voor cohousing	52
4.1 Knelpunten voor cohousing in Vlaanderen	52
4.1.1 Wettelijk kader	52
4.1.1.1 Juridische wetgeving	52
4.1.1.2 Sociale wetgeving.....	53
4.1.1.3 Financiële wetgeving	53
4.1.2 Inspanningen van de lokale overheid.....	53
4.2 Knelpunten voor cohousing in Limburg	54
4.2.1 Stedelijk fenomeen.....	55
4.2.2 Onwetendheid bij de betrokken actoren	56
4.2.2.1 Steden en gemeenten	56
4.2.2.2 Notarissen.....	57
4.2.2.3 Projectontwikkelaars	57

4.2.3 Algemene ingesteldheid	57
5. Adviezen ter bevordering van cohousing in Limburg	59
5.1 Provinciale ondersteuning.....	59
5.1.1 Samenwerking met Architectuurwijzer.....	59
5.1.2 Subsidies voor alternatieve woonvormen.....	60
5.1.3 Oprichting van de Woonacademie.....	61
5.2 Mogelijke initiatieven van lokale besturen	61
5.2.1 Creëer een positief klimaat	62
5.2.2 Ondersteun cohousing	62
5.2.3 Promoot cohousing	62
5.2.4 Werk samen en overleg.....	63
5.2.5 Trek of ondersteun een pilootproject	64
5.3 Verantwoordelijkheid van de cohousingprojecten	65
5.4 Nood aan expertise	66
6. Journalistiek eindproduct	68
7. Kritische eindreflectie	79
8. Besluit.....	81
9. Bijlagen	84
9.1 Verklarende woordenlijst.....	84
9.2 Vragenlijst profiel Limburgse cohouser.....	86
9.3 Vragenlijst experts	87
9.4 Vragenlijst getuigen.....	88
9.5 Vragenlijst provincie Limburg.....	89
10. Referentielijst.....	90
10.1 Literatuur.....	90
10.2 Figuren en afbeeldingen.....	96
10.3 Persoonlijke communicatie	97

Inleiding

Vlaanderen raakt stilaan volgebouwd. De vraag naar woningen is door de steeds toenemende bevolking echter groter dan ooit. Om het dreigende ruimtetekort aan te pakken en tegelijkertijd aan de grote woningvraag te voldoen, moeten we compacter gaan wonen. Het bestaande woningaanbod komt daarenboven niet langer overeen met de woonbehoeften van de Vlaming. De huizenmarkt focust nog te erg op ruime woningen, terwijl kleine huishoudens vandaag de norm zijn. Alleenstaanden en kleine gezinnen wonen bijgevolg nog vaak in te grote huizen. Om elke Vlaming toch een kwalitatieve woonst te bieden, is een shift naar kleinschaliger wonen aangewezen. Door de individualisering van onze samenleving en de eenzaamheid die daar voor veel mensen mee gepaard gaat, is er in Vlaanderen daarnaast een behoefte aan meer sociaal contact.

Woningen compacter bouwen, op één site groeperen en een aantal gemeenschappelijke leefruimtes voorzien, kan het huisvestingsprobleem door een tekort aan bouwgrond oplossen en tegelijkertijd het gebrek aan sociaal contact aanpakken. Cohousing is in dat opzicht de ideale woonvorm. Toch is cohousing in Vlaanderen nog lang niet zo ingeburgerd als in bakermat Denemarken of zelfs maar Brussel en Wallonië. Vooral in Limburg is er nog heel wat werk aan de winkel. Volgens cijfers van *Samenhuizen vzw* uit 2018 telt onze provincie het kleinste aantal cohousingprojecten van alle Vlaamse provincies.

In deze bachelorproef formuleer ik een aantal adviezen om cohousing in Limburg vooruit te helpen. Om tot deze aanbevelingen te komen, schets ik eerst een gedetailleerd beeld van de bestaande en opstartende Limburgse cohousingprojecten en verklaar ik vervolgens waarom er zo weinig projecten in onze provincie zijn.

Voor mijn onderzoek maak ik gebruik van verschillende werkwijzen. Enerzijds val ik terug op wetenschappelijke literatuur en recente artikels uit de media om het onderwerp te kaderen en om de noodzaak en relevantie van het onderzoek te benadrukken. Anderzijds voer ik een kwalitatief onderzoek aan de hand van diepte-interviews. Op basis van gesprekken met bewoners schets ik een uitgebreid beeld van de Limburgse cohousingprojecten en haar inwoners en achterhaal ik de struikelblokken voor cohousing in Limburg. Conversaties met *Cohousing Limburg vzw*, *Samenhuizen vzw* en de dienst Wonen van de provincie Limburg voegen hier interessante inzichten aan toe en vormen het uitgangspunt voor de adviezen ter bevordering van cohousing.

In het eerste hoofdstuk van deze bachelorproef leg ik uit wat gemeenschappelijk wonen is en belicht ik de verschillende woonvormen die hieronder vallen. Ik benadruk eveneens dat het idee van gemeenschappelijk wonen niet nieuw is en al heel wat eeuwen meegaat. Hoofdstuk twee verklaart de oorsprong van cohousing en geeft de voordelen van en obstakels voor de gemeenschappelijke woonvorm weer. Tevens komen de redenen waarom mensen voor cohousing kiezen aan bod. In het derde hoofdstuk kaart ik de nood aan cohousing in Vlaanderen aan en licht ik de initiatieven toe die de Vlaamse overheid nam ter bevordering van de alternatieve woonvorm. Daarenboven geef ik een globaal overzicht van

de cohousingprojecten in Vlaanderen en maak ik een gedetailleerde analyse van de Limburgse projecten en hun bewoners. Hoofdstuk vier legt de knelpunten voor cohousing in Vlaanderen en de specifieke struikelblokken voor Limburg bloot. In het laatste hoofdstuk formuleer ik op basis van de verworven kennis een aantal concrete adviezen om cohousing in Limburg te bevorderen.

1. Gemeenschappelijk wonen

1.1 Betekenis gemeenschappelijk wonen

Gemeenschappelijk wonen, ook wel samenhuizen genoemd, is de generale term voor woonvormen waarbij bewoners uit verschillende gezinnen vrijwillig in meer of mindere mate van betrokkenheid met elkaar gaan samenleven (Netwerk Bewust Verbruiken, 2018). Er bestaan verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen met elk een andere mate van gemeenschappelijkheid. Wat al deze vormen echter gemeen hebben, is dat er altijd een aantal gemeenschappelijke ruimtes aanwezig zijn in het gebouw waar gemeenschappelijk gewoond wordt (Samenhuizen, 2015).

Steunpunt Wonen - een samenwerkingsverband tussen onderzoekers van KU Leuven, UHasselt, UAntwerpen en TU Delft om gegevens te verzamelen over de Vlaamse woningmarkt en het Vlaamse woonbeleid – deed onderzoek naar gemeenschappelijk wonen en definieert de term als volgt:

“Gemeenschappelijk wonen is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer”

Het is echter belangrijk om op te merken dat er niet altijd van een gemeenschappelijke woning gesproken kan worden als er ruimtes worden gedeeld. Daarvoor moeten die gedeelde ruimtes vertrekken zijn waar men gedurende langere periodes van de dag verblijft. Dit is onder meer het geval in woon- en eetkamers, slaapkamers en keukens. Wanneer er minstens een van deze leefruimtes gedeeld wordt en elke bewoner over minstens één private ruimte beschikt, is er sprake van een gemeenschappelijke woning. Als de enige gedeelde ruimte in het wooncomplex een buitenruimte, zoals een tuin of parkeergarage, is of een ruimte met sanitaire voorzieningen, kan men het complex geen gemeenschappelijke woning noemen (Van den Houte, Ryckewaert, Delbeke, Oosterlynck & De Boeck, 2015).

1.2 Gemeenschappelijk wonen doorheen de tijd

Gemeenschappelijk wonen is geen nieuw fenomeen. Het concept maakte zijn opwachting tienduizenden jaren geleden al in de prehistorie. De jager-verzamelaars kozen er toen bewust voor om samen te leven met anderen die niet per se hun eigen vlees en bloed waren. Als gezin alleen waren ze immers niet zelfvoorzienend genoeg om te overleven (Yoh, 2019). In een jager-verzamelaarskamp bestond er geen grens tussen privéleven en sociaal leven. Alle leden van elk afzonderlijk gezin waren voortdurend in elkaars leven aanwezig en hielpen elkaar te overleven. Het is namelijk een deel van onze natuur om de steun van mensen buiten het eigen gezin nodig te hebben (Strauss, 2016).

In de middeleeuwen bleven mensen in grote groepen bij elkaar wonen. Gezinnen leefden met hun vrienden en kennissen, maar ook met bediendes, wezen en weduwes samen in één huis (Yoh, 2019). Huishoudens waar enkel ouders met hun biologische kinderen samenwoonden, waren in die periode erg zeldzaam. Samenleven met wildvreemden was dan weer heel normaal. Bovendien werd een huis in de middeleeuwen vaak beschouwd als publiek bezit. Mensen gingen meermaals ongevraagd en zonder aan te kloppen elkaars huizen binnen. Door die steeds aanwezige drukte bleef de huiselijke sfeer achterwege.

Hoewel het idee van een ouder-kind huishouden in de 15^{de} eeuw steeds meer populariteit genoot, was het toepassen ervan niet zo vanzelfsprekend. Voor de meeste mensen was het niet makkelijk om de tijd, het geld en de middelen te vinden om als gezin alleen een huishouden te runnen. Bovendien vertrouwden ze nog te veel op hun grote huishouden om het 'in hun eentje' te redden.

Het is pas met de komst van de industriële revolutie in de 18^{de} eeuw dat het 'kerngezin' de standaardvorm van een huishouden werd. Toen mensen nog volledig afhankelijk waren van de landbouw voor hun inkomsten, hadden ze zoveel mogelijk hulp nodig om hun boerderij draaiende te houden. Een uitgebreid huishouden was daarbij cruciaal (Strauss, 2016). De industrialisering zorgde echter voor een nieuwe inkomstenbron: de fabriek. Veel mensen stopten dan ook met het arbeidsintensieve werk in de landbouwsector en trokken naar buiten om in een fabriek aan de slag te gaan. Grote huishoudens waren niet langer noodzakelijk om te overleven en werden grotendeels vervangen door het traditionele gezin met vader, moeder en kinderen.

Ondanks het grotendeels wegvallen van de uitgebreide huishoudens hadden mensen nog steeds behoefte aan gezelschap van andere familieleden, vrienden en burens. Hierdoor genoten pensions - plaatsen waar je tegen betaling kunt overnachten - in de 19^{de} en 20^{ste} eeuw zoveel populariteit (Yoh, 2019). Zo'n pension was de perfecte overgangsmaatregel voor mensen die het gewend waren om in een uitgebreid huishouden te leven, maar nog niet klaar waren om alleen of in een klein gezin te gaan wonen.

Tijdens de Eerste en Tweede Wereldoorlog bleven pensions in trek. Ze boden tijdelijke opvang aan onder meer mannen die ver van huis gestationeerd waren, immigranten en reizigers (Hester, 2016). Deze mensen zagen het pension als een "plaatsvervangende" familie omwille van het gemeenschapsgevoel dat er heerste. Zo werden maaltijden samen met de andere gasten verorberd en huishoudelijke taken onder elkaar verdeeld (Yoh, 2019).

In Israël ontstonden aan het begin van de 20^{ste} eeuw de kibboetsim, collectieve landbouwnederzettingen waarin de leden zelfvoorzienend probeerden te zijn op het vlak van landbouwproducten (Ellemers, 1965). De allereerste kibboets – overigens het Hebreeuwse woord voor groep - werd in 1910 gesticht door Oost-Europese joden en kreeg de naam Degania Alef (Rijken, 2015). Binnen deze samenlevingsvorm hadden de bewoners een gemeenschappelijk huishouden en waren alle eigendommen, afgezien van een paar persoonlijke bezittingen, publiek bezit. Maaltijden werden genuttigd in een gezamenlijke eetruimte en iedereen kreeg een gelijk loon voor zijn werk.

Ook de opvoeding en verzorging van de kinderen gebeurde gezamenlijk. In een kibboets had elk koppel een eigen kamer of appartementje. Hun kinderen woonden echter niet bij hen in en spendeerden slechts enkele uren per dag met hun ouders. Ze werden opgevoed door speciaal daarvoor getrainde leden zoals een verzorg(st)er of leerkracht. Slapen, eten en spelen deden ze in jeugdhuizen aangepast aan hun leeftijd (Ellemers, 1965). Ook vandaag bestaan er nog zo'n 270 kibboetsim in Israël, hetzij minder collectivistisch dan in de beginjaren (Lubell, 2015).

1.3 Vormen van gemeenschappelijk wonen

Zoals ik in de eerste paragraaf aanhaalde, bestaan er tegenwoordig verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen. Die vormen kunnen worden ingedeeld in twee groepen naargelang hun samenstelling: gemeenschappelijke woningen onder één dak en gemeenschappelijke autonome woningen. Onder gemeenschappelijke woningen onder één dak verstaat *Samenhuizen* vzw gemeenschapshuizen, woongroepen en leefgemeenschappen. Bij gemeenschappelijke autonome woningen gaat het om co-wonen en cohousing (Deberdt, Jonckheere, Kums & Vanslembrouck, 2015). Omdat bewoners van een leefgemeenschap niet over een private leefruimte beschikken, wordt deze vorm door Steunpunt Wonen niet tot gemeenschappelijk wonen gerekend (Van den Houte et al., 2015).

1.3.1 Gemeenschapshuis

Gemeenschapshuizen worden beschouwd als de meest voorkomende vorm van gemeenschappelijk wonen (Samenhuizen, 2015). In een gemeenschapshuis wonen voornamelijk studenten of jongvolwassenen die pas begonnen zijn met werken en nog niet klaar zijn om alleen te gaan wonen. Een dergelijk huis voorziet een eigen slaapkamer voor elke bewoner. De overige ruimtes zijn allemaal gemeenschappelijk (Deberdt et al., 2015). Door het groot aantal gemeenschappelijke ruimtes wordt deze vorm ook woningdelen of huisdelen genoemd (Samenhuizen, 2015). In tegenstelling tot de andere vormen van gemeenschappelijk wonen is het gemeenschapshuis slechts een tijdelijke woonst. Bewoners trekken er na verloop van tijd weg om alleen of samen met hun partner elders te huren of te kopen (Van den Houte et al., 2015).

Gemeenschapshuizen zijn vooral te vinden in grote (studenten)steden (Deberdt et al., 2015). Leuven telde in 2017 bijvoorbeeld 160 gemeenschapshuizen voor studenten, goed voor zo'n 700 studentenkamers. Eén student, meestal een ouderejaars, huurt een huis van de eigenaar en mag het vervolgens onderverhuren aan andere studenten. Dit zijn meestal vrienden of kennissen (Zimmo, 2017). Een gemeenschapshuis valt dan ook vaak onder de regelgeving voor kamers (Van den Houte et al., 2015).

Mensen kiezen vooral voor deze vorm van gemeenschappelijk wonen uit sociale en economische overwegingen. Samenwonen in een gemeenschapshuis is veel gezelliger dan alleen wonen en is bovendien stukken goedkoper. Het duurzame aspect van samenhuizen

werd bij deze vorm wat naar de achtergrond verschoven (Netwerk Bewust Verbruiken, 2018).

1.3.2 Woongroep

Een woongroep vertoont grote gelijkenissen met een gemeenschapshuis. Zo zijn alle ruimtes, uitgezonderd de slaapkamers, gemeenschappelijk (Deberdt et al., 2015). Het is echter mogelijk dat bewoners van een woongroep in sommige gevallen meer privéruimte hebben in de vorm van een kleine privéwoonkamer zonder keuken of badkamer (Van den Houte et al., 2015). Het grootste verschil tussen een woongroep en een gemeenschapshuis is dat de bewoners er wél langdurig verblijven. Het doelpubliek beslaat ook niet langer studenten en pas afgestudeerden, maar werkende jongvolwassenen, mensen van middelbare leeftijd of senioren. Deze leeftijdscategorieën kunnen ook gemengd in een woongroep voorkomen (Deberdt et al., 2015).

1.3.3 Leefgemeenschap

De term leefgemeenschap wordt in een onderzoek naar evangelische leefgemeenschappen als volgt gedefinieerd: *“Een leefgemeenschap is een verband van drie of meer volwassenen die geen familie van elkaar zijn, vrijwillig bij elkaar wonen en een gezamenlijke huishouding voeren.”* (van den Brink, Dorsman & Minnema, 2008). Binnen zo’n gemeenschap zijn alle ruimtes gemeenschappelijk. De bewoners beschikken niet over een eigen ruimte (Van den Houte et al., 2015). Daarnaast worden er meer gezamenlijke activiteiten georganiseerd waardoor de bewoners vaker met elkaar in gesprek kunnen gaan. Mensen die een leefgemeenschap bevolken, zijn bovendien dikwijls met elkaar verbonden door eenzelfde ideologische factor zoals geloof, ecologie of solidariteit (Deberdt et al., 2015).

De leefgemeenschap is de opvolger van de commune, maar dan realistischer van aard (Jonckheere & Maes, 2013). Een commune is een soort leefgemeenschap waar mensen met gelijke doelen en idealen samenleven en alles samen doen. In de westerse wereld was het vooral in de jaren zestig populair bij jongeren die de hippiebeweging aanhingen. De commune bood hen een alternatieve leefwijze aan die vrij was van gezagsverhoudingen, huwelijks- en gezinsdrang en politieke overheersing (Steel, 2019). In een commune is de groep belangrijker dan het traditionele gezin. Doordat de leden niet alleen voorzieningen, maar ook hun dagelijkse leven met elkaar delen, wordt het gezien als een geïdealiseerde vorm van familie. Leden hebben diepe emotionele banden met alle groepsleden die verder gaan dan enkel een sociale eenheid (Metcalf, 1996).

Tegenwoordig zijn de meeste communes niet meer zo streng. Een groot aantal van hen beschikken nu over privéslaapkamers. Hierdoor leunt de commune steeds meer aan bij de categorieën “woongroep” of “gemeenschapshuis” (Van den Houte et al., 2015).

1.3.4 Co-wonen

Bij deze vorm van gemeenschappelijk wonen beschikt ieder huishouden over een eigen wooneenheid (Deberdt et al., 2015). Het aantal gedeelde ruimtes is eerder beperkt (Jonckheere & Maes, 2013). Er wordt bijvoorbeeld zelden samen met de bewoners van

andere woonunits gegeten. Toch beschikt een co-wonenproject over een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Dat kan gaan over een bewonerscafé, werkplaats, ontspanningsruimte of tuin (Deberdt et al., 2015). De gedeelde ruimtes in een co-wonenproject zijn dus géén primaire leefruimtes (Van den Houte et al., 2015).

Co-wonen wordt vaak gerealiseerd door middel van grootschalige projecten (Samenhuizen, 2015). Een co-wonenproject kan minstens drie en maximaal 35 afzonderlijke woonunits bevatten (Jonckheere & Maes, 2013).

Co-wonen werd in Vlaanderen vroeger “centraal wonen” genoemd. (Van den Houte et al., 2015). In Nederland, waar gemeenschappelijk wonen in het algemeen meer ingeburgerd is dan bij ons (Samenhuizen, 2015), wordt een woonvorm waarbij enkel niet-leefbare ruimtes worden gedeeld, nog steeds zo genoemd (Van den Houte et al., 2015). Bij onze noorderburen bestaan er wel een aantal centrale woonprojecten die opgedeeld zijn in clusters van telkens twee tot zes woonunits. Binnen zo’n cluster kan er meestal wel gemeenschappelijk gebruik gemaakt worden van leefruimtes (Deberdt et al., 2015).

Veel projecten rond centraal wonen in Nederland zijn aangesloten bij de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen, de nieuwe naam voor de Landelijke Vereniging voor Centraal Wonen. Zij omschreven het doel van centraal wonen in Nederland als volgt: *“Het realiseren van woongemeenschappen waarin huishoudens in een grote verscheidenheid en met behoud van zelfstandigheid meer mogelijkheden voor contact en onderlinge hulp hebben en gemeenschappelijke voorzieningen zelf beheren”* (Felder, 2012).

1.3.5 Cohousing

Cohousing lijkt in grote mate op co-wonen. Ook binnen deze woonvorm heeft elk huishouden immers een eigen woonunit ter beschikking (Deberdt et al., 2015). Het grote verschil is dat er bij cohousing meer gemeenschappelijke ruimtes zijn (Van den Houte et al., 2015). Naast het gezamenlijke gebruik van niet-leefbare ruimtes zoals een tuin of ontspanningsruimte, is er een gemeenschappelijke keuken en eetkamer voorzien waar alle bewoners een aantal keer per week samen kunnen eten (Deberdt et al., 2015). Een cohousingproject kan uit minimaal acht en maximaal 35 woonunits bestaan (Jonckheere & Maes, 2013) en zowel in de stad, op het platteland als in de voorstad gelegen zijn (Schacher, 2006).

Volgens Kathryn McCamant en Charles Durrett, de auteurs van het invloedrijke boek *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*, kan cohousing herkend worden aan de hand van zes kenmerken. Zo moet een cohousingproject participatief zijn en een gemeenschap mogelijk maken, alsook uitgebreide gemeenschappelijke faciliteiten bevatten. Daarnaast wordt het project residentieel – dat wil zeggen door de gemeenschap zelf - beheerd en bestaat er geen hiërarchie. Tot slot moeten alle bewoners afzonderlijke inkomstenbronnen hebben.

Graham Meltzer voegde daar nog het volgende cruciale kenmerk aan toe: *“Cohousinggemeenschappen leggen een sterkere nadruk op de balans tussen het gemeenschapsleven en de privacy van individuen en huishoudens. Woningen zijn*

zelfvoorzienend en de huishoudelijke autonomie wordt symbolisch uitgedrukt in architecturale vorm, net als het belang van het gemeenschappelijke huis met zijn cruciale sociale en praktische doel” (Jakobsen & Larsen, 2018).

2. Cohousing

In dit hoofdstuk ga ik dieper in op de oorsprong van cohousing en op de verschillende vormen die de woonvorm sinds zijn ontstaan heeft aangenomen. Op basis van literatuurstudie en gesprekken met bewoners en experts bespreek ik ook wat de belangrijkste voordelen van cohousing zijn en wat mensen net kan weerhouden om in een cohousingproject te stappen. Tot slot schets ik de redenen waarom mensen voor cohousing kiezen.

2.1 Oorsprong van cohousing

Cohousing ontstond in Denemarken. De Deense architect Jan Gudmand-Høyer en zijn vrienden waren het niet eens met de huisvestingsmogelijkheden in de jaren zestig en bedachten dat het beter zou zijn wanneer mensen dicht bij elkaar zouden wonen in huizen die aan ieders noden tegemoetkwamen (De Leeuw & Vander Cammen, 2001). Die nood aan cohousing kwam voort uit een verzet tegen het traditionele gezin, dat in die periode te geïsoleerd leefde (Larsen, 2019). In de winter van 1964 ondernamen Gudmand-Høyer en zijn collega's een eerste poging om een cohousingproject - twaalf rijtjeshuizen rondom een gemeenschappelijk huis met zwembad – uit de grond te stampen in een buitenwijk van Kopenhagen. Door onvrede van de burens viel dit plan echter in het water (Milman, 2019).

Gudmand-Høyer gaf echter niet op en schreef over zijn plannen in de krant. Veel mensen bleken geïnteresseerd te zijn in de manier van leven die hij aanbood (De Leeuw & Vander Cammen, 2001). In 1968 sloeg hij de handen in elkaar met Bodil Graae. Deze vrouw had een jaar eerder in een artikel gepleit voor een betere leefomgeving voor kinderen. Graae suggereerde dat ouders in een leefgemeenschap alle kinderen in het oog moesten houden en niet enkel hun eigen kroost. Zo konden kinderen gaan en staan waar ze wilden. Ook haar idee kon op heel wat steun rekenen (McCamant & Durrett, 2011). Samen kochten ze twee gronden nabij de Deense dorpjes Jonstrup en Hillerød. Daar zagen de allereerste cohousingprojecten, Sættedammen en Skråplanet, tussen 1970 en 1973 het levenslicht (Milman, 2019). De projecten boden onderdak aan respectievelijk 27 en 33 families. Qua vorm hadden ze overduidelijk buitenlandse invloeden. Sættedammen was geïnspireerd op de Japanse architectuur, terwijl Skråplanet eerder op een mediterraan dorp leek.

De woning die een huishouden binnen een van deze twee projecten toebedeeld kreeg, was echter behoorlijk groot en overwegend zelfvoorzienend. Van gemeenschappelijke ruimtes was er amper sprake (De Leeuw & Vander Cammen, 2001). In 1981 kwam daar verandering in met de *Cooperative Housing Association Law*. Deze wet was oorspronkelijk bedoeld om de sterk ineengezakte Deense bouwindustrie een boost te geven, maar bleek naderhand perfect om cohousingprojecten mee te financieren (McCamant & Durrett, 2011). Subsidies aan Deense cohousinginitiatieven maakten het makkelijker én goedkoper om er een op te starten. (Milman, 2019). Nieuwe projecten schoten dan ook als paddenstoelen uit de grond.

Om aanspraak te kunnen maken op de subsidies, mochten de wooneenheden in toekomstige Deense projecten niet groter zijn dan 95 vierkante meter en moesten de constructiekosten beperkt blijven. Ook werden de bewoners van cohousingprojecten ertoe aangezet om na te denken over hun prioriteiten én aangemoedigd om meer diversiteit in de samenstelling van hun huishoudens te brengen. Veel projecten besloten dan ook om de wooneenheden nóg kleiner te maken dan vereist om zo meer gemeenschappelijke ruimte te kunnen implementeren (McCamant & Durrett, 2011).

Gelijktijdig met de voorbereidingen voor Sættedammen en Skråplanet bedacht Gudmand-Høyer ook het Farumproject, een gewaagd concept om een meer gemeenschapsgezinde woonvorm te verwezenlijken. De Deense architect wilde woningen creëren voor gezinnen en alleenstaanden en deze rond een overdekt gemeenschappelijk gebied, met onder meer een eigen school, groeperen. Het geheel zou met elkaar verbonden worden door een voetgangersstraat bedekt met glas (McCamant, Durrett & Milman, 2000). Door een aantal economische problemen en moeilijkheden met de wet en de normen rond brandveiligheid kon het project dat jaar helaas niet gerealiseerd worden (De Leeuw & Vander Cammen, 2001).

Een aantal jaren later bleken heel wat non-profit huizenbouwers toch interesse te hebben in het concept (Milman, 2019). Architectengroep Tegnestuen Vandkunsten bijvoorbeeld liet zich inspireren door het idee van Gudmand-Høyer en creëerde in 1970 Farum Midpunkt, een soort geïntegreerde stad die een nieuwe kijk gaf op de gebruikelijke bebouwing en het traditionele stratenplan van een stad. Het project bestond uit maar liefst 1.500 wooneenheden verspreid over verschillende blokken. Deze eenheden waren trapsgewijs boven elkaar geplaatst om elke woning van een terras te kunnen voorzien. De klassieke straten werden vervangen door gangen met openingen die het gevoel van een straat moesten recreëren. Voor iedereen toegankelijke buitenterrassen werden aangelegd om het gemeenschapsleven te bevorderen.

De bouw van *Farum Midpunkt* kaderde in de enorme nood aan vernieuwing binnen de architectuur die er in de jaren zeventig in Denemarken heerste. Om die vernieuwing mogelijk te maken, organiseerde de regering regelmatig wedstrijden waar mensen vernieuwende ideeën voor de woningbouw konden aanleveren (De Leeuw & Vander Cammen, 2001). Die wedstrijden hadden een grote impact op de vorm van huisvesting in het land. In 1971 bijvoorbeeld won architectengroep Tegnestuen Vandkunsten de wedstrijd (Milman, 2019). Hun voorstel riep op tot een coöperatieve samenleving en een menselijke gemeenschap die werk, huishouden en ontspanning verenigde.

Dat voorstel indachtig opende - gesubsidieerd door de Deense regering - in 1978 cohousingproject Tinggårdene de deuren, het eerste cohousingproject waar wooneenheden ook gehuurd konden worden. Het project bestond uit 79 woonunits die opgesplitst waren in zes clusters van telkens twaalf tot vijftien woningen. Alle huizen binnen zo'n cluster waren gegroepeerd rondom een gemeenschappelijk huis. Daar konden bewoners onder meer samen eten of vergaderen (McCamant & Durrett, 2011). De ongeorganiseerde plaatsing van

de woningen binnen elke cluster, alsook de veranda's en buitentrappen gaven elke groep en elke individuele woning een eigen karakter.

Tegenwoordig is cohousing in Denemarken een volwaardige woonvorm geworden (De Leeuw & Vander Cammen, 2001). In 2010 telde het land maar liefst 700 cohousingprojecten en was het van plan er nog meer op te starten. De beste projecten zijn, net zoals Tinggård, opgebouwd uit clusters van twintig tot dertig wooneenheden die rondom een gemeenschappelijk huis zijn geplaatst. De gemeenschappelijke faciliteiten zijn bovendien talrijker dan vroeger. Onder meer keukens en eetkamers, vergaderruimtes en speelruimtes voor de kinderen behoren nu tot het collectief bezit (McCamant & Durrett, 2011).

2.2 Voordelen van cohousing

Volgens Roland Kums van *Samenhuizen* vzw kan cohousing zowel een sociale, praktische, maatschappelijke en ecologische meerwaarde bieden aan de deelnemers, de gemeenschap en het leefmilieu (Kums, 2017).

2.2.1 Sociale meerwaarde

Het sociale aspect van cohousing is een van de belangrijkste voordelen van de woonvorm. Door het groot aantal gemeenschappelijke ruimtes en de vele activiteiten die er in een cohousingproject georganiseerd worden, kunnen de bewoners nieuwe sociale contacten leggen waar volwaardige vriendschappen uit kunnen ontstaan (Schachter, 2006). *“Voor kinderen heeft cohousing ook een heel grote meerwaarde. In plaats van elk in hun eigen tuin te spelen, kunnen ze samenspelen met andere kinderen in een gemeenschappelijke [tuin]. Daar houden ze meer sociale contacten aan over, wat goed is voor hun ontwikkeling. Maar ook voor volwassenen is het leven in een cohousingproject een leerschool. Ze moeten leren communiceren en overleggen met anderen”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). Tegenwoordig praten we immers te weinig met elkaar. *“Als we ergens mee zitten, moeten we dat opnieuw onder elkaar oplossen. Er moet over gesproken worden”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).

Ook de aanwezigheid van een groot samenhangingsgevoel is niet te ontkennen (Devrieze, 2013). Zeker voor de oudere generatie is dit aspect van belang in de strijd tegen eenzaamheid (Schachter, 2006). Omdat in een cohousingproject vaak verschillende generaties samenleven, kunnen ouderen bovendien langer zelfstandig blijven én zich opnieuw jong voelen (Devrieze, 2013). *“Er is meer mantelzorg zonder het mantelzorg te noemen. Zo kunnen senioren langer in hun eigen woning blijven in plaats van meteen naar een rusthuis te gaan”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

Voor het welslagen van een cohousingproject moet dat groepsgeval vanaf het begin aanwezig zijn. *“Het is leuk als mensen zin hebben om in ons cohousingproject te komen wonen, maar ze moeten elkaar wel een beetje kennen. We adviseren altijd dat geïnteresseerden minstens zes maanden de tijd nemen voordat ze beslissen om hier te komen wonen. Zo kennen zij ons en wij hen. Je moet het gevoel hebben dat het klikt met de*

andere bewoners ... Het is zeker niet zo dat je met alle bewoners even goed moet overeenkomen. Als je een aantal mensen hebt waarmee je goed overweg kunt, is dat voldoende” (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

Cohousingprojecten bieden daarnaast een veilige woonomgeving voor hun bewoners. Zelfs projecten in grote steden hebben amper te maken met criminaliteit. Een cohousinggemeenschap telt immers veel bewoners die elkaar allemaal kennen. Iedere bewoner draagt zijn steentje bij door zijn medebewoners in het oog te houden en de omgeving te controleren op mensen die afwijkend gedrag vertonen (Claus, 2017). Dit noemt men sociale controle (Kums, 2017). Op die manier kunnen kinderen bijvoorbeeld veel onafhankelijker van hun ouders bewegen. Ze hoeven niet meer naar een speelkameraadje gebracht te worden, maar kunnen zelf gaan aankloppen. Minstens één buur houdt altijd wel een oogje in het zeil (Claus, 2017).

2.2.2 Praktische meerwaarde

Mensen kiezen ook om praktische redenen voor het leven in een cohousinggemeenschap. In zo'n gemeenschap kunnen er naast ruimtes immers allerhande voorzieningen en spullen gedeeld worden (Kums, 2017). Het verdelen van klusjes spaart dan weer heel wat tijd en geld uit (Schacher, 2006). *“In een cohousingproject kun je meer uit handen geven. Zo hoef je niet elke dag te koken en kun je gemakkelijk een kinderopas vinden. Ik zou het alleszins heel leuk vinden om voor de kindjes [van mijn medebewoners] te zorgen als ze van school komen”* (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). *“Je gaat je leven heel anders organiseren. Als ik naar de winkel ga, vraag ik aan de anderen of zij ook iets moeten hebben. Er is een constante wisselwerking tussen de bewoners”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). Bewoners kunnen ook hun kennis en vaardigheden met elkaar delen (Kums, 2017).

Daarnaast is er nog het financiële aspect. Veel kosten binnen een cohousinggemeenschap worden verdeeld onder de bewoners. Wanneer er een grote investering gedaan moet worden of dingen moeten worden aangekocht, worden de kosten stevast gedeeld (Schacher, 2006). Op andere kosten kunnen individuele huishoudens dan weer besparen door beroep te doen op de diensten van hun burens. Hierdoor is het leven in een cohousingproject op termijn beduidend goedkoper dan dat in een eengezinshuis (Celis, 2015).

2.2.3 Maatschappelijke meerwaarde

Cohousingprojecten zijn niet alleen gunstig voor de bewoners, maar ook voor de maatschappij. Dergelijke projecten onderwerpen de inwoners aan een sociaal leerproces dat de samenleving ten goede komt. Zo leren ze met mensen met verschillende achtergronden en uit verschillende situaties samenleven op een democratische manier (Vancayzeele, 2016). Zo worden ze zich bewust van hun burgerschap. Dat sociale leerproces is ook een vorm van zelfontwikkeling (Kums, 2017). In een cohousingproject leren bewoners immers op welke manier ze hun engagement en participatie kunnen tonen en maken ze tegelijkertijd opnieuw kennis met maatschappelijke waarden zoals solidariteit (Vancayzeele, 2016).

Als de gemeenschappelijke ruimtes van een cohousingproject niet alleen voor de bewoners, maar ook voor mensen uit de buurt opengesteld worden, ontstaan er nieuwe publieke ruimtes waar buurtbewoners met elkaar in gesprek kunnen gaan (Krokkors, 2014). Dit zorgt enerzijds voor een betere integratie van het project in de buurt en anderzijds voor een betere relatie tussen de buurtbewoners onderling.

Samenleven in een cohousingproject heeft ook een positief effect op de gezondheid en de levenskwaliteit van de bewoners. Deze vaststelling wordt ook wel het Roseto effect genoemd (Kums, 2017). Volgens dit effect zouden mensen die in een zeer hechte gemeenschap bij elkaar leven een verminderde kans op hartziekten hebben. De inwoners van Roseto, een plaats in Pennsylvania, hadden in de jaren 50 en 60 een zeer hechte band. Hierdoor voelde niemand van hen zich alleen of achtergesteld. Dit resulteerde in lagere stresslevels die de gezondheid van de inwoners beschermden (Kleponis, 2018).

Ook voor het onderkomen van ouderen kan cohousing soelaas bieden. Vele ouderen bereiden zich qua huisvesting niet voor op het moment waarop ze zorgbehoevend worden. Hierdoor komen ze nagenoeg altijd in woonzorgcentra terecht. Nochtans houden ouderen van woonvormen waar ze nog voldoende zelfstandig kunnen zijn. In een cohousingproject kunnen de afzonderlijke woningen aangepast worden aan de zorgvraag van ouderen of samengewerkt worden met zorgverleners, terwijl er toch een zekere vorm van autonomie blijft bestaan (Pannecoucke & De Decker, 2017).

Cohousing is daarnaast de ideale manier om bestaande, leegstaande gebouwen in een stad een nieuwe bestemming te geven. Die vernieuwing kan het straatbeeld alleen maar ten goede komen. Ook landbouwgrond kan door middel van een cohousingproject geherwaardeerd worden (Vancayzeele, 2016).

2.2.4 Ecologische meerwaarde

Cohousingprojecten zijn gunstig voor het milieu (Poppe, 2012) en hebben doorgaans een kleinere ecologische voetafdruk dan een traditionele eengezinswoning (Jonckheere & Maes, 2013). De samenwerking tussen bewoners op vlak van een duurzaam afval-, water- en energiebeheer en het gebruik van milieuvriendelijke bouwmaterialen draagt hiertoe bij. *“Wij zijn nu aan het bekijken of we ons water zelf gaan zuiveren en hergebruiken. Als particulier begin je daar niet aan omdat dat te ingrijpend is”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). *“Achter onze hoeve ligt een kleine berg waar zonnepanelen op gaan komen ... In de nieuwbouw zijn er al zonnepanelen”* (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie). Ook spullen en ruimtes delen speelt een grote rol (Poppe, 2012).

Spullen delen binnen een cohousinggemeenschap wordt ook weleens ruileconomie of Local Exchange Trade System (LETS) genoemd. Bij dit soort lokale economie worden zowel middelen als vaardigheden met de leden van de gemeenschap gedeeld (Kums, 2017). Op die manier wordt het hergebruik en herstel van spullen gestimuleerd. Dat draagt ook weer bij tot een kleinere ecologische voetafdruk en een duurzamere cohousinggemeenschap (Lets Leuven, z.d.).

Met behulp van cohousingprojecten kan er ook efficiënter gebruik gemaakt worden van de beschikbare openbare ruimte (Kums, 2017). Die ruimte is tegenwoordig erg beperkt omdat de bebouwingsgraad- en dichtheid alsmaar toenemen. Compacter wonen in appartementen of huizen bouwen op kleinere kavels lijkt de oplossing. Toch worden er ook dan nog te veel gronden opgeofferd aan de woningbouw. Om verder ruimteverlies te voorkomen, moet men overgaan naar een woonconcept waarbij mensen niet alleen kleiner wonen, maar ook gebruik maken van gemeenschappelijke ruimtes, spullen en voorzieningen. Cohousing kan die faciliteiten bieden (Jonckheere & Maes, 2013).

2.3 Obstakels bij cohousing

Ondanks de vele voordelen die aan cohousing verbonden zijn, zijn er ook een aantal factoren die mensen ervan kunnen weerhouden om in een cohousingproject te stappen. Hierbij moeten we rekening houden met het feit dat niet iedereen voor het idee van cohousing gewonnen is.

2.3.1 Gebrek aan privacy

Veel mensen staan weigerachtig tegenover cohousing omdat ze bang zijn in te boeten aan privacy. Zo zijn ze bang dat ze niet meer vrijuit zullen kunnen praten over gevoelige onderwerpen omdat er steeds 'vreemden' voorbij kunnen komen die het zouden kunnen horen. Gevoelige informatie delen mensen nog steeds het liefst met hun familieleden (Beels, 2019). *"Mensen denken dat omdat ze het gewoon zijn om privacy te hebben in hun eigen huis. Maar dat heb je ook in een cohousingproject. Dat beseffen de meeste mensen niet. De bedoeling van zo'n project is net dat iedereen zijn eigen privéruimtes heeft. Veel mensen denken meteen aan een commune, maar dat is het absoluut niet"* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

Er bestaat dus wel degelijk een duidelijke scheiding tussen het privéleven en het gemeenschappelijk leven binnen een cohousingproject. *"Echt samenleven is het niet. We wonen hier nu twee jaar en enkel op woensdagavond eten we samen ... De andere dagen van de week gaat iedereen werken en zit iedereen in zijn eigen huis. Als we iets te bespreken hebben, gaan we naar een van de gemeenschappelijke ruimtes. Die scheiding is ook heel belangrijk ... Je bent al veel met het project bezig ... maar het is niet zo dat het alles in je leven bepaalt"* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). *"Bij ons is cohousing meer een goed nabuurschap dan dat het echt samenwonen is"* (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie).

Velen zijn er eveneens van overtuigd dat een aantal praktische problemen, die ook in een traditionele woonwijk voorvallen, door de grote betrokkenheid tussen de bewoners gemakkelijker op de voorgrond treden. Denk maar aan de omgang met gemeenschappelijk en privaat patrimonium of de regeling omtrent nachtlawaai. Deze zaken kunnen weleens tot wrijving en langdurige conflicten leiden (Jonckheere, Kums, Maelstaf & Maes, 2010). Net zoals in elke hechte gemeenschap is het risico op roddels in een cohousingproject daarnaast

reëel (Schacher, 2006). Wrijving en roddels zullen eerder in kleinere cohousingprojecten ontstaan aangezien bewoners elkaar daar moeilijker kunnen ontlopen (Jonckheere et al., 2010).

Door de aanwezigheid van een groot aantal gemeenschappelijke ruimtes is het tot slot vaak moeilijk om te bepalen waar het eigendom van een bewoner van een cohousingproject begint en eindigt. Dit maakt het ingewikkeld om veranderingen aan de woningen aan te brengen. Elke kleine aanpassing moet immers eerst met alle bewoners besproken worden alvorens ze doorgevoerd kunnen worden (Schacher, 2006). Met iedereen in de cohousinggemeenschap overeenkomen vraagt, zeker wanneer het een grote groep betreft, echter veel tijd en geduld (Jonckheere et al., 2010).

2.3.2 Hoge kostprijs

Hoewel veel mensen net in een cohousingproject stappen omwille van de financiële voordelen, is het toch niet altijd de goedkoopste woonoptie. Het leven in een cohousingproject is niet goedkoper, en soms zelfs duurder, dan wonen in een traditionele woonst of nieuwbouwwoning. Dit maakt cohousingprojecten moeilijk toegankelijk voor bijvoorbeeld kansarme gezinnen (Sreenivasan, 2008). *“Het is niet goedkoper om een cohousingproject te bouwen omdat het commonhouse er extra bijkomt ... Maar op termijn is het veel voordeliger”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). *“Binnen de twee jaar wordt het goedkoper omdat je dingen deelt. Niet alleen materialen en auto's kunnen gedeeld worden, ook kinderopvang vinden wordt gemakkelijker. Heel wat dingen worden spontaan gedeeld omdat je samen op een site woont. Je moet immers niet ver lopen”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

In een cohousingproject bezit ieder huishouden een eigen wooneenheid en een deel van de gemeenschappelijke ruimtes. Enkel de kosten in verband met de gemeenschappelijke delen worden tussen de verschillende eigenaars verdeeld. Voor de aankoop of huur en het onderhoud van de privéwoonst is de bewoner zelf verantwoordelijk. Elke deelnemer betaalt die gemeenschappelijke kosten naargelang zijn of haar aandeel in het cohousingproject. Wanneer er niet duidelijk is afgesproken hoe groot dat aandeel is, betaalt elke deelnemer hetzelfde bedrag.

De gemeenschappelijke kosten kunnen duiden op verbruikskosten voor gas of elektriciteit, maar ook op onderhouds- of herstellingswerken aan de gezamenlijke ruimtes van een cohousingproject (Vandenbussche & Verhaeghe, 2017). Ook wanneer de gemeenschap een nieuwe gemeenschappelijke ruimte, zoals een fitnessruimte of zwembad, wil installeren, worden de vaak zeer hoge kosten verdeeld onder alle eigenaars. Zelfs wanneer zij de ruimte nooit zullen gebruiken, moeten ze delen in de kosten (Schacher, 2006).

2.3.3 Geen concreet plan

Een andere, maar minder gekende reden waarom mensen bang zijn om in een cohousingproject te stappen, is het gebrek aan een concreet plan bij het opstarten ervan. *“Als je begint te bouwen, weet je nooit waar je uitkomt ... Je mag het dan nog zo goed hebben voorbereid, de kosten weet je nooit op voorhand. Mensen zijn het gewoon om iets te*

zien en te weten hoeveel iets kost alvorens het te kopen.” Bij een cohousingproject zijn zowel de prijs als het eindresultaat bij aanvang nog erg abstract. Dat weerhoudt mensen om in een cohousingproject te investeren. Bij het project in Alken bijvoorbeeld moest er geld op tafel komen om met de bouw van start te gaan. Doordat er nog geen concrete plannen op tafel lagen, wilden veel mensen hun steentje niet bijdragen. “In Alken is dat via [projectontwikkelaar] Vandebos toch goed geregeld. Zij hebben het cohousingproject gebouwd en een prijs berekend per woning ... Het is dan meteen duidelijker voor de mensen” (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

Ook wanneer er initieel wel interesse is in een deelname aan een cohousingproject, zorgt die onduidelijkheid ervoor dat veel mensen de stap nog niet durven te zetten. *“Er zijn wel mensen die interesse hebben [om in ons cohousingproject te komen wonen], maar er zijn er nog niet veel die beslist hebben om er ook echt voor te gaan. Dat ligt aan het feit dat we tot nu toe nog geen concrete plannen hadden over de start van de bouwwerken. Zolang mensen niet op een plan kunnen zien hoe iets eruit gaat zien en wat de bedoeling is, beslissen ze vaak om pas terug te komen als er iets concreets gebouwd is” (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).*

De afwezigheid van plannen kan dan weer een gebrek aan interesse teweegbrengen. *“Tot hiertoe ondervinden we weinig interesse in ons cohousingproject. Ik denk dat dat komt omdat we nog geen plannen hebben ... Ik hoop dat als de plannen er zijn, er toch wat interessante mensen op afkomen die voor het idee gewonnen zijn ... We zijn natuurlijk ook al lang bezig [met het project] en dat geeft een zeker imago. Mensen denken meteen dat het niet gaat lukken ... Maar je moet eerst mensen hebben om te kunnen starten met bouwen. Als je geen plannen hebt, dan geraak je niet eens aan die mensen” (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).*

2.4 Beweegredenen voor cohousing

Er zijn verschillende redenen waarom mensen ervoor kiezen om in een cohousingproject te stappen. *Samenhuizen vzw* ziet hoofdzakelijk twee motieven naar voren komen. Enerzijds zijn er mensen die kleiner willen gaan wonen en anderzijds zijn er de mensen die gewoon voor het idee van cohousing gewonnen zijn. Waar de eerste reden eerder geldt voor 55-plussers, is de laatste categorie meestal van toepassing op prille dertigers. *“Als je tegen de dertig aangaat, begin je je ... af te vragen of je niet eens zelf iets moet gaan kopen. Dat is immers zo ingeburgerd. Dat is het moment waarop je moet beslissen of je een huis koopt of, hoewel dat niet voor iedereen het geval is, in een cohousingproject stapt.”*

Uit mijn gesprekken met (toekomstige) bewoners van Limburgse cohousingprojecten, bleek inderdaad dat een aantal mensen voor cohousing kiezen om kleiner te gaan wonen. *“Mijn man en ik ... hebben drie zonen die al lang het huis uit zijn. Ons huis, een familiehuis, was gewoon te groot geworden. Dan vroegen we ons af: gaan we de rest van ons leven ons huis onderhouden en wachten totdat de kinderen op bezoek komen of gaan we iets heel anders doen? Voor ons was dat het moment om iets anders te gaan doen. Het idee was om, zodra*

de kinderen het huis uit waren, kleiner te gaan wonen” (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

De overgrote meerderheid is echter gewoon gewonnen voor het idee om samen te leven met anderen en meer contact te hebben met zijn burens. *“Mijn man en ik wilden absoluut in een cohousingproject wonen. Zelf heb ik vroeger in een speelstraat gewoond in Dilbeek ... De kinderen kenden elkaar allemaal en speelden met elkaar. Ook de ouders kenden elkaar. Dat vond ik enorm gezellig ... Tijdens mijn studententijd in Leuven heb ik ook in een gemeenschapshuis gewoond. Toen leefde ik al in groep. Voor mij is dat de normaalste zaak van de wereld” (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). “Ik vind het heel fijn om contact te hebben met mijn burens en om elkaar onderling te helpen waar nodig. Als ik iets goed kan, kan ik mijn burens daarmee helpen. Wanneer er iets is wat me minder goed ligt, moet ik maar gewoon mijn medebewoners om hulp vragen” (Roegies, 2020, 25 maart – persoonlijke communicatie). “We willen dat onze kinderen samen opgroeien zoals vroeger. Toen speelde iedereen met zijn buurjongens- en meisjes. We willen niet dat burens van elkaar gescheiden zijn. Dat heeft voor ons de doorslag gegeven” (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).*

Anderen zijn er dan weer rotsvast van overtuigd dat cohousing almaar belangrijker zal worden als woonvorm. *“Ik geloof in cohousing. Het is de woonvorm van de toekomst. Er is niet meer genoeg ruimte om iedereen zijn eigen huis en tuin te geven ... In een cohousingproject heb je toch nog een huis en een tuin ... hoewel je die laatste moet delen met andere mensen. Maar aan de andere kant moet je niet alleen voor het onderhoud instaan ... Dat vond ik interessant” (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie). “Cohousing is de toekomst. Jongeren gaan binnenkort geen eigen grond meer kunnen betalen, laat staan zelf een huis bouwen. De markt raakt ook gewoon verzadigd. Cohousing is een nieuwe woonvorm die weldra normaal zal zijn. Daar willen wij in Limburg mee pionier in zijn” (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).*

3. Cohousing in Vlaanderen

Hoewel cohousing in Vlaanderen in vergelijking met andere landen, en zelfs met Brussel en Wallonië, nog in de kinderschoenen staat, zagen de afgelopen jaren toch een aanzienlijke hoeveelheid projecten het levenslicht. Ook de nood aan alternatieve woonvormen zoals cohousing neemt almaar toe. Dat heeft de Vlaamse overheid nu ook begrepen. De laatste jaren leverde ze een aantal concrete inspanningen ten gunste van cohousing.

3.1 Waarom er nood is aan cohousing in Vlaanderen

3.1.1 Oplossing voor ruimtegebrek

Vlaanderen kampt al jaren met een tekort aan openbare ruimte. In 2012 stelde de Vlaamse Confederatie Bouw op basis van de gemeentelijke inventarissen van onbebouwde percelen en kadastrale gegevens vast dat Vlaanderen nog maar 247.500 onbebouwde percelen telt. (Livios, 2012). Dat tekort aan bouwgrond is problematisch voor de huisvesting van de Vlaamse bevolking, die tussen 2000 en 2019 met maar liefst elf procent toenam (Statistiek Vlaanderen, 2019) en tegen 2070 met nog eens negentien procent zal stijgen (Vandresse, Duyck, Paul, Lusyne, Ost & Willems, 2019).

Iets meer dan een kwart van de oppervlakte in Vlaanderen was in januari 2018 bebouwd. 44 procent van die bebouwde ruimte betrof woongebieden. In minder bebouwde gemeenten is de stijging van het aantal woongebieden het grootst. Dat doet de druk op de openbare ruimte toenemen en veroorzaakt een verdere versnippering van Vlaanderen (Vlaamse Milieumaatschappij, 2018). Begin 2019 werden er ruim 3.2 miljoen huizen geteld in Vlaanderen, een stijging van achttien procent ten opzichte van 2001. De meesten daarvan waren vrijstaand. Maar ook appartementen en rijtjeshuizen doken vaak op in het Vlaamse woonlandschap (Statistiek Vlaanderen, 2019).

De oorsprong van dit probleem situeert zich in de periode na de Tweede Wereldoorlog. Toen was er in Vlaanderen een groot tekort aan woningen. Om de woningbouw nieuw leven in te blazen, stelde de Belgische Socialistische Partij voor om gecentraliseerd wonen in sociale huurwoningen mogelijk te maken. Ons land, met de Christelijke Volkspartij op kop, was echter een groot voorstander van de bouw van nieuwe eengezinswoningen die eigendom waren van de bewoners. Destijds waren de gronden erg goedkoop, waardoor veel mensen zich effectief een eigen woning konden veroorloven. Bovendien voorzag de Vlaamse regering fiscale voordelen, premies en subsidies om de eigendomsverwerving te stimuleren.

Dat steeds meer mensen een eengezinswoning bouwden, is niet de enige factor die meespeelt in het huidige ruimtegebrek in Vlaanderen. Door de individualistische wooncultuur in de naoorlogse periode is het woningideaal van de Vlaming door meer rijkdom en welvaart erg veranderd (Devloo, 2013). Kleine, vrijstaande villa's in een landelijke omgeving en bij voorkeur met een eigen tuin en garage zijn de nieuwe standaard geworden (Vervaeke, 2012). Deze manier van wonen heeft vandaag echter zijn limiet bereikt (Wonen

Vlaanderen, 2018). Maar liefst zestig procent van de Vlaamse huishoudens leeft in een te grote woning. Een eengezinswoning beslaat tegenwoordig een oppervlakte van gemiddeld 119 vierkante meter, terwijl dat in andere landen slechts 87 vierkante meter is (Bellens, 2015).

Daarbovenop is er steeds meer vraag naar eengezinswoningen in steden. Er zijn echter te weinig ruimtelijke mogelijkheden om daarin te voorzien. Onbebouwde gronden in steden worden uitsluitend gebruikt voor kleinere woningen zoals appartementen (Wonen Vlaanderen, 2018).

Om dit dreigende ruimtetekort aan te pakken en om aan de vraag naar eengezinswoningen te voldoen, is het nodig om kwalitatief te verdichten (Bellens, 2015). Cohousing leent zich daar perfect voor. Door volwaardige woonunits voor elk huishouden compacter te maken, in clusters te groeperen en te voorzien van allerlei gemeenschappelijke voorzieningen, wordt de woonoppervlakte per gezin drastisch ingeperkt. Hierdoor kan de almaar groeiende Vlaamse bevolking over kwalitatieve eengezinswoningen blijven beschikken en wordt de druk op de openbare ruimte en de verdere versnippering van het landschap tegelijkertijd tegengegaan (Vlaamse bouwmeester, 2017).

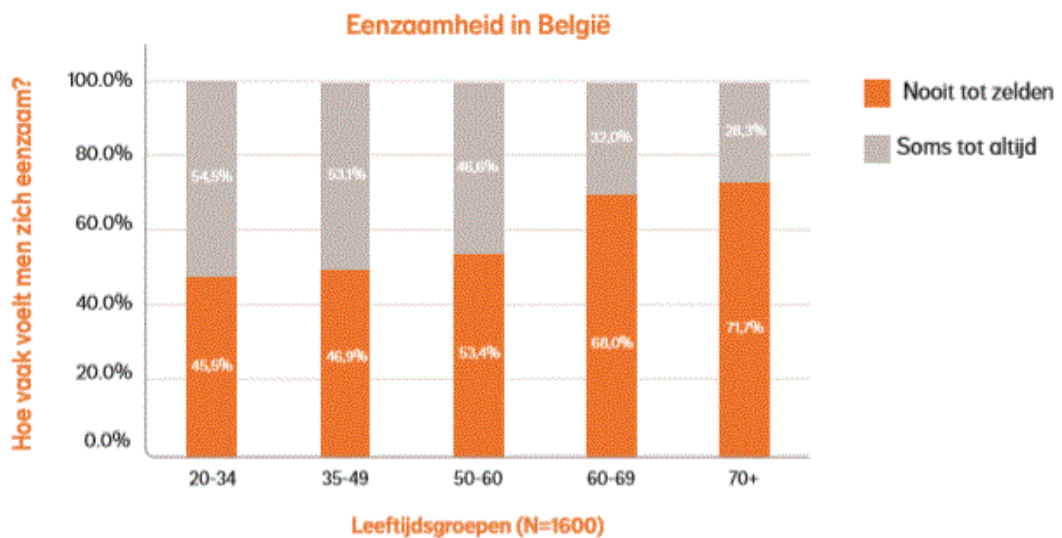
3.1.2 Woningschaarste door gezinsverdunding aanpakken

De komende jaren zullen het aantal private huishoudens in Vlaanderen sterk toenemen. Tegen 2027 zouden er zo'n 2.940.000 private huishoudens zijn tegenover 2.769.000 in 2017. Vooral kleinere huishoudens van één of twee personen zullen de overhand nemen. Grote gezinnen van vier of vijf mensen zullen minder voorkomen (Statistiek Vlaanderen). Deze zogenoemde gezinsverdunding zorgt ervoor dat het huidige woningaanbod, dat vooral ruime woningen voor grote huishoudens aanbiedt, niet strookt met het aanbod dat in de toekomst nodig is.

Mensen worden door de stijgende welvaart en een betere gezondheidszorg ook steeds ouder (Devloo, 2013). In de toekomst zal die vergrijzing alleen maar toenemen. Tegen 2027 zal het aantal 65-plussers in Vlaanderen met meer dan twintig procent gestegen zijn (Statistiek Vlaanderen). Deze - vaak alleenstaande - senioren zijn niet snel bereid om hun woningen, die veel te ruim zijn voor één persoon, te verlaten omdat ze er doorheen de jaren aan gehecht zijn geraakt. Gezinnen die een groot huis nodig hebben, vinden daardoor moeilijk een onderkomen (Devloo, 2013). Door alleenstaande ouderen en kleinere huishoudens in cohousingprojecten onder te brengen, kunnen hun huizen ter beschikking gesteld worden aan grotere gezinnen. Zo moeten er niet nog meer huizen gebouwd worden om iedereen onderdak te bieden.

3.1.3 Remedie tegen eenzaamheid

Onze samenleving is vandaag doorspekt met individualisme. Wat in de jaren zestig en zeventig begon als een positieve stroming die in opstand kwam tegen de verzuiling en de rechten en verlangens van het individu verdedigde, zorgt tegenwoordig vooral voor eenzaamheid (Verhaeghe, z.d.). Dat blijkt ook uit het Nationaal Geluksonderzoek dat UGent samen met levensverzekeraar NN voerde tussen december 2017 en januari 2018. Volgens figuur 1 gaven maar liefst 46 procent van de 3770 participanten aan zich soms tot altijd eenzaam te voelen. Bij jongeren tussen 20 en 34 jaar was dat zelfs 54,5 procent (Annemans & T'Jaecx, 2018).



Figuur 1: Eenzaamheid van de Belgen in cijfers op basis van het Nationale Geluksonderzoek van UGent en NN (Annemans & T'Jaecx, 2018)

Volgens psychoanalyticus Paul Verhaeghe is die eenzaamheid een effect van de verplichte competitiedrang die vandaag prominent aanwezig is in onze samenleving. Door die competitie hebben we het gevoel voortdurend op onze hoede te moeten zijn zodoende dat anderen niet van ons kunnen profiteren. Dat gebrek aan vertrouwen leidt onvermijdelijk tot eenzaamheid (Verhaeghe, z.d.). Die eenzaamheid kan zware gevolgen hebben. *“Eind januari lag in Sint-Truiden iemand al een tijdje dood in zijn appartement. Dat zou niet mogen gebeuren. In die zin denk ik dat we wel wat meer contact kunnen gebruiken. Dan moeten we zeker niet teruggaan naar de tijd van toen waar in de dorpen alles gedeeld werd. We evolueren natuurlijk”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). *“Nu ook met de coronacrisis. Stel dat er ... mensen zijn die zich alleen voelen ... In een cohousingproject is er altijd wel sociale controle. Hoe vaker er dingen zoals de coronacrisis gaan gebeuren, hoe meer ik denk dat cohousing een woonvorm is die er moet zijn”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).

Om de hoge eenzaamheidsgraad en zijn vaak pijnlijke gevolgen te bestrijden, kan cohousing soelaas bieden. Meer sociaal contact genereren is niet voor niets een van de grote voordelen van de alternatieve woonvorm én tevens de drijfveer van het merendeel van de bevraagde bewoners voor dit onderzoek.

3.2 Initiatieven van de Vlaamse overheid

In het Vlaamse regeerakkoord van 2014 werd voor het eerst melding gemaakt van gemeenschappelijk wonen en cohousing in het hoofdstuk *ruimte voor wonen*. In datzelfde jaar zei minister Schauvliege in haar beleidsnota *Omgeving* dat ze een divers woonaanbod met nieuwe woonvormen ondersteunde. Minister Homans erkende in haar beleidsnota *Wonen* dan weer de aangroeiende populariteit van gemeenschappelijk wonen en de meerwaarde ervan op sociaal en maatschappelijk vlak. Tegelijkertijd gaf ze ook toe dat *“diverse regelgevingen een vlotte ontwikkeling van nieuwe projecten blijken te belemmeren”* (Bellens, 2015). Concrete plannen werden er echter niet gemaakt. Toch nam de Vlaamse overheid de voorbije jaren een aantal initiatieven om gemeenschappelijk wonen in Vlaanderen toegankelijker te maken.

3.2.1 Proefprojecten rond nieuwe woonvormen

In 2015 dienden een aantal parlementsleden een resolutie in bij de Vlaamse Commissie voor Wonen, Armoedebestrijding en Gelijke Kansen omtrent het faciliteren van nieuwe woonvormen. Naast de vraag tot het definiëren van een aantal begrippen en het in kaart brengen van problemen die de nieuwe woonvormen ondervinden, werd er verzocht proefprojecten voor nieuwe woonvormen op te starten om zo op een efficiënte manier moeilijkheden voor deze woonvormen te detecteren (Hendrickx & Hostekint, 2015).

Minister Homans gaf gehoor aan die laatste vraag en in februari 2017 werd in het Vlaams Parlement een decreet goedgekeurd dat een oproep voor proefomgevingen voor nieuwe woonvormen mogelijk maakte (Christiaens, 2017). Mensen die graag een project rond gemeenschappelijk wonen wilden realiseren, maar dat in het verleden niet konden door de bestaande wetgeving, kregen een vrijstelling van die regels om met nieuwe woonvormen te kunnen experimenteren. In dit ‘regelluwe kader’ kan er bijvoorbeeld afgeweken worden van de minimale woonoppervlakte omdat bij gemeenschappelijk wonen ook de gemeenschappelijke ruimtes mee moeten worden gerekend (Belga, 2017).

Maar liefst 48 projecten, gaande van nieuwbouw tot de renovatie van bestaande gebouwen, dienden een aanvraag in. In januari 2018 werden 28 daarvan geselecteerd (Christiaens, 2018). Zij werden gekozen omdat ze vernieuwend genoeg waren om nieuwe beleidsinzichten te bekomen, voldeden aan de maatschappelijke vraag en toepasbaar waren in andere regio’s (Vlaams Parlement, 2018).

Minister Homans gaf in een commissievergadering begin 2018 aan dat ze niet wilde wachten met het aanpakken van de knelpunten die uit de proefprojecten naar voren kwamen totdat ze ten einde waren. Naast een eindrapport van alle initiatiefnemers verwacht ze om de twee jaar ook een tussentijdse evaluatie. Daarmee wordt enerzijds de uitvoering van de projecten gecontroleerd en worden anderzijds de projecten en diens regelgeving geëvalueerd. Wanneer de evaluatie van een project positief is – dat wil zeggen voldoende innovatief en divers is – kan de Vlaamse regering de knelpunten meteen aanpakken en de regelgeving aanpassen (Vlaams Parlement, 2018).

Dit initiatief van de Vlaamse overheid werd bij *Samenhuizen* vzw bijzonder goed onthaald. De organisatie krijgt vaak mensen over de vloer die naar hun gemeente stappen met het idee om te gaan cohousen, maar er niet mee kunnen doorgaan omdat de gemeente het concept niet kent. *“De experimenteerruimte geeft proefprojecten de mogelijkheid om een aantal dingen te testen. Zo is er een cohousingproject dat ... een aantal woonunits via een sociaal verhuurkantoor gaat verhuren. Hierbij moeten ze niet de wachtlijst van het sociale verhuurkantoor volgen, maar mogen ze als groep beslissen welke persoon in het project past omdat die groep bij cohousing zo belangrijk is. Dankzij die uitzonderingen kan men motiveren dat iets getest is en ook effectief goed loopt ... Ik hoop dan ook dat ze de proefperiode verlengen of ... uitbreiden”*

De proefprojecten kunnen resulteren in een wetgeving rond cohousing zodat het gemakkelijker wordt om met gemeenten te onderhandelen over het opstarten van cohousingprojecten. *“Dan hebben ze regels. Nu is er een vacuüm. Gemeenten voelen zich daardoor onzeker”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

Cohousing Limburg vzw is echter niet overtuigd van het nut van de proefprojecten. *“De wetgeving waar het in de proefprojecten om draait, is een kleine aanpassing van het appartementsrecht. Meer is het niet ... De proefprojecten zijn er meer om van één huis zeven à acht verschillende woningen te maken. Het is niet wat wij voor ogen hebben. Voor ons is dat identiek dezelfde wetgeving als een appartement, maar dan uitgebreider omdat het commonhouse erbij is”* (Verhaegen, 2020, 30 januari - persoonlijke communicatie).

3.2.2 Versoepeling verouderde verkavelingsvoorschriften

In de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening, de zogenoemde Codextrein, werden in 2017 de procedures om af te kunnen wijken van verouderde verkavelingsvoorschriften versoepeld omdat ze nieuwe woonvormen zoals cohousing in de weg stonden (Vlaams Parlement, 2018). Verkavelingsvoorschriften die 15 jaar of ouder zijn, verliezen hun dwingende karakter en zijn niet langer bindend voor nieuwe vergunningsaanvragen. Wanneer de eigenaar van een verkaveling met een ‘verouderd’ verkavelingsvoorschrift - een vergunning aanvraagt die niet strookt met de voorwaarden van het verkavelingsvoorschrift, kan deze vergunning dus niet geweigerd worden.

De wijziging van de Codex zorgt voor een verhoging van het ruimtelijke rendement van de bestaande bebouwde ruimte en maakt extra woongelegenheden mogelijk door bijvoorbeeld meer woningen op één verkaveling toe te laten en bestaande gebouwen te renoveren en te hergebruiken (Jacobs, 2018). Op die manier krijgen nieuwe woonvormen zoals cohousing een kans (Vlaams Parlement, 2018).

3.2.3 Definitie gemeenschappelijk wonen in Vlaamse Wooncode

In 2019 werd gemeenschappelijk wonen officieel erkend als woonvorm in Vlaanderen. Een definitie van de term werd opgenomen in de Vlaamse Wooncode en beschrijft welke projecten er precies onder vallen. De gebruikte definitie is degene die Steunpunt Wonen voor gemeenschappelijk wonen hanteert (Samenhuizen, 2019). Om de regelgeving omtrent

gemeenschappelijk wonen en cohousing vast te leggen, was het belangrijk dat zo'n definitie in de Vlaamse Wooncode ingeschreven werd (Christiaens, 2017).

3.3 Cohousingprojecten in Vlaanderen

In december 2018 publiceerde *Samenhuizen vzw* een inventaris van alle bestaande woongemeenschappen in Vlaanderen en Brussel. De organisatie stelde toen vast dat er in totaal 133 woongemeenschappen bestonden in beide gewesten. 48 daarvan waren nog in verschillende fasen van ontwikkeling. Hoewel het bij het opstellen van de inventaris nog niet bij alle projecten bekend was, was dit goed voor minstens 1282 wooneenheden. Het begrip woongemeenschap slaat in het onderzoek van *Samenhuizen vzw* echter niet alleen op cohousingprojecten, maar verwijst ook naar co-wonenprojecten, kangoeroewoningen, woongroepen en gemeenschapshuizen. Het aantal cohousingprojecten beslaat dus maar een deel van het gegeven cijfer.

Volgens de inventaris telt Vlaanderen 54 cohousingprojecten, waarvan 40 projecten nog in een of andere fase van ontwikkeling zitten. Zeven van deze ontwikkelingsprojecten zijn reeds in aanbouw. Bij twintig anderen heeft een gemotiveerde groep al een site op het oog om de cohousinggemeenschap te installeren, maar wordt er nog niet gebouwd. Voor negen projecten is er wel al een idee, maar nog geen groep die het voortouw wil nemen. Tot slot zijn er vier projecten met een initiatiefnemende groep, maar zonder potentiële locatie.

Wanneer we het aantal cohousingprojecten per provincie bekijken, is Oost-Vlaanderen de absolute koploper. De provincie telt maar liefst twintig projecten. Die positie wordt nog eens versterkt door de vijf reeds bestaande cohousingprojecten die ze onder haar hoede heeft. Ook hier overtreft ze de vier andere provincies. In Vlaams-Brabant werden twaalf projecten vastgesteld. De provincie Antwerpen herbergt tien initiatieven. West-Vlaanderen en Limburg bungelen onderaan met elk zes cohousingprojecten.

Wat eveneens opvalt, is de startdatum van de projecten. Als we de inventaris mogen geloven, werd het merendeel van de cohousingprojecten in Vlaanderen tussen 2012 en 2018 opgestart. Er zijn echter drie projecten uit Oost-Vlaanderen die al veel eerder in gang werden gezet. Meerhem in Gent, Cohousing HuisElf in Lebbeke en Cohousing Vinderhout in Vinderhout zagen in respectievelijk 2000, 2006 en 2008 het levenslicht (Samenhuizen, 2018). Deze 'oudste cohousingprojecten van Vlaanderen' zijn dan ook de moeite waard om eens van dichtbij te bekijken.

3.3.1 Meerhem in Gent

Meerhem is het oudste cohousingproject in Vlaanderen en is gelegen in de Gentse wijk het Sluizeken. Die volkswijk is vooral bekend om zijn multiculturaliteit en dichte bebouwing. Het project was geen nieuwbouw, maar besloeg de verbouwing van een oude school. Vanaf 2003 konden geïnteresseerden er hun intrek nemen. Meerhem is een eerder kleinschalig cohousingproject met slechts acht wooneenheden van wisselende grootte. Zowel alleenstaanden als families wonen er samen in een gemeenschap (Vancayzeele, 2016).

Elke bewoner beschikt in het project over een goed afgesloten privéwoning. Voorzieningen zoals de binnenkoer, groenzone en parking worden met de andere bewoners gedeeld. Het terrein, overigens ongeveer 3000 vierkante meter groot, herbergt ook een gemeenschappelijk gebouw met onder meer een polyvalente ruimte, atelier, wasruimte en berging. In de turnzaal van de voormalige school, door de bewoners omgedoopt tot De Spurnzaal, kunnen gezamenlijke activiteiten voor de bewoners én de buurt georganiseerd worden. De zaal biedt tevens onderdak aan een depot van Voedselteam Tolhuis (Samenhuizen, z.d.).



Afbeelding 1: Het oudste cohousingproject van Vlaanderen bestaat slechts uit acht goed afgesloten privéwoningen (Samenhuizen, z.d.)

3.3.2 Cohousing HuisElf in Lebbeke

In 2006 gingen Bruno en Helene van start met Cohousing HuisElf met de aankoop van een oude hoeve en de bijbehorende stallen in Lebbeke. Het cohousingproject is vandaag nog steeds niet volledig klaar, maar zal uit zes privéwoningen bestaan. Die woningen zijn verdeeld over drie gebouwen: HuisNoord, HuisOost en HuisWest. Elk van de woningen heeft voldoende privacy en beschikt over een eigen woonkamer, keuken, badkamer, slaapkamer en tuin of terras.

Daarnaast werd de oude schuur omgebouwd tot gemeenschappelijk huis. Hier kunnen de bewoners van het cohousingproject elkaar ontmoeten en gemeenschappelijke activiteiten ondernemen. In het gebouw zijn een gemeenschappelijke keuken, eetruimte, salon, wasplaats en zolder aanwezig (HuisElf, z.d.). Om de verbondenheid tussen de bewoners extra te versterken, organiseert Cohousing HuisElf elke maand een HuisElf-klusdag waarbij alle bewoners samen klusjes doen. Ook proberen ze elke week één keer samen te eten (Samenhuizen, z.d.).



Afbeelding 2: De oude schuur van de voormalige hoeve werd omgebouwd tot commonhouse (HuisElf, z.d.)

Verder is er een gemeenschappelijke koer die alle privéwoningen met elkaar verbindt en een werkplaats waar bewoners samen kunnen klussen of creatief zijn. De blikvanger is toch wel de gedeelde tuin - wel 1000 vierkante meter groot - vol gezellige plekjes, fruitbomen en bessenstruiken. De bewoners beschikken zelfs over een groentetuin (HuisElf, z.d.). Het spreekt dan ook voor zich dat ze hun fruit, groenten en kruiden binnenshuis telen (Samenhuizen, z.d.).

3.3.3 Cohousing Vinderhoute in Vinderhoute

In 2008 ging men in Vinderhoute, een deelgemeente van het Oost-Vlaamse Lovendegem nabij Gent, van start met de bouw van Cohousing Vinderhoute. Geïnteresseerden konden er sinds 2011 hun intrek nemen. Momenteel wonen er een zestigtal mensen, variërend van gezinnen en alleenstaanden tot gepensioneerden. Zij leven in een van de achttien volledig uitgeruste privéwooneenheden die het terrein rijk is (Cohousing Vinderhoute, z.d.). Elke woonunit beschikt bovendien over een eigen tuin of terras die uitkomt in de gemeenschappelijke tuin (Cohousing Projects, z.d.).

Het domein van 1,2 hectare is opgebouwd volgens wat men gespreide sliertbebouwing noemt. Elk woningblok telt daarbij niet meer dan drie woonunits. Het gemeenschappelijke huis, ook wel het paviljoen genoemd, herbergt een gemeenschappelijke keuken, eet- en leefruimte (Vancayzeele, 2016). Om de band tussen de bewoners te versterken, eten ze gemiddeld twee keer per week samen in die eetkamer (Cohousing Vinderhoute, z.d.). Daarnaast zijn er nog een gezamenlijke was-, hobby- en werkkamer en een aantal gastenkamers (Vancayzeele, 2016). Verder vinden in het paviljoen regelmatig gemeenschappelijke activiteiten plaats. Zo worden er theatervoorstellingen opgevoerd, kan men er films kijken en sporten (Cohousing Projects, z.d.).



Afbeelding 3: Om de band te versterken, eten de bewoners gemiddeld twee keer per week samen in de eetkamer van het commonhouse of 'paviljoen' (Cohousing Projects, z.d.)

3.4 Cohousingprojecten in Limburg

3.4.1 Inventarisatie van de bestaande projecten

Volgens de inventaris van *Samenhuizen vzw* telt de provincie Limburg zes cohousingprojecten (Samenhuizen, 2018). *'t Maarlo* in Peer, *De Boomgaarderie* in Alken en *TRiS* in Beringen worden begeleid door *Cohousing Limburg vzw*. Die organisatie zorgt al sinds 2012 voor de begeleiding van Limburgse cohousinggroepen. Ze ondersteunt cohousers vanaf het moment dat ze op gesprek komen totdat ze de sleutel van hun woning in handen krijgen. *"We geven advies en richtlijnen, maar de verantwoordelijkheid blijft steeds bij de groep. We zeggen hen wat de goede weg is voor een bepaald project en laten dat controleren door een jurist of notaris. We gaan ook gronden voor de mensen zoeken ... Verder zorgen we voor groepsbegeleiding en zien we erop toe dat de groep bij elkaar blijft. Tot slot leren we mensen om in consensus te beslissen, want dat is niet altijd gemakkelijk. Wij verkopen niks en hebben geen geld om te investeren. We geven alleen advies en bieden structuur"* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

Moos°Herk in Hasselt werkt nauw samen met stad Hasselt voor de realisatie van haar cohousingproject en wordt tegelijkertijd begeleid door *Wooncoop* (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). *Het Abtshof* in Gingelom geniet niet van zulke begeleiding en probeert met de hulp van haar eigen netwerk zoveel mogelijk zelf te regelen. Een van de initiatiefneemsters van dit project werkt ook bij *Samenhuizen vzw* en heeft daardoor de nodige expertise en contacten. Mijn onderzoek onthulde dat het zesde cohousingproject waarvan in de lijst van *Samenhuizen vzw* sprake is, *Bronsgroen* in Houthalen, niet meer bestaat. *"Dat project werd naar mijn weten afgevoerd. Het is even opgestart, maar er was onvoldoende interesse. Ik denk zelfs dat de gemeente gezegd heeft dat ze het niet zagen zitten"* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

Aan de hand van gesprekken met de (toekomstige) bewoners van deze vijf Limburgse cohousingprojecten tracht ik een zo goed mogelijk beeld te schetsen van de situatie van cohousing in Limburg.

3.4.1.1 't Maarlo in Peer

Een gerenoveerde school in de Sparrenstraat in Peer vormt samen met een aantal nieuwbouwwoningen de thuisbasis van 't Maarlo, een cohousingproject in de gelijknamige Peerse wijk dat momenteel onderdak biedt aan zeven mensen. 't Maarlo is tevens het enige Limburgse cohousingproject dat – op enkele details na – volledig klaar is (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie).



Afbeelding 4: 't Maarlo telt negen woningen waarvan zes in de gerenoveerde oude wijksschool (Henrotte, 2020)

Het cohousingproject voorziet negen woningen waarvan zes in de oude wijksschool (Cohousing Limburg, z.d.), die sinds september 2016 leegstaat nadat haar leerlingen naar een nieuwe campus in het centrum verhuisden (Van Baelen & Dreesen, 2015), en drie



Afbeelding 5: De voormalige polyvalente ruimte van de oude wijksschool werd omgebouwd tot commonhouse (Henrotte, 2020)

nieuwbouwwoningen. Het commonhouse ligt in de voormalige polyvalente ruimte van het schoolgebouw. Ze bevat een extra keuken en ontspanningsruimte en geeft toegang tot de gemeenschappelijke tuin (Cohousing Limburg, z.d.). Voorlopig zijn enkel de zes woningen in de oude school bewoond. De drie nieuwe woonunits, die overigens bedoeld zijn voor gezinnen omdat ze twee slaapkamers hebben, moeten nog verkocht worden.

3.4.1.1.1 Opstart

't Maarlo ontstond op een eerder atypische manier. Het project startte namelijk niet vanuit een groep. *“Cohousing Limburg heeft zelf het initiatief genomen om met dit cohousingproject te starten. Ze zijn bij dit schooltje terechtgekomen en hebben geldschieters gezocht om het grondig aan te pakken. De vzw had immers zelf geen kapitaal ... De voornaamste aandeelhouder van die geldschieters is de Antwerpse bouwfirmma DGV Construct. Dat bedrijf heeft monopolie op de renovatie [van de school] en mocht ook de drie nieuwbouwwoningen neerzetten.”* Vervolgens werd de firma CPME opgericht die het schooltje kocht, eigenaar is van de grond en instaat voor de verkoop van de woningen.

Deze werkwijze brengt zeker risico's met zich mee. *“Het nadeel is dat je mensen moet gaan zoeken ... en dat er vanaf het begin geen groep gevormd is. De mensen kennen elkaar dan ook niet ... Het zou natuurlijk gemakkelijker geweest zijn als er eerst een groep gevormd was. Dan kregen mensen nog de kans om uit het project te stappen voordat het vorm kreeg en was er de mogelijkheid om elkaar beter te leren kennen. Zo'n groep stelt ook steeds een visietekst op voordat het project start.”* Omdat de grond niet van de bewoners van 't Maarlo is, hebben ze daarenboven weinig financiële controle over het project. Daar zien ze echter ook de voordelen van in. *“Wij kopen een huis en de financiële verantwoordelijkheid is voor het CPME. Zij moeten maar zien dat de woningen verkocht worden.”*

3.4.1.1.2 Juridische structuur

In de basisakte van 't Maarlo – die Cohousing Limburg vzw opmaakte samen met notaris Bogaert uit Wilrijk – is sprake van een dubbele juridische structuur. De vereniging van mede-eigenaars (VME) is verantwoordelijk voor de financiën van het cohousingproject met betrekking tot vastgoed, brandverzekering en nutsvoorzieningen in het commonhouse. De VME van 't Maarlo komt sterk overeen met die van appartementsgebouwen, waarbij alle mede-eigenaren maandelijks een bedrag aan de syndicus betalen voor herstellingen aan de gemeenschappelijke delen. *“Alleen is het bij ons geen wettelijke vereniging van mede-eigenaars, eerder een vergadering van mede-eigenaren ... De syndicus noemen wij een beheerder ... Bij de start van het project had een advocaat die functie. Hij was aangeduid door Cohousing Limburg. Die man heeft zijn functie uiteindelijk doorgegeven en de groep koos ervoor om te werken met een externe beheerder. De advocaat heeft ons toen een professionele syndicus aanbevolen ... Die man is vrij soepel, want wij mogen zelf de boekhouding doen.”* Daarnaast valt 't Maarlo terug op een feitelijke vereniging zonder rechtspersoonlijkheid. Deze structuur moet het cohousinggebeuren - dit wil zeggen het samenwonen op zich en de gezamenlijke activiteiten - ondersteunen.

De woonunits worden net zoals een gewoon huis verkocht via een immobiliënkantoor. *“Het CPME heeft een verkoopkantoor ingeschakeld ... In het begin was dat enkel Optimus Vastgoed uit Heusden-Zolder, maar later is daar nog Het Huiskantoor uit Lommel bijgekomen.”*



Afbeelding 6: Drie van de negen woonunits van 't Maarlo zijn nieuwbouwwoningen bedoeld voor gezinnen (Henrotte, 2020)

Voor veel mensen is de combinatie van een woning kopen en meebetalen voor de gemeenschappelijke ruimtes echter zeer prijzig. Zeker de drie nieuwbouwwoningen, die grotendeels energieneutraal zijn en gemaakt met dure materialen, raken zo erg moeilijk verkocht. *“We hadden onlangs een koppel met twee kleine kinderen op bezoek die wel geïnteresseerd waren ... Zij hebben recentelijk afgehaakt omdat de prijs te hoog was ... Om cohousing echt betaalbaar te maken, zou je ... minstens twintig woningen moeten hebben. Zo kunnen de kosten van de gemeenschappelijke leefruimtes verdeeld worden over voldoende eigenaars. Hier zijn momenteel maar zes eigenaars. Dat is volgens mij te weinig. Het drijft de kost omhoog.”*

3.4.1.1.3 Interne werking

Met slechts zeven bewoners is 't Maarlo te klein om werkgroepen te vormen voor het nemen van beslissingen. Wel worden er zowel voor de vereniging van mede-eigenaars als de feitelijke vereniging aparte vergaderingen georganiseerd. In de praktijk lopen deze echter vaak door elkaar. *“Begin maart hebben we ... de jaarlijkse algemene vergadering gehad met de beheerder van de vereniging van mede-eigenaars ... Gemiddeld één keer per maand zitten we samen [met de groep]. In die vergaderingen worden zowel onderwerpen van de cohousinggroep als van de VME besproken”* (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie).

3.4.1.2 De Boomgaarderie in Alken

In een 19^{de}-eeuwse vierkantshoeve en een aantal nieuwbouwwoningen in de Alkense Grootstraat wonen momenteel negen mensen - vier in de hoeve en vijf in de nieuwbouw - in *De Boomgaarderie*. Weldra zullen nog vijf enthousiastelingen - eentje in de oude hoeve en vier in het nieuwe woningcomplex - instappen in dit moderne cohousingproject. Dat brengt het totaal aantal bewoners op veertien.

De Boomgaarderie bestaat uit elf woningen met een terras, verdeeld over twee woongroepen met elk een eigen binnenkoer. Zes van die woningen en het commonhouse bevinden zich in de grotendeels gerenoveerde oude hoeve. Op een aanpalend perceel werden vijf nieuwbouwwoningen opgetrokken in een U-vorm. *“Het is de bedoeling dat we [in de toekomst] een moestuin op de site krijgen met daarrond hagen van fruitbomen. Op het terrein achter de woningen zullen op termijn ook hoogstamfruitbomen komen. Tussen de twee woongroepen moet er wel nog een dienstweg blijven bestaan zodat de boer die het veld achter het terrein van ons project huurt nog door kan met zijn tractor.”*



Afbeelding 7: Op een perceel naast de oude vierkantshoeve werden vijf nieuwbouwwoningen opgetrokken in een U-vorm (Henrotte, 2020)

Hoewel er al een groot aantal mensen in het cohousingproject woont, is *De Boomgaarderie* vooral ter hoogte van de hoeve nog een werf. Behalve het aanleggen van de tuin moet ook de beschermde voorzijde van het gebouw nog volledig gerestaureerd worden. *“Momenteel staat het nog volledig in houtwerk en moet er nog leem tegenaan komen. Vanbinnen moet het nog volledig afgewerkt worden. Daar zijn ze net begonnen met ... de elektriciteit.”* Aan het commonhouse is nog niets gedaan. Om gezamenlijke activiteiten te ondernemen, moeten de bewoners voorlopig bij elkaar op bezoek gaan. Dit vormt tot nu toe echter geen probleem voor hen. *“Het is niet zo dat we zo vaak bij elkaar over de vloer komen ... maar het zou fijner zijn als het [commonhouse] klaar was natuurlijk”* (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie).



Afbeelding 8: De deels gerenoveerde oude vierkantshoeve herbergt zes woonunits en het commonhouse (Henrotte, 2020)

3.4.1.2.1 Opstart

De oude hoeve was eigendom van broer en zus Robert en Jeanine Piccart. Het voormalige fruitbedrijf - met appelteelt als grootste inkomstenbron - had haar beste tijd gehad. Omdat het een gedeeltelijk beschermd pand betrof, was een renovatie echter niet simpel en erg duur. Veel van de originele elementen, waaronder het houten raamwerk en de oude bakoven, moesten bewaard blijven en het oorspronkelijke gebouw mocht niet afgebroken worden (Goodwin, 2014). *“Robert en Jeanine zijn dan op ... zoek gegaan naar een manier om de hoeve toch te kunnen restaureren en er tegelijkertijd wat meer bewoning op te zetten. Eerst waren ze bij projectontwikkelaars langs geweest, maar toen restauratie ter sprake kwam, haakten deze snel af. Uiteindelijk zijn ze bij Cohousing Limburg vzw terechtgekomen.”*

Samen met Robert en Jeanine was bewoonster Sylvie Roegies er al vanaf de eerste onderhandelingen in 2013 bij. *“Het was de bedoeling om eerst een groep te vormen en pas daarna te starten met bouwen. Maar we zijn nooit aan die groep geraakt.”* Hoewel er bij de vergaderingen veel geïnteresseerden waren, haakten velen af omdat het project niet opschoot. *“Cohousing Limburg is dan op zoek gegaan naar iemand die wilde prefinancieren. Zo kwamen ze bij [projectontwikkelaar] Vandebos terecht. Wij hadden iemand nodig die niet alleen wilde prefinancieren, maar ook de nieuwbouw, de renovatie én de restauratie kon doen. Zo hebben ze er maar één gevonden in Limburg. Omdat ze het lokaal wilden houden, hebben ze niet verder gezocht dan de provincie”* (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie). In het najaar van 2017 gingen de bouwwerken van start (Cohousing Limburg, z.d.).

3.4.1.2.2 Juridische structuur

Net zoals 't Maarlo in Peer werkt De Boomgaarderie met een dubbele juridische structuur. De vereniging van mede-eigenaars staat in voor de financiën van het cohousingproject betreffende vastgoed, brandverzekering en nutsvoorzieningen in het commonhouse. *“We*

kopen een huis, maar uiteindelijk ook een deel van de gemeenschappelijke tuin en het commonhouse.” De prijs voor die gemeenschappelijke voorzieningen zit vervat in de aankoopprijs van de woning. De feitelijke vereniging heeft louter betrekking op het cohousinggebeuren. Deze dubbele structuur is nog niet lang officieel. “De basisakte ging ondertekend worden tijdens de algemene vergadering van 7 maart, maar door afwezigheid van de syndicus is die uitgesteld tot 22 april.”

Ook hier zorgt deze juridische structuur - waarbij er zowel voor de woning als voor de gemeenschappelijke delen betaald moet worden - ervoor dat de totale kostprijs van de woonunits erg hoog uitvalt. Mensen die initieel wel geïnteresseerd zijn, haken daardoor vaak af. *“Maar als je kijkt naar nieuwbouwwoningen in de buurt, dan betaal je ook minstens die prijs. Daar zit meestal niet zo’n tuin bij. Je moet de tuin hier wel delen, maar uiteindelijk heb je er wel een.”* De drie nog beschikbare woningen in het project raken dan ook maar moeilijk verkocht.

Dat laatste heeft echter ook te maken met de weinige publiciteit die Optimus Vastgoed - het immobiliënkantoor dat de woningen dient te verkopen - rond het project maakt en met de minder efficiënte manier van informatieverstrekking. *“We hebben het gevoel dat het een beetje stilligt bij de makelaar. Je moet al serieus gaan zoeken op hun website om ons cohousingproject te vinden”.* Bij vragen rond het project geeft het kantoor ook onvoldoende informatie. *“Een van de andere bewoners had bij haar vriendin reclame gemaakt voor ons project. Die vriendin had het makelaarskantoor gecontacteerd, maar na een week nog altijd geen reactie gekregen. ‘Interesseert het hen niet meer?’ denk ik dan.”*

3.4.1.2.3 Interne werking

Eén keer per jaar wordt er in *De Boomgaarderie* een algemene vergadering georganiseerd om de financiële kant van het project te bespreken. *“Dat is met onze syndicus erbij. Ook Vandebos zit daar voorlopig nog bij omdat ze nog aan de huizen aan het werken zijn.”* De gesprekken over het cohousinggebeuren zelf verlopen informeel bij de bewoners thuis met een tas koffie en een koekje. *Cohousing Limburg* vzw zorgde vooral in het begin voor de nodige groepsbegeleiding. *“Het is de bedoeling dat alles in consensus wordt beslist. Daar hebben ze ons in het begin mee geholpen ... Momenteel is het echter moeilijk om beslissingen te nemen omdat niet alle woningen verkocht zijn. Bij sommige dingen vragen we ons af of we al beslissingen moeten nemen en toekomstige bewoners misschien beter zouden volgen.”*

Ondanks dat *De Boomgaarderie* nog te weinig bewoners telt om volwaardige werkgroepen te vormen, nemen veel bewoners reeds een vaste taak op zich. *“Anke en Sofie hebben zich stevast bezig gehouden met de bankzaken. Ik heb in het najaar ingestaan voor het grasonderhoud en het maaien van het gras ... Het is nog niet officieel, maar iedereen werkt al een beetje navenant zijn talenten”* (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie).

3.4.1.3 TRiS in Koersel, Beringen

Een groot terrein aan de voet van een mijnterril in het Beringse gehucht Stal (Boufker, 2018) zal in de toekomst plaats bieden aan cohousingproject *TRiS*. De trekkersgroep, die opvalt

door zijn variatie in leeftijd, telt momenteel 18 personen en zal in augustus zelfs aangevuld worden met een nieuw leventje.

Hoewel de grond reeds in hun bezit is en de bouwaanvraag ingediend, zijn er voorlopig nog geen bouwplannen. Dat komt enerzijds omdat ze nog geen aannemer gekozen hebben. *“Momenteel zijn er verschillende kandidaten in de running ... We hebben er reeds verschillende gecontacteerd [en gevraagd] om een offerte te sturen en een startdatum te bepalen.”* Anderzijds zijn aannemers het nog niet gewend om zulke projecten te realiseren. *“We hopen in de zomer te kunnen beginnen met bouwen ... Maar door de coronacrisis zal het waarschijnlijk weer op de lange baan geschoven worden. We vrezen dan ook dat we pas op het einde van het jaar zullen kunnen starten.”*



Afbeelding 9: TRiS in Beringen zal tien woningen tellen, verdeeld over drie woongroepen (Cohousing Limburg, z.d.)

Dankzij de tekeningen van hun architecten kan de groep zich tóch al voorstellen hoe hun toekomstige woonplaats eruit zal zien. De plannen van Evie Favoreel en Mariska Hobo - beiden gepassioneerd door passief bouwen en houtskeletbouw - tonen tien woningen verdeeld over drie woongroepen. In de gemeenschappelijke ruimte tegenover de woningen, waarvan er al negen verkocht zijn, komt het commonhouse. Het ontwerp van de woningen was echter niet bindend. *“Uiteindelijk konden we nog altijd zelf bepalen hoe ons huis eruit ging zien. We mochten bijvoorbeeld kiezen welke soort baksteen of dakstijl we wilden ... We zijn elk afzonderlijk bij de architect geweest ... Ik vind het heel fijn dat ik de indeling van mijn huis zelf heb kunnen maken.”* Omdat de bouwaanvraag is ingediend, hebben de toekomstige bewoners van het tiende huis die mogelijkheid niet meer. *“Voor het ontwerp van het tiende huis werd alle groepsleden om hun mening gevraagd. Zo zijn we zeker dat het goed genoeg is voor een toekomstige bewoner”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).

De naam *TRiS* - overigens het dialectwoord voor mijnterril - verwijst niet alleen naar de vroegere steenkoolwinning op het terrein en de drie woongroepen die het project zal tellen, maar doet ook denken aan “tree”, het Engelse woord voor boom. Geen verrassing, want de trekkersgroep wil het project zo ecologisch mogelijk maken (Cohousing Limburg, z.d.). *“Ze*

willen al hun regenwater opvangen en filteren en dat gebruiken in onder meer de douches, de was- en afwasmachine. Dat gebruikte water zullen ze nog eens extra zuiveren met een rietveld en benutten om het toilet door te spoelen en de auto's te wassen. Het kraantjeswater zal dienen om te drinken. Zo zullen ze een heel lage waterrekening hebben ... Voor verwarming zullen ze werken met warmtepompen. Dat zullen er geen tien zijn, maar één per woongroep” (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

3.4.1.3.1 Opstart

TRiS ontstond vanuit de samenwoondroom van Jessica Sannen. Haar passie voor wonen begon als kind al met het maken van huizen van lego en schoendozen en zette zich door in haar professionele leven als interieurarchitecte. Pas op het moment dat ze moest gaan werken en op zichzelf wonen, begon ze zich vragen te stellen over het (samen)wonen in België. “Toen zijn mijn vriend en ik gaan reizen. Daar is bij mij van alles beginnen knagen en ik besepte dat de manier van wonen, werken en leven in België lang niet zo vanzelfsprekend is. Ik had daar zoveel moeite mee dat ik bij thuiskomst ontslag heb genomen. Ik kon niet meer om met die materialistische ingesteldheid. Ik vond dat we in België opnieuw meer moesten samenleven, maar ik wist niet hoe. Na lang zoeken kwam ik bij cohousing terecht.”

Voor hulp bij het realiseren van haar idee klopte Jessica aan bij Luc Verhaegen van *Cohousing Limburg* vzw. Een cohousingproject opstarten doe je echter niet alleen. Daar heb je een hele groep voor nodig. Omdat haar eigen vrienden al een huis bezaten of gewoon geen zin hadden om hun schouders onder het project te zetten, belandden Jessica's plannen even in de koelkast. *“Vier à vijf jaar geleden belde Luc me op en zei dat er een aantal mensen uit mijn buurt bij hem waren geweest die ook interesse hadden om te gaan cohousen. Hij heeft ons samengebracht, waarna we begonnen met vergaderen en ideeën uitwisselen”* (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie).

Tijdens de maandelijkse cohousingcafés die de kleine groep organiseerde - en nu nog steeds organiseert - in brasserie Casino in Beringen (*Cohousing Limburg*, z.d.) konden geïnteresseerden informatie krijgen over cohousing en het startende Beringse project. Op die manier ontstond er al snel een volwaardige cohousinggroep. *“Andere projecten zijn vaak gestart vanuit een project, locatie, woning of iets wat iemand al had en hebben daarop verder gebouwd ... Wij hadden eerst de mensen en zijn dan pas verdergegaan”* (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie).

Om meteen de juiste mensen aan te trekken, presenteerde de groep aan het begin van elke infosessie haar visietekst. Daarin hadden Jessica en Germaine, een van de andere kernleden, vier pijlers neergeschreven die voor de groep erg belangrijk waren (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). Deze pijlers bestaan uit een financieel, een sociaal, een praktisch en een ecologisch luik (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie). *“Als er iemand in ons project wil komen wonen, moet die zich echt wel kunnen vinden in die vier pijlers. Als ik me niet vergis, moeten ze zelfs ondertekend worden.”*

3.4.1.3.2 Juridische structuur

Net zoals alle projecten van *Cohousing Limburg* vzw zegt de basisakte van TRiS dat er zowel met een vereniging van mede-eigenaars als met een feitelijke vereniging gewerkt wordt. Deze structuren houden zich respectievelijk bezig met de financiën van het project en het cohousinggebeuren op zich. Kernleden Jessica en Germaine treden hierbij op als syndicus. Luc Verhaegen van *Cohousing Limburg* vzw is in principe de externe syndicus. *“Maar zo zien we hem niet omdat hij erg betrokken is bij ons project.”*

Omdat het Beringse cohousingproject zijn bouwgrond pacht van de kerkfabriek, kwam er heel wat administratie kijken bij het opstellen van die basisakte (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). *“Het heeft twee jaar geduurd vooraleer ze die grond hadden. We hebben een halfjaar onderhandeld met de kerkfabriek. Daarna hebben we een basisakte laten opmaken bij een notaris in Hasselt. De overdracht van de erfpacht naar de cohousers gebeurde bij notaris Bogaert in Wilrijk.”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). Ook het verkrijgen van een lening is met pachtgrond niet eenvoudig. Vele banken haken immers af omdat het niet in hun structuur past. *“Voor Triodos bank maakte dat niet zoveel uit. Zij waren gewoon enthousiast over het project en de duurzame invulling ervan”* (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie).

Waar de bewoners van *’t Maarlo* in Peer en *De Boomgaarderie* in Alken de kostprijs van de koopwoningen, die onherroepelijk aan een VME verbonden zijn, aan de hoge kant vonden en daardoor moeite hadden met het aantrekken van nieuwe bewoners, is dat bij TRiS allerminst het geval (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). Dat komt omdat het project vanuit een groep is gestart en daarna pas verder uitgebouwd werd (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie). *“We hebben gewoon mensen gevonden die interesse hadden. Er is niet echt een zoektocht naar bewoners geweest”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). *“Voor het laatste huisje hebben we nog geen bewoner. Dat proberen we zelf te verkopen ... We hebben ... een verzoekje op Immoweb gezet en hopen dat het op deze manier nog verkocht gaat raken”* (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie).

3.4.1.3.3 Interne werking

TRiS werkt met een goed uitgebouwd systeem van werkgroepen. Zo is er een aparte werkgroep voor architectuur, communicatie, tuin, technieken en juridische zaken. *“De werkgroepen nemen een eerste beslissing en vragen dan soms naar de mening van de anderen ... Op zich zou dat niet moeten, maar we doen het wel om iedereen op de hoogte te houden.”* Luc Verhaegen van *Cohousing Limburg* vzw houdt in die verschillende werkgroepen steeds een oogje in het zeil. Bij hem kunnen de bewoners ook altijd terecht met vragen. *“Luc is de projectleider die van alles op de hoogte is. Cohousing Limburg hoort er ... altijd bij.”*

Omdat ze nog niet samenwonen, probeert de trekkersgroep zo vaak mogelijk bij elkaar te komen. Zeker nu de bouwwerken steeds dichterbij komen, hebben ze tijdens deze vergaderingen, waar Luc Verhaegen overigens ook bij is, veel te bespreken. *“We proberen die momenten op voorhand ... te plannen zodat iedereen kan ... Op de laatste vergadering*

hebben we zelfs gezegd om vaste momenten te kiezen omdat dat toch gemakkelijker is” (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).

3.4.1.4 Het Abtshof in Borlo, Ginkelom

Een 17^{de}-eeuwse vierkantshoeve in de Thewitstraat in Borlo herbergt sinds 2017 *Het Abtshof* (Samenhuizen, 2017), een cohousingproject in volle ontwikkeling dat momenteel vijf geëngageerde bewoners telt. De hoeve bevatte bij aankoop al vier woonunits, waarvan er nu al drie bewoond zijn, maar *Het Abtshof* wil in de toekomst uitbreiden naar twaalf woningen. Daarvoor hebben de bewoners een stuk bouwgrond aan de voorzijde van de hoeve ter beschikking, maar zullen ook grote stukken van het gebouw zelf gerenoveerd worden.

Binnenkort gaat *Het Abtshof* bij de gemeente haar bouwvergunning indienen. *“De verbouwingen zullen in fases verlopen. We gaan dit jaar het poortgebouw en de voorzijde [van de hoeve] aanpakken. Het poortgebouw is namelijk erg krakkemikkig en moet gestabiliseerd worden. Aan de voorzijde komen in de eerste fase vijf woningen. We zijn van plan om onze privéruimtes zo compact mogelijk te maken en zoveel mogelijk ruimtes te delen omdat we hier uiteraard veel ruimte hebben. Denk maar aan logeerkamers, een grote keuken, een zaal voor feesten en een wasruimte. De [gemeenschappelijke] zaal gaan we renoveren, maar behouden omdat het tot nu toe onze enige gemeenschappelijke ruimte is”.*



Afbeelding 10: De oude vierkantshoeve van *Het Abtshof* bevatte al vier wooneenheden, maar de bewoners willen op termijn graag uitbreiden naar twaalf woningen (Henrotte, 2020)

3.4.1.4.1 Opstart

Het Abtshof ontstond vanuit een gemeenschappelijk idee om te gaan samenwonen. “Met een groep vrienden waar ik vroeger mee op kot zat, waren we al jaren bezig met het idee om een cohousingproject te beginnen. ‘Eens de kinderen het huis uit zijn, gaan we terug leven zoals toen’, dachten we ... Na verloop van tijd werd duidelijk dat een deel van ons naar de stad wilde en een ander deel niet en is de groep gesplitst. Toch zijn de overgebleven groepsleden blijven zoeken naar een site, waarbij we andere mensen tegenkwamen die iets gelijkaardigs wilden ondernemen”.



Afbeelding 11: Alle bewoners kunnen gebruikmaken van het grote binnenplein van *Het Abtshof* (Henrotte, 2020)

Kernlid Sabine Vanslebrouck en haar vrienden zochten lang naar de perfecte site voor hun cohousingproject. Uiteindelijk lieten ze hun oog vallen op een mooie herenhoeve in Kortesseem, maar door de vele mankementen en de hoge prijs kochten ze die niet. Bijna gelijktijdig stootten ze op de - gelukkig wel betaalbare - vierkantshoeve in Borlo. *“Omdat de hoeve via een openbare verkoop werd verkocht, moest het snel gaan. We zijn één keer gaan kijken en hebben meteen de coöperatie opgericht. Op het moment dat we de hoeve kochten met een ander koppel, dat hier ondertussen niet meer woont, verkochten we beiden ons huis. Met die opbrengst kochten we de hoeve. Het geld staken we in de coöperatie”.*

3.4.1.4.2 Juridische structuur

Het Abtshof is een coöperatief vennootschap. Dat betekent dat de coöperatie eigenaar is van de hoeve. Wie in het cohousingproject wil komen wonen, koopt aandelen in de coöperatie. Indien een bewoner het project wenst te verlaten, verkoopt hij zijn aandelen aan een van de overige bewoners of aan andere geïnteresseerden. “Eigenlijk hebben we die keuze gemaakt op basis van de site. Ons terrein is in totaal 2,4 hectare groot. We dachten dat wanneer we het gingen aankopen en verkavelen, we de eigenheid van die grote plek zouden verliezen ... We waren ook voor het idee gewonnen omdat we wilden afstappen van het concept van eigendom”.

Die juridische structuur is uniek in Vlaanderen *“Er zijn wel Vlaamse cohousingprojecten die de mix maken en woningen in privaat eigendom combineren met gemeenschappelijke woningen in een coöperatie. Maar enkel een coöperatie zoals wij dat doen, is er nog niet in Vlaanderen”*.

Momenteel bekijkt *Het Abtshof* om ook een huursysteem mogelijk te maken binnen hun project. *“Enerzijds omdat mensen vaak niet zeker weten of het iets voor hen is, maar anderzijds omwille van betaalbaarheid. Als het voor sommige mensen niet lukt om aandelen op te bouwen, dan kunnen ze [een woning] huren”*.

3.4.1.4.3 Interne werking

Omdat *Het Abtshof* slecht vijf bewoners telt, worden beslissingen over onder meer de verbouwingen meestal genomen tijdens de wekelijkse vergadering op woensdag. Die beslissingen worden niet genomen met consensus - waarbij iedereen akkoord moet zijn met een voorstel - maar met consent. *“Consent wil zeggen dat mensen in de groep geen bezwaar hebben tegen een voorstel, maar dat het niet echt hun ding is. Op die manier weet je dat er geen bezwaar is en dat iedereen het voorstel goed vindt”*.

Verder werkt het cohousingproject met een aantal werkgroepen, uitgebreid met kennissen die niet in het project wonen. *“We hebben een jurist die ons adviseert bij juridische zaken en werken ook samen met een architect. Daarnaast hebben we een adviesgroep bouw met mensen uit ons netwerk die bijvoorbeeld architect of stedelijk planner zijn”*. Die werkgroepen werken voorstellen uit en leggen ze voor aan de vijf bewoners. *“Het is dus niet zo dat de kerngroep alles moet weten en alles moet uitzoeken. Dat geeft veel rust, maar ook zekerheid. Zo weten we dat de keuze die we maken, goed is. Het is namelijk niet gemakkelijk als je een leek bent in die dingen”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

3.4.1.5 Moos°Herk in Sint-Lambrechts-Herk, Hasselt

In de Vorststraat in Sint-Lambrechts-Herk vormen een oud schooltje - inclusief bijgebouwen en speelplaats -, een lokaal parkeerterrein, een weiland en het oude gemeentehuis van Sint-Lambrechts-Herk de thuisbasis voor het nog prille cohousingproject *Moos°Herk*. Sinds oktober 2019 zet een zeskoppige trekkersgroep haar schouders onder het eerste cohousingproject in Hasselt. *“We werken momenteel aan de bouwvergunning. We hebben zopas een architect aangeduid die gaat beginnen aan de plannen.”* Die plannen hopen ze tegen het nationale Samenhuizenweekend van 16 en 17 mei af te hebben.

Hoewel de plannen nog niet getekend zijn, heeft de kerngroep al een globaal idee van wat ze met hun grond willen doen. Hun ambitie is om 34 compacte nieuwbouwwoningen te realiseren op het terrein. *“Waarschijnlijk worden het appartementen van 60 vierkante meter tot 130 à 140 vierkante meter en eventueel enkele rijen eengezinswoningen om ook gezinnen aan te trekken. We hebben 450 vierkante meter aan gemeenschappelijke ruimtes voorzien. Daar komt een grote industriële keuken met een eetplaats, een zithoek om samen tv te kijken of te kaarten en eventueel een zwembad. We gaan ook een gemeenschappelijke werkplaats ... en twee gemeenschappelijke logeerkamers installeren.”* Een deel van die gemeenschappelijke ruimtes zal in het oude gemeentehuis komen te liggen. Het schooltje op

het terrein zal omwille van de slechte staat waarschijnlijk worden afgebroken. *“We gaan ook proberen om zo ecologisch mogelijk te werk te gaan met zonnepanelen, duurzame materialen en een goede isolatie.”*



Afbeelding 12: Dit oude schooltje in Sint-Lambrechts-Herk zal worden afgebroken om plaats te maken voor cohousingproject Moos°Herk (Samenhuizen, z.d.)

Voor de trekkersgroep van *Moos°Herk* was het erg belangrijk om de buurtbewoners bij hun project te betrekken. *“We organiseren in mei een opendeurdag waar we de hele buurt voor hebben uitgenodigd. Heel veel cohousingprojecten krijgen namelijk weerstand van de buurtbewoners ... Dat willen wij voorkomen. Een gesloten cohousingproject geeft bovendien een communesfeer. Ook dat willen we absoluut niet.”* In de toekomst willen ze hun burens daarom ook de mogelijkheid geven om gebruik te maken van hun gemeenschappelijke ruimtes.

3.4.1.5.1 Juridische structuur

De trekkersgroep van *Moos°Herk* koos voor een coöperatieve structuur die slechts weinig cohousingprojecten in Vlaanderen hanteren. Ze zullen niet alleen werken met aandelen, maar gaan de woningen in hun project ook verhuren. *“Wie in ons cohousingproject wil komen wonen, koopt een aantal aandelen. Wie veel aandelen koopt, moet minder huur betalen ... Wie tot de kerngroep van het project wil behoren, moet drie aandelen van telkens 250 euro kopen ... Voor mensen die geen kapitaal hebben om een huis te kopen, is dit interessant. Wie een huis wil bouwen, heeft namelijk heel wat geld nodig. Veel mensen hebben echter problemen met dit systeem omdat je geen eigendom meer hebt.”*

Het was geruime tijd onduidelijk welke juridische structuur de groep zou gaan gebruiken. *“Er werd lang getwijfeld tussen koopwoningen, een coöperatieve met aandelen of een combinatie van de twee. De combinatie van beiden was echter moeilijk realiseerbaar.”*

Uiteindelijk heeft de groep beslist om met Wooncoop samen te werken” (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). Deze wooncoöperatie - opgericht in 2017 - ondersteunt nieuwe manieren van wonen en koopt bouwgronden of renovatiepanden met de bedoeling ze volledig verhuurklaar te maken. Met de opbrengsten uit de huur en de verkoop van aandelen én de hulp van externe investeerders, tracht Wooncoop de bouw van zijn projecten te bekostigen (Wooncoop, z.d.). “Wooncoop is onze bouwheer. Zij bouwen alles en wij huren. Op vraag van Wooncoop hebben we wel een investeringsbelofte moeten doen die aangeeft dat we bereid zijn om een bepaald bedrag in het project te investeren. Zo waren zij zeker dat ze al iets hadden om mee te starten.”

Hoewel ze met een coöperatief vennootschap zonder partner veel meer controle en zekerheid zouden hebben, is dat voor de trekkersgroep geen optie. *“In België is het oprichten van een coöperatie als individu nog niet wettelijk. Je moet dan al winstgevende activiteiten uitoefenen of een bedrijf hebben. Wooncoop is een bedrijf. Zij kunnen dat dus wel.”*

3.4.1.5.2 Opstart

De trekkersgroep van *Moos°Herk* probeerde al jaren om een cohousingproject op te starten in Hasselt, maar dat liep allerminst van een leien dakje. *“Eigenlijk zijn ze al met dit project bezig sinds 2012. Toen mijn man en ik er nog niet bij waren, heeft de groep heel lang gezocht naar een site. Dat was een groot probleem ... Als je geen site hebt, kun je geen mensen vinden en geraak je niet vooruit ... Volgens mij is [het vinden van een grond] enkel mogelijk als de stad meewerkt. Wij hebben de grond in erfpacht gekregen van de stad Hasselt” (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).*

In april 2019 stelde de Limburgse hoofdstad een grondstuk van maar liefst 75 are ter beschikking aan de trekkersgroep van *Moos°Herk* (Hasselt, 2019). Dat deed ze uit eigen beweging, niet omdat de groep erom vroeg. Hasselt was immers op zoek naar vormen van betaalbaar wonen (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). In haar woonplan tot 2030 gaf de stad daarenboven aan dat ze het samenwonen van mensen en groepen wil stimuleren door nieuwe vormen van samenhuizen, waaronder cohousing, te faciliteren. (Vanslembrouck, 2020, 18 februari – persoonlijke communicatie). *“De stad heeft daarom twee administratieve medewerkers van de woondienst meegestuurd op een van de jaarlijkse Samenhuizenreizen. Zij kwamen daar erg enthousiast van terug en overtuigden de stad om een cohousingproject op te starten.”* Daarop schreef stad Hasselt een wedstrijd uit waar potentiële cohousinggroepen zich konden aanmelden om kans te maken op een stuk grond. De trekkersgroep van *Moos°Herk* was echter de enige die zich kandidaat stelde.

Ondanks het feit dat ze niet de eigenaar van de grond is, krijgt de trekkersgroep veel inspraak in de bouw van het cohousingproject. Daartoe vergadert ze iedere maand met stad Hasselt. *“Op die vergadering is telkens iemand van de bewoners, iemand van Wooncoop en een administratief bediende of de schepenen van Wonen zelf aanwezig. Voorlopig laat de stad ons doen en vindt ze alles goed ... Ze zijn heel coöperatief. Zo hielp ze mee om onze infodag, die op 21 maart 2020 plaatsgevonden zou hebben, te organiseren. Daarvoor mochten we het*

cultureel centrum gratis gebruiken. We hebben ook al een artikel mogen plaatsen in [het Hasseltse stadsmagazine] De Nieuwe Hasselaar.”

Toch brengt de samenwerking met Hasselt de vrees met zich mee dat *Moos°Herk* geen echt cohousingproject zal worden. *“Mijn man en ik zijn bang dat men, om het cohousingproject vol te krijgen, de selectie van de bewoners gaat vergemakkelijken door te zeggen dat ze niet te veel moeten meedoen met het gemeenschappelijke [gebeuren] ... Het was de bedoeling om drie [appartementen]blokken neer te zetten, maar misschien zal maar één blok bestemd zijn voor cohousing en zullen de andere twee bevolkt worden door mensen die enkel in de coöperatieve zitten omdat ze geen geld hebben om te bouwen ... Dat is natuurlijk een heel andere motivatie. Ik zou graag de mensen leren kennen die in het cohousingproject komen wonen.”*

3.4.1.5.3 Interne werking

Hoewel de trekkersgroep nog niet in het cohousingproject woont, moeten er wel al een aantal beslissingen genomen worden. Dat gebeurt bij *Moos°Herk* met consensus. *“We hebben ook een coach, een vennoot van Wooncoop ... Deze persoon begeleidt het consensusmodel. Als er niemand in de groep zit die het gewoon is om gesprekken te leiden, loopt het helemaal uit de hand. Soms heb je mensen die deze capaciteiten bezitten, maar dat was bij ons niet het geval. Onze coach moet alles in goede banen leiden en ervoor zorgen dat alle problemen aan bod komen”* (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).

3.4.1.6 Toekomstige Limburgse cohousingprojecten

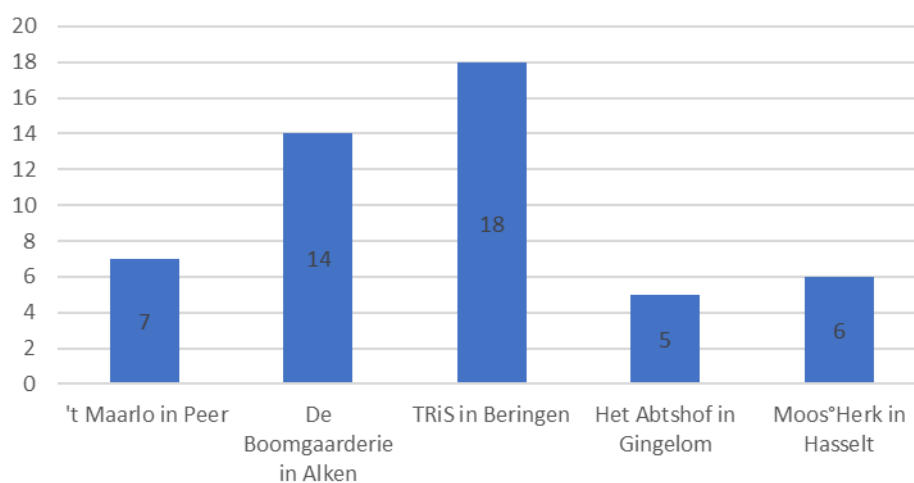
Bij *Cohousing Limburg* vzw stonden er eind januari een aantal nieuwe Limburgse projecten op de planning. *“In Hechtel zijn we van voor nieuwjaar volop bezig met een project. Er zijn momenteel al vier mensen geïnteresseerd. Begin februari kwam er iemand kijken om een cohousingproject op te starten in Maaseik. Zij hebben reeds een gebouw op het oog”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

Als we hun website mogen geloven, is de Gentse projectbegeleider *Cohousing Projects* daarnaast van plan om een cohousingproject op te starten in Genk. Nabij het station willen ze een project met een twintigtal kleinere en grotere woonunits realiseren. Naast een volumestudie is er hiervoor echter nog niets concreets in gang gezet. *“We onderhandelen momenteel nog over de site. Daarna is het de bedoeling om zo snel mogelijk een kerngroep op de been te brengen. Die kerngroep zal de krijtlijnen van het project uitzetten: een architect selecteren, het ontwerp aansturen en de omgevingsvergunning aanvragen. Van zodra de site verzekerd is, organiseren we een infosessie”,* aldus *Cohousing Project* (*Cohousing Projects*, z.d.).

3.4.2 Profiel van de Limburgse cohouser

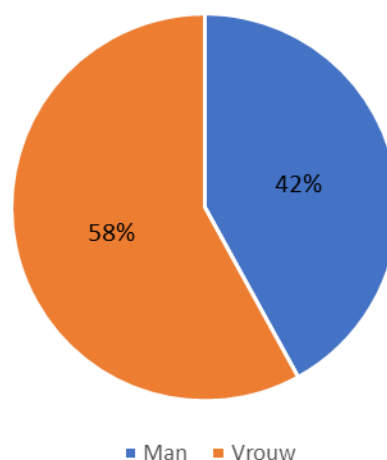
Voor mijn onderzoek wilde ik niet alleen een gedetailleerd beeld schetsen van de bestaande of opstartende Limburgse cohousingprojecten, maar ook een globaal profiel aandragen van de Limburgse cohouser. Aan het begin van elk interview met een (toekomstige) bewoner van een Limburgs cohousingproject overliep ik daartoe het aantal mensen die in het cohousingproject (gaan) wonen alsook hun geslacht, leeftijd en burgerlijke staat.

Algemeen genomen kunnen we stellen dat de Limburgse cohousingprojecten anno 2020 eerder dunbevolkt zijn of - wanneer het een project betreft waar bewoning nog niet mogelijk is - een relatief kleine trekkersgroep hebben. Uit figuur 2 blijkt dat drie van de vijf Limburgse projecten minder dan tien bewoners of groepsleden tellen. De cijfers tonen nog maar eens aan dat cohousing in Limburg in de beginfase zit.



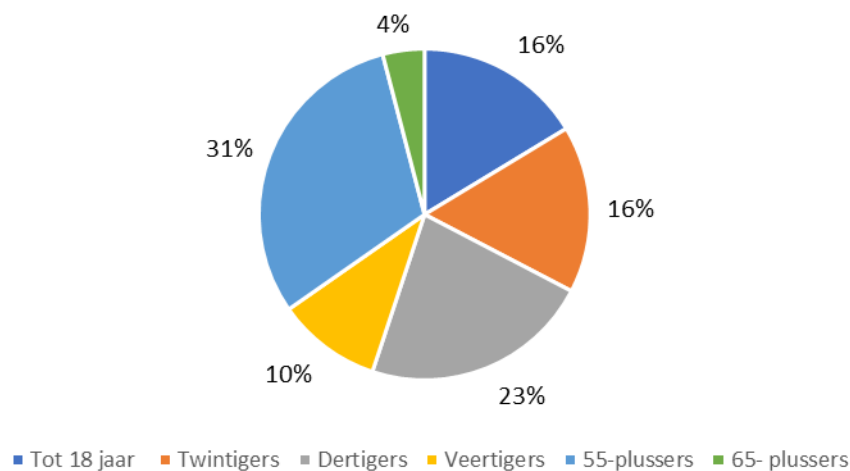
Figuur 2: Aantal (toekomstige) bewoners van de vijf bestaande of opstartende cohousingprojecten in Limburg in 2020 (eigen verwerking, 2020)

Hoewel de vrouwelijke cohousers licht in het voordeel zijn in Limburg, is het aandeel mannen en vrouwen dat deelneemt aan een cohousingproject in onze provincie grotendeels gelijk. Cohousing in Limburg is dus niet per se aan één geslacht verbonden.



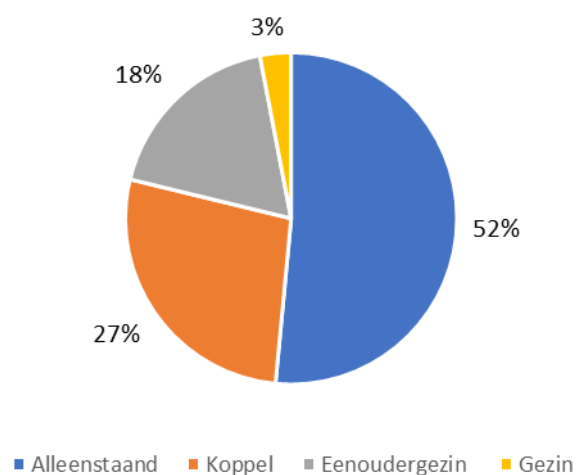
Figuur 3: Geslacht van de Limburgse cohouser in 2020 (eigen verwerking, 2020)

Uit de gegevens van figuur 4 valt op te maken dat de meeste cohousers in Limburg momenteel 55 jaar of ouder zijn. Maar ook dertigers maken in onze provincie vaak deel uit van een cohousingproject. Deze bevindingen komen overeen met de leeftijdscategorieën die *Samenhuizen vzw* in Vlaanderen het meeste voorbij ziet komen. Limburgse veertigers en Limburgers van 65 jaar of ouder hebben hun weg naar cohousing nog niet gevonden.



Figuur 4: Leeftijdscategorie van de Limburgse cohouser in 2020 (eigen verwerking, 2020)

Volgens figuur 5 bevolken tot nu toe vooral alleenstaanden de Limburgse cohousingprojecten. Iets meer dan een kwart van de Limburgse cohousers ging het samenwoonavontuur als koppel aan. Voor gezinnen lijkt cohousing in onze provincie nog niet zo populair. Momenteel zal enkel TRiS in Beringen onderdak bieden aan een volwaardig gezin. Zowel in TRiS als in De Boomgaarderie in Alken maken daarenboven een aantal eenoudergezinnen deel uit van de groep. Opvallend is dat er enkel (eenouder)gezinnen wonen in de twee cohousingprojecten die in figuur 2 als grootste naar voor geschoven werden.



Figuur 5: Burgerlijke stand van de Limburgse cohouser in 2020 (eigen verwerking, 2020)

4. Knelpunten voor cohousing

4.1 Knelpunten voor cohousing in Vlaanderen

Ondanks de toenemende behoefte aan cohousing in Vlaanderen en de inspanningen van de Vlaamse overheid ten gunste van deze alternatieve woonvorm, stel ik vast dat er op dit ogenblik nog een aantal knelpunten aanwezig zijn die het opstarten en functioneren van cohousingprojecten in Vlaanderen bemoeilijken.

4.1.1 Wettelijk kader

Zoals blijkt uit hoofdstuk 3.2 is een van de belangrijkste knelpunten het feit dat er tot op heden geen Vlaamse wetgeving bestaat rond cohousing of zelfs maar gemeenschappelijk wonen. Enkel voor kangoeroewoningen met een zorgfunctie - waarbij binnen een bestaande woning een kleinere wooneenheid wordt gecreëerd waar maximaal twee ouderen of hulpbehoevendenden kunnen wonen - bestaat er reeds een wettelijk kader (Jonckheere et al., 2010). De huidige Vlaamse wetgeving focust zich nog te erg op het klassieke tweeoudergezin met een eengezinswoning en is niet flexibel genoeg om alternatieve woonvormen toe te laten (Departement Omgeving, 2018). In Wallonië en Brussel is gemeenschappelijk wonen wél opgenomen in de wetgeving waardoor mensen er gemakkelijker aan zulke woonvormen kunnen deelnemen (Bellens, 2015).

Bij het opstarten van een cohousingproject stoten initiatiefnemers dan ook op heel wat problemen met onder meer vergunningen, uitkeringen, belastingen en premies (Vandenbussche, Thion & Remerie, 2017). Voor de bewoners is het daarom belangrijk om goede afspraken met elkaar te maken en dat zowel tijdens de opstart, de ontwikkeling en de bewoning van het cohousingproject (Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat, 2015). Zo zal er afgesproken moeten worden wie tijdens de bouw welke items aankoopt, hoe de gemeenschappelijke ruimtes ingedeeld gaan worden en hoe eigenaars uit het cohousingproject kunnen stappen (Roodhooft, 2017).

4.1.1.1 Juridische wetgeving

In de wet staat niets geschreven over een juridische structuur voor cohousingprojecten. Naargelang de situatie kan er momenteel gewerkt worden met verschillende rechtsvormen (Koninklijke Federatie van het Belgische Notariaat, 2015) zoals een coöperatief vennootschap met beperkte aansprakelijkheid, een coöperatief vennootschap met burgerlijke aansprakelijkheid en sociaal oogmerk of een feitelijke vereniging. Ook een vzw, maatschap, vereniging van mede-eigendom en een eigenaar-verhuur systeem zijn juridische structuren die frequent aangewend worden (Provincie Vlaams Brabant, 2018). Het grootste deel van de Vlaamse cohousingprojecten heeft ervoor gekozen om te werken volgens het principe van mede-eigendom. Dat komt grotendeels overeen met het appartementsrecht. Hierbij bezit elke bewoner zijn eigen wooneenheid alsook een gedeelte van de gemeenschappelijke ruimtes. Voor beide zaken moet hij een financiële bijdrage leveren.

Hoewel deze regeling niet erg flexibel is, biedt het wel rechtszekerheid: notarissen, banken en overheidsdiensten kennen het appartementsrecht waardoor alles gemakkelijker geregeld kan worden (Vandenbussche et al., 2017).

Verhaegen benadrukt echter dat cohousingprojecten niet alleen de juridische structuur gelijkend op de appartementswet aannemen. De projecten die hij begeleidt, hebben gedurende het ontwikkelingsproces verschillende structuren aangenomen. *“Bij de opstart van een cohousingproject ben je nog niet bezig met het appartementsrecht. Dan moet je al eigenaar zijn van de grond. Maar ook daarvoor moet er een goede juridische structuur zijn. Dat doen wij met een vzw. Wanneer de bouw van start gaat, richten we een maatschap op. Pas als we klaar zijn met bouwen, komt de vereniging van mede-eigenaars ter sprake”* (Verhaegen, 2020, 30 januari - persoonlijke communicatie). Bij *Het Abtshof* in Gingelom en *Moos°Herk* in Hasselt kwam een vereniging van mede-eigenaars zelfs helemaal niet ter sprake. Beide projecten werken namelijk met een aandelenstructuur.

4.1.1.2 Sociale wetgeving

Deelnemers aan een cohousingproject nemen ook risico's op vlak van sociale zekerheid. Alleenstaanden die kiezen voor nieuwe woonvormen zoals cohousing zullen volgens de huidige wetgeving automatisch gezien worden als samenwonend. Hierdoor kunnen een aantal uitkeringen op federaal niveau, zoals een werkloosheidsuitkering, ziekte- en invaliditeitsuitkering of leefloon, lager uitvallen. Alleenstaanden in een cohousingproject kunnen ook niet meer rekenen op hun eventuele verhoogde kinderbijslag omdat ze officieel als samenwonend worden beschouwd (Samenhuizen, 2018).

4.1.1.3 Financiële wetgeving

Woongerelateerde premies van de Vlaamse overheid zijn nog steeds op maat gemaakt van individuele huishoudens. Dit maakt het voor cohousinginitiatieven moeilijk om zulke premies te bemachtigen (Bond Beter Leefmilieu & Samenhuizen, 2015). Voor mensen die een cohousingproject willen opstarten, is het eveneens erg moeilijk om een lening bij de bank aan te vragen voor gemeenschappelijke eigendommen (Romanova, 2017). Banken nemen niet graag risico's en staan zeer argwanend tegenover nieuwe woonvormen. Dat is ook het geval wanneer de toekomstige deelnemers enthousiast zijn en een legale structuur voorleggen (Jonckheere et al., 2010). Initiatiefnemers moeten daarom vaak zelf voor het startbedrag opdraaien of op zoek gaan naar investeerders (Romanova, 2017).

Nochtans is zo'n financiële wetgeving heel belangrijk. Cohousing in Denemarken kreeg bijvoorbeeld een flinke boost toen de regering een wet invoerde die goedkope leningen mogelijk maakte voor mensen in gemeenschappelijke woonprojecten met minstens acht woningen. Ook de eerste centrale woonprojecten in Nederland werden gesubsidieerd met overheidsgeld (Jonckheere et al., 2010).

4.1.2 Inspanningen van de lokale overheid

Een ander belangrijk knelpunt is het feit dat de lokale overheid - lees: steden en gemeenten - zich nog te weinig bezighoudt met gemeenschappelijk wonen (Bond Beter Leefmilieu &

Samenhuizen, 2015). Gemeenteambtenaren en mandatarissen zijn amper op de hoogte van gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing en diens mogelijkheden en weten bijgevolg niet hoe ze deze alternatieve woonvormen in hun woonbeleid moeten implementeren (Samenhuizen, z.d.). *“We merken bij Samenhuizen vzw dat mensen vaak een neen krijgen wanneer ze naar de gemeente gaan met het idee om een cohousingproject op te starten. Dat komt omdat de gemeenten het niet kennen en het geen plaats kunnen geven. Er is immers noch een kader, noch een regelgeving voor cohousing. Dan kun je als initiatiefnemer wel zeggen dat het interessant en goed is, maar als de gemeente het niet zo ziet, gaat het niet lukken”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). Enkel in gemeenten waar nieuwe woonvormen met open armen worden ontvangen en waar initiatiefnemers ondersteund worden in het ontwikkelingsproces, hebben projecten rond gemeenschappelijk wonen een kans.

Steden en gemeenten spelen dan ook een cruciale rol in de totstandkoming van gemeenschappelijke woonvormen vermits ze de grootste bevoegdheid hebben inzake ruimtelijke ordening (Jonckheere et al., 2010). Zo kunnen ze geschikte locaties zoeken of aanbieden aan toekomstige cohousers, instaan voor het verlenen van vergunningen en lokale woonactoren zoals sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren betrekken bij het proces (Bond Beter Leefmilieu & Samenhuizen, 2015).

In een aantal grootsteden zijn de beleidsmakers echter wél op de hoogte van de mogelijkheden en voordelen van gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing. Zij hebben het principe van gemeenschappelijk wonen dan ook opgenomen in hun beleidsplannen (Jonckheere et al., 2010). In de beleidsnota wonen van stad Gent bijvoorbeeld verklaart het stadsbestuur *“nieuwe woonvormen waar nodig mogelijk te maken en te verbeteren”* en dat ze *“in die context onder andere cohousing wil promoten”* (Balthazar, 2015). De stad gaat zelfs een stapje verder en slaat de handen in elkaar met Samenhuizen vzw. *“Elke dinsdag van de week zit een van onze collega’s op een kantoor in Gent dat ter beschikking werd gesteld door de provincie. Mensen in de provincie die vragen hebben over gemeenschappelijk wonen kunnen daar terecht”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). Ook in Mechelen erkennen ze de nood aan andere woonvormen en richtten ze binnen hun bouwdienst een aparte cel op met experts rond nieuwe woonvormen. Ze werken ook een beleidskader uit voor onder meer cohousing (Mechelen, 2018).

4.2 Knelpunten voor cohousing in Limburg

Zoals uit hoofdstuk 3.4 blijkt, telt Limburg voorlopig vijf cohousingprojecten. Daarmee herbergt onze provincie het kleinste aantal projecten van alle Vlaamse provincies. Opvallend is dat de Limburgse cohousingprojecten allemaal zeer recent in gang werden gezet. De meesten zijn zelfs nog in volle ontwikkeling. Opmerkelijk is ook dat er in alle projecten relatief weinig mensen wonen of - als de bouw nog niet gestart is - er slechts een kleine groep aan de kar trekt.

Cohousing in Limburg staat duidelijk nog in de kinderschoenen. Aan de hand van gesprekken met experts op het gebied van gemeenschappelijk wonen en (toekomstige) bewoners van Limburgse cohousingprojecten, tracht ik te achterhalen welke factoren het opstarten van cohousingprojecten in Limburg belemmeren.

4.2.1 Stedelijk fenomeen

Wanneer we de verspreiding van cohousing in Vlaanderen op figuur 6 bekijken, zien we dat de gerealiseerde cohousingprojecten zich vooral in grootsteden zoals Gent, Leuven en Antwerpen situeren. Dat er in Limburg niet zoveel cohousingprojecten aanwezig zijn, is daarom niet zo vreemd. Cohousing blijft immers een stedelijk fenomeen. *“In stedelijke gebieden ... hebben mensen veel meer nood om ruimte te delen omdat er niet zoveel ruimte is. In Limburg hebben we net heel veel ruimte. Hetzelfde geldt voor West-Vlaanderen waar ook minder cohousingprojecten zijn ... Mensen hebben hier niet het gevoel dat ze hun tuin met hun burens moeten delen. Het is immers niet nodig om zo te denken”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). *“We hebben hier ... veel plaats en zijn het niet gewend om zo dicht op elkaar te leven. Mensen in de stad zijn dat meer gewoon”* (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).



Figuur 6: De verspreiding van cohousingprojecten in Vlaanderen (Samenhuizen, 2018) (eigen verwerking, 2020)

Uit de kaart, maar ook uit de overzichtslijst van de Vlaamse cohousingprojecten van *Samenhuizen vzw*, kunnen we opmaken dat vooral Oost-Vlaanderen en met name Gent goede potgrond is voor cohousing. *“In Oost-Vlaanderen schieten de cohousingprojecten als paddenstoelen uit de grond omdat daar meer vraag is naar woningen. Daar is feitelijk alleen maar lintbebouwing. In Limburg wonen we ... allemaal op ons eigen eiland ... Als we allemaal in het centrum zouden wonen met veel lintbebouwing, dan zou de keuze voor cohousing veel gemakkelijker zijn.”*

De laatste jaren is er echter een steeds grotere voedingsbodem ontstaan voor cohousing in onze provincie. *“De toegenomen mindset om kleinschaliger te wonen en de oproep rond de betonstop maken dat het in Limburg ook stilaan urgenter wordt”* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie).

In grote steden is er daarnaast veel meer eenzaamheid en nood aan sociaal contact, waardoor de vraag naar cohousingprojecten er stijgt. *“Daar staan ze bij wijze van spreken aan te schuiven. Als je in zo’n grootstad een huis koopt met de bedoeling er een cohousingproject in onder te brengen, heb je binnen het halfjaar tien à twintig geïnteresseerden. Er heerst daar een compleet andere wooncultuur”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). *“In een stad ben je ook anoniemer en kun je je gemakkelijker opsluiten in je huis”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

4.2.2 Onwetendheid bij de betrokken actoren

Uit het merendeel van mijn gesprekken kwam naar voren dat de verschillende instanties die een belangrijke rol spelen bij de totstandkoming van cohousingprojecten in Limburg nog te weinig weten over de gemeenschappelijke woonvorm en aldus de opstart van dergelijke projecten bemoeilijken.

4.2.2.1 Steden en gemeenten

Limburgse steden en gemeenten zijn conform de situatie in de rest van Vlaanderen amper op de hoogte van wat cohousing precies inhoudt. *“Wat je sowieso moet doen als je een cohousingproject wilt opstarten, is onderhandelen met de gemeente ... Daar stellen ze dan de vraag wat je bedoelt met cohousing. Ze kennen het gewoon nog niet”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). *“Toen wij naar de gemeente gingen, moesten we uitleggen wat cohousing was. Ze dachten dat we iets hadden uitgevonden”* (Sannen, 2020, 23 maart – persoonlijke communicatie).

Wanneer steden en gemeenten dan al weten wat cohousing is, hebben ze nog steeds geen idee hoe ze het in hun beleid moeten implementeren. *“De gemeenten zijn er niet klaar voor. Het begint stilaan, maar met mondjesmaat. Hier in Hechtel zijn ze een paar keer komen vragen of cohousing een goed idee is. Zodra er over grond gesproken wordt, is het echter al gedaan. De gemeenten moeten er zelf achterstaan om cohousing te kunnen begrijpen.”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). *“We ervaren dat gemeenten heel wat vragen krijgen over cohousingprojecten, maar dat ze niet altijd goed weten wanneer het wel en niet kan en op welke plaatsen het ruimtelijk verantwoord is”* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie).

Er zijn ook steden en gemeenten in Limburg die het principe van cohousing wel kennen, maar er schijnbaar niets mee doen. *“Mijn man en ik hebben eerst geprobeerd om hier in Sint-Truiden een cohousingproject op te starten, maar we kregen helemaal geen medewerking van de stad. De schepen van Wonen had gezegd dat het niets voor Sint-Truiden was en dat het hier toch niet zou lukken. We hadden nochtans twee informatievergaderingen georganiseerd waar veel volk op aanwezig was”* (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). Volgens de dienst Wonen van provincie Limburg is de weigering van een stad tot medewerking aan een cohousingproject echter sterk afhankelijk van de aard van de vraag van de cohouser. *“Als je een cohousingproject wilt installeren in een bestaande, leegstaande boerderij, gaan er weinig mensen tegen zijn op voorwaarde dat het goed*

gelegen is. Maar als men in the middle of nowhere nog drie of vier eenheden naast een bestaande boerderij wil bijbouwen ... dan vind ik [de weigering] logisch” (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie).

4.2.2.2 Notarissen

Ook veel notarissen schijnen nog niet voldoende ingelicht te zijn over de alternatieve woonvorm. *“Omdat we in een cohousingproject gaan wonen, hebben we ons huis moeten verkopen. Onze notaris zei dat het een heel goed project was, maar dat hij er zelf niets van kende”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart 2020 – persoonlijke communicatie). Notarissen zijn nochtans een onmisbare schakel bij het opstellen van de basisakte van een cohousingproject. Daarin wordt onder meer de juridische structuur en de verdeling van het terrein bepaald (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie). Die onwetendheid zette *Cohousing Limburg* vzw er vermoedelijk toe aan om de basisakte van haar drie projecten telkens bij dezelfde notaris te laten opmaken.

4.2.2.3 Projectontwikkelaars

Verder verloopt het opstarten van nieuwe cohousingprojecten in Limburg moeizaam omdat projectontwikkelaars niet tot onvoldoende geïnformeerd zijn over de gemeenschappelijke woonvorm. *“Projectontwikkelaars willen cohousing helemaal niet omdat ze de term niet kennen. Sommigen proberen het wel door in een gebouw bijvoorbeeld een kleine ruimte te voorzien waar mensen gezamenlijk koffie kunnen drinken ... Dat is uiteraard geen cohousing”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). *“Tegenwoordig worden er zoveel gebouwen gebouwd en zodra er een fietsenstalling gemeenschappelijk is, wordt dat al bestempeld als cohousing. De term wordt een beetje misbruikt”* (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).

Hoewel projectontwikkelaars enkel voor de technische realisatie van een project kunnen zorgen, zou hen beter inlichten over de alternatieve woonvorm zinvol kunnen zijn bij het zoeken van gronden en gebouwen om een cohousingproject te installeren. Cohousing Projects kan op deze manier veel projecten verwezenlijken in Gent. *“Bij Cohousing Projects werken ze samen met aannemers zoals Bostoem. Die hebben veel gronden in Gent en stellen die ter beschikking om cohousingprojecten uit de grond te stampen”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

4.2.3 Algemene ingesteldheid

Niet alleen de actoren die de technische realisatie van een cohousingproject mogelijk moeten maken, zijn onvoldoende geïnformeerd over de alternatieve woonvorm. Ook de Limburgse bevolking is onvoldoende op de hoogte van het concept cohousing . *“Als de schepenen er nog nooit van gehoord hebben of zich erin hebben verdiept, hoe moeten de inwoners er dan iets van weten?”*

Door die onwetendheid heeft een groot deel van de Limburgers een vertekend beeld van cohousing. *“Zelfs onze vrienden begrijpen niet wat we gaan doen. Het zijn nochtans allemaal toffe en hippe mensen. ‘Is dat een sekte?’ vragen ze wanneer we over het project praten. Ze*

hebben er echt een gek beeld van” (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). “Vroeger dachten onze burens: wat een gekke hippiebende. Maar als ze eenmaal weten wat we hier van plan zijn, beseffen ze dat dat niet het geval is” (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). “Meer informatie zorgt ervoor dat het minder vreemd overkomt. Het idee dat bewoners van cohousingprojecten allemaal hippies zijn, leeft nog bij sommigen” (Raeymakers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie). Dat vertekende beeld kan ook negatieve reacties uitlokken. “Ik ondervind heel wat tegenstand ... Ik heb vrienden die er echt mee lachen. Zelfs de meest sociale mensen zeggen dat ze het nooit zouden overwegen ... Cohousing is echt nog niet doorgedrongen.”

De meeste Limburgers denken daarenboven nog te traditioneel op vlak van wonen en zijn niet bereid om wat dat betreft uit hun comfortzone te treden. *“In Denemarken maken jonge koppels bewust de keuze om op zichzelf te gaan wonen of in een cohousingproject te stappen. Daar is dat normaal. Hier weten ze nog niet eens wat het is” (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). “Mensen durven hier nog niet. Samen dingen doen schrikt hen af. In de buurt waar ik vroeger woonde, merkte ik dat de burens waarmee ik het meest contact had, mensen van buiten de provincie waren. De Limburgers hebben hun familie nog heel sterk rond zich en zoeken niet zo snel ander contact op” (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie).*

5. Adviezen ter bevordering van cohousing in Limburg

Uit hoofdstuk 4.2 leid ik af dat de Limburgse achterstand op vlak van cohousing vooral veroorzaakt wordt door een gebrek aan kennis over deze gemeenschappelijke woonvorm. Actoren die een cohousingproject technisch mogelijk moeten maken, met steden en gemeenten voorop, zijn onvoldoende op de hoogte van wat cohousing precies is en hoe ze er binnen hun domein mee moeten omgaan. De Limburgers zelf weten ook erg weinig over cohousing en hebben door dat gebrek aan informatie een vertekend beeld van de woonvorm. Daarnaast is de behoefte om te cohousen in Limburg minder aanwezig dan in andere provincies omdat wij nog heel wat ruimte ter beschikking hebben.

In wat volgt zal ik een aantal adviezen aandragen die ik nodig acht om cohousing in Limburg te faciliteren. Deze aanbevelingen zullen vooral focussen op het beleid van de Limburgse steden en gemeenten vermits daar volgens mijn onderzoek het grootste probleem ligt. Maar ook manieren om de algemene ingesteldheid van de bevolking over cohousing bij te stellen zullen aan bod komen. Dit aspect draagt zonder enige twijfel bij tot het succes van toekomstige projecten.

5.1 Provinciale ondersteuning

Voordat ik overga naar de maatregelen die lokale besturen in Limburg kunnen nemen om cohousing te bevorderen, is het nuttig om even te kijken naar de manier waarop provincies gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing ondersteunen. Oost-Vlaanderen, Vlaams-Brabant en Antwerpen, de Vlaamse provincies met de meeste cohousingprojecten, bewijzen immers dat financiële ondersteuning en het informeren van lokale besturen op provinciaal niveau een positief effect hebben op de totstandkoming van cohousingprojecten.

Hoewel er geen concrete verwijzingen naar zijn op de officiële kanalen, biedt ook Limburg soortgelijke ondersteuning. De laatste jaren kreeg de dienst Wonen van de provincie Limburg heel wat vragen van gemeenten over cohousingprojecten en de manier waarop ze ermee kunnen omgaan. De provinciale dienst zette dan ook een aantal initiatieven op touw om gemeenten beter in te lichten over cohousing. Financiële bijstand voor alternatieve woonvormen behoort eveneens tot de toekomstplannen.

5.1.1 Samenwerking met Architectuurwijzer

De dienst Wonen van de provincie Limburg ging een samenwerkingsverband aan met Architectuurwijzer om hun tentoonstelling *Housing Apart Together* te stofferen (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie). Die tentoonstelling liep in het najaar van 2019 in C-Mine in Genk en heeft momenteel plaats in het STAM in Gent. De expo brengt achttien bestaande of geplande collectieve woonprojecten in Vlaanderen samen. Op basis van terreinbezoeken en gesprekken met bewoners en architecten verzamelden curator Peggy Totté en antropologe Ruth Soenen gedurende twee jaar gegevens over het alledaagse leven

in de reeds gerealiseerde projecten om collectief wonen beter te begrijpen (Architectuurwijzer, 2020). *“Onze dienst is samen met curator Peggy Totté naar de tentoonstelling in C-Mine geweest om te begrijpen wat cohousing precies betekent. Daarnaast hebben we de gemeenten aangeboden om op onze kosten en onder begeleiding van Peggy Totté de tentoonstelling te gaan bezoeken.”*

Dat aanbod had succes, want de Limburgse gemeenteambtenaren bezochten talrijk de tentoonstelling. *“Een aantal gemeenten hebben dat in hun eentje gedaan, anderen zijn met ons naar de rondleiding geweest om er effectief over te praten ... We hebben bijna alle gemeentes gevat. Niet altijd de woonambtenaar van de gemeente, maar wel de IGS coördinator die soms meerdere gemeenten onder zich heeft ... Ik vond die aanwezigheid erg leuk, vooral omdat de ambtenaren informatie kregen ... en ze met elkaar gebabbeld hebben over hoe anderen het thema in hun gemeente aanpakken.”*

In navolging van de tentoonstelling organiseerde de provinciale dienst in november 2019 ook een studiedag over collectieve woonvormen en cohousing voor gemeentebesturen. *“Op de studiedag werd uitgelegd wat cohousing is. Ruth Soenen kwam vertellen waarom mensen voor cohousing kiezen. Peggy Totté heeft vanuit haar expertise vanuit heel Vlaanderen goed beschreven waarom het in Limburg eigenlijk niet van de grond komt ... Daarover zijn we in discussie gegaan.”*

Een ander deel van de samenwerking met Architectuurwijzer betrof een onderzoek naar collectief wonen in sociale woonwijken, een vorm van collectief wonen waarnaar in Limburg meer vraag is dan cohousing. Een aantal van die buurten konden een grondige renovatie gebruiken. *“We zijn met vier huisvestigingsmaatschappijen in zee gegaan en hebben een ruimtelijke en sociale analyse uitgevoerd. Een brochure hierover zou in maart 2020 uitkomen. Het gaat niet enkel over cohousing, maar geeft wel veel aanbevelingen rond collectief wonen.”* Samen met Inge Moors, gedeputeerde voor onder meer wonen, bekijkt de dienst waarop ze in de toekomst verder zal inzetten.

5.1.2 Subsidies voor alternatieve woonvormen

Een van de zaken waar de dienst momenteel hard aan werkt, is het opstellen van een subsidiereglement voor alternatieve woonvormen. Dat reglement wil ze graag in voege laten gaan vanaf 1 januari 2021. Om in aanmerking te komen voor de subsidies, zullen geïnteresseerde projecten aan een aantal voorwaarden moeten voldoen. Deze moeten beleidsmatig echter nog worden afgeklopt.

Wat wel al vaststaat, is dat de projecten die kans willen maken op een subsidie vernieuwend moeten zijn. *“Het wonen moet effectief vernieuwend zijn. Een doorsnee project van vier of vijf burgers die samen willen gaan wonen, zal daar niet bij horen. Daarvan zijn al veel verschillende voorbeelden in Hasselt ... Initiatieven waarvan wij denken dat ze een uitdaging zijn voor Limburg en waar mensen hier nog niet genoeg op inzetten, maken wel kans. Dat is maatwerk. Wat er in Hasselt reeds is, kan in het noorden of zuiden van Limburg nog niet aanwezig zijn ... We willen een flexibel kader bieden zodat mensen zich erin kunnen vinden”* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie)

5.1.3 Oprichting van de Woonacademie

Gedeputeerde voor wonen Inge Moors nam in haar beleidsverklaring eind vorig jaar het initiatief tot het opstarten van de Woonacademie, een kennis- en expertisecentrum dat Limburgse woonactoren inhoudelijk wil ondersteunen. Het initiatief zal problemen op vlak van woonbeleid aanpakken die zich in meerdere Limburgse gemeenten manifesteren. De vergunning van nieuwe woonvormen zoals cohousing is zo'n probleem. Gemeenten en andere betrokkenen in het woonbeleid zullen via thematische projectoproepen projecten kunnen indienen die inspelen op deze of andere vaak terugkerende problemen (Moors, 2019).

Als de coronacrisis geen roet in het eten had gestrooid, zou de eerste studiedag in het kader van de Woonacademie met als thema 'mobiele units in de tuin' op 25 maart 2020 hebben plaatsgevonden. *"We hadden een aantal gemeenten die al een kader hadden ontwikkeld, gevraagd om erover te komen vertellen ... Verder was er iemand van Omgeving Vlaanderen om informatie te geven over hoe het vergunning technisch aangepakt moet worden ... Ook firma's die zulke units aanbieden waren uitgenodigd. Er was eveneens de mogelijkheid om rechtstreeks vragen te stellen."* Om woonambtenaren van een gemeente in één oogopslag te informeren, stelde de dienst Wonen een informatiebundel samen over het thema. Deze zou op de studiedag verdeeld worden. Coöperatieve woonmodellen en de collectieve woonvorm Community Land Trust zijn onderwerpen die momenteel op tafel liggen voor een volgende studiedag.

De Woonacademie wil gemeenten vooral inspireren en, zoals ook uit bovenstaand voorbeeld blijkt, dialoog mogelijk maken over nieuwe tendensen. *"Elke gemeente is zijn eigen regisseur. We willen niet zeggen wat een gemeente moet doen ... maar we kunnen hen wel goede praktijken laten zien en uiteenzetten wat de voor- en nadelen van bepaalde woonvormen zijn. Daar zijn gemeenten vragende partij van."*

5.2 Mogelijke initiatieven van lokale besturen

Dankzij de initiatieven van de dienst Wonen van de provincie Limburg zijn ambtenaren en gemeenten veel beter op de hoogte van het concept cohousing. *"Ik denk dat de meeste woonambtenaren vandaag weten wat cohousing is. Ook de meeste beleidsmensen en schepenen ... kunnen het beter kaderen ... Ik geloof dat er nu een wil is om ruimer naar alternatieve woonvormen te kijken"* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie).

Meer dan informeren en financieel ondersteunen kan de provincie Limburg echter niet doen om cohousing te bevorderen. Het is de taak van de gemeenten om met de verkregen kennis en de geboden steun effectief iets te doen. Hoewel we er ons van bewust moeten zijn dat cohousing waarschijnlijk niet voor iedereen is, moet de mogelijkheid er in elke stad of gemeente wel zijn voor diegenen die het willen. Steunend op de bouwstenen die *Samenhuizen vzw* in haar leidraad presenteert ter bevordering van gemeenschappelijke woonvormen, formuleer ik in dit hoofdstuk een aantal suggesties over hoe gemeenten cohousing in hun lokaal beleid kunnen inbouwen.

5.2.1 Creëer een positief klimaat

Gemeenten moeten eerst en vooral een gunstig klimaat creëren rond goed nabuurschap, delen en samenwerken. Het promoten van initiatieven zoals autodelen, speelstraten, delen van spullen en klusjes doen voor anderen dragen daartoe bij. Deze initiatieven versterken immers de sociale cohesie in een gemeente en zijn daarmee een ideale voedingsbodem voor de acceptie van gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing.

Om hun engagement ten aanzien van cohousing te tonen, kunnen gemeenten ook het Samenhuizen Charter van *Samenhuizen vzw* ondertekenen (Samenhuizen, 2018). Met de ondertekening van dit document uit 2012 geven gemeenten een signaal aan hun bewoners, maar ook aan andere steden en gemeenten en zelfs aan hogere overheden dat ze werk willen maken van gemeenschappelijke woonvormen. Tot nu toe ondertekenden 42 Vlaamse steden en gemeenten het charter. In Limburg onderschreven voorlopig enkel Hasselt, Genk, Lummen, Herk-de-Stad en Lommel het document. Opvallend is dat Hasselt het charter al in 2014 ondertekende, terwijl de vier andere gemeenten er pas de laatste twee jaar werk van maakten (Samenhuizen, z.d.).

5.2.2 Ondersteun cohousing

Lokale besturen doen er goed aan om het idee achter cohousing te ondersteunen en de meerwaarde van dergelijke woonprojecten in te zien. Gemeenten kunnen cohousing daartoe in allerhande beleidsplannen opnemen (Samenhuizen, 2018). Hasselt wierp zich op als voorbeeld en vermeldde in 2014, het jaar waarin ze ook het Samenhuizen Charter ondertekende, in haar woonplan tot 2030 dat ze het samenwonen van mensen en groepen wil stimuleren door nieuwe vormen van samenhuizen, waaronder cohousing, te faciliteren. (Vanslembrouck, 2020, 18 februari – persoonlijke communicatie).

Daarnaast kunnen Limburgse gemeenten de ambtenaren die betrokken kunnen worden bij het opstarten of begeleiden van een cohousingproject - alternatieve woonvormen hebben immers niet alleen betrekking op het lokale woonbeleid - onderwerpen aan een interne vorming. Zo weten ze hoe ze binnen hun domein een dergelijk project moeten uitwerken. Dit kan door middel van infomomenten, studiedagen en bezoeken aan bestaande gemeenschappelijke woonprojecten binnen of buiten de provincie. Het aanduiden van één ambtenaar per gemeente die optreedt als contactpersoon voor cohousing en die het overleg over het thema coördineert, is het overwegen meer dan waard.

5.2.3 Promoot cohousing

Het is de taak van de gemeenten om hun inwoners te informeren over de mogelijkheid tot cohousing en de meerwaarde ervan in de kijker te zetten. Daartoe kan een gemeente een publieke infoavond organiseren (Samenhuizen, 2018). Ook hier vervult Hasselt een voorbeeldfunctie in Limburg. Onder betere omstandigheden had de stad op 21 maart 2020 een infoavond gepland over Moos°Herk, het cohousingproject dat ze ondersteunt. Zowel de trekkersgroep van het project uit Sint-Lambrechts-Herk als hun financiële partner Wooncoop zouden in het cultureel centrum aanwezig zijn om het project toe te lichten en op vragen

van geïnteresseerden te antwoorden (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).

Naast een fysieke informatiesessie kunnen gemeenten cohousing ook een plekje geven op hun website of informatie ter beschikking stellen op de gemeentelijke woonloketten. Een artikel schrijven over het thema in het gemeentebblad is eveneens een optie (Samenhuizen, 2018). In het Hasseltse stadsmagazine De Nieuwe Hasselaar stond Moos°Herk zo al een aantal keer in de schijnwerpers (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).

Een gemeente kan ten slotte investeren in een loket met goed geïnformeerde werknemers dat in staat is om geïnteresseerde burgers op weg te helpen bij het opstarten van een cohousingproject (Samenhuizen, 2018). In Gent bijvoorbeeld heeft *Samenhuizen vzw* een loket ter beschikking waar de organisatie iedere dinsdag vragen van burgers beantwoordt omtrent gemeenschappelijk wonen (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

5.2.4 Werk samen en overleg

Zoals ik al aanhaalde in hoofdstuk 5.2.2 hebben gemeenschappelijke woonvormen niet enkel betrekking op het lokale woonbeleid, maar ook op beleidsdomeinen als ruimtelijke ordening, milieu, duurzaamheid en welzijn. Lokale besturen dienen met deze verschillende gemeentelijke diensten samen te werken om zo een sterk en gestroomlijnd beleid rond cohousing uit te bouwen. Elke dienst moet weten wat er van hem verwacht wordt wanneer de vraag naar cohousing zich aandient. De gemeenten kunnen voor dit beleid, de sensibilisering en informatieverstrekking, inspiratie halen bij naburige gemeenten die reeds een cohousingproject onder hun vleugels hebben (Samenhuizen, 2018). *“In dat opzicht denk ik dat het belangrijk is dat de projecten die er nu zijn ook effectief slagen. Zij kunnen fungeren als voorbeeld [voor de andere gemeenten]”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). *“Als er in een regio al een aantal projecten bestaan, geeft dat mond-aan-mondreclame en stimuleert het andere mensen om er ook mee te beginnen totdat de markt verzadigd is”* (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie). *“Cohousing in Limburg gaat een vaart nemen eens de eerste projecten klaar zijn”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie).

Daarnaast moeten gemeentebesturen duidelijk en transparant zijn over wat ze verstaan onder cohousing en over de mogelijkheden hiervoor binnen de gemeente. Om dubbelzinnigheden en misbruik te voorkomen, zijn krachtvolle richtlijnen en het maken van goede afspraken met de betrokken ambtenaren een absolute must.

Om cohousing nog beter in het beleid te implementeren, kunnen de gemeenten ook rekening houden met de gemeenschappelijke woonvorm bij het opstellen of herzien van hun stedenbouwkundige verordeningen (Samenhuizen, 2018). *“Nu moeten we in ons project heel veel dingen doen die we niet willen. Denk maar aan een parking per woonunit voorzien terwijl we willen autodelen of een ruimte per woonunit inrichten als berging of wasruimte terwijl dat gemeenschappelijk is”* (Vanslebrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie). Als Limburgse gemeenten hier in hun ruimtelijke uitvoeringsplannen

rekening mee houden, kan cohousing een serieuze boost krijgen. *“Als we vanuit de provinciale woondienst moeten adviseren naar RUP’s toe, dan geven we de gemeenten mee dat ze breder moeten denken dan de klassieke verkaveling en dat ze moeten zorgen voor een flexibele formulering”* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie).

5.2.5 Trek of ondersteun een pilootproject

Wanneer gemeenten zelf een pilootproject initiëren, krijgt een cohousingproject de beste kans op slagen. Lokale besturen kunnen uit overtuiging beslissen om deze stap te zetten of bewust op zoek zijn naar een woonvorm voor een bepaalde doelgroep, een manier om betaalbaar, duurzaam of met aandacht voor welzijn te wonen of een methode om de leefbaarheid van een wijk te stimuleren. Bij het opstarten van zo’n eigen project kan een gemeente vertrekken van een site, een bestaande trekkersgroep of een combinatie van beiden (Samenhuizen, 2018). Provinciehoofdstad Hasselt neemt hierin opnieuw het voortouw en zet sinds april 2019 haar schouders onder cohousingproject Moos°Herk in Sint-Lambrechts-Herk. De stad was op zoek naar vormen van betaalbaar wonen en was na de deelname van twee collega’s aan een van de jaarlijkse Samenhuizenreizen volledig overtuigd van cohousing. Hasselt voorzag een oude basisschool, een parkeerterrein, een weiland en het voormalige gemeentehuis van Sint-Lambrechts-Herk als site voor hun project. Vervolgens schreef de stad een wedstrijd waar potentiële bewoners zich konden aanmelden. Een zeskoppige trekkersgroep, waarvan de initiatiefneemster al sinds 2012 probeert een cohousingproject op te starten in de Limburgse hoofdstad, kwam als winnaar uit de bus (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).

Tevens kunnen lokale besturen cohousing in hun gemeente stimuleren door toekomstige projecten te ondersteunen. Dit doen ze bijvoorbeeld door een of meerdere sites, gaande van eigen patrimonium tot oude panden en monumenten, ter beschikking te stellen voor geïnteresseerde groepen. Zo moeten dezen zelf niet meer op zoek gaan naar een grond en zijn ze zeker dat er een cohousingproject mag komen (Samenhuizen, 2018). *“Een geëngageerde groep is niet voldoende, het moet ook op de juiste locatie gebeuren”* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie).

In dat opzicht is het voor gemeenten interessant om een alternatieve verkoop van hun sites te overwegen. Opstalrecht, erfpacht of het oprichten van een Community Land Trust behoren daarbij tot de mogelijkheden (Samenhuizen, 2018). Ook deze boodschap heeft trendsetter Hasselt goed begrepen. De provinciehoofdstad gaf de site voor Moos°Herk in erfpacht aan de trekkersgroep. Binnen deze formule stelt de stad de site, waarvan ze nog steeds eigenaar is, gedurende 99 jaar ter beschikking aan de cohousers voor een zeer lage prijs. Dat maakt het meteen ook financieel interessant (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie).

5.3 Verantwoordelijkheid van de cohousingprojecten

Met *Moos°Herk* bewijst stad Hasselt dat de kennis van een gemeente over cohousing en de wil om met die kennis iets te doen, kan resulteren in de totstandkoming van een cohousingproject. Een goed geïnformeerde gemeente die openstaat voor cohousing is echter niet de enige factor die bepaalt of een project slaagt. *“Het is een ‘en-en verhaal’. We moeten er enerzijds voor zorgen dat gemeenten het technisch mogelijk kunnen maken binnen de bestaande regelgeving ... Anderzijds moet men een dergelijke woonvorm ook echt willen ... Mensen verplichten om te cohousen, leidt tot niets”* (Frederix, 2020, 20 maart – persoonlijke communicatie). Geëngageerde bewoners zijn dus cruciaal voor het welslagen van een project. Door het feit dat cohousing minder bekend is bij de Limburger, is het vinden van die bewoners niet gemakkelijk.

Zoals in hoofdstuk 5.2.3 besproken, kunnen gemeenten hun steentje bijdragen door hun inwoners te informeren met behulp van infoavonden, informatie op hun website, in het gemeenteblad of aan de woonloketten. De Limburgse media nemen eveneens hun verantwoordelijkheid. *“Het Belang van Limburg is onlangs hier geweest voor een interview. Als mensen via een artikel in de krant of een reportage op tv met cohousing in contact komen, komt de woonvorm minder vreemd over”* (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie). Maar ook de Limburgse cohousingprojecten zelf hebben een belangrijke taak om mensen in hun omgeving te informeren en cohousing meer bekendheid te geven.

Als cohousingproject een goed contact onderhouden met de buurt, zorgt voor een vlottere acceptatie van het project en helpt het vertekende beeld van de buurtbewoners bij te stellen en onwetendheid over het thema de wereld uit te helpen. *“Momenteel kunnen de burens nog een klacht indienen tegen de bouw [van ons project]. We gaan daarom langs bij alle buurtbewoners om ons voor te stellen en uit te leggen wat ons project precies inhoudt”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). De trekkersgroep van *Moos°Herk* houdt in mei een opendeurdag waar ze de buurtbewoners voor uitnodigen. Daarenboven plant de groep om haar burens in de toekomst en mits duidelijke afspraken gebruik te laten maken van haar gemeenschappelijke voorzieningen (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). *“We hebben al twee jaar groenten uit eigen tuin ... In de zomer hebben we kilo’s tomaten. Die leggen we op een kar om te verkopen aan de mensen in de straat. Dat geeft een connectie met de buurt”* (Vanslembrouck, 2020, 8 februari – persoonlijke communicatie).

Ook infomomenten die de cohousingprojecten zelf organiseren en waarbij ze de werking van hun eigen project uit de doeken doen of cohousing in het algemeen in de kijker zetten, kan de mentaliteit van de mensen tegenover de alternatieve woonvorm in positieve zin veranderen. Zo organiseert de trekkersgroep van TRiS iedere maand een Cohousing Café waar ze geïnteresseerden informeert over cohousing en het startende Beringse project (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie). *“Iedere eerste maandag van de maand organiseren we een infoavond in het cultureel centrum van Moos Herk. Daar geven*

we uitleg over ons cohousingproject aan mensen die geïnteresseerd zijn ... We gaan met de groep nu ook een busreis organiseren om samen met geïnteresseerden projecten in Vlaanderen te bezoeken” (De Boodt, 2020, 22 februari – persoonlijke communicatie). “Een van de mensen van Cohousing Limburg vzw heeft vorig jaar ongeveer maandelijks een infosessie gehouden [over ons project] om mensen aan te trekken. Dat heeft twee kopers opgeleverd” (Raeymaekers, 2020, 7 maart – persoonlijke communicatie).

Om de algemene ingesteldheid van de Limburger ten opzichte van cohousing te veranderen, kunnen de bestaande of opstartende projecten in onze provincie eveneens hun deuren openen tijdens de jaarlijkse Samenhuizendag van *Samenhuizen* vzw. Gedurende dit tweedaagse evenement in het derde weekend van mei kunnen (toekomstige) bewoners van de Limburgse projecten mensen rondleiden op hun site en hun een kijkje achter de schermen geven. Zo krijgen mensen meteen een beter beeld van hoe het er in een cohousingproject aan toegaat. Dit jaar doen voorlopig enkel *Het Abtshof* in Gingelom en *TRiS* in Beringen mee (Samenhuizen, z.d.). Ook *De Boomgaarderie* nam in het verleden deel aan de Samenhuizendag. Dat bracht steeds een aantal geïnteresseerden op de been (Roegies, 2020, 15 maart – persoonlijke communicatie).

5.4 Nood aan expertise

De combinatie van een coöperatieve stad en een groep enthousiaste initiatiefnemers is een goede basis voor het opstarten van een succesvol cohousingproject. Om effectief van start te gaan, is er echter een hoop deskundigheid nodig op onder meer juridisch, stedenbouwkundig, architecturaal en financieel vlak, maar ook voldoende expertise naar besluitvorming en groepsdynamiek toe. Initiatiefnemers doen er daarom goed aan allerhande experts onder de arm te nemen die hen op deze gebieden kunnen begeleiden.

Hoewel de initiatiefnemers zelf een jurist, architect of stedenbouwkundige kunnen zoeken en een persoon kunnen aanduiden om interne vergaderingen te leiden en te zorgen dat de groep bij elkaar blijft, is het veel efficiënter om hiervoor beroep te doen op een organisatie met de nodige kennis en ervaring op gebied van cohousing (Vervoort & Loris, 2017). Zulke organisaties weten precies welke experts het best gecontacteerd kunnen worden voor een optimale ondersteuning, maar kunnen ook helpen met het vinden van een site en instaan voor de groepsbegeleiding.

In Limburg biedt *Cohousing Limburg* vzw zulke begeleiding aan. Momenteel telt de vzw vier vrijwillige medewerkers die zich er na hun werkuren mee bezig houden. Een uitbreiding ervan in de toekomst is dan ook wenselijk. *“Het liefst zou ik onze vzw met een aantal jonge mensen willen uitbreiden. Maar dan zit je met het probleem van broodwinning. Je moet dan minstens drie projecten per jaar kunnen begeleiden”* (Verhaegen, 2020, 30 januari – persoonlijke communicatie). *“Als er projecten bijkomen, moet de vzw sowieso uitgebreid worden. Zo’n organisatie heb je echt nodig ... Zonder begeleiding is het opstarten van een cohousingproject echt wel zottenwerk”* (Vanbilsen, 2020, 21 maart – persoonlijke communicatie).

Ondanks het feit dat de projecten die *Cohousing Limburg* vzw onder haar hoede heeft, minder controle hebben op de experts waarmee ze samenwerken en op het totale kostenplaatje van het project, is een dergelijke begeleiding cruciaal voor de uitbouw van een succesvol cohousingproject. De andere bestaande of opstartende projecten in Limburg genieten ook van professionele sturing, maar dan minder gecentraliseerd. Een van de initiatiefneemsters van *Het Abtshof* werkt bij *Samenhuizen* vzw en heeft op die manier de nodig knowhow om een goed project uit de grond te stampen. *Moos^oHerk* wordt op financieel vlak en bij het nemen van beslissingen dan weer ondersteund door Wooncoop.

6. Journalistiek eindproduct

Cohousing in Limburg in opmars: “Wij zijn geen gekke hippiebende”

In tijden van dreigend ruimtetekort en toenemende eenzaamheid zetten steeds meer Vlamingen de stap naar het leven in een cohousingproject. Ook in Limburg wint de gemeenschappelijke woonvorm stilaan aan populariteit. “Bij ons is cohousing meer een goed nabuurschap dan dat het echt samenwonen is.”



Marc Raeymakers woont al twee jaar in 't Maarlo in Peer, een cohousingproject in een oude wijksschool met negen woonunits © Anke Henrotte

Samen met haar man sloot Annemie De Boodt zich eind vorig jaar aan bij de initiatiefgroep van Moos°Herk, een opstartend cohousingproject in het Hasseltse Sint-Lambrechts-Herk dat momenteel hard werkt aan de bouwplannen. Samenleven met mensen buiten haar eigen gezin en allerhande voorzieningen met hen delen vindt de gynaecologe uit Sint-Truiden niet meer dan normaal. “Vroeger woonde ik in een speelstraat in Dilbeek. De kinderen kenden elkaar daar allemaal en konden met elkaar spelen. Ook de ouders kenden elkaar. Ze namen vaak een stoeltje mee naar buiten en gingen samenzitten om wat te babbelen. Dat vond ik altijd enorm gezellig. Tijdens mijn studententijd in Leuven woonde ik dan weer in een gemeenschapshuis. Leven in groep is voor mij de normaalste zaak van de wereld.”

Voor veel Vlamingen is deze manier van wonen echter nog niet zo vanzelfsprekend. Een ruime traditionele eengezinswoning met een eigen tuin en garage is tot nu toe de norm.

“Vandaag is er echter niet meer genoeg ruimte om iedereen zijn eigen huis en tuin te geven. De ruimte in Vlaanderen wordt almaar schaarser”, vertelt Marc Raeymaekers. De zestiger woont al twee jaar in het Peerse cohousingproject ‘t Maarlo en is ervan overtuigd dat cohousing de woonvorm van de toekomst is. “In een cohousingproject heb je toch nog een huis en een tuin, hoewel je die laatste met andere mensen moet delen.”

Het dreigende tekort aan bouwgrond en de behoefte aan meer sociaal contact zorgen ervoor dat cohousing in Vlaanderen de laatste jaren aan populariteit wint. Tussen 2012 en 2018 zagen veel projecten het levenslicht. Vooral in Oost-Vlaanderen schoten de cohousinginitiatieven als paddenstoelen uit de grond. In Limburg lijkt de gemeenschappelijke woonvorm moeizamer van de grond te komen. De provincie telt slechts vijf actieve projecten met een beperkt bewonersaantal of een kleine initiatiefgroep.

Meer dan één voordeel

Aan het leven in een cohousingproject zijn nochtans heel wat voordelen verbonden. Doordat bewoners in groep beslissingen moeten nemen over de verdere uitbouw van hun project en de dagdagelijkse beslommeringen, worden hun sociale vaardigheden aangescherpt. “Leven in een cohousingproject is een leerschool. Mensen leren communiceren met anderen, overleggen en water bij de wijn doen”, zegt Luc Verhaegen van *Cohousing Limburg vzw*. “Met *Cohousing Limburg vzw* zorgen wij voor groepsbegeleiding en zien we erop toe dat de groep bij elkaar blijft. Maar we leren de bewoners ook om in consensus te beslissen. Dat is immers niet altijd gemakkelijk.”

Samenleven en voorzieningen delen met mensen die niet tot het eigen gezin behoren, geeft mensen eveneens de kans om nieuwe contacten te leggen en vriendschappen te sluiten. Dat sociale aspect van cohousing is nuttig in de strijd tegen eenzaamheid en geeft oudere mensen bovendien de mogelijkheid om langer zelfstandig te zijn. “Er is meer mantelzorg zonder het mantelzorg te noemen. Senioren kunnen op die manier langer in hun eigen huis blijven wonen in plaats van meteen naar een rusthuis te gaan”, verduidelijkt Sabine Vanslembrouck van *Samenhuizen vzw*.

“Leven in een cohousingproject is een leerschool. Mensen leren communiceren met anderen, overleggen en water bij de wijn doen”

Spullen delen is daarnaast erg praktisch en maakt het leven in een cohousingproject op lange termijn goedkoper. “In een cohousingproject kun je ook meer uit handen geven”, vult Annemie De Boodt aan. “Zo hoef je niet elke dag te koken en kun je gemakkelijker een

Cohousing, wat is dat?

Cohousing is een vorm van gemeenschappelijk wonen waarbij meerdere personen of gezinnen op één site samenwonen. Elk huishouden beschikt daarbij over een eigen volwaardige woonunit. Bewoners kunnen evenwel gebruikmaken van een aantal gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

kinderoppas vinden.” Bovendien kunnen bewoners hun kennis en vaardigheden met elkaar delen. “Als ik iets goed kan, kan ik mijn burens daarmee helpen. Wanneer er iets is wat me minder goed lukt, moet ik maar gewoon mijn medebewoners om hulp vragen”, getuigt Sylvie Roegies van het Alkense cohousingproject De Boomgaarderie.

Voorzieningen delen met een groep mensen vermindert daarenboven het energieverbruik en draagt bij tot een lagere ecologische voetafdruk. Dat maakt cohousingprojecten meteen erg milieuvriendelijk. Bewoners kunnen daarin nog een stapje verder gaan door bewust met afval-, water- en energiebeheer bezig te zijn. “De mensen van TRiS willen al hun regenwater opvangen en filteren en dat gebruiken in onder meer de douches, de was- en afwasmachine. Dat gebruikte water zullen ze nog eens extra zuiveren met een rietveld en benutten om het toilet door te spoelen en de auto’s te wassen. Het kraantjeswater zal dienen om te drinken”, vertelt Verhaegen over het opstartende cohousingproject in Beringen dat *Cohousing Limburg vzw* intensief begeleidt.

Valkuilen

Leven in een cohousingproject is niet altijd rozengeur en maneschijn. Omdat cohousen voor een groot deel uit overleggen bestaat, is communiceren met de andere bewoners erg belangrijk. Wanneer die communicatie niet goed loopt, treden er al snel irritaties op en gaan dingen fout. Een zeker groepsgevoel moet dan ook van het begin aanwezig zijn. “Mensen die samen willen cohousen, moeten elkaar een beetje kennen. In ons project adviseren we geïnteresseerden dan ook om minstens zes maanden te wachten voordat ze beslissen om hier te komen wonen. Zo kunnen zij ons leren kennen en wij hen”, vertelt Vanslebrouck, die in Het Abtshof in Gingelom woont. “Je moet het gevoel hebben dat het klikt met de andere bewoners.”



Sabrine Vanslebrouck woont samen met vier enthousiaste cohousers in deze 17^{de}-eeuwse vierkantshoeve in Gingelom © Anke Henrotte

Daarnaast brengt cohousing veel kosten met zich mee. Een grond of gebouw aankopen en omtoveren tot een cohousingproject is reeds prijzig. Ieder huishouden moet daarenboven zijn eigen woonunit kopen en onderhouden én tegelijkertijd meebetalen voor de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Dat schrikt mensen af. “In het begin van het jaar hadden we een koppel met twee kleine kinderen op bezoek die wel geïnteresseerd waren om in ons project te komen wonen. Zij hebben echter afgehaakt omdat de prijs te hoog was”, getuigt Marc Raeymaekers. “Om een cohousingproject echt betaalbaar te maken, zou je minstens twintig woningen moeten hebben. Zo kunnen de kosten van de gemeenschappelijke leefruimtes verdeeld worden over voldoende eigenaars.”

Gebrek aan regels

De Vlaamse overheid heeft inmiddels vooral de voordelen van gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing in de gaten. Ze leverde de afgelopen jaren dan ook concrete inspanningen om deze manier van wonen toegankelijker te maken voor de Vlaming. Zo verwijderde de overheid in 2017 het dwingende karakter van verouderde verkavelingsvoorschriften uit de Vlaamse Codex voor Ruimtelijke Ordening waardoor meerdere woningen op één kavel mogelijk werden. Vorig jaar werd gemeenschappelijk wonen zelfs officieel erkend als woonvorm met een definitie in de Vlaamse Wooncode. “Met de opname van de definitie van gemeenschappelijk wonen staan we een stap dichterbij concrete maatregelen om het sociaal statuut van de alleenstaande woningdeler te verbeteren”, reageerde Sofie Deberdt van *Samenhuizen vzw* in maart 2019 op het nieuws.

“Als er meer wetgeving rond gemeenschappelijk wonen bestaat, zou het veel gemakkelijker zijn om een cohousingproject op te starten”

De belangrijkste maatregel is evenwel de installatie van proefprojecten ten voordele van gemeenschappelijk wonen. Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans zorgde in januari 2018 voor een proefomgeving waarbinnen 28 geselecteerde projecten gedurende zes jaar kunnen experimenteren met alternatieve woonvormen. Daarbij zijn ze vrijgesteld van de bestaande regelgeving die gemeenschappelijk wonen momenteel in de weg staat. “Veel van die projecten situeren zich in de sociale huisvesting, maar er zijn ook een paar echte cohousingprojecten bij”, zegt Vanslebrouck. “Door de experimenteerruimte krijgen zij de mogelijkheid om een aantal dingen te testen. Zo is er een cohousingproject dat een aantal woonunits via een sociaal verhuurkantoor gaat verhuren. Hierbij moeten ze niet de wachtlijst van het sociale verhuurkantoor volgen, maar mogen ze als groep beslissen welke persoon in het project past omdat die groep bij cohousing zo belangrijk is. Dankzij die uitzonderingen kan men motiveren dat iets getest is en ook effectief goed loopt.”

Met de proefprojecten wil de Vlaamse overheid de knelpunten voor gemeenschappelijk wonen in Vlaanderen detecteren en ze wegwerken met een aangepaste regelgeving. “Als er meer wetgeving rond gemeenschappelijk wonen bestaat, zou het al veel gemakkelijker zijn om een cohousingproject op te starten in een gemeente. Dan hebben ze regels. Nu is er een vacuüm. Dat maakt gemeenten onzeker”, aldus Vanslebrouck.

Onbekend onbemind

Waarom staat cohousing in Limburg dan nog steeds in de kinderschoenen, terwijl de woonvorm in andere Vlaamse provincies wel al ingeburgerd lijkt te zijn? “Cohousing is een stedelijk fenomeen”, verklaart Vanslebrouck. “In stedelijke gebieden hebben mensen veel meer nood om ruimte te delen omdat er niet zoveel ruimte is. In Limburg hebben we net heel veel ruimte. Hetzelfde geldt voor West-Vlaanderen waar ook minder cohousingprojecten zijn. Mensen hebben hier niet het gevoel dat ze hun tuin met hun burens moeten delen. Het is immers niet nodig om zo te denken.” In grote steden zoals Gent en Leuven is er eveneens veel meer eenzaamheid en nood aan sociaal contact waardoor de vraag naar cohousingprojecten er stijgt.

De wortels van het probleem liggen echter veel dieper dan dat ruimtelijke aspect. Heel wat Limburgers hebben geen idee wat cohousing precies inhoudt. “Onze vrienden begrijpen niet wat we gaan doen. Het zijn nochtans allemaal toffe en hippe mensen. ‘Is dat een sekte?’ vragen ze wanneer we over het project praten. Ze hebben er echt een gek beeld van”, getuigt Yaël Vanbilsen. Samen met haar vriend bouwt ze mee aan TRiS in Beringen.



Deze grotendeels gerenoveerde vierkantshoeve met zes woonunits en een commonhouse is slechts een deel van het Alkense cohousingproject De Boomgaarderie © Anke Henrotte

Die onwetendheid geeft een vertekend beeld van de alternatieve woonvorm en is de oorzaak van heel wat onterechte vooroordelen. “Vroeger dachten onze burens: wat een gekke hippiebende. Maar als ze eenmaal weten wat we hier van plan zijn, dan beseffen ze dat dat niet het geval is”, zegt Vanslebrouck. Mensen denken ook nog steeds dat bewoners van cohousingprojecten voortdurend op elkaars lip zitten en geen privacy hebben. Vanslebrouck benadrukt echter dat ‘cohousen’ niet gelijkstaat aan ‘samenleven’. “We wonen hier nu twee jaar en enkel op woensdagavond eten we samen. De andere dagen van

de week gaat iedereen werken en zit iedereen in zijn eigen huis. Als we iets te bespreken hebben, gaan we naar de gemeenschappelijke ruimtes. Die scheiding is heel belangrijk. Je bent al veel bezig met het project, maar het is niet zo dat het alles in je leven bepaalt.” Dat beaamt ook Sylvie Roegies: “Bij ons is cohousing meer een goed nabuurschap dan dat het echt samenwonen is.”

Daarbovenop denken de meeste Limburgers nog te traditioneel op vlak van wonen en zijn ze niet bereid om wat dat betreft uit hun comfortzone te treden. “Mensen durven hier nog niet. Samen dingen doen schrikt hen af”, meent Sylvie Roegies. “In de buurt waar ik vroeger woonde, merkte ik dat de burens waarmee ik het meest contact had, mensen van buiten de provincie waren. De Limburgers hebben hun familie nog heel sterk rond zich en zoeken niet zo snel ander contact op.”

Nog veel vragen

Niet alleen de onwetendheid van de Limburgse bevolking belemmert de opstart van een succesvol cohousingproject in onze provincie. De actoren die zo’n project technisch mogelijk moeten maken, zijn eveneens onvoldoende geïnformeerd. Het gebrek aan Vlaamse regelgeving rond de alternatieve woonvorm maakt deze actoren net erg belangrijk. “Omdat we in een cohousingproject gaan wonen, hebben we ons huis moeten verkopen. Onze notaris zei dat het een heel goed project was, maar dat hij er zelf niets van kende”, vertelt Yaël Vanbilsen. Een notaris is nochtans een onmisbare schakel bij het opstellen van de basisakte van een cohousingproject. Daarin wordt onder meer de juridische structuur en de verdeling van het terrein bepaald.

Daar stopt het niet. “Projectontwikkelaars willen cohousing helemaal niet omdat ze de term niet kennen”, zegt Verhaegen. “Sommigen proberen het wel door in een gebouw een kleine ruimte te voorzien waar mensen gezamenlijk koffie kunnen drinken, maar dat is uiteraard geen cohousing.” Projectontwikkelaars die op de hoogte zijn van cohousing, kunnen de zoektocht naar gronden en gebouwen om een project in onder te brengen, althans aanzienlijk vergemakkelijken. Projectbegeleider Cohousing Projects kon op deze manier heel wat projecten opstarten in Gent, waar cohousing niet toevallig erg populair is. “Zij werken samen met aannemers zoals Bostoem. Die hebben veel gronden in Gent en stellen die ter beschikking om cohousingprojecten uit de grond te stampen”, verduidelijkt Verhaegen.

“Toen wij naar de gemeente gingen om te onderhandelen, moesten we echt nog uitleggen wat cohousing was. Ze dachten dat we iets hadden uitgevonden”

Steden en gemeenten spelen in dit verhaal echter de hoofdrol. “Toen wij naar de gemeente gingen om te onderhandelen, moesten we echt nog uitleggen wat cohousing was. Ze dachten dat we iets hadden uitgevonden”, getuigt Jessica Sannen, initiatiefneemster van TRiS in Beringen. Die onwetendheid is de grootste hinderpaal voor het opstarten van een cohousingproject in Limburg. Steden en gemeenten hebben immers de grootste

bevoegdheid inzake ruimtelijke ordening en spelen op die manier een belangrijke rol in de totstandkoming van een project.

En zelfs als steden en gemeenten al weten wat cohousing is, hebben ze nog steeds geen idee hoe ze het in hun beleid moeten implementeren. Ook Heidi Frederix, coördinator Wonen bij de woondienst van de provincie Limburg, merkt deze onzekerheid bij de gemeenten op. “We ervaren dat gemeenten heel wat vragen krijgen over cohousingprojecten, maar dat ze niet altijd goed weten wanneer het wel en niet kan en op welke plaatsen het ruimtelijk verantwoord is.” Onderhandelingen met de gemeente zijn nochtans een belangrijk onderdeel in de opstartfase van een cohousingproject. Een gemeente die de woonvorm met open armen ontvangt en weet hoe die ermee moet omgaan, is daarom cruciaal.

Geleidelijke opmars

Hoewel de alternatieve woonvorm tot nu toe overwegend onbekend is bij de Limburgse gemeenten en bevolking, is cohousing in onze provincie stilaan aan een opmars bezig. Zo staan er bij *Cohousing Limburg* vzw reeds een aantal nieuwe projecten op de planning. “In Hechtel zijn we van voor nieuwjaar volop bezig met een project. Er zijn momenteel al vier mensen geïnteresseerd. Begin februari kwam er ook iemand kijken om een cohousingproject op te starten in Maaseik. Zij hebben al een gebouw op het oog”, zegt Verhaegen. De Gentse projectbegeleider *Cohousing Projects* maakt dan weer plannen om een cohousingproject op te starten nabij het station in Genk. Naast een volumestudie is er echter nog niets concreets in gang gezet.

Ook de Limburgse media tonen almaar meer interesse in cohousing. “Het Belang van Limburg is onlangs hier geweest voor een interview”, vertelt Marc Raeymaekers. “Als mensen via een artikel in de krant of een reportage op tv met cohousing in contact komen, komt de woonvorm minder vreemd over.” In 2018 wijdde de Limburgse krant al eens een volledig artikel aan TRiS in Beringen.

“Als mensen via een artikel in de krant of een reportage op tv met cohousing in contact komen, komt de woonvorm minder vreemd over”

De provincie Limburg erkent ondertussen eveneens het belang van alternatieve woonvormen zoals cohousing. De laatste jaren tracht ze dan ook om de opstart van projecten in onze provincie te bevorderen. De provinciale woondienst werkte bijvoorbeeld samen met Architectuurwijzer om de tentoonstelling *Housing Apart Together* te stofferen die in het najaar van 2019 plaatsvond in C-Mine in Genk. “Onze dienst is samen met curator Peggy Totté naar de tentoonstelling geweest om te begrijpen wat cohousing precies betekent. Daarnaast hebben we de gemeenten aangeboden om op onze kosten en onder begeleiding van Peggy Totté de tentoonstelling te gaan bezoeken”, zegt Frederix. “Op die manier konden we bijna alle gemeenten bereiken.”

Aansluitend op die tentoonstelling organiseerde de woondienst in november een studiedag over collectieve woonvormen en cohousing voor gemeentebesturen. “Op de studiedag werd

uitgelegd wat cohousing is. Antropologe Ruth Soenen, die ook meewerkte aan de tentoonstelling, kwam vertellen waarom mensen voor cohousing kiezen. Peggy Totté heeft vanuit haar expertise vanuit heel Vlaanderen goed beschreven waarom het in Limburg niet van de grond komt”, vertelt Frederix.

Met de oprichting van de Woonacademie eind vorig jaar zet provincie Limburg verder in op het informeren van gemeenten. Tijdens thematische studiedagen worden problemen op vlak van woonbeleid aangepakt die zich in meerdere Limburgse gemeenten voordoen. De vergunning van nieuwe woonvormen zoals cohousing is zo’n probleem en kan in de toekomst onderwerp van een studiedag zijn. “We willen gemeenten vooral inspireren en dialoog mogelijk maken over nieuwe tendensen. Elke gemeente is uiteraard zijn eigen regisseur. We willen niet zeggen wat ze moeten doen, maar kunnen hen goede praktijken laten zien en zeggen wat de voor- en nadelen van bepaalde woonvormen zijn”, verduidelijkt Frederix het initiatief. Gemeenten informeren heeft volgens Vanslebrouck alleen maar voordelen. “Wanneer gemeenten ingelicht worden over cohousing, zijn er maar weinigen die er niet aan willen meedoen. Velen vinden het dan zelfs een goed idee.”

“We willen gemeenten vooral inspireren en dialoog mogelijk maken over nieuwe tendensen”

Naast gemeenten informeren wil de dienst alternatieve woonprojecten evenzeer financieel een duwtje in de rug geven. In januari 2021 zal daartoe een subsidiereglement voor alternatieve woonvormen in werking treden. Geïnteresseerde projecten kunnen echter niet zomaar gebruik maken van deze financiële steun. “Het wonen moet effectief vernieuwend zijn. Een doorsnee project waarbij vier of vijf burgers samen willen gaan wonen, zal daar niet bij horen. Daarvan zijn al veel verschillende voorbeelden in Hasselt. Initiatieven waarvan wij denken dat ze een uitdaging zijn voor Limburg en waar mensen hier nog niet genoeg op inzetten, maken wel kans”, vertelt Frederix.

Gemeenten aan zet

Cohousing in Limburg gaat duidelijk de goede richting uit. Toch kunnen extra maatregelen ervoor zorgen dat de alternatieve woonvorm ook in onze provincie een succesverhaal wordt. Dat begint bij de steden en gemeenten. “Ik denk dat de meeste woonambtenaren nu weten wat cohousing is. Ook de meeste beleidsmensen en schepenen kunnen het beter kaderen”, meent Frederix. “Ik geloof dan ook dat er nu een wil is om ruimer naar alternatieve woonvormen te kijken.” Gemeenten moeten echter openstaan voor cohousing en de aangereikte kennis in hun beleid implementeren.

Daartoe kunnen lokale besturen in eerste instantie een gunstig klimaat creëren rond delen en goed nabuurschap. Door initiatieven zoals autodelen en speelstraten te promoten, versterken ze de sociale cohesie in de gemeente en ontstaat een ideale voedingsbodem voor de acceptie van gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing. “*Samenhuizen* vzw heeft ook een charter opgesteld dat ze voorleggen aan de Vlaamse steden en gemeenten”, vertelt

Marc Raeymaekers. “Steden en gemeenten die het charter ondertekenen staan positief tegenover cohousing en willen graag meewerken om het te promoten.”

Het ideeëngoed achter cohousing ondersteunen, is de volgende stap. Daarvoor kunnen steden en gemeenten de woonvorm in allerhande beleidsplannen opnemen. Hasselt gaf in haar woonplan tot 2030 bijvoorbeeld aan dat ze het samenwonen van mensen en groepen wilde stimuleren door nieuwe vormen van samenhuizen, waaronder cohousing, te faciliteren. Lokale besturen kunnen betrokken ambtenaren eveneens informatie geven over de manier waarop ze binnen hun domein met cohousing moeten omgaan. “In Vlaams-Brabant hebben ze zelfs een groep mensen vanuit hun diensten gemobiliseerd om projecten te gaan bekijken”, zegt Vanslebrouck. “Als een gemeente kan zien hoe een cohousingproject functioneert, dan wordt ze gerustgesteld en gaat ze beseffen dat het een andere manier van denken is.”



Stad Hasselt voorzag onder meer deze oude basisschool met parkeerterrein in Sint-Lambrechts-Herk als site voor Moos°Herk © Samenhuizen vzw

Lokale besturen hebben daarnaast de taak om hun inwoners te informeren over cohousing en de meerwaarde ervan. Dat kan door informatie over de woonvorm te voorzien op de gemeentelijke website, in het gemeenteblad of aan de woonloketten, maar ook met een publieke infoavond. “De stad Hasselt heeft ons geholpen om onze infodag op 21 maart te organiseren”, getuigt Annemie De Boodt. “We zouden het cultureel centrum op die dag ook helemaal gratis hebben kunnen gebruiken.” Een gespecialiseerd loket dat mensen helpt bij het opstarten van een cohousingproject, kan evenzeer een meerwaarde bieden. “Elke dinsdag van de week zit een van mijn collega’s op een kantoor in Gent dat ter beschikking wordt gesteld door de provincie”, illustreert Vanslebrouck het advies. “Mensen in de provincie die vragen hebben over gemeenschappelijk wonen kunnen daar terecht.”

Voor een sterk en gestroomlijnd cohousingbeleid is een samenwerking tussen de gemeentelijke diensten die met cohousing in contact komen cruciaal. Inspiratie voor zo'n beleid kunnen lokale besturen halen bij gemeenten die reeds over een cohousingproject beschikken. "Gemeenten die argwaan koesteren tegenover een bepaald voorstel, kunnen dikwijls overgehaald worden door te kijken naar de manier waarop een andere stad of gemeente het aanpakt", verduidelijkt Vanslembrouck. "Het is dan ook belangrijk dat de projecten die er nu zijn, slagen. Zo zijn er voorbeelden." Gemeenten kunnen in hun stedenbouwkundige verordeningen bijvoorbeeld rekening houden met de alternatieve woonvorm. "Vanuit de provinciale woondienst adviseren we dat gemeenten breder moeten denken dan de klassieke verkaveling en moeten zorgen voor een flexibele formulering", zegt Frederix.

Het ideale scenario blijft natuurlijk dat een gemeente zelf zijn schouders onder een cohousingproject zet. "Hasselt was op zoek naar vormen van betaalbaar wonen. De stad heeft daarom twee administratieve medewerkers van de woondienst meegestuurd op een van de jaarlijkse Samenhuizenreizen. Zij kwamen daar erg enthousiast van terug en overtuigden de stad om een cohousingproject op te starten", vertelt Annemie De Boodt. "De stad Hasselt schreef vervolgens een wedstrijd uit waar potentiële cohousinggroepen zich konden aanmelden om kans te maken op een stuk grond. Onze trekkersgroep was de enige die zich kandidaat stelde." Toekomstige projecten ondersteunen door een aantal sites voor cohousing te reserveren of gronden op een alternatieve manier te verkopen, is ook een optie.

Geëngageerde cohousers

Een goed geïnformeerde gemeente die openstaat voor cohousing is niet de enige factor die het welslagen van een project bepaalt. "Het is een en-en verhaal. We moeten er enerzijds voor zorgen dat gemeenten het technisch mogelijk kunnen maken binnen de bestaande regelgeving. Anderzijds moet men een dergelijke woonvorm ook echt willen. Mensen verplichten om te cohousen, leidt tot niets", zegt Frederix. De onbekendheid van cohousing bij de Limburger maakt het vinden van geëngageerde bewoners niet gemakkelijk.

"Zonder professionele begeleiding is het opstarten van een cohousingproject echt wel zottenwerk"

Hoewel gemeenten en de Limburgse media reeds meer ruchtbaarheid geven aan de gemeenschappelijke woonvorm, kunnen de bestaande cohousingprojecten ook een handje helpen. "Momenteel kunnen de buurtbewoners nog een klacht indienen tegen de bouw van ons project. We gaan daarom langs bij alle bureaus om ons voor te stellen en uit te leggen wat ons project precies inhoudt", getuigt Yaël Vanbilsen over de aanpak van TRiS. Een goed contact met de buurt zorgt immers voor een vlottere acceptatie van het project en helpt onwetendheid de wereld uit.

De deuren openen tijdens de jaarlijkse Samenhuizendag van *Samenhuizen* vzw kan de mentaliteit van de Limburger ten opzichte van cohousing eveneens positief veranderen. Hetzelfde geldt voor de organisatie van infomomenten over het eigen project. “Een van de mensen van *Cohousing Limburg* vzw heeft vorig jaar bijna maandelijks een infosessie gehouden over ons project om mensen aan te trekken. Dat heeft twee kopers opgeleverd”, beaamt Marc Raeymaekers.



De bouwplannen van het Beringse cohousingproject TRiS tonen tien woonunits verdeeld over drie woongroepen © Cohousing Limburg

De combinatie van een coöperatieve stad en enthousiaste initiatiefnemers is een goede basis voor de uitbouw van een succesvol cohousingproject. Toch is er heel wat deskundigheid nodig om effectief van start te gaan. Initiatiefnemers kunnen zich conform de bestaande Limburgse projecten dan ook het best laten begeleiden door een organisatie zoals *Cohousing Limburg* vzw die weet welke experts gecontacteerd kunnen worden en die de groep gedurende de opstart bijstaat. “We werken momenteel met vier vrijwillige medewerkers”, zegt Verhaegen. “Het liefst zou ik onze vzw met een aantal jonge mensen willen uitbreiden. Maar dan zit je met het probleem van broodwinning. Je moet dan minstens drie projecten per jaar kunnen begeleiden.” Met het oog op de toekomst vindt Yaël Vanbilsen die uitbreiding alvast noodzakelijk. “Zo’n organisatie heb je echt nodig”, meent ze. “Zonder begeleiding is het opstarten van een cohousingproject echt wel zottenwerk.”

Met goed geïnformeerde gemeenten die openstaan voor cohousing, enthousiaste initiatiefnemers die gezamenlijk hun schouders onder een project willen zetten en de nodige expertise, zal ook cohousing in Limburg op termijn ongetwijfeld een succesverhaal worden.

7. Kritische eindreflectie

In deze bachelorproef formuleerde ik een aantal adviezen om cohousing in Limburg te bevorderen. Daarvoor schetste ik eerst een gedetailleerd beeld van de vijf bestaande of opstartende Limburgse cohousingprojecten en ging ik vervolgens na met welke obstakels startende cohousingprojecten in onze provincie te maken krijgen. Dat deed ik aan de hand van gesprekken met experts en Limburgse cohousers. Een voorgaande literatuurstudie hielp me om de context beter te begrijpen.

Bij de start van schooljaar 2019-2020 bepaalde ik het thema van mijn eindwerk en stelde ik de centrale onderzoeksvraag op. Ik koos er bewust voor om mijn onderzoek tot Limburg te beperken. Ik wilde mijn onderzoek immers graag voeren op basis van diepte-interviews. Zo'n interviews verlopen nu eenmaal het best én verschaffen de meeste informatie wanneer je de personen in kwestie persoonlijk kunt spreken. Een onderzoeksgebied afbakenen waar zo'n persoonlijk bezoek logistiek haalbaar is, was dan ook cruciaal. Bovendien kon ik op die manier de sfeer in een cohousingproject opsnuiven en foto's nemen om mijn bachelorproef mee op te leuken.

Door het drukke curriculum van het eerste semester verzamelde ik in deze periode slechts sporadisch informatie over mijn thema. Op basis van de feedback van de lectoren op mijn themavoorstel en de reeds bijeengesprokkelde informatie stelde ik eind december een schrijfplan op met een potentiële onderverdeling voor mijn bachelorproef. Dankzij het deskundige advies van de lectoren voorzag ik daarin onder meer een hoofdstuk over de redenen waarom er zo weinig cohousing is in Limburg én eentje over de situatie van cohousing in Vlaanderen. Hoewel deze verdeling gedurende het onderzoeks- en schrijfproces veranderde naargelang mijn bevindingen, vormde ze steeds een leidraad waarnaar ik kon terugrijpen als ik even de weg kwijt was.

In januari 2020 ging ik intensief aan de slag met mijn literatuurstudie. Op basis van wetenschappelijke literatuur en artikels uit de media schetste ik een zo ruim mogelijk beeld van cohousing en de situatie in Vlaanderen. Om structuur in mijn werkproces te brengen, nam ik me voor om deze literatuurstudie voor de start van mijn stageperiode grotendeels af te hebben. Door elke vrije minuut te spenderen aan mijn onderzoek, lukte dit.

Rekening houdend met mijn doordeweekse stageverplichtingen besloot ik mezelf wederom een deadline op te leggen wat betreft de interviews met experts en Limburgse cohousers. Voor de paasvakantie moesten alle gesprekken afgerond zijn zodat ik de informatie daarna kon verwerken. Via internet vond ik de contactgegevens van een aantal experts die me te woord wilden staan of kwam ik na een aantal doorverwijzingen bij de juiste persoon terecht. Bewoners van de Limburgse projecten contacteren was iets moeilijker. Van de cohousingprojecten van *Cohousing Limburg vzw* waren nergens contactgegevens van de afzonderlijke projecten terug te vinden. Luc Verhaegen bezorgde me gelukkig het emailadres en telefoonnummer van een aantal bewoners van De Boomgaarderie in Alken en TRiS in

Beringen. Sabine Vanslembrouck van *Samenhuizen vzw* bracht me in contact met een bewoner van 't Maarlo in Peer.

Door de interviewafspraken op tijd vast te leggen en een haalbare planning op te stellen om de informatie te verwerken, slaagde ik in mijn opzet. Mijn plan om alle geïnterviewden persoonlijk te treffen, viel door de coronacrisis echter gedeeltelijk in het water. De laatste gesprekken voerde ik om deze reden per telefoon of via videochat. Achteraf gezien had ik mijn interviews misschien iets gestructureerder kunnen aanpakken. Tijdens de gesprekken liet ik me nogal snel meeslepen in de verhalen van de geïnterviewden en ging ik dieper in op zaken die eigenlijk minder belangrijk waren. Het uitschrijven van de interviews was dan ook erg tijdrovend. Informatie en quotes vinden in die chaotische tekstmassa, was eveneens uitdagend.

Toen mijn onderzoek in mei zo goed als afgerond was, begon ik aan mijn journalistiek eindproduct. Ik koos ervoor om een geschreven eindproduct te maken omdat ik tijdens de opleiding merkte dat schrijven écht mijn ding is. Aanvankelijk had ik moeite met het vinden van een goede structuur. Ik moest de informatie uit mijn bachelorproef zo volledig mogelijk weergeven voor een inhoudelijk correct artikel, maar er tegelijkertijd voor zorgen dat het stuk interessant bleef om te lezen. Uiteindelijk startte ik met de getuigenis van een enthousiaste cohouser, waarmee ik meteen de aandacht van de lezer trok, en volgde daarna in grote lijnen de structuur van mijn eindwerk. Op die manier kreeg mijn eindproduct geleidelijk aan vorm. Omdat ik het belangrijk vond om een artikel af te leveren dat voor iedereen vlot leesbaar is, vroeg ik meermaals feedback aan mijn promotor. Dankzij haar opmerkingen voegde ik onder meer een definitie van cohousing toe aan mijn stuk, schreef ik twee extra alinea's over de nadelen van cohousing en kortte ik het langdradige deel over de inspanningen van provincie Limburg ten gunste van cohousing grondig in.

Ik ben erg tevreden over mijn bachelorproef. Ik slaagde erin om een uitgebreid antwoord te formuleren op mijn onderzoeksvraag en schetste tegelijkertijd een gedetailleerd beeld van de situatie van cohousing in Limburg. Ik hoop dat mensen die deze bachelorproef lezen een beter beeld zullen krijgen van de gemeenschappelijke woonvorm in onze provincie en indien van toepassing mijn adviezen ter harte zullen nemen.

Uiteraard kende mijn onderzoeks- en schrijfproces heel wat ups en downs. Grondig onderzoek doen, diepte-interviews voorbereiden en afnemen en deze informatie verpakken in een bachelorproef en journalistiek eindproduct, waren niet gemakkelijk in combinatie met een intensieve stageperiode. Dankzij een goede planning en het respecteren van de door mezelf opgelegde deadlines, kan ik mijn eindwerk toch in eerste zit presenteren.

8. Besluit

Cohousing in Vlaanderen staat in vergelijking met andere landen zoals Denemarken, en zelfs in eigen land met Brussel en Wallonië, nog in de kinderschoenen. Dit ondanks de vele projecten die de laatste jaren het levenslicht zagen en de inspanningen van de Vlaamse overheid. Vooral Limburg scoort slecht. Onze provincie herbergt namelijk het kleinste aantal cohousingprojecten in Vlaanderen. In deze bachelorproef heb ik dan ook een antwoord gezocht op de vraag welke maatregelen cohousing in Limburg kunnen bevorderen. Hiervoor bracht ik eerst en vooral de bestaande en opstartende Limburgse cohousingprojecten in kaart en verklaarde vervolgens waarom er zo weinig cohousing is in onze provincie. Dit deed ik aan de hand van diepte-interviews met (toekomstige) cohousers en experts op vlak van gemeenschappelijk wonen en cohousing.

Tijdens mijn onderzoek kwam naar voren dat de vijf Limburgse cohousingprojecten eerder dunbevolkt zijn of - in projecten waar bewoning nog niet mogelijk is - een relatief kleine initiatiefgroep hebben en dat vooral alleenstaanden en 55-plussers in deze projecten (gaan) wonen. *'t Maarlo* in Peer, *De Boomgaarderie* in Alken en *TRiS* in Beringen bleken juridisch gezien allemaal terug te vallen op een VME en een feitelijke vereniging. Hierbij betalen bewoners een vaste prijs voor een woning en een deel van de gemeenschappelijke ruimtes. Beslissingen worden er met consensus genomen. Waar de drijfveer voor de opstart van de reeds bewoonde projecten in Peer en Alken voornamelijk met de herwaardering van een bestaand gebouw te maken had, trekt in Beringen een enthousiaste groep met een 'samenwoondroom' aan de kar van een ecologisch nieuwbouwproject. *Het Abtshof* in Gingelom ontstond dan weer vanuit de wens van een aantal studievrienden om te gaan samenwonen. Het project is een coöperatief vennootschap waar geïnteresseerden aandelen kopen in plaats van een vaste prijs te betalen. De bewoners vergaderen elke week en nemen beslissingen met consent. Hierbij laten ze zich omringen door externe experts op vlak van onder meer bouw en juridische zaken. Mijn onderzoek maakte eveneens duidelijk dat de trekkersgroep van *Moos°Herk* al sinds 2012 ijvert voor een cohousingproject in Hasselt voordat de provinciehoofdstad hun eind vorig jaar een site in erfpacht gaf. Het project zal een coöperatief vennootschap combineren met een huursysteem: hoe meer aandelen men koopt, hoe minder huur er betaald moet worden. Dit zal gebeuren in samenwerking met wooncoöperatie Wooncoop die de groep nu reeds begeleidt bij het nemen van consensusbeslissingen.

Ik stelde doorheen mijn onderzoek vast dat de Limburgse achterstand op vlak van cohousing vooral veroorzaakt wordt door een gebrek aan kennis over de gemeenschappelijke woonvorm. Gemeenten, notarissen en projectontwikkelaars zijn onvoldoende geïnformeerd over cohousing en weten niet hoe ze binnen hun domein met de woonvorm moeten omgaan. Ook de Limburgse bevolking weet nauwelijks wat cohousing inhoudt en hebben door dat gebrek aan informatie een vertekend beeld van de woonvorm. Daarnaast is de behoefte om te cohousen in Limburg minder aanwezig omdat wij nog over flink wat bouwruimte beschikken.

De onwetendheid van de Limburgse steden en gemeenten inzake cohousing kwam in dit onderzoek als voornaamste obstakel naar voren. Ik constateerde dat de dienst Wonen van de provincie Limburg vorig jaar reeds inspanningen leverde om de Limburgse gemeenten op de hoogte te brengen van de thematiek. Ze organiseerde een gratis bezoek aan de tentoonstelling *Housing Apart Together* en een studiedag over collectieve woonvormen voor gemeentebesturen. Het nieuwe initiatief 'Woonacademie' moet gemeenten dan weer inspireren en dialoog mogelijk maken over nieuwe tendensen in de woonsector tussen de verschillende betrokken sectoren. Tevens voorziet de dienst volgend jaar een subsidieregeling voor vernieuwende alternatieve woonvormen.

Het is aan de Limburgse gemeenten om met deze aangereikte kennis iets te doen. Daartoe formuleerde ik in deze bachelorproef een aantal adviezen die lokale besturen kunnen aanwenden om cohousing in hun lokale beleid in te bouwen. Vooreerst moeten gemeenten een positief klimaat creëren rond delen en goed nabuurschap om vervolgens het idee achter cohousing te ondersteunen door de woonvorm in beleidsplannen op te nemen en ambtenaren de nodige knowhow bij te brengen. Ook het informeren van inwoners - mogelijk potentiële cohousers - via infoavonden of informatie op de gemeentelijk website, in het gemeenteblad of aan een gespecialiseerd loket, bewees zijn nut. Een samenwerking op touw zetten tussen de verschillende gemeentelijke diensten die bij de opstart van een cohousingproject betrokken zijn, is daarenboven cruciaal om een sterk en gestroomlijnd cohousingbeleid uit te bouwen. Het ideale scenario blijft natuurlijk dat een gemeente zelf een pilootproject trekt. Ze kan echter ook haar steentje bijdragen door toekomstige projecten te ondersteunen en een of meerdere sites voor cohousing te reserveren of een alternatieve verkoop van gronden te overwegen.

Naast een goed geïnformeerde gemeente die openstaat voor cohousing, bleken geëngageerde bewoners een absolute must voor het welslagen van een project. De onbekendheid van cohousing bij de Limburger hindert het vinden van deze bewoners echter. Hoewel gemeenten en de Limburgse media reeds meer ruchtbaarheid geven aan de gemeenschappelijke woonvorm, kunnen ook de Limburgse cohousingprojecten een handje helpen. Tijdens mijn onderzoek kwam ik te weten dat een goed contact met de buurt zorgt voor een vlottere acceptatie van het project en de onwetendheid over cohousing de wereld uit helpt. Infomomenten organiseren over het eigen project of de deuren openen tijdens de jaarlijkse Samenhuizendag, kan de mentaliteit van de mensen eveneens positief veranderen.

Om een succesvol cohousingproject uit de grond te stampen, is er behalve een coöperatieve stad en een groep enthousiaste initiatiefnemers ook een hoop expertise nodig op verschillende vlakken. De initiatiefgroep dient zich hiervoor te laten begeleiden door gekwalificeerde experts. Hoewel de initiatiefnemers deze vaklui zelfstandig kunnen uitkiezen, maakte mijn onderzoek duidelijk dat ze hiervoor het best beroep kunnen doen op een organisatie die weet welke experts gecontacteerd kunnen worden en de groep gedurende de opstart kan bijstaan. In Limburg biedt *Cohousing Limburg* vzw deze diensten aan, maar ook *Samenhuizen* vzw en *Wooncoop* leveren soortgelijke professionele ondersteuning.

Cohousing wordt stilaan belangrijker in Limburg. Dat blijkt uit de projecten die de jongste jaren tot stand kwamen en nog op de planning staan, de interesse van de Limburgse media en de inspanningen die de provincie Limburg levert om de alternatieve woonvorm meer bekendheid te geven bij de gemeenten. De nakende betonstop en de behoefte om kleinschaliger te wonen, creëren hiervoor bovendien een voedingsbodem. Met goed geïnformeerde gemeenten die openstaan voor cohousing, enthousiaste initiatiefnemers die gezamenlijk hun schouders onder een project willen zetten en de nodige expertise, zal ook cohousing in Limburg op termijn ongetwijfeld een succesverhaal worden.

9. Bijlagen

9.1 Verklarende woordenlijst

Collectivistisch, p. 13

Het belang van de gemeenschap staat boven dat van het individu. Collectivisme is het tegenovergestelde van individualisme.

Belgische Socialistische Partij, p. 26

Een voormalige unitaire sociaaldemocratische politieke partij in België. De BSP was de opvolger van de Belgische WerkliedenPartij.

Christelijke Volkspartij, p. 26

Een voormalige christendemocratische politieke partij in België. De Christelijke Volkspartij was de opvolger van het Katholiek Verbond van België.

Codextrein, p. 30

Een decreet dat handelt over diverse bepalingen betreffende ruimtelijke ordening, milieu en omgeving. De Codextrein brengt hoofdzakelijk wijzigingen aan in de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, maar voorziet ook heel wat nieuwe aspecten wat milieu en algemene (beroeps)procedure betreft.

Coöperatief vennootschap, p. 45, 48, 52, 80

Een vennootschap waarvan de leden aan gemeenschappelijke doelstellingen werken en gemeenschappelijke waarden delen.

Wooncoöperatie, p. 48, 80

Een groep mensen die samenwerkt om een betere en betaalbaardere woonsituatie voor elkaar te realiseren. De leden van zo'n groep kunnen de door hen bewoonde huizen zelfstandig beheren en onderhouden.

Omgevingsvergunning, p. 49

Een vergunning die bij de gemeente aangevraagd moet worden wanneer iemand bouw-, verbouw- of sloopwerkzaamheden wil verrichten aan een bouwwerk.

Feitelijke vereniging, p. 36, 37, 40, 43, 52, 80

Een vereniging zonder rechtspersoonlijkheid die bestaat uit een overeenkomst tussen de leden. Een feitelijke vereniging kan geen juridische handelingen stellen. Dat is de taak van de leden. Ze kan daarnaast geen bezittingen hebben. Alle goederen die de vereniging ter beschikking heeft en gebruikt worden voor haar werking, zijn eigendom van de leden.

Vereniging zonder winstoogmerk (vzw), p. 36, 52, 53, 66

Een Belgische rechtsvorm voor een non-profit organisatie. In deze juridische structuur kan men geld stoppen, maar niet uithalen.

Maatschap, p. 52, 53

Een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid waarbij twee of meer vennoten samenwerken. De vennoten voegen bijvoorbeeld geld of goederen toe aan het maatschap om het voordeel dat eruit voortvloeit met elkaar te delen.

Vereniging van mede-eigenaars (VME), p. 36, 37, 39, 43, 53, 80

Een rechtspersoon waarin alle mede-eigenaars van een gebouw of groep van gebouwen verenigd en vertegenwoordigd zijn. De vereniging staat in voor het beheer en behoud van dat gebouw of die groep van gebouwen. De juridische structuur vertoont grote gelijkenissen met het appartementsrecht. Daarbij bezit elk huishouden een eigen wooneenheid en een deel van de gemeenschappelijk ruimtes waarvoor ze een financiële bijdrage moet leveren.

Betonstop, p. 56, 82

Een beslissing van de Vlaamse overheid die stelt dat er tegen 2040 niet meer in de open ruimte gebouwd mag worden. Met de regeling wil de regering de versnippering van het Vlaamse landschap tegengaan.

IGS coördinator, p. 60

Een persoon die de intergemeentelijke samenwerkingen coördineert. Hierbij werken twee of meer gemeenten, meestal buurgemeenten, samen om publieke diensten te leveren.

Ruimtelijk uitvoeringsplan (RUP), p. 64

Een plan waarmee de Vlaamse overheid de bodembestemming van een bepaald gebied vastlegt.

Opstalrecht, p. 64

Het recht om gebouwen of beplantingen te bezitten op de gronden van iemand anders voor een periode van maximaal vijftig jaar.

Erfpacht, p. 43, 48, 64, 80

Het recht dat de eigenaar van een onroerend goed verleent aan iemand anders om er voor minimaal 27 jaar en maximaal 99 jaar van te genieten. In ruil voor het gebruik betaalt de erfpachter elk jaar een vergoeding of pacht.

Community Land Trust (CLT), p. 61, 64

Een organisatie die op gemeenschapsgrond betaalbare woningen tracht te creëren voor mensen met een laag inkomen. Daartoe gebruikt de trust een hybride eigendomsformule waarbij zij eigenaar blijft van de grond, maar de bewoners via erfpacht tegelijkertijd eigenaar worden van hun eigen woning.

9.2 Vragenlijst profiel Limburgse cohouser

1. Met hoeveel mensen wonen jullie in het cohousingproject?

.....

2. Geslacht

Mannen:

Vrouwen:

3. Leeftijd

Tot 18 jaar:

Twintigers:

Dertigers:

Veertigers :

55- plussers:

65- plussers:

4. Burgerlijke stand

Alleenstaand:

Koppel:

Eenoudergezin:

Gezin:

9.3 Vragenlijst experts

Cohousing algemeen

- Wat zijn voor u de voordelen van cohousing?
- Wat zou volgens u mensen kunnen afschrikken om in een cohousingproject te stappen?
- Waarom hebt u ervoor gekozen om in een cohousingproject te stappen?
- Hebt u al over de proefprojecten van de Vlaamse overheid? Wat vindt u hiervan?

Cohousing in Limburg

- Met welke knelpunten/obstakels/moeilijkheden worden cohousingprojecten in Limburg bij de opstart geconfronteerd?
- Hoe komt het volgens u dat er zo weinig cohousingprojecten zijn in Limburg?
- Waarom zou er zeker meer cohousing moeten zijn in Limburg?
- Welke maatregelen kunnen er genomen worden om cohousing in Limburg te bevorderen?
- Hoe ziet u de toekomst van cohousing in Limburg?

9.4 Vragenlijst getuigen

Specifiek over het cohousingproject

- Kunt u me iets meer vertellen over de opbouw van jullie cohousingproject?
- Wie heeft besloten dit cohousingproject op te richten?
- Waarom werd besloten dit cohousingproject op te richten?
- Hoe zijn jullie te werk gegaan bij het opstarten van jullie cohousingproject?
- Welke juridische structuur gebruiken jullie? Waarom?
- Hoe worden er afspraken gemaakt binnen het cohousingproject?
- Hebben zich al toekomstige bewoners aangediend? Waarom (niet)?

Cohousing algemeen

- Wat zijn voor u de voordelen van cohousing?
- Wat zou volgens u mensen kunnen afschrikken om in een cohousingproject te stappen?
- Waarom hebt u ervoor gekozen om in een cohousingproject te stappen?
- Hebt u al over de proefprojecten van de Vlaamse overheid? Wat vindt u hiervan?

Cohousing in Limburg

- Met welke knelpunten/obstakels/moeilijkheden werden jullie bij de opstart van jullie cohousingproject in Limburg geconfronteerd?
- Hoe komt het volgens u dat er zo weinig cohousingprojecten zijn in Limburg?
- Waarom zou er zeker meer cohousing moeten zijn in Limburg?
- Welke maatregelen kunnen er genomen worden om cohousing in Limburg te bevorderen?
- Hoe ziet u de toekomst van cohousing in Limburg?

9.5 Vragenlijst provincie Limburg

- Wat gebeurt er vanuit provincie Limburg reeds ter bevordering van gemeenschappelijke woonvormen zoals cohousing?
- Wat zou er volgens u nog moeten gebeuren vanuit provincie Limburg om cohousing te bevorderen?
- Zijn er initiatieven die in de toekomst door provincie Limburg genomen kunnen worden om cohousing te stimuleren?
- Kunnen er vanuit provincie Limburg subsidies gegeven worden om cohousingprojecten een duwtje in de rug te geven? Waarom (niet)?
- Waarom staat cohousing in Limburg volgens u nog in de kinderschoenen?

10. Referentielijst

10.1 Literatuur

- Samenhuizen. (2015). *Wat bedoelen we met samenhuizen of gemeenschappelijk wonen?*. Geraadpleegd op 13 januari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/wat-het>
- Netwerk Bewust Verbruiken. (2018, 18 juli). *Gedeeld wonen: een overzicht*. Geraadpleegd op 13 januari 2020 van <https://www.bewustverbruiken.be/artikel/gedeeld-wonen-een-overzicht>
- Van de Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (2015, 20 september). *Gemeenschappelijk wonen*. Geraadpleegd op 13 januari 2020 van https://steunpuntwonen.be/Documenten_2012-2015/Onderzoek_Ad-hoc-opdrachten/Ad_hoc_13_Gemeenschappelijk_wonen.pdf
- Deberdt, S., Jonckheere L., Kums, R. & Vanslebrouck, S. (2015). *Samenhuizen startgids: ABC van gemeenschappelijk wonen*. Geraadpleegd op 13 januari 2020 van http://www.samenhuizen.net/docs/startgids_ABC.pdf
- Zimmo. (2017, 14 september). *Mogen studenten samen één huis huren?*. Geraadpleegd op 13 januari 2020 van <https://www.zimmo.be/blog/2017/09/14/mogen-studenten-samen-een-huis-huren/>
- van den Brink, G., Dorsman, W. & Minnema, H. (2008). *Evangelische leefgemeenschappen*. Geraadpleegd op 13 januari 2020 van <https://www.elim.nl/wp-content/uploads/2017/08/Evangelische-leefgemeenschappen-2008.pdf>
- Jonckheere, L. & Maes, T. (2013). *Zelfontwikkeling gemeenschappelijk wonen: betaalbaar samenhuizen in zelfbeheer*. Geraadpleegd op 14 januari 2020 van <https://www.esf-vlaanderen.be/sites/default/files/attachments/products/samenhuizen.pdf>
- Steel, I. (2019). *Hoofdstuk 14: religie, sektes en communes*. Geraadpleegd op 14 januari 2020 van https://seniorplaza.nl/6070_religie/
- Wikipedia. (2020, februari 29). *Commune*. Geraadpleegd op 14 januari 2020 van <https://en.wikipedia.org/wiki/Commune#CITEREFMetcalf1996>
- Felder, M. (2012). *Centraal wonen voor iedereen*. Geraadpleegd op 14 januari 2020 van <https://edepot.wur.nl/238721>
- Krokkfors, K. (2014). *Cohousing in the making*. Geraadpleegd op 14 januari 2020 van <http://repository.cohousing.nl:8080/jspui/bitstream/20.500.12011/42/1/Cohousing-the-Making.pdf>
- Yoh, C. (2019, 29 november). *A brief history of coliving*. Geraadpleegd op 15 januari 2020 van <https://www.common.com/blog/2018/11/brief-history-coliving/>
- Strauss, I. (2016, 26 september). *The Hot New Millennial Housing Trend Is a Repeat of the Middle Ages*. Geraadpleegd op 15 januari 2020 van <https://www.theatlantic.com/business/archive/2016/09/millennial-housing-communal-living-middle-ages/501467/>

- Hester, J. (2016, 22 februari). *A brief history of co-living spaces*. Geraadpleegd op 15 januari 2020 van <https://www.citylab.com/life/2016/02/brief-history-of-co-living-spaces/470115/>
- Ellemers, J.E. (1965). *De Israëlische kibboets als systeem van medezeggenschap*. Geraadpleegd op 16 januari 2020 van <https://ugp.rug.nl/sogi/article/view/21788/19258>
- Rijken, K. (2015, 7 juni). *Kibboets is terug van weggeweest*. Geraadpleegd op 16 januari 2020 van <https://jonet.nl/kiboets-is-terug-van-weggeweest/>
- Lubell, M. (2015, 3 juni). *The New Rise of Israel's Kibbutzim: More Young Families Opt for Communal Life*. Geraadpleegd op 16 januari 2020 van <https://www.haaretz.com/the-new-rise-of-the-israeli-kibbutz-1.5368869>
- De Leeuw, E. & Vander Cammen, M. (2001). *Collectief wonen: cohousing in Denemarken*. Geraadpleegd op 16 januari 2020 van <http://www.samenhuizen.be/cohousingdk/>
- Milman, D. (2019). *Where it all began: cohousing in Denmark*. Geraadpleegd op 16 januari 2020 van <https://cohousing.ca/about-cohousing/history-of-cohousing/>
- Larsen, H. (2019, 8 april). *Three phases of Danish cohousing: tenure and the development of an alternative housing form*. Geraadpleegd op 16 januari 2020 van <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/02673037.2019.1569599>
- McCamant, K., Durrett, C. & Milman, D. (2000). *Bofaelleskaber to cohousing*. Geraadpleegd op 17 januari 2020 van <https://search.proquest.com/openview/ef48430a55570967ead684d7ea69c9d1/1?pq-origsite=gscholar&cbl=48912>
- McCamant, K. & Durrett, C. (2011). *Creating Cohousing: Building Sustainable Communities*. Geraadpleegd op 17 januari 2020 van https://books.google.be/books?id=KhANWc_EcZMC&pg=PA43&lpg=PA43&dq=%22tinggarden%22+cohousing&source=bl&ots=LDEWK21zJe&sig=ACfU3U2SfKN359iZU7gs6bwAVzcdCtBkA&hl=nl&sa=X&ved=2ahUKEwi459_4oovnAhURJFAKHVDMA3IQ6AEwCnoECAoQAQ#v=onepage&q=%22tinggarden%22%20cohousing&f=false
- Jakobsen, P. & Larsen, H. (2018, 22 april). *An alternative for whom? The evolution and socio-economy of Danish cohousing*. Geraadpleegd op 18 januari 2020 van <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/17535069.2018.1465582>
- Kums, R. (2017, 28 september). *Dialoogdag VLM*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van <https://www.vlm.be/nl/SiteCollectionDocuments/Plattelend/dialoogdag%20dorpenbeleid/dialoogdag%203/dialoogsessies/sessie%204%20vzw%20Samenhuizen.pdf>
- Schacher, C. (2006). *The Good and the Bad of Cohousing*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van <http://ala-apa.org/newsletter/2006/10/17/the-good-and-the-bad-of-cohousing/>
- Devrieze, M. (2013, 27 april). *Dit is dé oplossing voor de eenzaamheid in onze maatschappij*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van <https://www.kuleuven.be/thomas/page/media/view/81417/>
- Claus, M. (2017). *5 Reasons To Consider Joining A Cohousing Community*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van <https://www.thegoodtrade.com/features/5-reasons-to-consider-joining-a-cohousing-community>

- Vancayzeele, N. (2016). *Cohousing en duurzame steden*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van http://www.samenhuizen.net/docs/MASTERPROEF_NICOLAS.VANCAYZEELE.pdf
- Kleponis, P. (2018, 4 april). *The Roseto Effect: How Losing Community Kills Us*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van <https://thosecatholicmen.com/articles/the-roseto-effect-how-losing-community-kills-us/>
- Pannecoucke, I. & De Decker, P. (2017). *Woonsituatie en -dynamieken bij ouderen: blijven of verhuizen?*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van https://steunpuntwonen.be/Documenten_2016-2020/Onderzoek_Werkpakketten/WP_6_Verhuisbewegingen_en_ruimtelijke_dynamiek_op_de_woningmarkt/WP6_1a_RAPPORT
- Celis, C. (2015, 24 september). *Cohousing als nieuwe woonvorm*. Geraadpleegd op 20 januari 2020 van <http://www.notaris-celis-brasschaat.be/nieuws-pers/detail/cohousing-als-nieuwe-woonvorm>
- Lets Leuven. (z.d.). *Voordelen*. Geraadpleegd op 21 januari 2020 van <http://www.letsleuven.be/wat-is-lets/voordelen/>
- Poppe, J. (2012). *Op zoek naar duurzaamheid aan de hand van de transitietheorie: de invloed en beperkingen van de niche cohousing binnen het regime wonen en bouwen in Vlaanderen*. Geraadpleegd op 21 januari 2020 van https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/001/895/135/RUG01-001895135_2012_0001_AC.pdf
- Beel, V. (2019, 16 april). *Waarom Vlamingen terugschrikken voor cohousing*. Geraadpleegd op 21 januari 2020 van https://www.standaard.be/cnt/dmf20190415_04331571?articlehash=C6C257928C03D4B7C19E59C62FE794059A0C116AB6FA4DBCD6EA56DB9DE5219F8FCCB9A673876B1115798E21C3D61C2105C2E4E89DEC544E8AF786973D16D25E
- Jonckheere, L., Kums, R., Maelstaf, H. & Maes, T. (2010). *Samenhuizen in België : waar staan we, waar gaan we*. Geraadpleegd op 22 januari 2020 van http://www.samenhuizen.net/docs/sib/Samenhuizen_in_Belgie_RAPPORT_2010.pdf
- Sreenivasan, J. (2008). *Utopias in American History*. Geraadpleegd op 22 januari 2020 van https://books.google.be/books?id=RnrBO-O_HvcC&pg=PA92&lpg=PA92&dq=cohousing+expensive&source=bl&ots=OY76pvj24T&sig=ACfU3U1yS7eGLzScwpOw2m_SKIV3Qr8lzw&hl=nl&sa=X&ved=2ahUKewj0163juJfnAhXFUIAKHQKxA2IQ6AEwDXoECAsQAQ#v=onepage&q=cohousing%20expensive&f=false
- Vandenbussche, N., Thion, P. & Remerie, A. (2017). *Cohousing vandaag en morgen juridisch in kaart gebracht: juridische gids voor startende samenhuisprojecten*. Geraadpleegd op 22 januari 2020 van <https://samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohousingintegrtaal.pdf>
- Samenhuizen. (2018). *Inventaris woongemeenschappen in Vlaanderen en Brussel*. Geraadpleegd op 23 januari 2020 van <http://www.samenhuizen.net/docs/Inventaris%20woongemeenschappen%20Vlaanderen%20Brussel%202018.pdf>
- Samenhuizen. (z.d.). *Meerhem*. Geraadpleegd op 23 januari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/meerhem>
- Cohousing Vinderhoute. (z.d.). *[Waarvoor staat Cohousing Vinderhoute?]*. Geraadpleegd op 23 januari 2020 van <https://www.cohousingvinderhoute.be/>

- Cohousing Projects. (z.d.). *Vinderhoute*. Geraadpleegd op 23 januari 2020 van <https://www.cohousingprojects.com/project/vinderhoute/>
- HuisElf. (z.d.). *Realisatie van een droom: het ontstaan van HuisElf*. Geraadpleegd op 23 januari 2020 van <http://huiself.be/WP/realisatiedroom/>
- Samenhuizen. (z.d.). *HuisElf*. Geraadpleegd op 23 januari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/huiself>
- Devloo, J. (2013). *Cohousing in Vlaanderen: een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van https://lib.ugent.be/fulltxt/RUG01/002/033/261/RUG01-002033261_2013_0001_AC.pdf
- Livos. (2012, 5 april). *Schaarste aan bouwgronden dreigt*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van <https://www.livos.be/nl/bouwinformatie/woonwijzer/bouwen/bouwgrond/schaarste-aan-bouwgronden-dreigt/>
- Statistiek Vlaanderen. (2019). *Bevolking: omvang en groei*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/bevolking-omvang-en-groei>
- Vervaeke, L. (2012, 15 november). *Vlaamse land raakt volgebouwd, dat kan niet langer*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/vlaamse-land-raakt-volgebouwd-dat-kan-niet-langer~b19b15ad/>
- Vlaamse Milieumaatschappij. (2018). *Bebouwde oppervlakte*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van <https://www.milieuraapport.be/milieuthemas/bodem/bodembedekking-gebruik/bebouwde-oppervlakte>
- Vandresse, M., Duyck, J., Paul, J-M., Lusyne, P., Ost, C. & Willems, M. (2019). *Demografische vooruitzichten 2018-2070*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van https://www.plan.be/uploaded/documents/201901240958450.FOR_POP1870_11813_N.pdf
- Statistiek Vlaanderen. (2019, 14 november). *Woningvoorraad*. Geraadpleegd op 25 januari 2020 van <https://www.statistiekvlaanderen.be/nl/woningvoorraad>
- Romanova, S. (2017). *Een verkennende studie naar drie duurzaamheidskenmerken van cohousing in Vlaanderen: betaalbaarheid, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van https://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:Hn5zM7O7RbQJ:https://wetenschapswinkel.be/databank/download/theses/5cdbf54576d50/16-17_Romanova_Svetlana_volledig.pdf+&cd=8&hl=nl&ct=clnk&gl=be
- Wonen Vlaanderen. (2018, 23 maart). *Woonbeleidsplan Vlaanderen*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van https://www.wonenvlaanderen.be/sites/wvl/files/woonbeleidsplan_vlaanderen.pdf
- Ruimte Vlaanderen. (2018). *Gemeenschappelijk wonen: leidraad goede praktijk*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van https://www.ruimtelijkeordening.be/Portals/108/leidraad_gemeenschappelijk_wonen_feb2018.pdf
- Samenhuizen. (2019, 29 maart). *Samenhuizen officieel erkend als woonvorm in Vlaanderen*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van <https://samenhuizen.be/samenhuizen-officieel-erkend-als-woonvorm-vlaanderen>

- Vandenbussche, N. & Verhaeghe, K. (2017). *Samenhuizen en appartementsmede-eigendom*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van <https://samenhuizen.be/sites/default/files/Juridischesgidsscohouingsintegraal.pdf>
- Koninklijke Federatie van het Belgisch Notariaat. (2015, 24 september). *Cohousing als nieuwe woonvorm*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van <https://www.notaris.be/nieuws-pers/detail/cohousing-als-nieuwe-woonvorm>
- Roodhooft, J. (2017, 21 november). *4 zaken die je moet weten over cohousing*. Geraadpleegd op 27 januari 2020 van <https://immo.vlan.be/nl/nieuws/6711/4-zaken-die-je-moet-weten-over-cohousing>
- Bellens, P. (2015). *Woningdelen: een aantrekkelijke en toegankelijke manier van wonen, ook binnen het huidige juridische kader*. Geraadpleegd op 28 januari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/sites/default/files/samenhuizen%20onderzoek%2015%2009%202015%20provincie%20DEF.pdf>
- Samenhuizen. (2018, 21 november). *Huisdelen & een uitkering ontvangen, een goede match of niet?*. Geraadpleegd op 28 januari 2020 van <https://samenhuizen.be/huisdelen-een-uitkering-ontvangen-een-goede-match-niet>
- Bond Beter Leefmilieu Vlaanderen & Samenhuizen. (2015). *Project Gemeenschappelijk eco-wonen: trajectbegeleiding van woonactoren die gemeenschappelijk eco-wonen willen faciliteren als instrument voor klimaatvriendelijke kernversterking*. Geraadpleegd op 28 januari 2020 van https://www.vlaamsbrabant.be/binaries/Beleidsaanbevelingen-Vlaams-niveau-BBL_tcm5-109560.pdf
- Hendrickx, M. & Hostekint, M. (2015, 16 juli). *Verslag over het voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen*. Geraadpleegd op 28 januari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/sites/default/files/g391-3%20resolutie%20nieuwe%20woonvormen.pdf>
- Christiaens, A. (2017, 13 april). *CD&V vraagt snel beleidskader voor Nieuwe Woonvormen*. Geraadpleegd op 28 januari 2020 van <https://www.anchristiaens.be/single-post/2017/04/13/CDV-vraagt-snel-beleidskader-voor-Nieuwe-Woonvormen>
- Belga. (2017, 2 februari). *Iedereen kan binnenkort proefproject cohousing starten*. Geraadpleegd op 29 januari 2020 van <https://www.vrt.be/vrtnws/nl/2017/02/02/iedereen-kan-binnenkortproefprojectcohousingstarten-1-2881860/>
- Christiaens, A. (2018, 11 januari). *Proefomgevingen nieuwe woonvormen starten op 1 februari 2018*. Geraadpleegd op 29 januari 2020 van <https://www.anchristiaens.be/single-post/2018/01/11/Proefomgevingen-nieuwe-woonvormen-starten-op-1-februari-2018>
- Vlaams Parlement. (2018, 11 januari). *Commissievergadering van commissie voor Wonen, Armoedebeleid en Gelijke Kansen*. Geraadpleegd op 29 januari 2020 van <https://www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1220155/verslag/1221545>
- Jacobs, S. (2018, 2 juli). *Soepeler bouwen dankzij de Codextrein 2017 : oude verkavelingsvoorschriften in sommige gevallen niet langer van toepassing*. Geraadpleegd op 29 januari 2020 van [94](https://www.monardlaw.be/publications/-/asset_publisher/sfxddM7ZdWTD/content/soepeler-</p></div><div data-bbox=)

[bouwen-dankzij-de-codextrein-2017-oude-verkavelingsvoorschriften-in-sommige-gevallen-niet-langer-van-toepassing/pop_up](#)

Samenhuizen. (z.d.). *Lokaal beleid*. Geraadpleegd op 1 februari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/lokaal-beleid>

Balthazar, T. (2015, 26 mei). *Beleidsnota wonen: 76 acties voor goed wonen in Gent*. Geraadpleegd op 3 februari 2020 van <https://stad.gent/sites/default/files/page/documents/Beleidsnota%20Wonen.pdf>

Mechelen. (2018, 21 december). *Bestuursakkoord: samen voor een positief Mechelen*. Geraadpleegd op 3 februari 2020 van <https://www.mechelen.be/samen-voor-een-positief-mechelen-defpdf>

Statistiek Vlaanderen. (z.d.). *Meer en kleinere huishoudens in Vlaanderen in de komende 10 jaar*. Geraadpleegd op 3 februari 2020 van <https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/docs/proj2018-kleinere-huishoudens.pdf>

Statistiek Vlaanderen. (z.d.). *Bevolking op actieve leeftijd daalt in de toekomst in meerderheid van gemeenten*. Geraadpleegd op 3 februari 2020 van <https://www.statistiekvlaanderen.be/sites/default/files/docs/proj2018-vlaamse-gemeentelijke-demografische-vooruitzichten-2018-persbericht.pdf>

Goodwin, D. (2014, 13 maart). *Co-housing arrangements win popularity in Flanders*. Geraadpleegd op 5 februari 2020 van <http://www.flanderstoday.eu/living/co-housing-arrangements-win-popularity-flanders>

Cohousing Limburg. (z.d.). *Wonen in Alken: trendy wonen tussen het fruit*. Geraadpleegd op 5 februari 2020 van <http://www.cohousinglimburg.be/cohousing-alken/>

Van Baelen, G. & Dreesen, R. (2015, 8 april). *Woonproject met gedeelde ruimtes in oude wijkschool*. Geraadpleegd op 5 februari 2020 van https://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20150407_01619680

Cohousing Limburg. (z.d.). *Wonen in Peer in schooltje 't Maarlo*. Geraadpleegd op 5 februari 2020 van <http://www.cohousinglimburg.be/cohousing-peer/>

Boefker, Z. (2018, 27 maart). *14 kandidaten voor 12 plaatsen: vraag naar cohousing in Limburg groter dan aanbod*. Geraadpleegd op 6 februari 2020 van https://www.hbvl.be/cnt/dmf20180327_03432852/twaalf-gezinnen-bouwen-samen

Cohousing Limburg. (z.d.). *Groep Cohousing TRiS*. Geraadpleegd op 6 februari 2020 van <http://www.cohousinglimburg.be/groep-cohousing-tris/>

Samenhuizen. (2017, 26 november). *Infomoment woongemeenschap Abtshof, Borlo Gingelom*. Geraadpleegd op 12 februari 2020 van <https://www.samenhuizen.be/infomoment-woongemeenschap-abtshof-borlo-gingelom>

Provincie Oost-Vlaanderen. (z.d.). *Subsidie voor experimentele woonprojecten in Oost-Vlaanderen*. Geraadpleegd op 15 februari 2020 van <https://oost-vlaanderen.be/wonen-en-leven/bouwen-en-wonen/subsidie-voor-experimentele-woonprojecten-in-oost-vlaanderen.html>

Vlaams-Brabant. (z.d.). *Cohousing*. Geraadpleegd op 15 februari 2020 van <https://www.vlaamsbrabant.be/wonen-milieu/wonen-en-ruimtelijke-ordening/nieuwe-woonvormen-en-betaalbaar-wonen/woningdelen/cohousing/index.jsp>

- Hasselt. (2019, 2 oktober). *Cohousing*. Geraadpleegd op 24 februari 2020 van <https://www.hasselt.be/nl/cohousing>
- Wooncoop. (z.d.). *In het kort*. Geraadpleegd op 29 februari 2020 van <https://www.wooncoop.be/over-ons/in-het-kort/>
- Cohousing Projects. (z.d.). *Genk*. Geraadpleegd op 28 maart 2020 van <https://www.cohousingprojects.com/project/genk/>
- Verhaeghe, P. (z.d.). *Hoe deze maatschappij eenzame individuen creëert*. Geraadpleegd op 30 maart 2020 van <https://www.brainwash.nl/bijdrage/hoe-deze-maatschappij-eenzame-individuen-creert>
- Annemans, L. & T'Jaecx, J. (2018, 5 juli). *Persdossier Resultaten Nationaal Geluksonderzoek 2018 over sociale relaties*. Geraadpleegd op 31 maart 2020 van https://gelukkigebelgen.be/wp-content/uploads/Persdossier_180705.pdf
- Samenhuizen. (z.d.). *Samenhuizengemeenten en -steden*. Geraadpleegd op 6 april 2020 van <https://www.samenhuizen.be/samenhuizengemeenten-en-steden>
- Samenhuizen. (z.d.). *Oud Charter Samenhuizen*. Geraadpleegd op 6 april 2020 van <https://www.samenhuizen.be/oud-charter-samenhuizen>
- Architectuurwijzer. (2020, 6 januari). *Housing Apart Together*. Geraadpleegd op 10 april 2020 van <http://architectuurwijzer.be/housing-apart-together/>
- Moors, I. (2019). *Op weg naar een kwalitatieve leefomgeving en een duurzaam beschermde open ruimte*. Geraadpleegd op 11 april 2020 van http://www.limburg.be/webfiles/limburg/product/beleid2020_moors.pdf
- Samenhuizen. (2018). *Samenhuizen in je lokaal beleid: bouwstenen & inspirerende voorbeelden*. Geraadpleegd op 12 april 2020 van http://www.samenhuizen.net/docs/folder_lokaal_beleid_2018_webversie.pdf
- Samenhuizen. (z.d.). *Samenhuizen met eigen ogen ontdekken? Het kan!*. Geraadpleegd op 16 april 2020 van <https://www.samenhuizen.be/samenhuizendag>
- Vervoort, P. & Loris, I. (2017). *De gedeelde baksteen in de maag? Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen*. Geraadpleegd op 17 april 2020 van https://pdfs.semanticscholar.org/bd8a/1462bcdb57aa84222f9b828f361e5730ec1d.pdf?_ga=2.246315212.931439198.1587118317-622528309.1587118317

10.2 Figuren en afbeeldingen

- Annemans, L. & T'Jaecx, J. (2018, 5 juli). *Eenzaamheid in België* [foto]. Geraadpleegd van https://gelukkigebelgen.be/wp-content/uploads/Persdossier_180705.pdf
- Samenhuizen. (z.d.) *Meerhem* [foto]. Geraadpleegd van <https://www.samenhuizen.be/meerhem-0>
- HuisElf. (z.d.) *De schuur of het commonhouse* [foto]. Geraadpleegd van <http://huiself.be/WP/Wonen/>
- Cohousing Projects. (z.d.). *Vinderhoute* [foto]. Geraadpleegd van <https://www.cohousingprojects.com/project/vinderhoute/>

Cohousing Limburg. (z.d.). *Groep Cohousing TRiS* [foto]. Geraadpleegd van <http://www.cohousinglimburg.be/groep-cohousing-tris/>

Samenhuizen. (z.d.). *Cohousing Moos°Herk (in opstart)* [foto]. Geraadpleegd van <https://www.samenhuizen.be/cohousing-moos°herk-opstart>

10.3 Persoonlijke communicatie

Verhaegen, L. (2020, 30 januari). (Cohousing Limburg vzw). (cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [interview]. Hechtel.

Vanslebrouck, S. (2020, 8 februari). (Samenhuizen vzw en bewoonster Het Abtshof). (Het Abtshof in Gingelom en cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [interview]. Gingelom.

Vanslebrouck, S. (2020, 18 februari). (Samenhuizen vzw). (document doelstellingen woonplan Hasselt 2030). Persoonlijke communicatie [email].

De Boodt, A. (2020, 22 februari). (toekomstig bewoonster Moos°Herk). (Moos°Herk in Hasselt en cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [interview]. Sint-Truiden.

Raeymaekers, M. (2020, 7 maart). (bewoner 't Maarlo). ('t Maarlo in Peer en cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [interview]. Peer.

Roegies, S. (2020, 15 maart). (bewoonster De Boomgaarderie). (De Boomgaarderie in Alken en cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [interview]. Alken.

Frederix, H. (2020, 20 maart). (coördinator wonen provincie Limburg). (cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie. [videochat].

Vanbilsen, Y. (2020, 21 maart). (toekomstig bewoonster TRiS). (TRiS in Beringen en cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [telefoongesprek].

Sannen, J. (2020, 23 maart). (initiatiefneemster en toekomstig bewoonster TRiS). (TRiS in Beringen en cohousing in Limburg). Persoonlijke communicatie [telefoongesprek].