

De gedeelde baksteen in de maag? Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen. - Peter Vervoort, Isabelle Loris

De Vlaamse bevolking groeit, vergrijst en wordt meer en meer divers. Het aantal gezinnen stijgt, de grootte ervan daalt, nieuwe gezinsvormen - zoals eenoudergezinnen of nieuw samengestelde gezinnen komen vaker voor. Het bestaande woonpatrimonium, met veelal klassieke ééngezinswoningen, is hier niet op aangepast. Er is nood aan meer betaalbare kleine woningen, maar ook de vraag naar flexibele woontypes en innovatieve woonvormen stijgt.

Ondernemende burgers nemen initiatief om die veranderende woonwensen in te vullen. Via collectief bouwen en gemeenschappelijk wonen gaan ze op zoek naar winst op ruimtelijk, financieel maar ook op sociaal vlak. Ook het Vlaams ruimtelijk beleid ziet potenties in het stimuleren van gemeenschappelijk wonen zoals bijvoorbeeld cohousing, om het ruimtelijk rendement op een kwaliteitsvolle manier te verhogen, de buurten leefbaar te houden en de sociale cohesie te verhogen.

Ondanks de stijgende interesse voor cohousing, werden er de voorbije jaren maar weinig projecten gerealiseerd. Het is als initiatiefgroep echt niet evident om een project van de grond te krijgen. Maar ook voor overheden is het niet zo makkelijk om gemeenschappelijk wonen en innoverende projectontwikkeling door burgercollectieven actief te ondersteunen.

De paper bespreekt knelpunten voor het realiseren van gemeenschappelijk wonen via collectief bouwen, vanuit het standpunt van een initiatiefgroep voor cohousing. Hieruit worden algemene aanbevelingen gedaan om deze nieuwe woon- en bouwcultuur in Vlaanderen beter te ondersteunen. Bovendien worden er ook specifieke sleutels aangereikt voor ruimtelijk beleid om dergelijke innovatieve initiatieven ook te laten renderen voor een ruimere omgeving.

De gedeelde baksteen in de maag?

Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen

Peter Vervoort¹, Isabelle Loris^{1,2}

Er zijn geen stedenbouwkundige knelpunten die er voor zorgen dat gemeenschappelijke wonen in plaats van klassieke verdichting niet mogelijk is.

Een helder juridische omkadering is essentieel om het aantal realisaties te verhogen.

Projecten van gemeenschappelijk wonen echter zijn niet per definitie een meerwaarde voor ruimtelijk beleid, integendeel zijn sommige erg introvert, gebouwd aan een lage dichtheid en gelegen op afgelegen locaties.

Ruimtelijk beleid moet meer doen dan louter faciliteren om meerwaarde op ruimtelijk en maatschappelijk vlak te valoriseren.

Gericht grondbeleid of selectieve financiële ondersteuning kunnen de kansen op meerwaarde aanzienlijk verhogen, maar ook via inzet van haar eigen kennis en expertise, en ook door goede contacten met nieuwe private spelers kan een lokale overheid de potenties van gemeenschappelijk wonen valoriseren.

¹Vlaamse overheid
Departement Omgeving
Koning Albert II-laan 19, bus 12
1210 Brussel

²Universiteit Gent
Afdeling Mobiliteit en Ruimtelijke Planning
Vrijdagmarkt 10/301
9000 Gent

De gedeelde baksteen in de maag?

Meerwaarde realiseren door gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen

Inleiding

Tot een paar generaties terug was het vrij gebruikelijk dat kinderen, ouders en grootouders samen onder één dak woonden. Het was een noodzaak en een gewoonte. Op zijn hoogtepunt tijdens het Interbellum woonden er 1,32 gezinnen per woning in België (Bettendorf & Buyst, 1997). Een toegenomen welvaart en individualisering van de maatschappij heeft deze vorm van samenwonen door de jaren heen verdrukt. De voortschrijdende gezinsverdunding en het groeiend aantal alleenstaanden hebben dit fenomeen nog verstrekt. Vandaag de dag zien we een hernieuwde interesse in deze samenlevingsvorm. Het kangoeroewonen of zorgwonen is daarvan één van de bekendste woonvormen: hulpbehoevende (groot)ouders wonen in een aparte unit, aangebouwd bij de woning, in. Ook het samenhuizen met gelijkgezinden, zonder daarbij noodzakelijk een familiale band te hebben, kent opmars. Cohousing komt als begrip steeds meer ingeburgerd.

Het verwondert niet dat het bestaande woningpatrimonium niet steeds aangepast is aan deze hernieuwde vraag. De ondernemende burger gaat dan ook zelf op zoek naar oplossingen voor zijn specifieke woonbehoefte, onder meer via gemeenschappelijk wonen. Diverse private initiatieven en platforms zien het zonlicht. Dergelijk initiatieven zijn ook de politiek niet ontgaan. Nieuwe woonvormen worden door het beleid opgepikt in allerlei beleidsnota's als een te stimuleren trend. Zorgwonen is al decretaal verankerd in Vlaanderen (Vlaamse Regering, 2010). Andere experimentele woonvormen zullen dan weer met een nieuw decreet levensruimte krijgen (Vlaamse Regering, 2017) en ook in het ruimtelijk beleid krijgen innovatieve woonvormen aandacht (Vlaamse Regering, 2016).

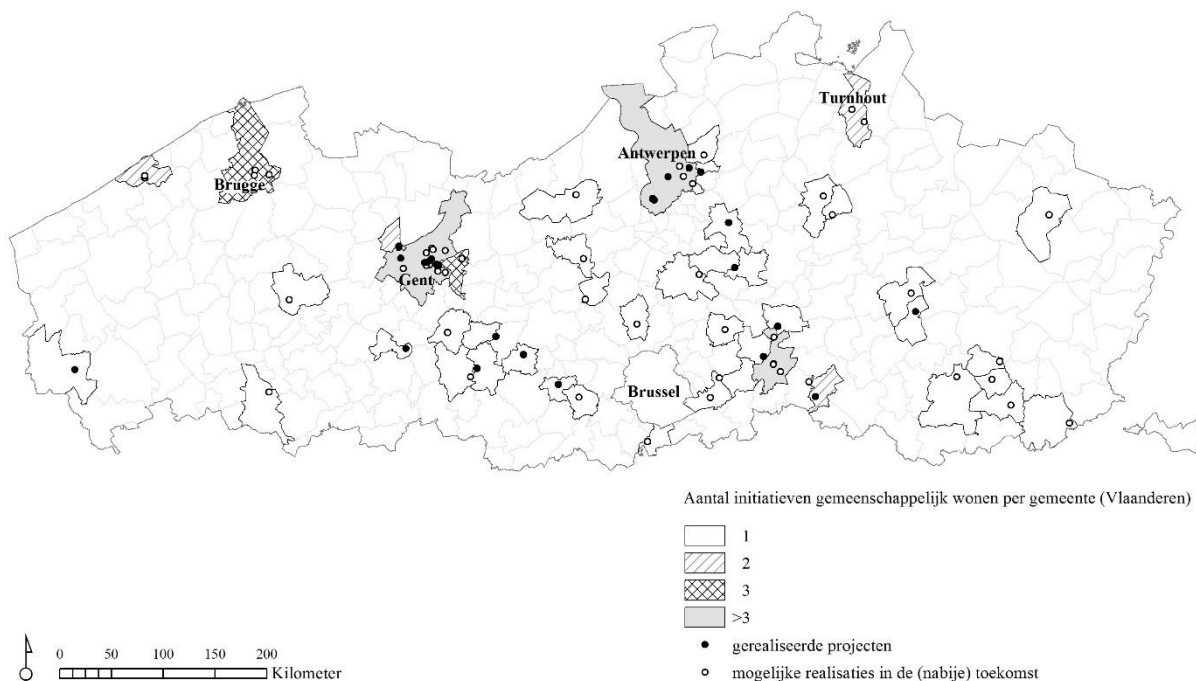
Het gemeenschappelijk wonen als concept heeft veel potentie om een ruimtelijk antwoord te geven aan de maatschappelijke opgaves op vlak van wonen en huisvesting. Het aantal gekende gerealiseerde projecten is echter beperkt. Laten we gemeenschapshuizen buiten beschouwing dan werden er slechts 26 projecten met in het totaal ca. 165 wooneenheden reeds gebouwd¹. Daarnaast zijn er nog 54 projecten in de pijplijn (Samenhuizen vzw, 2017). Deze 80 initiatieven liggen gespreid over geheel Vlaanderen (Figuur 1). Ze komen zowel voor in (rand)stedelijke context als in het landelijk gebied. Ter vergelijking, jaarlijks worden ca. 33.000 vergunningen voor nieuwbouw afgeleverd in Vlaanderen (FOD Economie, 2017).

Alhoewel gemeenschappelijk wonen als concept momenteel breed gedragen wordt, zal het niet per definitie bijdragen aan een goede ruimtelijke ordening. Zo zijn niet alle initiatieven gelegen binnen het bestaande ruimtebeslag. Noch zijn alle locaties goed gelegen qua knooppuntwaarde en voorzieningen-niveau (Figuur 2). Ook kunnen vragen gesteld worden bij de beoogde dichtheid van sommige projecten en de meerwaarde die ze bieden voor de buurt.

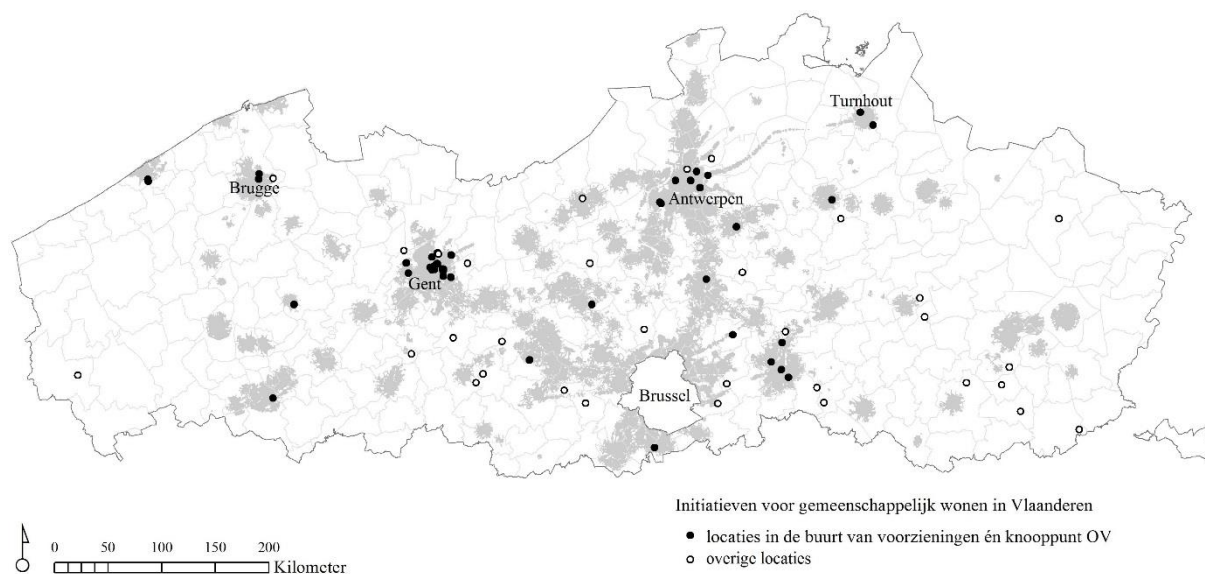
Wil men de potenties van het gemeenschappelijk wonen ten volle benutten, dan is er enerzijds een generiek beleid nodig dat het opstarten van dergelijke projecten vergemakkelijkt en anderzijds hefboomen om sturend op te treden naar de gewenste locatie van die projecten (op goedgelegen locaties binnen het ruimtebeslag), het ruimtelijk rendement op te drijven (voldoende dichtheden) en een meerwaarde voor de buurt te betekenen (leefbaarheid, sociale inclusie, ...).

¹ Inschatting op basis van Samenhuizen vzw (2017) en consultatie van de websites van de betreffende projecten.

Figuur 1: Situering van de cohousinginitiatieven in Vlaanderen en realisatiegraad (situatie februari 2017). Bron: Samenhuizen vzw (2017); eigen verwerking.



Figuur 2: Situering van de cohousinginitiatieven ten opzichte van het A-kwadrant uit Verachtert et al. (2016): buurten met een goede knooppuntwaarde voor openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen: Bron: eigen verwerking



Gemeenschappelijk wonen een meerwaarde voor ruimtelijk beleid?

Het Steunpunt Wonen definieert gemeenschappelijk wonen als: ‘*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 over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer*’ (Van

den Houte, Ryckewaert, Delbeke, & Oosterlynck, 2015). Team Vlaams bouwmeester (Swinnen, 2013) ziet vijf maatschappelijke collectiviteitswinsten van gemeenschappelijk wonen: een effectieve vernieuwing van de woningmarkt, betaalbaar wonen, grotere garanties voor levenslang leven en aangepast wonen, verminderde maatschappelijke kosten, weefselversterkend en landschapssparend ontwikkelen. Het witboek Beleidsplan Ruimte Vlaanderen (Vlaamse Regering, 2016) haalt mogelijkheden aan om via gemeenschappelijk wonen het ruimtelijk rendement op een kwaliteitsvolle manier te verhogen, de buurten leefbaar te houden en de sociale cohesie te verhogen. Vaak wordt gemeenschappelijk wonen in de media, in beleidsplannen, maar ook in de literatuur unisono positief onthaald en wordt er verwezen naar de meerwaarde die het biedt ten opzichte van klassieke woonontwikkelingen. Toch is het raadzaam de voordelen van gemeenschappelijk wonen voor de buurt of samenleving niet te overschatten. Op het vlak van sociale diversiteit binnen het project én van integratie van het project in een buurt, blijken de projecten niet steeds een meerwaarde te bieden ten opzichte van klassieke woonontwikkelingen of zelfs minder goed scoren (Chiodelli & Baglione, 2013). Vaak is er een interessante bewonersmix terug te vinden op het vlak van gezinssamenstelling, leeftijd, religie, maar als je kijkt naar socio-economische status en onderwijsniveau blijkt bijvoorbeeld cohousing toch vooral een zaak voor de hoogopgeleide blanke middenklasse. Een belangrijke reden hiervoor is de vereiste financiële draagkracht van de deelnemers. Mensen die gemeenschappelijk wonen lopen daarnaast ook het risico om vervreemd te raken van de buurt, net omdat ze zelf binnen de eigen groep functioneel en sociaal zelfredzaam zijn. Bovendien uit dit zich soms ook in een erg introverte inplanting van de woningen rond een gemeenschappelijk paviljoen, wat weinig uitnodigend is voor interactie met de buurt.

Vanuit een ruimtelijk perspectief in Vlaanderen moeten bijkomend nog bedenkingen gemaakt worden rond de locatie van de ontwikkelingen en de bouwdichtheid. Figuur 2 toont de locatie van alle lopende initiatieven in relatie met het voorzieningenniveau en de nabijheid van een knooppunt van openbaar vervoer². Hieruit blijkt dat slechts de helft van de projecten terecht komen op locaties die ruimtelijk zeer goed gelegen zijn. Gemeenschappelijk wonen heeft de potentie om aan hogere dichtheden te bouwen zonder aan leefkwaliteit in te boeten. Dankzij de gemeenschappelijke ruimtes en de gedeelde groenruimtes, kunnen de individuele woningen beperkt blijven in oppervlakte. In de praktijk zijn de gerealiseerde dichtheden, vaak aan de lage kant. Bovendien blijken de woningen vaak niet veel kleiner te zijn dan klassieke woningen³. Hierdoor hebben ze toch een groter ruimtebeslag dan je zou verwachten. Gemeenschappelijk wonen biedt dan wel een meerwaarde voor mensen binnen het project, maar er is niet per definitie een bredere ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde ten opzichte van klassieke woonontwikkeling. Beleidsmatig maatregelen nemen die deze woonvormen ondersteunen, moeten daarom omzichtig gebeuren. Om er voor te zorgen dat de potenties van deze woonvorm maximaal kunnen worden benut zal (ruimtelijk) beleid, ook actief sturend en selectief ondersteunend moeten te werk gaan.

Knelpunten voor realisatie gemeenschappelijk wonen via collectief bouwen

Regelgeving

Binnen de Vlaamse codex ruimtelijke ordening wordt gemeenschappelijk wonen niet gedefinieerd, maar dat wil niet zeggen dat het in Vlaanderen niet mogelijk is. In zones bedoeld voor wonen aangeduid

² A-kwadrant uit Verachtert et al. (2016): buurten met een goede knooppuntwaarde voor openbaar vervoer en nabijheid van voorzieningen.

³ Inschatting op basis van Samenhuizen vzw (2017) en consultatie van de websites van de betreffende projecten.

op de gewestplannen zijn gemeenschappelijke woonprojecten in principe vergunbaar. Natuurlijk stellen er zich wel problemen binnen verouderde verkavelingen of achterhaalde plannen van aanleg en mogelijk is gemeenschappelijk wonen ook in sommige meer recente ruimtelijke uitvoeringsplannen niet mogelijk wanneer meergezinswoningen worden uitgesloten. Maar deze belemmeringen kunnen met bestaand instrumentarium aangepakt worden, bijvoorbeeld door bestaande plannen en verkavelingen te actualiseren via een overdruk-RUP (Ruimte Vlaanderen, 2015). Het actualiseren van deze voorschriften is hoe dan ook aan de orde om verdichting op goede locaties mogelijk te maken. Besturen die gebiedsgericht werk willen maken van rendementsverhoging zullen deze oefening met andere woorden toch al maken. Initiatiefgroepen die op ruimtelijk gewenste locaties willen ontwikkelen zouden hierdoor in principe geen andere stedenbouwkundige moeilijkheden mogen ondervinden dan verdichting via klassieke woonprojecten.

Betrokkenheid van bewoners

Toch blijkt het in Vlaanderen zeer moeilijk om een gemeenschappelijk woonproject te realiseren, ook op ruimtelijk gewenste locaties. Een essentiële factor voor het succes van een project is de betrokkenheid van de (toekomstige) bewoners bij het ontwikkelingsproces. Het heeft weinig zin om als overheid zelf projecten voor gemeenschappelijk wonen te bouwen, op ruimtelijk geschikte locaties en aan wenselijke bouwdichtheden, om daarna de woningen te verkopen aan geïnteresseerden (Van Garderen, 2016). Het is dan ook niet verwonderlijk dat ook gemeenschappelijk wonen in Vlaanderen vooral slaagt als er het ook gepaard gaat met een collectief bouwproces. Dit is echter niet eenvoudig. Een project start met een woondroom van enkele enthousiastelingen, maar uiteindelijk moet er wel een project van enkele miljoenen euro's worden gebouwd. Hiervoor is er naast ondernemingszin en durf ook heel wat expertise nodig op diverse gebieden: juridisch, stedenbouwkundig, architecturaal, financieel, fiscaal, project- en procesmanagement, maar ook groepsdynamiek, besluitvorming, sociale aspecten,... Samenhuizen vzw doet vandaag reeds een verdienstelijke poging om kennis hierrond te bundelen en ter beschikking te stellen aan opstartende groepen (zie bijvoorbeeld Samenhuizen vzw (2015)). Deze informatie is zeer nuttig als eerste kennismaking, maar onvoldoende als je écht aan de slag wil gaan en hierbij onderbouwde keuzes wil maken over de juridische structuur, financiering of stedenbouwkundige haalbaarheid. Om dit te ondervangen moet je als initiatiefgroep behendig genoeg zijn om je te laten omringen door diverse experts (banken, fiscalisten, juristen, notarissen, stedenbouwkundigen, architecten) het overzicht bewaren en zelf de puzzel weten te leggen.

Leren van anderen

In het buitenland is collectief bouwen al langer gangbaar (Duitse Baugruppen, Zwitserse wooncoöperatieven of collectief particulier opdrachtgeverschap in Nederland). Gemeenschappelijk wonen overstijgt de tweedeling tussen eengezinswoning en meergezinswoning, net zoals collectief bouwen het midden laat tussen projectontwikkeling en het klassieke particuliere bouwen. Hierdoor bestaat er ook geen ideale rechtsvorm voor initiatiefgroepen om een gemeenschappelijke aankoop te doen, samen te bouwen en het samenwonen te organiseren. In de praktijk wordt daarom gebruik gemaakt van de bestaande rechtsvormen als 'vereniging van mede-eigenaars' uit het appartementsrecht of wordt een 'coöperatieve vennootschap' opgericht (Samenhuizen vzw, 2015; Thion, 2016). Voor het collectief bouwproces wordt dit aangevuld met de figuur van de 'burgerlijke maatschap' (Samenhuizen vzw, 2015). Deze juridische onduidelijkheid zorgt voor verschillende vragen, en afhankelijk van de rechtsvorm (of combinatie van rechtsvormen) waar een groep voor kiest zijn de antwoorden anders (Thion, 2016): *kan je bijvoorbeeld aan 6% BTW verbouwen als groep, heb je recht op een woonbonus,*

krijg je wel een hypothecaire lening, hoe krijgen we voldoende kapitaal bij elkaar als de groep nog niet volledig is, kunnen we samen aansluiten op de nutsvoorzieningen, hoe zit het eigenlijk met de Wet Breyne,... Onze regelgeving is weinig aangepast om deze innovatieve woonvormen te faciliteren, waardoor aanpassingen zich opdringen. De aangehaalde buitenlandse praktijken van kunnen hiervoor inspiratievol zijn.

Ondertussen staan private spelers op (zie bijvoorbeeld <http://www.cohousingprojects.be> of <http://www.cohousinglimburg.be>) die hierop inspelen en hun opgebouwde cohousing expertise aanbieden aan groepen, overheden en grondeigenaars en bovendien zelf investeren in geschikte sites voor het ontwikkelen van cohousing projecten. Het voordeel van dergelijke organisaties is dat je als initiatiefgroep minder financiële risico's loopt en makkelijker toegang krijgt tot mogelijke locaties. Een duidelijk nadeel is dat je als groep minder sturing kan geven aan je project: locatie en grondprijs ligt vaak vast, soms wordt er gewerkt met een gekende architect of bouwfirma. Bovendien is er uiteraard een kost verbonden aan dergelijke dienstverlening.

We willen inzicht krijgen in het proces dat een initiatiefgroep doormaakt, hoe ze hierin keuzes maken en wat kritische succesfactoren zijn om tot realisatie te komen. Hiervoor bekijken we een recente Vlaamse case van een opstartende groep tot aan de aankoop van een site: cohousinggroep 'Buren van Bink' in Turnhout. De aankoop van een geschikte site is immers een cruciale stap om tot realisatie te komen.

Case: Buren van Bink, Turnhout

Vliegende start

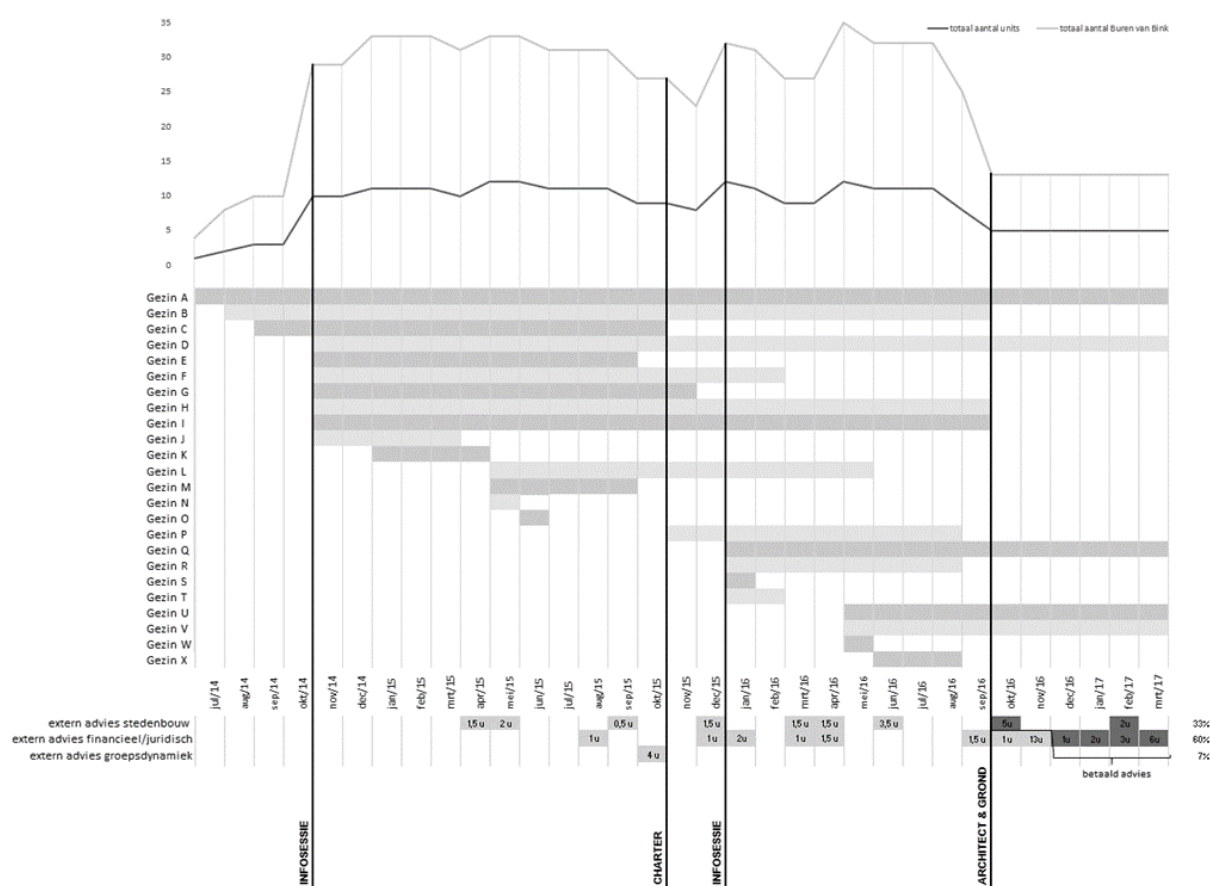
In de zomer van 2014 raakt een gezin uit Turnhout geïnteresseerd in een cohousing. In de buurt zijn er geen lopende projecten actief, dus nemen zelf initiatief om een project op te starten. Ze komen vrij vlug in contact met Samenhuizen vzw en vinden bij vrienden en familie enkele medestanders. In het najaar organiseert men een succesvolle eerste publieke infosessie, waardoor de groep officieel van start kan gaan met tien gezinnen (jonge koppels met kinderen, oudere alleenstaanden en koppels). Er wordt via werkgroepen op drie sporen gelijktijdig gewerkt: het uitwerken van een gemeenschappelijk visie op het project, het zoeken van een geschikte locatie en het uitwerken van de juridische en financiële structuur. Eén van de initiatiefnemers is een ruimtelijk planner/ir-architect, een ideale trekker voor de zoektocht naar de locatie, maar in de groep zitten ook enkele experts groepsprocessen en coaching die via een beproefde methodiek er voor zorgen dat de groep via verschillende workshops elkaar leren kennen en samen een toekomstvisie uitwerken.

In het voorjaar neemt *Buren van Bink* het initiatief om hun project voor te stellen aan de schepen ruimtelijke ordening en de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar. Ze bespreken met de gemeente de haalbaarheid van meer dan twintig potentiële locaties die allemaal gelegen zijn op maximaal 10 minuten fietsen van de Grote Markt: oude schoolgebouwen, binnengebieden, stedelijke woonprojecten. De initiatiefgroep beslist om een drietal locaties verder te onderzoeken. Twee locaties bevinden zich in de stadsrand.. De andere bevindt zich in het centrum van de stad.

Ondertussen haken sommige gezinnen af, vooral het hoge vergadertempo (elke maand een algemene vergadering, daarnaast nog overleg in de werkgroepen en de diverse visiewerkshops) wordt als reden aangegeven, maar er komen ook weer nieuwe mensen bij (zie figuur 3). In oktober 2015 wordt de toekomstvisie op het woonproject en de waarden van de woongemeenschap geconsolideerd in een charter (Buren van Bink, 2015). De groep vertrekt van de kernwaarden *respect, privacy, gelijkwaardigheid, spontaniteit, flexibiliteit, ecologie en geborgenheid*. Het charter geeft verder aan dat

ze betrokken willen zijn bij buurt op de toekomstige locatie, stelt levenslang wonen voorop, geeft een visie op het gevraagde engagement binnen de groep, gaat in op duurzaamheidsaspecten en concretiseert ook de grootte-orde van het project: ongeveer 15 woningen. Dit charter is een belangrijke mijlpaal voor de groep (zie figuur 3). Een aantal mensen beslissen voorafgaand aan de totstandkoming om de groep te verlaten, ze twijfelen om zich verder te engageren en willen daarom niet wegen op de inhoud van het definitieve charter. Sommigen zijn niet zeker of ze in Turnhout willen blijven wonen, anderen vrezen dat het voor hen te duur wordt, maar ook wijzigende gezinssituaties worden aangehaald als reden om af te haken. Het charter zet ook aan tot reflectie, één gezin beslist om af te haken omdat ze eerder een kleinschaliger project voor ogen hebben. Maar het geeft de groep ook een duidelijker profiel, waarmee ze in november naar buiten komen tijdens een tweede publieke infosessie en wat er voor zorgt dat de groep weer aangroeit (figuur 3).

Figuur 3: Tijdslijn cohousinggroep ‘Buren van Bink’, Turnhout – eigen verwerking.



Volhouden

Buren van Bink knoopt in het voorjaar gesprekken aan met eigenaars in twee van de gebieden die ze onderzoeken. Van de derde locatie is ondertussen gebleken dat door onenigheid tussen de verschillende eigenaars de ontwikkelingskansen op korte termijn vrij klein zijn. De initiatiefgroep richt zijn pijlen daarom op de derde site: een locatie in het stadscentrum in totaal 2ha groot, waarvan de helft in handen is van een familie die zelf denkt aan de ontwikkeling van een duurzame wijk op die locatie. Er volgt een periode van intensief overleg: zowel de gemeente, de eigenaars als *Buren van Bink* zien kansen om een pilotproject op te starten die de (her)ontwikkeling van de hele wijk in gang te zetten. Ook de Stadsregio

springt op de kar en zet via het Woonlabo, een door de provincie ondersteund onderzoeksproject voor innovatief wonen, een participatief traject uit met de eigenaars, cohousers en de buurt om de potenties te verkennen om uiteindelijk uit te monden in realisatie op het terrein. Eind augustus beslissen de eigenaars van het perceel dat ze het participatietraject zonder de cohousers willen doorlopen om hun eigen ontwikkelingskansen niet te hypothekeren, de onderhandelingen over verkoop en grondprijs worden stopgezet. Dit zorgt voor een kleine crisis in de initiatiefgroep, waarbij de twijfel rijst of er nog energie is om op zoek te gaan naar nieuwe locaties. De vele overlegmomenten intern, bilateraal met eigenaars, met stad en stadsregio, die uiteindelijk op niets uitdraaien liggen bij sommigen zwaar op de maag en wegen op het familieleven. Gelukkig is de groep in april versterkt met enkele nieuwe gezichten die naarstig op zoek gaan naar alternatieve locaties.

Van droom naar realisatie

Het is al bijna twee jaar geleden dat de eerste verkenning van mogelijke sites gebeurde en ondertussen staan er heel wat villa's op ruime percelen in de stadsrand te koop. Eén van die villa's lijkt een schot in de roos: een perceel van 0.75ha, gelegen in de stadsrand in een residentiële straat, op 5 minuten per fiets van het centrum, volgens het geldende ruimtelijk uitvoeringsplan bestemd als stedelijk woongebied én te koop aan een haalbare prijs. Dit blijkt de tweede belangrijke mijlpaal te zijn in het realisatieproces. De zekerheid dat de piste in het centrum moet verlaten worden, maakt dat een gezin afhaakt, maar vooral de financiële engagementen die moeten worden aangegaan (ereloon architect, aankoop van de grond, betalen juridische experts) maakt dat deelname aan het project minder vrijblijvend is en dat scherpe keuzes over deelname moeten gemaakt worden. Ook nu worden financiële twijfels, gewijzigde gezinssituatie en de mogelijke impact van de hoge vergaderdruk op het gezinsleven als voornaamste redenen gegeven om af te haken.

Uiteindelijk wagen vijf gezinnen de sprong om de aankoop van het perceel voor te bereiden: stedenbouwkundige haalbaarheid onderzoeken samen met de architect in overleg met de gemeente, onderhandelingen opstarten met makelaar en eigenaars van de villa, maar vooral ook uitzoeken hoe de groep zich juridisch kan organiseren om de aankoop te doen en wat de financiële consequenties zijn. In het najaar wordt er druk overlegd met verschillende experts in diverse vakgebieden (3 notarissen, 2 architecten, de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar, een financiële instelling, 3 juristen, 4 experts ondernemen), wat in totaal neer komt op een volle werkweek aan vergaderingen. Bovendien moet de groep ook onderling belangrijke afspraken maken rond voorfinanciering, aanvaardbare financiële risico's en verantwoordelijkheden. Dit zorgt er voor dat het eerste bod pas gedaan kan worden enkele maanden na het plan om de villa aan te kopen. Omdat de verkoop plaatsvindt vooraleer de uiteindelijke groep volledig is, wordt er gekozen om een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid op te richten die de aankoop doet en na verkaveling individuele kavels aan de gezinnen verkoopt. De CVBA blijft eigenaar van de gemeenschappelijke delen, alle *Buren van Bink* zijn vennoot en kunnen hiervan gebruik maken. Het collectieve bouwproces zal worden geregeld via een burgerlijke maatschap die alle gezinnen en de CVBA verenigd.

De officiële aankoop is gepland begin juli 2017, na het verkrijgen van een stedenbouwkundig attest. Het aantal woningen in de buurt zal verdubbelen door het gemeenschappelijk woonproject. Op dit moment telt de straat 13 woningen, na de realisatie zullen dit er 26 zijn. Het ruimtelijk rendement in de buurt zal aanzienlijk worden verhoogd in de buurt en dat binnen het bestaande ruimtebeslag, maar de kansen op interactie met de buurt zijn duidelijker beperkter dan op de locatie in het stadscentrum.

Bijkomende sleutels voor lokale overheden

Expertise aanbieden

De case toont duidelijk twee ingrediënten die invloed hebben op de meerwaarde van het project: visievorming en zekerheid over de verwerving van een locatie. Het is zeer moeilijk om na een jaar van workshops rond visievorming en een uiteindelijke consensus over het charter hier nog fundamentele wijzigingen in aan te brengen zonder dat de groep uit elkaar valt.

Een lokaal bestuur kan zich niet expliciet mengen in de besluitvorming binnen een groep, dat zou overigens ook niet aanvaard worden. Ze hebben echter wel expertise in huis die opstartende groepen nodig hebben om hun project de doen slagen (stedenbouwkundig, kennis over de buurt, mogelijke subsidies of premies, lopende projecten). Door expertise in een vroeg stadium aan te bieden, kan ze impliciet de visievorming maatschappelijke en ruimtelijk verruimen. Lokale besturen hebben er dus alle belang bij om opstartende groepen in een vroeg stadium te benaderen en te begeleiden in de zoektocht naar interessante locaties, mogelijk in samenwerking met andere op stapel staande ontwikkelingen. Wanneer de locatie reeds vastligt kan ze over de inrichting adviseren en mogelijke synergiën aan te duiden met de wijk, zowel ruimtelijk als bijvoorbeeld met buurtwerking of verenigingsleven.

Grondpositie cruciaal

Zelfs met een ruimtelijk interessant charter, een grondeigenaar/ontwikkelaar met gelijkaardige waarden en actieve ondersteuning van de lokale overheid blijkt uit het voorbeeld dat initiatiefgroepen zeer zwak staan als ze zelf geen grondpositie innemen. Uiteindelijk hangt de locatiekeuze af van de beschikbaarheid en betaalbaarheid van een voor hen geschikte locatie. Twee aspecten zijn hierbij van belang: tijd en financieel risico.

Een beslissingsproces gaat traag, initiatiefgroepen kunnen minder snel schakelen dan individuen of professionele ontwikkelaars om tot aankoop over te gaan. Bovendien is het voor een onvolledige groep niet evident om te prefinancieren. Hierdoor zien diverse groepen interessante locaties voor hun neus weggekaapt worden door andere geïnteresseerden. Het tijdsaspect speelt ook op een andere manier. Initiatiefnemers investeren zeer veel vrije tijd in het project. Uit het voorbeeld blijkt dat naast twijfels over de locatie en prijs ook de hoge tijdsinvestering maakt dat geïnteresseerden afhaken. Zonder voortgang in het proces en perspectief op realisatie zal de groep onvermijdelijk uit elkaar vallen. Een lokale overheid die een grond ter beschikking kan stellen aan cohousinggroepen heeft daarom een belangrijke sleutel om maatschappelijke en ruimtelijke meerwaarde van gemeenschappelijk wonen te realiseren. Voor initiatiefgroepen blijven dan de financiële risico's beperkt en is er zekerheid over realisatiekansen en voortgang. Als partner en grondeigenaar kan een overheid ook eisen stellen aan de ontwikkeling en sturend optreden. Een mooi voorbeeld is het Gentse autonoom gemeentebedrijf Sogent die proactief interessante locaties aankoopt met het oog op ontwikkeling door initiatiefgroepen⁴. Uiteraard kunnen niet alle gemeenten grond ter beschikking stellen. Recent geeft de stad Antwerpen gericht financiële ondersteuning voor vernieuwende en alternatieve woonprojecten met een ruimtelijk en maatschappelijke meerwaarde⁵. Maar ook zonder financiële middelen kunnen steden en gemeenten invloed uitoefenen op de locatiekeuze en invulling op het terrein. Sociale huisvestingsmaatschappijen experimenteren bijvoorbeeld met gemeenschappelijk wonen⁶, waardoor samenwerking interessant kan worden eens de sectoreigen knelpunten (Van den Houte et al., 2015) waarmee ze kampen uitgeklaard

⁴ Cohousing Bijgaardehof, Cohousing J.Béthunestraat, Cohousing Tolhuislaan – zie <http://.sogent.be/projecten/woningbouw>

⁵ <https://www.antwerpen.be/nl/info/58d38c2fb85c8da8dc47ee7c/wedstrijd-vernieuwende-alternatieve-woonvormen>

⁶ Zie bijvoorbeeld 'Land van Aa', Woonmaatschappij De Ark - <http://www.cohousinglandvanaa.be>

zijn. Maar zeker ook private actoren die initiatiefgroepen of grondeigenaars begeleiden (zoals bijvoorbeeld Cohousingprojecten of Cohousing Limburg), zijn veelbelovende partners om de dialoog mee aan te gaan. Goed overleg in een vroeg stadium zorgt voor de private partner op meer duidelijkheid naar de stedenbouwkundige vergunning toe, maar geeft lokale overheden ook de kans om zowel qua locatie als inrichting gewenste richtingen en bezorgdheden mee te geven. Dit geeft een meerwaarde voor de private partner, de betrokken initiatiefgroep en grondeigenaars, maar kan ook zorgen voor een hoger ruimtelijk en maatschappelijk rendement.

Conclusies

Gemeenschappelijk wonen en collectief bouwen generiek ondersteunen door heldere juridische omkadering en verbetering van het kennisnetwerk, zal er, samen met de professionalisering van de sector, kunnen voor zorgen dat er meer initiatieven van de grond komen. Deze maatregelen geven echter geen zekerheden over de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde die gemeenschappelijke woonprojecten genereren. Lokale overheden hebben er belang bij om initiatief groepen in een vroeg stadium uit te nodigen om hun projectvisie te maatschappelijk en ruimtelijk te verruimen. Een gericht grondbeleid of selectieve financiële ondersteuning van projecten biedt duidelijk meer kansen. Hiernaast is een proactieve dialoog met private spelers die dienstverlening bieden aan initiatiefgroepen en grondeigenaars een veelbelovende manier om de kansen op meerwaarde te verhogen.

Bronnen

- Bettendorf, L., & Buyst, E. (1997). Rent control and virtual prices: a case study for interwar Belgium. *The journal of economic history*, 57(3), 654-673. Retrieved from <http://www.jstor.org/stable/pdf/2951194.pdf>
- Buren van Bink. (2015). Charter Buren van Bink: Alleen ga je sneller, samen ga je verder - <http://www.burenvankink.be/docs/Charter.pdf>.
- Chiodelli, F., & Baglione, V. (2013). Living together privately: for a cautious reading of cohousing. *Urban Research & Practice*.
- FOD Economie, K., Middenstand en Energie., (2017). *Bouwvergunningen 1996 - 2016*.
- Samenhuizen vzw. (2015). *Samenhuizen startgids: het ABC van gemeenschappelijk wonen*. Vilvoorde.
- Samenhuizen vzw. (2017). <http://www.samenhuizen.be/waar-kan-ik-samenhuizen> (geconsulteerd op 17/02/2017).
- Swinnen, P. (2013). Collectiviteitswinsten voor en door woningbouw. In Team Vlaams bouwmeester (Ed.), *Pilootprojecten Wonen: Nieuwe vormen van collectiviteit*. Brussel.
- Thion, P. (2016). De coöperatieve organisatie van gemeenschappelijke woonprojecten. *Tijdschrift voor bouwrecht en onroerend goed*(5), 21.
- Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B., & Oosterlynck, S. (2015). Gemeenschappelijk wonen. Leuven: Steunpunt Wonen.
- Verachtert, E., Mayeres, I., Poelmans, L., Van der Meulen, M., Vanhulsel, M., & Engelen, G. (2016). *Ontwikkelingskansen op basis van knooppuntwaarde en nabijheid voorzieningen – eindrapport*. Retrieved from Mol: <https://www.ruimtelijkeordering.be/NL/Diensten/Onderzoek/Studies/articleType/ArticleView/articleId/8954/Ontwikkelingskansen-obv-knooppuntwaarde-en-voorzieningen>
- Vlaamse Regering. (2010). Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. Officieus gecoördineerde versie.
- Vlaamse Regering. (2016). *Witboek BRV. Samen aan de slag om Vlaanderen te transformeren - een opstap naar een volwaardig omgevingsbeleid*. Brussel.
- Vlaamse Regering. (2017). *Voorontwerp van decreet houdende instelling van een proefomgeving voor experimentele woonvormen en tot machtiging van een coördinatie van de regelgeving betreffende de woninghuurwetgeving*. Brussels Retrieved from <http://www.flanders.be/en/nbwa-news-message-document/document/090135578019e9ac>.