

## De Tijd - 16 mei 2015

[http://www.tijd.be/nieuws/archief/Co\\_wonen\\_meer\\_dan\\_een\\_shortcut\\_naar\\_betaalbare\\_woonst.9634235-1615.art?ckc=1](http://www.tijd.be/nieuws/archief/Co_wonen_meer_dan_een_shortcut_naar_betaalbare_woonst.9634235-1615.art?ckc=1)

### Co-wonen: meer dan een shortcut naar betaalbare woonst

Vraagt u zich af of cohousing iets voor uw gezin zou kunnen zijn? Dit weekend tonen co-woners hun plannen en huizen, en helpen ze foute denkbeelden de wereld uit. ... lees verder

---

## Co-wonen: meer dan een shortcut naar betaalbare woonst

© Saskia Vanderstichele

*foto: Mark Van den Dries in de gezamenlijke binnentuin van Brutopia, een co-woonproject in Vorst, vlak bij het kunstencentrum Wiels. © Saskia Vanderstichele*

Steeds meer Belgen zitten met een bijzondere baksteen in hun maag. Ze willen wel een eigen huis, maar hoeven niet per se een tuin, een werkhok vol elektrische klushulpen, noch een logeerkamer of grote ontvangstruimte louter voor hun eigen gezin. Waarom niet de tuin delen met de buren en er samen één fietsenhok zetten? En die logeerkamer, hoe vaak wordt die gebruikt voor wat ze bedoeld is?

Het antwoord: co-wonen. Dat is de term voor woonvormen waarbij elk gezin een eigen huis heeft, maar een aantal voorzieningen gemeenschappelijk zijn. Dat is niet enkel gezelliger, praktischer en efficiënter qua ruimtegebruik, maar het maakt het verwerven van een eigen woning vaak ook betaalbaarder.

Hoe meer groepen een succesvol traject afleggen en weltevreden wonen, hoe meer mensen zich laten inspireren door die voorbeelden. Overal in Vlaanderen zijn woongroepen te vinden, en dit weekend houden ze allemaal samen open huis. Er zijn de pioniers uit de jaren 80 met hun jarenlange ervaring, er zijn groepen die nu volop aan het (ver)bouwen zijn, en er zijn anderen die aan de start van hun traject staan.

Is het dan echt zo makkelijk geworden? We vroegen het aan Roland Kums van de vzw Samenhuizen, die aan de kar trekt om informatie te verspreiden en knelpunten op te lossen, en aan Mark Van den Dries, die zijn ervaring van twee ontwikkelingen - 'de eerste leverde een leuke woonst op, maar het traject hebben we de tweede keer veel beter aangepakt' - nu deelt met nieuwe woongroepen, en intussen zelf in het Brusselse cohousingproject Brutopia woont.

**Je moet daarvoor een wat wereldvreemde, mediterende rakker zijn, zonder nood aan privacy, en je moet alles lusten wat je buren voor je koken.**

Om maar te beginnen met een knoert van een cliché. Soms klopt het, soms niet. Ja, er zijn woongroepen die draaien rond een gedeelde ideologie, een doorgedreven solidariteit of spirituele praktijk. Maar er zijn er ook andere, van mensen die op hun privacy staan, overdag een doodgewone baan hebben en 's avonds meestal gewoon met hun gezin eten. In de meeste co-woonprojecten heeft elk gezin een apart huis - zij het misschien zonder washok, want dat kan gemeenschappelijk - en wordt gelet op de grens tussen privé en gemeenschap.

Maar wie voor co-wonen kiest, engageert zich er wel toe in een gemeenschap te wonen. Enkel kiezen voor de goedkopere weg naar een grote tuin en voorts de buren negeren, werkt niet. Hoe ver dat samenleven zal gaan, is een van de belangrijkste thema's in de verkennende en voorbereidende fase. Komt er een gemeenschapsruimte,



wordt er regelmatig of sporadisch samen gekookt,...? Het is cruciaal verwachtingen en wensen uitgebreid door te spreken en afspraken te maken van in het begin.

### **Je koopt een kat in een zak, je zet je handtekening lang voor je weet wat jouw woonst wordt.**

Neen. Zeker in de aanloop, zolang het om plannen op papier draait, kan je eruit. Er zijn verschillende opties om de groep in de aanloop al een werkbaar statuut te geven. 'Een heel lichte vorm is de feitelijke vereniging', vertelt Kums, 'met kleine financiële bijdragen om de kosten van studiewerk, wat drukwerk en dergelijke op te vangen. Je kan ook een vzw oprichten, maar je moet er wel rekening mee houden dat je daar moeilijk middelen opnieuw uit kan halen.'

Toch verkiest Van den Dries een vzw voor de ontwikkelingsfase. 'Het dwingt je ertoe na te denken over statuten, en de vzw kan contracten sluiten, bijvoorbeeld met een architect, zonder dat de leden persoonlijk gebonden zijn, zoals bij een feitelijke vereniging het geval is. En je kan er makkelijk nog uitstappen.'

### **Het traject duurt eindelijk, het is hopeloos om knopen door te hakken met twintig gezinnen.**

Het traject duurt lang - als het drie jaar duurt tussen start en oplevering van de woningen is dat bijvoorbeeld zeer snel voor dit soort projecten - maar het hoeft niet hopeloos te zijn. 'Wij verdeelden ons in werkgroepen', vertelt Van den Dries, 'voor architectuur, juridische zaken, financiën/premies/subsidies, en sociale zaken. Voorstellen daaruit gingen naar de compacte raad van bestuur met vertegenwoordigers van elke werkgroep, maar beslissingen werden enkel door de algemene vergadering genomen. Ik raad die werkwijze aan. Zo boek je vrij snel vooruitgang.'

Groepsbegeleiders zoals Van den Dries kunnen de weg wijzen. Het alternatief is in een groep te stappen die een groot deel van het werk uit handen geeft aan een kantoor dat cohousingprojecten helpt te ontwikkelen (zoals Cohousing Projects of Cohousing Limburg), al dan niet los of vast verbonden aan een bouwonderneming (zoals Bosto en Matedi). Hier en daar neemt bijvoorbeeld een gemeente het initiatief om een groep bij elkaar te brengen. Het werk uit handen geven scheelt tientallen uren vergaderen, maar aan het einde van de rit kom je zowat 15 procent duurder uit.

### **Begin maar te sparen, want geen bank zal je hiervoor een woonkrediet willen geven.**

Dat klopt. Een gebrek aan ervaring of de vrees een hypotheek te nemen op een woonunit die moeilijk verkoopbaar is, schrikt banken af. 'Onterecht', vindt Kums. 'In het buitenland, waar cohousing al langer ingeburgerd is, blijkt dat er snel wachtlijsten zijn om zulke woningen te kunnen kopen. Wie later in zo'n woongemeenschap stap, hoeft immers het ontwikkelingstraject niet mee te maken.'

Veelal komen woongroepen terecht bij de duurzame bank Triodos, die wel cohousing financiert, of bij een lokaal initiatief.

### **Juridisch sta je op los zand, je eigendomsrechten blijven onduidelijk.**

Dat klopt niet. Afhankelijk van het voortraject verloopt de eigendomsverwerving wat anders, maar het resultaat is helder.

'Met wat geluk tref je zoals wij een verkoper van een site die het geduld heeft te wachten op zijn geld', zegt Van den Dries. 'Zo nam de vzw een optie op de grond, met sterke opschortende voorwaarden voor zowel kopers als verkoper: geen van ons kon er nog onderuit zonder hoge boete. Pas in een latere fase, wanneer de architecten hun werk hadden gedaan, alle bewoners een passende (nog te bouwen) woonunit hadden gekozen en de waarde van elk was bepaald, heeft iedereen in verhouding zijn deel van de grond gekocht.' Sommige verkopers zijn daartoe bereid op voorwaarde dat er een intrest wordt geplakt op de wachttijd.

'Een andere weg is een grond of pand in onverdeeldheid te kopen', vertelt Kums. 'De notaris stelt dus een akte op waarin staat wie allemaal mede-eigenaar is, voor welk percentage.' Jammer genoeg zijn weinig notarissen vertrouwd met co-wonen.

Wie treedt vervolgens bij de (ver)bouwwerken op als bouwheer? 'Bij ons: juridisch iedereen, maar we delegerden wel aan een burgerlijke maatschap om het werkbaar te houden', vertelt Van den Dries. 'De

werkgroep financiën splitste de facturen volgens een verdeelsleutel, de bank bracht de gelden samen in één som voor de aannemer, die wel elk gezin een aparte factuur bezorgde.'

Kums: 'Veel groepen die de site in onverdeeldheid kochten, blijven ook voor de ruwbouw nog in onverdeeldheid werken. Ze zetten dus allen geld op een werkrekening om alles te betalen tot de ruwbouwfase.' Ook dan wordt met een burgerlijke maatschap gewerkt, een lichte vennootschapsvorm, met statuten en een aandeelhoudersregister maar geen oprichtingsakte noch verplichte jaarrekening. Zodra de ruwbouw af is, volgt een nieuwe gang naar de notaris, om uit onverdeeldheid te treden opdat ieder eigenaar wordt van zijn eigen woonunit - 'jammer genoeg heb je zo twee keer kosten'.

Een delicate oefening is de waarde van elke unit te bepalen en de verdeelsleutel vast te leggen. Daarbij wordt gelet op oppervlakte, ligging (bijvoorbeeld al dan niet aan de straatkant), oriëntatie en lichtinval,... Op basis daarvan worden de kosten van grond en ruwbouw verdeeld. De verdere afwerking van de woonunit doet eenieder individueel, volgens eigen smaak en budget.

Zodra ze er kunnen wonen, kiezen de meeste groepen voor de structuur van een vereniging van mede-eigenaars, zoals eigenaars in een appartementsgebouw die behalve hun eigen woonst ten dele de gemeenschappelijke delen bezitten. Het enige verschil is dat het niet over een lift en traphal gaat, maar over pakweg een logeerkamer. Een andere optie is een coöperatie (CVBA) op te richten, waarbij je geen eigenaar bent van vastgoed maar wel van aandelen in die CVBA. 'Dat doen vooral mensen die er een sociaal of spiritueel doel aan koppelen. Ze willen bijvoorbeeld een paar woonunits voorbehouden voor zorgbehoevenden die ze bijstaan, of willen samen aan biolandbouw doen. Een nadeel is dat je niet in aanmerking komt voor een hypotheek krediet, premies, woonbonus enzovoort.'

### **Je botst voor je bouwvergunningen op muren.**

Een co-woonproject wordt meestal uiteindelijk geregistreerd als een meergezinswoning. Dat kan inderdaad botsen met stedenbouwkundige voorschriften, bijvoorbeeld als een zone in een ruimtelijk uitvoeringsplan staat ingeschreven als voorbehouden voor eengezinswoningen. Steeds meer steden en gemeenten staan achter co-housing en zijn bereid tot aanpassingen van een ruimtelijk uitvoeringsplan. Maar dat vergt extra tijd. Na hooguit twee jaar lig je in de clinch omdat niemand de filters van de wasmachine leeghaalt of omdat de burens hun kinderen niet opvoeden.

'Neen hoor, als je goede afspraken maakt, werkt het best', vertelt Van den Dries in het wassalon van Brutopia. Hij toont de labels die je er al dan niet aan de wasmachine kan hangen om aan te geven of je buur de machine na afloop mag leeghalen om zelf voort te kunnen. 'Bedenk dat je samenwoont met mensen die bewust voor deze woonvorm kiezen en het project dan ook willen doen slagen.'

En als je er toch ooit uit wil? Kums: 'Daarvoor leg je afspraken vast van bij het begin. Gebeurt dat al in de ontwikkelingsfase, dan is het gebruikelijk dat je je geld pas terugkrijgt wanneer iemand gevonden is om je plaats in te nemen. Zodra je er woont, geldt meestal een voorkooprecht voor de rest van de groep, of een termijn waarin de groep nieuwe bewoners mag zoeken. Zo kan je niet snel verkopen aan de eerste de beste die misschien niet past bij de groep of geen interesse heeft in enige betrokkenheid.'

---

## **KLEIN LEXICON VAN HET SAMENHUIZEN**

**Co-wonen**> Elk gezin heeft zijn eigen huis met een volwaardige keuken. Daarnaast zijn er gemeenschappelijke voorzieningen zoals een tuin, berging, polyvalente ruimte, logeerkamer.

**Cohousing**> Hetzelfde als co-wonen, maar de privé-units zijn vaak kleiner en de gemeenschappelijke voorzieningen zijn verregaander. Er wordt ook geregeld samen gegeten.

**Gemeenschapswonen/huis**> Samen onder één dak. Iedereen heeft een eigen kamer, maar de keuken en de leefruimten worden gedeeld.

**Zorgwonen**> De bewoners leven samen in één woning en nemen zorgtaken voor elkaar op. Kangoeroewonen met twee generaties onder één dak valt daaronder.

**Samenhuisen**> Koepelterm voor al die woonvormen.

**INFORMATIE OVER DE OPEN DAG:**     [WWW.SAMENHUIZEN.BE](http://WWW.SAMENHUIZEN.BE)