

Vlaamse bouwheer: 'Vlaming is klaar voor cohousing, nu nog de overheid'

de Vlaming is meer dan ooit klaar voor cohousing. Je zou je kunnen afvragen of de stedelijke overheden dergelijke projecten wel juist aanpakken, stelt Philippe Janssens van projectontwikkelaar Impact.

12 4 2016 trends knack

Onlangs raakte bekend dat het eerste officiële cohousingsproject van Antwerpen een maat voor niets dreigt te worden. Op het eerste gezicht is dat merkwaardig, want de Vlaming is meer dan ooit klaar voor cohousing. Je zou je kunnen afvragen of de stedelijke overheden - en zeker niet alleen Antwerpen - dergelijke projecten wel juist aanpakken, stelt Philippe Janssens van Impact. Als één van de grote Antwerpse bouwheren roept hij de steden op om méér in dialoog te gaan met projectontwikkelaars. Want de tijd dat die alleen uit zijn op winstbejag en niet maatschappelijk willen meedenken, is voorbij.

Vorige week raakte bekend dat het eerste cohousingproject van Antwerpen, het Cockerillhof, op weinig interesse kan rekenen. Of beter gezegd: er zouden geen kandidaat-kopers zijn.

Daartegenover werd Gent geplaatst dat blijkbaar zo'n succes kent met cohousing dat ze er nu al dromen van het grootste cohousingsproject van ons land. Je zou je bijna afvragen hoe het komt dat cohousing in de ene stad wél werkt, en in de andere niet.

Sensibilisering en overheidsgeld

Er doen heel wat theorieën de ronde over, want een project voor vijf gezinnen of dertig kan bijvoorbeeld al een wereld van verschil maken. Maar ik raad geïnteresseerden vooral aan om eens naar het financiële plaatje te kijken. Antwerpen startte ruim een jaar geleden met haar project, gaf er weinig ruchtbaarheid aan, en ziet haar project nu niet van de grond komen. Gent klopt zichzelf op de borst, maar vertelt niets over het overheidsgeld dat er de voorbije jaren in het succesproject werd gepompt. Daar zou wel eens het verschil in succesratio kunnen zitten.

Als het over cohousing gaat, moeten we spijtig genoeg zeggen dat het een moeilijk verhaal is in ons land. Spijtig genoeg, ja, want na jaren van sensibilisering is de Vlaming er intussen wél klaar voor. Twee jaar geleden nog bleek volgens het kenniscentrum ILIV dat 22 procent van de Belgen cohousing ziet zitten. Wie geraakt werd door de crisis overwoog zelfs nog meer voor cohousing te kiezen. En wat blijkt anno 2016? De voorbije jaren is de interesse van de Vlaming alleen maar toegenomen, gedreven door zijn zoektocht naar betaalbare woonformules.

Maar de Vlaming mag dan wel klaar zijn voor dit soort nieuwe woonvorm, de overheden hebben hun weg erin nog niet helemaal gevonden. Of het kost een smak geld, en is dat dan de bedoeling? Als overheid moet je inderdaad durven te investeren in proefprojecten - en dat is op veel plaatsen goed gebeurd - maar na verloop van tijd moet je ook je conclusies durven te trekken. Lukt het niet, dan resten er twee opties: bijsturen of loslaten. Stoppen is geen optie volgens mij, dus moet er worden bijgestuurd.

Overheid en projectontwikkelaars moeten samenwerken

Zo zien we vandaag dat steden cohousingsprojecten nog te vaak in eigen handen willen houden. Dat zorgt voor het perverse effect dat Vlamingen die een cohousingproject zien zitten bijna automatisch naar hun lokale overheid trekken om zich te informeren. Cohousing is het domein van de overheid geworden, dat zit erin gebakken. Maar als we cohousing in Vlaanderen écht op de kaart willen zetten, dan moet het verhaal dringend opengetrokken worden. Dan moeten overheden én projectontwikkelaars de handen veel meer in elkaar durven te slaan.

En laten we dan vooral de negatieve connotaties die er over projectontwikkelaars bestaan begraven. Ik ken genoeg sectorgenoten die maatschappelijk willen meedenken. Of die bijvoorbeeld gronden zouden kunnen signaleren of doorgeven, die voor cohousing in aanmerking komen. Gronden die net te klein zijn voor grote projecten en te groot om er een huis op te bouwen. In plaats van ze onbenut te laten, zouden ze gebruikt kunnen worden voor cohousing. Waarom zouden we die kennis niet delen?

Het kan als een cliché klinken, maar het is hoog tijd dat onze sector zijn maatschappelijke rol ten volle kan spelen. Zonder winstbejag, maar met het oog op expertise delen. Laten we misschien in elke centrumstad al eens beginnen - over alle commerciële en politieke belangen heen - de koppen consequent bij elkaar te steken en te leren van elkaars expertise. Niet in achterkamers of op recepties, maar tijdens grote brainstormevents die we samen organiseren. Het zou het begin van een succesverhaal kunnen zijn, en niet alleen voor wat cohousing betreft.

Philippe Janssens, CEO projectontwikkeling Impact