

Samen wonen, maar toch ook apart

Steden en gemeenten krijgen meer aandacht voor **cohousing**. 'Niet te verwarren met een commune', zegt Federico Bisschop, die de alternatieve woonvorm met de steun van Bostoën in de markt wil zetten.

ELLEN CLEEREN,
VINDERHOUTE

De bouwgroep Bostoën begint in Drongen en Baarle bij Gent voor het eerst met de ontwikkeling van twee cohousingprojecten. Het gaat om een vrij nieuwe vorm van wonen, in dit geval met respectievelijk 16 en 12 eengezinswoningen. Zo'n nieuwbouwproject bestaat ook al in Vinderhout. Een van de bezielers van dat project, Federico Bisschop, ondersteunt Bostoën in de zoektocht naar de uiteindelijke bewoners en volgt de ontwikkeling van de nieuwe projecten voor hen op. Voor Bisschop is de samenwerking met Bostoën een belangrijke mijlpaal in de jonge geschiedenis van Cohousing Projects, een bedrijf waarmee hij het concept wil promoten. Wij zochten het project in Vinderhout op.

De parking en de omliggende tuin liggen er nog drassig bij, maar de 18 woningen, alle in houtskelbouw, staan er - gegroepeerd per drie - keurig bij. Elke woning heeft een eigen privétuintje. Op het terrein van maar liefst 12.000 vierkante meter is er nog ruimte te over voor de 32 volwassen bewoners en de 26 kinderen. De hele site is verkeersvrij. 'De parking en de tuin moeten nog worden aangelegd', zegt Bisschop. Maar daarmee is het werk nog niet af. Er komt nog een groot buitenterras, een fietsenstalling en wellicht een grote zwembad.

Behalve de 18 woongelegenheden, waarvan 12 passiehuizen, is er een centraal paviljoen. Dat herbergt op het gelijkvloers een wasruimte, een speelruimte voor de kinderen en een ruime eetzaal met professionele keukens die de bewoners gemakkelijk kunnen omtoveren tot feestzaal. 'Drie keer per week koken enkele bewoners voor de hele groep. Wie wil, kan zich inschrijven. Het menu en de prijs worden op voorhand online bekendgemaakt. Samen eten kan, maar niets moet', gaat Bisschop verder.

Bisschop troont ons mee naar de bovenverdieping van het centraal huis. Daar treffen we nog een zithoek met tv, een muziekkamer, een ruim bureau voor wie wil thuiswerken en twee gastenkamers.

Dankzij dit centrale huis sparen de bewoners in hun eigen woning ruimte uit. Ze hoeven daar geen gastenkamer te hebben, noch ruimte voor een wasmachine of voor een apart bureau.

Toch is het project in Vinderhout alles behalve een commune. Bisschop: 'Cohousing is ontstaan als een reactie tegen de communes. Wij vinden dat elke bewoner zijn eigen plek moet hebben. Wie gebruik wil maken van de gemeenschappelijke voorzieningen kan dat doen, maar is daar niet toe verplicht.' Anderzijds is het ook niet de bedoeling dat burens naast elkaar leven. De uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen leiden er natuurlijk wel toe dat er een samenhangingsgevoel leeft.

Juridisch is de formule niet revolutionair. Je kan cohousing het best vergelijken met de eigendom van een appartement. Bisschop: 'Elke bewoner is eigenaar van zijn woning en mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen. Wat privé is en wat gemeenschappelijk, wordt heel nauwkeurig in de basisakte beschreven. Wie wil verhuizen of



In een gemeenschappelijke ruimte staan de wasmachines die gezamenlijk zijn aangekocht. © EMY ELLEBOOG



Federico Bisschop bij zijn project. © EMY ELLEBOOG

uit het project wil stappen, kan zijn woning verkopen, net zoals de eigenaar van een appartement dat kan.' Allemaal heel klassiek dus en volgens een formule waarmee banken en notarissen goed vertrouwd zijn.

Het project is wel alternatief in de manier waarop de bewoners met de beschikbare ruimte omgaan. 'We hebben hier een terrein van 12.000 vierkante meter dat we even goed hadden kunnen verkavelen. Dan had elke eigenaar zijn eigen huisje op zijn eigen, kleine, afgeijnde kaveltje. Nu heeft elke bewoner behalve zijn eigen stek, een enorme gemeenschappelijke tuin en is er voor de kinderen speelruimte te over.'

Niet goedkoper, niet duurder

De prijs van de woningen is volgens Bisschop niet goedkoper maar ook niet duurder dan een klassieke woning.

De eigenaars slagen erin diverse kosten te drukken door gemeenschappelijk aan te kopen. 'Als groep kan je gemakkelijk allerhande kortingen bedingen. Voor de trappen bijvoorbeeld komt dat al gemakkelijk op een korting van 1.500 euro per gezin', aldus Bisschop.

Aan de uitgebreide gemeenschapsvoorzieningen moet toch een prijskaartje hangen. Maar ook dat blijft volgens Bisschop binnen de perken. 'De lopende gemeenschappelijke kosten zoals verwarming en elektriciteit bedragen per gezin nog geen 50 euro per maand.'

De gemeenschappelijke voorzieningen vergen wel overleg. Want over alle gemeenschappelijke aankopen moeten de bewoners vergaderen, vaak meer dan één keer: de keuze van de stoelen in de eetzaal, de aankoop van wasmachines, de aanwerving van

Geen enkele architect, geen enkele overheid, geen enkele eigenaar wil in zee gaan met een groep die niet met één stem spreekt. Veel goedbedoelde initiatieven lopen daarom spaak.

TOPMAN COHOUSING PROJECTS
FEDERICO BISSCHOP

een poetsvrouw, enzovoort. Al die beslissingen proberen de bewoners in consensus te nemen. 'Er wordt nooit gestemd', gaat Bisschop verder. 'We willen vermijden dat sommige bewoners het gevoel krijgen dat ze bij stemmingen in de minderheid worden geduwd. Is er geen consensus, dan volgen er besprekingen over alternatieve oplossingen.'

Ondanks de ogenschijnlijke voordelen, blijft het project in Vinderhout alsnog vrij uniek in Vlaanderen. Er ontstaan veel initiatieven, vaak onder vrienden, die echter door het gebrek aan een gestructureerde aanpak op niets uitlopen. 'Initiatiefnemers mogen nog zo enthousiast zijn, geen enkele architect, geen enkele overheid, geen enkele eigenaar wil in zee gaan met een groep die niet met één stem spreekt. Veel goedbedoelde initiatieven lopen daarom spaak.'

Daar wil Bisschop de ondertussen opgebouwde expertise tegenover stellen. Hij richtte samen met enkele zielsverwanten

COHOUSING PROJECTS

Coöperatieve vennootschap die particuliere groepen **begeleidt** bij het realiseren van gemeenschappelijke bouwprojecten en de **financiering** voor de bouwers regelt. Koopt ook zelf gronden aan om projecten te realiseren. Ondersteunt het **bouwbedrijf Bostoën** bij het realiseren van dergelijke woonprojecten.

Cohousing Projects op, een coöperatieve vennootschap waarmee hij particuliere groepen, maar ook commerciële bouwbedrijven wil begeleiden. 'Bedoeling is dat we aan projectontwikkelaars zoals Bostoën methodes aanreiken om vraaggestuurde projecten uit te werken. We zoeken dan een groep particulieren die we begeleiden en coördineren zodat we tot een efficiënt project kunnen komen.'

Ereloon

Daar staat wel een prijs tegenover. Voor de begeleiding vraagt Cohousing Projects per woongelegenheden een ereloon dat afhankelijk van de diensten varieert van 2.500 tot 6.900 euro. Volgens Bisschop is dat iets wat de deelnemers aan een cohousingproject gemakkelijk terugverdienen door de groepsaankopen en de efficiëntere uitvoering.

Cohousing Projects wil zich ook toeleggen op de financiering van dergelijke projecten. 'Initiatiefnemers voor een project, bijvoorbeeld vier gezinnen, slagen er nu vaak niet in om de financiering van een projectgrond tijdig rond te krijgen. Het probleem ligt niet bij de beschikbaarheid van die gronden. In Vlaanderen zijn er nog genoeg, alleen, moet je andere ontwikkelaars te snel af zijn.'

Daarom wil Cohousing Projects ook coöperatief kapitaal ophalen. 'Vergelijk het met windenergiebedrijven zoals Ecopower. Geïnteresseerde investeerders kunnen een aandeel kopen tegen 250 euro. Het ingezamelde kapitaal wordt dan ingezet om projectgrond aan te kopen. Zodra de bouwvergunning voor het project er is en de groep van bewoners compleet, verkoopt Cohousing Projects de grond aan de toekomstige bewoners. In ruil voor hun investering mogen de aandeelhouders een return verwachten van 3 tot 6 procent in de vorm van een dividend.' Cohousing Project onderhandelt nog met een aantal grotere investeerders om meer kapitaal op te halen.

Beleggers moeten er zich wel van bewust van zijn dat ze hun totale inleg ook kunnen verliezen.

Maar volgens Bisschop is er geen reden tot doemdenken. 'Vinderhout was ons eerste cohousingproject in Vlaanderen. Behalve de projecten van Bostoën in Baarle en Drongen bij Gent, staan er nog projecten op stapel in Aalst, Deurne en Antwerpen. Mee een gevolg van de verplichting die de lokale overheden de ontwikkelaars nu vaak opleggen om alternatieve woonvormen in hun dossiers op te nemen.'

PROTEST

Onze bevindingen wijzen erop dat het illegaal kopiëren van digitale muziek de legale muziekverkoop niet verdringt.

HET ONDERZOEKSCENTRUM VAN DE EUROPESE COMMISSIE JOINT RESEARCH CENTRE

Boze polderboeren bezetten Kallosluis in haven Antwerpen

Polderboeren uit het Antwerpse havengebied hebben gisterochtend in de Antwerpse haven met tractoren de Kallosluis bezet. 'Ze voelen zich verraden door de Vlaamse regering', stelde de voorzitter van de Boerenbond, Piet Vantemsche, en 'ze zetten zich tegen de teloorgang van landbouwgrond'. Volgens het Havenbedrijf Antwerpen veroorzaakte de actie slechts minimale hinder voor de scheepvaart. De Kallosluis is de enige maritieme toegangsweg tot de dokken in de Waaslandhaven op linkeroever.

AFVAL



De private-equityeigenaars van Van Gansewinkel gaan de afvalgroep opsplitsen, schrijft het Financieel Dagblad. De afvalverwerkingspoot wordt verkocht, de inzameldivisie blijft wellicht nog in portefeuille. Van Gansewinkel is ook heel actief in ons land.

GASNETBEHEERDER

Superdividend drukt winst Fluxys

De gasnetbeheerder Fluxys heeft over 2012 de nettowinst met bijna een derde zien dalen. Het bedrijf wijt dat aan de uitkering van het superdividend vorig jaar en de 'historisch lage' intrestvoeten. Fluxys roomde vorig jaar zijn grote cashberg af. In totaal vloede 421,6 miljoen euro of 6 euro per aandeel naar de aandeelhouders, goed voor een vijfde van de beurswaarde. Het nettoresultaat daalde met 27 procent tot 88,8 miljoen euro. De gasnetbeheerder stelt een nettodividend van 1,20 euro per aandeel voor.

INFRASTRUCTUUR

20 miljoen

PMV heeft 20 miljoen euro extra opgehaald in het kader van zijn infrastructuurfonds. Het heeft nu een kapitaal van 100 miljoen. De verzekeraars Ethias en Contassur brachten het verse geld aan.

BANKEN

BBTK en ACLVB gaan over tot acties bij Belfius

De socialistische en de liberale vakbond bij Belfius Bank gaan actie voeren nu de verzoeningsvergadering van dinsdag mislukt is. De acties werden al verwacht, maar de vakorganisaties hebben gisteren besloten dat ze er ook komen. Ze willen echter nog geen details geven. Die liggen ook nog niet allemaal vast. Het sociaal conflict draait om het besparingsplan bij Belfius dat wel de zegen kreeg van LBC en CNE. Die hebben 13 zitjes in de ondernemingsraad, de andere bonden 12.