

Vinden van geschikte locatie blijft struikelblok

# Vraag naar cohousingprojecten groeit in Vlaanderen

Steeds meer mensen in Vlaanderen zien de voordelen van een woonproject waarbij ze beschikken over een volledig uitgeruste privéwoning met daarnaast uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen die ze delen met de burens. Cohousingprojecten zijn in opmars. Volgens de vzw Samenhuizen zijn er verspreid over heel Vlaanderen plannen voor een dertigtal cohousinginitiatieven. Maar tot dusver blijft het aantal concrete projecten erg beperkt. Vooral de zoektocht naar een geschikt terrein blijkt een struikelblok.

In Leuven zijn drie cohousingprojecten in de maak. Twee daarvan zijn erg concreet. Voor project BotaniCo wordt vandaag een bouw aanvraag ingediend. Project De Sijs zit in de architecturale fase. Een derde groep, Leuven Rand, kijkt uit naar een geschikte locatie. Alle projecten zoeken echter nog extra deelnemers of investeerders. Cohousing mag dan wel op heel wat belangstelling rekenen, vele potentiële kandidaten wachten blijkbaar toch nog liever even af. Om twijfelaars te overtuigen zullen eerst enkele projecten effectief gerealiseerd moeten zijn.

Steden blijven aantrekkelijk om in te wonen. Steeds meer mensen zoeken een woning in stedelijk gebied, wat voor schaarste zorgt. Bovendien werpt dit ook vragen op over duurzaamheid, de behoefte aan voorzieningen en het behoud van open ruimte. “Het besef groeit dat een eigen huisje en tuintje niet meer voor iedereen is weggelegd en dat creatief moet worden gezocht naar nieuwe woonvormen om ruimte te besparen. Hoe zullen we wonen in de toekomst, met aandacht voor duurzaamheid en ruimtegebruik? Cohousing kan daar een antwoord op zijn”, vertelt Mohamed Ri-

douani, schepen van Economie, Leefmilieu en Vastgoed in Leuven, een stad waar door de toenemende populariteit woningen voor veel mensen stilaan onbetaalbaar worden.

Het is echter een misvatting dat cohousing bouwen goedkoper maakt. De prijzen zijn vrijwel marktconform, maar

## Cohousing Projects begeleidt woongroepen

De drie Leuvense cohousinggroepen doen een beroep op Cohousing Projects om hen te begeleiden bij en doorheen het hele ontwikkelingsproces. Cohousing Projects is ook elders in Vlaanderen betrokken bij heel wat cohousingprojecten. Het is een coöperatieve vennootschap die een professionele dienstverlening voor cohousing aanbiedt.

Naast het verlenen van expertise aan groepen, overheden en grondeigenaars, wordt ook geïnvesteerd in geschikte sites voor het ontwikkelen van cohousingprojecten. Via de coöperatieve structuur kan iedereen meehelpen aan het realiseren van een groter cohousingaanbod in Vlaanderen. Elke aandeelhouder is mede-eigenaar en krijgt een stem op de algemene vergadering.

“Cohousing Projects begeleidt zowel particulieren, woongroepen als projectontwikkelaars. Een grond of pand verwerven blijft voor veel groepen een organisatorische nachtmerrie. Wij willen projecten mogelijk maken door gronden of sites mee te financieren met ons coöperatief kapitaal. We helpen ook met de zoektocht naar een site of pand, onderzoeken de haalbaarheid van deze locaties, stellen budgetten op en onderhandelen mee de contracten met de eigenaar. Tevens bieden we presentaties, workshops en opleidingen aan voor de overheid, verenigingen, adviesraden of onderwijsinstellingen”, aldus zaakvoerder Federico Bisschop.

*Toekomstige bewoners van BotaniCo tonen de maquette van hun woonproject aan de Leuvense schepen Mohamed Ridouani (r.). Federico Bisschop van Cohousing Projects (l.) kijkt belangstellend toe.*



bewoners krijgen wel heel wat extra voorzieningen en ruimte, zoals een kinderspeelplek of een grote gemeenschappelijke tuin. Dergelijke projecten moeten ook stedenbouwkundig en juridisch goed onderbouwd worden. Wie gemeenschappelijk woont, wordt door de fiscus als een gezin beschouwd. Alle bepalingen inzake eigendom en mede-eigendom moeten dus nauwkeurig op papier worden gezet. De bewoners zijn eigenaar van hun woonst en mede-eigenaar van een percentage van de gemeenschappelijke delen. Dit is dezelfde juridische structuur die ook in appartementsgebouwen wordt toegepast. Iederen is bijgevolg vrij om zijn woning te verkopen of te verhuren zonder tussenkomst van de groep.

### De Sijs

In Leuven zijn drie cohousingprojecten aan de gang. Het eerste project situeert zich op de hoek van de Broekstraat met de Geldenaaksebaan, vlak tegenover de Abdij van Park. Het gaat om een samenwerking tussen de stad en het Autonoom Gemeentebedrijf Stad Leuven (AGSL), die een stuk grond beschikbaar stelden voor een gemeenschappelijk eco-woonproject. Dat gebeurde na een oproep die de Bond Beter Leefmilieu en de vzw Samenhuizen begin 2014 deden aan steden en gemeenten. Leuven was één van de vijf steden die werden geselecteerd om een testproject inzake cohousing te starten.

De site werd toegewezen aan de enige kandidaat: een groep van zeven gezinnen die hier elf woningen en appartementen wil realiseren en zich verenigden onder de projectnaam De Sijs. De grond werd via een erfpacht van 99 jaar aan de woongroep toegewezen. Voor de realisatie bieden de stad Leuven en het AGSL geen kant en klaar project aan. Het is evenmin de bedoeling dat projectontwikkelaars zich kandidaat stellen om een dergelijk wooncomplex op te trekken en het daarna te verhuren of te verkopen.

De doelgroep zijn particulieren die zich engageren om er zelf ook minstens drie jaar te wonen. De toekomstige bewoners brengen zelf ideeën aan om hun woonvorm te realiseren. Zij beslissen hoe alles er zal uitzien, ook wat de architectuur aangaat. De stad legt wel strenge voorwaarden op inzake duurzaamheid en energieneutraliteit.

Het project bevindt zich nu in de architecturale fase. Cohousing De Sijs schreef een architectuurwedstrijd uit voor zijn ecologisch woonproject. Het jonge Brus-



*De eerste Leuvense samenhuizers poseren voor de plek waar het co-housingproject De Sijs zal gerealiseerd worden.*

selse bureau OfficeU bleek het meest beloftevol. Hun ontwerp hield het beste rekening met de wensen van de groep: de creatie van een omgeving met respect voor privacy, maar waar toch een bloeiend sociaal leven mogelijk is. De komende maanden zullen de bewoners samen met het architectenkantoor het plan verfijnen. Er worden nog drie tot vier medebewoners gezocht.

Een grote binnentuin, een paviljoen met een grote eetruimte en een keuken, een thuiswerkplaats, een buurtatelier, een kinderspeelkamer, een wasruimte, logeerkamers, een fietsenstalling en een gedeeltelijk ondergrondse parking staan ter beschikking van alle bewoners. Zonder tegenslagen wil De Sijs in de zomer van volgend jaar een bouwaanvraag indienen zodat de bouwwerken rond 1 maart 2017 kunnen beginnen. De nieuwe woningen moeten dan in de zomer van 2018 klaar zijn.

De twee oude huizen op de site worden door de stad Leuven afgebroken. Een derde pand, met een opmerkelijke dakconstructie, wordt geïntegreerd in het project. De meeste gemeenschappelijke functies zullen in dat gebouw worden ondergebracht. Er worden zowel studio's met één slaapkamer (55 m<sup>2</sup>) als appartementen van 90 en 110 m<sup>2</sup> gerealiseerd. De prijzen variëren van 188.000 € voor een studio en 256.000 tot 279.000 € voor de appartementen, zonder btw.

### BotaniCo

BotaniCo is een cohousingproject dat na een zoektocht van meer dan een jaar terechtkwam op de site van een oude stadsschool aan de Kapucijnenvoer in Leuven, recht tegenover de Kruidtuin en vlak naast de toekomstige Hertogen-

site, één van de grootste binnenstedelijke bouwprojecten ooit in Leuven. Cohousing BotaniCo wil hier 28 woningen realiseren, gaande van woningen tot appartementen en studio's, voor een diverse groep van gezinnen, koppels en alleenstaanden. De voormalige school wordt niet afgebroken, maar grondig gerenoveerd en omgebouwd. Het project verloopt in samenwerking met projectontwikkelaar Resiterra, gespecialiseerd in binnenstedelijke ontwikkeling. Resiterra lanceerde in Leuven al eerder de projecten Barbarahof en Janseniushof (elk ruim 200 woongelegenheden) en is ook verantwoordelijk voor de toekomstige ontwikkeling van de Hertogensite.

De woongroep rond BotaniCo telt momenteel twaalf leden die elk een woon-eenheid gereserveerd hebben. Er worden nog een vijftiental kopers/medebewoners gezocht om dit cohousingproject mee vorm te geven. De groep werkt samen met 360 architecten uit Gent. Dit kantoor realiseerde in Leuven o.m. het complex De Hoorn aan de Vaartkom, een project dat recent de vierjaarlijkse Leuvense Architectuurprijs won. Het architectenbureau staat ook in voor de algemene ontwikkeling van de Hertogensite.

De bouwaanvraag voor BotaniCo wordt vandaag ingediend. Naast drie logeerkamers, een gemeenschappelijke werkruimte, een wasruimte met wasmachines, een binnenspeelruimte en een sauna plant BotaniCo tevens een gemeenschappelijke eetruimte waar bewoners terechtkunnen voor een gezamenlijke maaltijd of die ze kunnen gebruiken voor een familiefeestje. De speelplaats van de school wordt getransformeerd tot binnentuin. Er komen ook fietsenstallingen en parkeerplaatsen voor deelauto's.



Voor cohousingproject De Sijs worden op het toekomstige bouwterrein twee woningen afgebroken. Het gebouw rechts blijft bewaard en wordt geïntegreerd in het wooncomplex, waar het zal fungeren als gemeenschappelijke ruimte.

“Daardoor kunnen de individuele woningen vrij compact worden gehouden. Door meer te delen, kunnen we gebruik maken van faciliteiten die anders buiten onze financiële mogelijkheden zouden liggen voor een woning in het hart van de stad. Nu krijgen we een grote tuin van 10 are en zelfs een sauna. Bovendien zal de toekomstige Hertogensite zorgen voor een aangename woonomgeving met veel groen en een autoluw karakter”, zegt Monica Quintens namens BotaniCo.

BotaniCo heeft een overeenkomst (koopoptie) met Resiterra, de huidige eigenaar, die het schoolgebouw voor de groep heeft gereserveerd. De eigenlijke aankoop van de site door de toekomstige bewoners zal gebeuren na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Volgens de huidige planning kan deze dit voorjaar worden verstrekt. De oplevering van de casco units zou dan kunnen gebeuren tegen eind 2016, begin 2017. In dat geval kunnen de bewoners tegen eind 2017 en in de loop van 2018 hun nieuwe woning betrekken. Een woning op deze cohousingsite is volgens de eerste schattingen beschikbaar vanaf 284.000 €, zonder btw en kosten maar inclusief de gemeenschappelijke delen.

Een derde groep Leuvenaars die op zoek is naar een geschikte cohousinglocatie noemt zich Leuven Rand. Zij willen ergens in de stadsrand een woon-

project realiseren waarbij de principes van cohousing, rolstoeltoegankelijkheid en diversiteit centraal staan. Het project moet bovendien ecologisch en duurzaam zijn.

### Levenskwaliteit

“We zijn er ons van bewust dat een woning in cohousing ongeveer evenveel zal

kosten als een vergelijkbare, iets grotere solowoning in de streek. Wel geloven we dat we meer waar voor ons geld krijgen in de vorm van uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen en de gunstige locatie in of vlakbij het stadscentrum.

Door de sociale omgang met anderen stijgt ook de levenskwaliteit. Compacter bouwen spaart bovendien niet alleen ruimte, maar ook energie”, besluiten Mia Polleunis en Monica Quintens namens De Sijs en BotaniCo.

Indien deze eerste cohousingprojecten slagen, wil Leuven deze woonvorm ook elders in de stad introduceren. Ook in de deelgemeente Wijgmaal worden voorbereidingen getroffen voor een cohousingproject. De stad Leuven wil i.s.m. het AGSL meer inzetten op nieuwe woonvormen en ziet een grote toekomst weggelegd voor cohousingprojecten.

De Leuvense schepen Ridouani ziet in dit verband ook mogelijkheden bij de sociale huisvestingsmaatschappijen. “Indien het concept cohousing zou worden toegepast in een sociaal huisvestingsproject ontstaan heel wat nieuwe mogelijkheden. Indien Vlaanderen voor zo'n project een kader schept, stappen we daar onmiddellijk in”, aldus Ridouani.

De drie Leuvense cohousinggroepen organiseren op vrijdag 11 december om 20 u. een infomoment in jeugdherberg Blauwput aan de Martelarenlaan 11A in 3010 Kessel-Lo.

Cohousing De Sijs schreef een architectuurwedstrijd uit voor zijn ecologisch woonproject in Heverlee. Het ontwerp van OfficeU architects uit Brussel hield het meest rekening met de wensen van de groep.

