



Cohousing in concert

3 juni 2022 in de (te) vroege ochtend. Er heerst een gezellige drukte rond het station van Mechelen. Ik was toe aan een snipperdagje. Een dagje uitwaaien in de ZOO van Planckendael om wat bij te praten met de dieren (uiteraard in elfentaal voor ingewijden) zag ik helemaal zitten. Nog half slaperig door de veel te vroege treinrit vanuit Poperinge, stapte ik op een autocar richting Muizen, deelgemeente van Mechelen, en liet me neerploffen in een vrij plaatsje achteraan de bus om nog wat verder in te dommelen. De bus vertrok en ik werd in slaap gewiegd door het slalommen van de autocar doorheen de Sint-Romboutstoren-stad. Plots werd ik nogal nors uit mijn slaap gerukt door een bink van een vent (later bleek het **Roeland** te zijn) die me op een niet mis te verstane toon vroeg: “Mag ik even je inschrijvingsbewijs zien, manneke”. Jawel ‘manneke’, tegen mij. Ik toonde mijn toegangsticket voor de ZOO Planckendael. De stoere bink versterkte zijn blik. Er bleek iets niet te kloppen. Meneertje gaat dus naar de ZOO van Planckendael. Er klonk gelach (eerder gebulder) vanuit de achtergrond. “Je zit hier wel op de autocar van Samenhuizen vzw die een vierdaagse organiseert naar woongemeenschappen in Vlaanderen en Nederland.” Oei, ik had me dus weeral van autocar vergist. De Samenhuizenbonzen pleegden sociocratisch spoedoverleg, alhoewel er op dat spoed nogal wat rek zat. Hun verdict was zowel helder als klaar: ERUIT! Gelukkig had ik mijn huisvriendje Sensei, een kleine draak, meegenomen in mijn tas. Op penibele momenten heeft die kleine vuurspuwer inspiratie zat. Wat hij me influisterde, hou je niet voor mogelijk. Nog voor de autocar de remmen kon dichtgooien en ik de straatstenen kon kussen, zei ik: “Toeval of niet maar ik moest dringend nog contact opnemen met uw organisatie voor de Koevoet om in hun jubileumnummer 200 een hoofdartikel te wijden aan jullie megacoole cohousing reizen. En alle kosten zoals extra overlast, smartgeld en bij iedere maaltijd een gratis fles wijn voor elke reisgenoot mag je royaal aanrekenen en doorsturen naar de hoofdredacteur”, voegde ik er nog overtuigend aan toe. Magische woorden zoals ‘gratis flessen wijn’ werken meestal betoverend efficiënt. Er viel een ongemakkelijk mega-onderkoeld silentium. Geroezemoes en een nieuw sociocratisch topperleg diende zich aan. Een ander lid van het Samenhuizen comité werd op pad gestuurd. Ze

stelde zich voor als **Belle** van de Bereklauw. Ik voelde mijn draakje nerveus worden. Aan haar outfit te zien, gokte ik op een verre afstammeling van de ‘dark elves’, de sinistere tegenhangers van de lichtelfen. Had ik al gezegd dat ik de enige normale mens van het gezelschap was? Straks meer daarover. Ze keek me heel penetrant aan en zei: “Goed, je kan blijven. Teken deze blanco cheque en hou je gedeisd”. Ondertussen vernam ik in de autocar wandelgang dat er zowaar een cohousing Goeroe aan boord was. In de jeugdherberg werd hij me zelfs toegewezen als ‘roommate’. Voor alle zekerheid hield ik mijn draakje Sensei heel dicht bij me, want waken en vuurspuwen kan hij als de beste. En zo was ik gelanceerd voor een nieuw dol avontuur: adieu ZOO Planckendael, cohousing communities here I come!

Community Land Trust

Om te beginnen nemen we een vlugge duik in de geschiedenis van het eigendomsrecht omdat cohousing daar een eigen draai aan geeft. Al tientallen jaren draait het Belgisch eigendomsrecht rond de notie van privébezit. Dat concept is zodanig dominant geworden dat het moeilijk, zelfs bijna onmogelijk is geworden om er op een andere manier over te denken. Nochtans is privé-eigendom niet altijd de enige vorm van eigendom geweest. Tot de 17e eeuw waren buitenruimtes en hulpbronnen in het Verenigd Koninkrijk ‘gemeenschapelijk’ (in het Engels ‘common’). Ze behoorden niemand specifiek toe, dienden het algemeen nut en genoten een gezamenlijk beheer. Het waren de befaamde commons. Vandaag kun je je afvragen of privé-eigendom nog altijd de enige mogelijke, relevante en wenselijke vorm is om onze relatie tot goederen en hulpbronnen in een wettelijk kader te gieten. In een zogenaamde ‘Community Land Trust (CLT)’ zijn bewoners eigendom van het pand, maar niet van de grond. Deze grond mogen ze wel ‘gebruiken’, bijvoorbeeld via systemen van recht van opstal, erfpacht of erfdiensbaarheid, en daarvoor betalen ze maandelijks een soort huurbedrag, een canon, aan de CLT. Het is een verenigingsvorm die (gemeenschaps) gronden verwerft, ontwikkelt en beheert. De ambitie van een CLT reikt echter veel verder dan de letterlijke vertaling van de term. Een CLT is een nieuw woon- en gemeenschapsmodel dat betaalbare en kwaliteitsvolle »

Cohousing De Haringrokerij in Antwerpen is een vernieuwbouw van een oude haringrokerij en bewoond sinds 1988. Tijdens de hoogdagen woonden hier elf volwassenen en veertien kinderen. Vandaag zijn de kinderen het huis zo goed als uit en worden de bewoners een dagje ouder. Vandaar de plannen om ergens anders te gaan wonen.



De Okelaar in Wolvertem is een vernieuwbouw van een oude school met klooster en bewoond sinds 2012. Deze cohousing telt tien units in het hoofdgebouw (het vroegere klooster) en dertien in de bijgebouwen.

woningen aanbiedt. Een CLT neemt langdurige verantwoordelijkheid (*stewardship*) voor de gronden die ze in beheer hebben, haar bewoners en de buurt rond het project. De CLT bouwt ook mee aan de woongemeenschap in de wijk, bijvoorbeeld door het voorzien van een gemeenschappelijke ruimte of tuin voor de buurt in het project, door het delen van materiaal zoals fietsen of auto's, door het regelmatig organiseren van bewonersoverleg, door mee te werken aan lokale activiteiten of door het openen van een sociale buurtwinkel op de gronden van het CLT-project. CLT is een slim concept dat speculatie in toom houdt. Als je enkel de woning koopt en de grond eigendom blijft van de gemeenschap, is die woning goedkoper. Wanneer je in de toekomst terug wil verkopen, kan dit aan een vooraf afgesproken prijs. Je krijgt bij de verkoop terug wat je in de woning geïnvesteerd hebt plus een deel van de meerwaarde. Gemeenschappelijke eigendom wordt zo beheerd door

en voor de gemeenschap. Het is een evenwichtsoefening tussen veilige grondtoegang voor elk individu en de gemeenschapsnood van betaalbaarheid, economische diversiteit en lokale basisdiensten.

Cohousing is niet nieuw

Gemeenschappelijk wonen is geen nieuw fenomeen. Het concept maakte zijn opwachting tienduizenden jaren geleden al in de prehistorie. De jager-verzamelaars leefden samen in groepen uit noodzaak. Het was de enige manier om hun overlevingskansen te maximaliseren. In een jager-verzamelaarskamp bestond er geen grens tussen privéleven en sociaal leven. Alle leden van elk afzonderlijk gezin waren voortdurend in elkaars leven aanwezig en hielpen elkaar te overleven. In de middeleeuwen bleven mensen in grote groepen bij elkaar wonen. Gezinnen leefden met hun vrienden en kennissen, maar ook met bediendes, wezen en weduwen samen in één huis. Huishoudens waar enkel



Elke bewoner of gezin beschikt over een afzonderlijke woonunit. In gemeenschappelijke ruimtes worden allerlei functies samengebracht.

ouders met hun biologische kinderen samenwoonden, waren in die periode erg zeldzaam. Het is pas met de komst van de industriële revolutie in de 18e eeuw dat het kerngezin de standaardvorm werd. Grote huishoudens waren niet langer noodzakelijk om te overleven en werden grotendeels vervangen door het traditionele gezin met vader, moeder en kinderen. Een doorgedreven vorm van cohousing vind je ook terug in kloosters en abdijen die een heel hoge vorm van gemeenschappelijk leven nastreven. In

de begijnhoven was er meer ruimte voor privacy want iedereen had zijn eigen stekje.

Cohousing anno 2022

De wijze waarop we tegenwoordig bouwen heeft een te grote impact op het klimaat en onze omgeving. We versnipperen ruimte, we laten druk verkeer toe tot diep in onze woonkernen, we kappen het groen rond onze woonplekken en we hebben te weinig verbinding met de mensen die in onze directe omgeving wonen. Cohousing is een ecologisch en sociaal waardevol alternatief. Het is een woonvorm waarbij mensen - die niet per se familie van elkaar zijn - er bewust voor kiezen om bij elkaar te gaan wonen. In het cohousen waarover we het hier hebben beschikt elke bewoner of gezin over een afzonderlijke privé woonunit. Ze delen een gemeenschappelijke tuin en een centraal gebouw waar allerlei functies in ondergebracht worden.

Daarnaast is cohousing een antwoord op een aantal stedenbouwkundige knelpunten zoals slimmer ruimtegebruik, rustige wijken, veilige speelruimte voor kinderen, compacter bouwen, meer groenbehoud en aandacht voor waterhuishouding. Deze alternatieve woonvorm probeert een antwoord te bieden op problemen van vergrijzing, vereenzaming, leegstand of verloedering van waardevol patrimonium, betaalbaar, duurzaam,

levenslang, rolstoeltoegankelijk en intergenerationeel wonen. Kortom, de meerwaarden zijn zowel op financieel, sociaal, ruimtelijk als ecologisch vlak niet min.

Samenhuizen

Kiezen voor cohousen is een moeilijke, lange maar boeiende weg die je moet afleggen met een heel diverse groep. Maar hoe begin je er aan? Wat zijn de mogelijke juridische pistes? Hoe bouw je een visie op? Waar vind je medebewoners? Samenhuizen vzw is een socio-culturele beweging die zich als opdracht stelt om het ruime publiek te adviseren, informeren en sensibiliseren rond gemeenschappelijk wonen in al zijn vormen en aspecten. Ze doen dat via een mix van jaarlijks terugkerende acties en bieden advies op maat aan zowel particulieren, initiatiefnemers als beleidsmedewerkers en professionals. Eén keer per jaar gaan ze op studiereis naar woongemeenschappen in de buurlanden. Zo gingen ze reeds naar Denemarken, het mekka van de cohousing, Duitsland, Nederland, Zweden en het Verenigd Koninkrijk. Dit jaar bleven ze wat dichterbij huis. De vierdaagse reis ging langs bij negen projecten: cohousing Gumm (Mechelen) in een voormalig schoolcomplex; De Okelaar (Wolvertem), een vernieuwbouw van een oude school met klooster; De Sijs (Leuven), een nieuwbouw; CW Lismortel (Eindhoven, Nederland), nog een nieuwbouw; Boschgaard (Den Bosch, eveneens in Nederland), een vernieuwbouw (nog in aanbouw) van een oude school met kerkgebouw; De Haringrokerij (Antwerpen), een vernieuwbouw van een oude haringrokerij; cohousing Waasland (Sint-Niklaas), »

*“Als men bereid zou zijn om in een laagenergiewoning ‘s winters therm
dragen, heeft men - met uitzondering van één individueel kacheltje van
verwarmingssysteem meer nodig. Adieu energie- en materialenvers*

een nieuwbouw; Tuin van Padua (Gent), een vernieuw-
bouw van een oude school met kerkgebouw en tenslotte
cohousing Eikenberg (Brugge), een vernieuwbouw. Voor
de nacht streken de deelnemers neer in jeugdherbergen.
Gezelligheid troef.

Impressies

Het fotomateriaal spreekt boekdelen. Ieder project
legt z'n eigen accenten. Cohousingprojecten zijn een
paradijselijke leefomgeving voor kinderen. Altijd heb-
ben ze speelvriendjes in de buurt en een avontuurlijk
gemeenschappelijk speelterrein weg van het verkeer.

Ook senioren zijn er op hun gemak. Compacter wonen
betekent minder onderhoud aan de woning en meer tijd
voor je hobby's. Je voelt jezelf nog nuttig en krijgt hulp
van anderen. Onze samenleving is in volle transitie. Het
traditionele gezin maakt niet meer de meerderheid uit
en de gezinnen worden steeds kleiner. Ook het aantal
alleenstaanden blijft toenemen. Cohousing heeft hen
heel wat te bieden. Het is niet altijd evident om alleen
te wonen. Je moet alle vaste kosten alleen ophoesten
en je kan je ook wel eens eenzaam voelen. Cohousing
voelt een beetje aan als de vrijblijvende gezamenlijkheid
van het kotleven voor jonge singles. Iedereen hoort er

Tuin van Padua in Gent is een vernieuwbouw van een
oude school met kerkgebouw en bewoond sinds 2021.
De voormalige kerk werd omgetoverd tot een gemeen-
schappelijk paviljoen door middel van een box-in-a-box
om de verwarmingskosten beheersbaar te houden.



Cohousing Waasland in Sint-Niklaas is een nieuwbouw en bewoond sinds 2017.
Dit project bestaat uit 22 passiefwoning units met terras aan de tuinzijde.

“nisch ondergoed of een hip skipak te maximum 4 kW - geen enkel centraal slindende verwarmingssystemen.”

gewoon bij en maakt deel uit van een dynamische groep die in een participatieve structuur taken verdeelt en goeie afspraken maakt. Maar het is uiteraard niet altijd rozengeur en maneschijn en soms is het gemeenschapsleven maar flinterdunnetjes. Omwille van het overlegmodel is cohousing wellicht het best geschikt om een antwoord te bieden aan interne spanningen.

Alles kan beter, eenvoudiger en natuurlijker

Deze rondreis was een goede gelegenheid om de bezochte cohousingprojecten af te toetsen op mijn passionele liefde voor doorgedreven technologische



eenvoud, passieve zonnetechnologie, off-grid technologie en bioklimatische architectuur. Hier bleef ik wat op mijn honger zitten. Er is nog een lange weg te gaan om af te kicken van de technofix. Inzetten op technologische eenvoud die zoveel mogelijk aansluit bij de ‘vrijwillige’ medewerking van de natuur, waar vrije energie maximaal benut wordt en waar het gebouw een interactie aangaat met de omgeving lijkt verder dan ooit. Hoe zuiniger onze woningen worden, hoe complexer en duurder de bijhorende technieken. Wellicht goed voor een of ander glossy businessmodel maar niet voor de eindgebruiker. Wie verliest de trappers en wie wordt hier slapend rijk? Waarom doet de westerse mens altijd zoveel nutteloze inspanningen?

Het is me niet duidelijk waarom meerdere cohousingprojecten kozen voor het allerduurste en meest complexe verwarmingssysteem voor woonunits met slechts een bescheiden warmtebehoefte van 3 à 5 kW bij een buitentemperatuur van -10°C. Bij een gemiddelde wintertemperatuur van +5°C worden de warmteverliezen zomaar gehalveerd. Zijn 18 diepteboringen van 150 meter diep (een kost van ongeveer 12.000 euro per woonunit), gekoppeld aan een geothermische warmtepomp (15.000 euro per woonunit) die zijn warmte vervolgens afgeeft aan een vloerverwarmingssysteem (60 euro per m²) in iedere woonunit afzonderlijk, niet wat overkill? Werd de eenvoud en de veel goedkopere optie van een individueel performant pelletkacheltje of een pellet cv-ketel met een mini-warmtenet dan echt niet overwogen? Zowel de collectieve, de individuele als de stookkosten zouden er wel bij varen. Dit kon minstens een factor 2 à 3 maal goedkoper en minstens tienmaal eenvoudiger. Het argument dat de keuze voor een warmtepomp een ecologische keuze is, moet ik helaas tot in den treure weerleggen. De stroom om warmtepompen aan te drijven zal in de komende 50 jaar 's winters nog vooral afkomstig zijn van (nieuwe) gas- of uit hun as herrezen kerncentrales. Wat is daar zo hernieuwbaar of ecologisch aan? Het argument dat we ooit voldoende hernieuwbare energie/warmte zullen produceren om ons exponentieel stijgend elektriciteits- en warmteverbruik te dekken, is maar flinterdunnetjes.

Het is me ook niet duidelijk waarom de keuze voor één of meerdere (centrale) zonneboilers, waarbij eenvoud in duurzame technologie troef is, eerder uitzondering is dan de regel.

»



Samenhuizen vzw organiseert elk jaar een groepsreis naar cohousingprojecten. Dit jaar werd het een vierdaagse naar Vlaamse projecten met een zijspng naar twee projecten bij de noorderburen.

Ook verbaast het me dat natuurlijke nachtkoeling (zonder energieverbruik) de duimen moet leggen voor passief koelen door middel van het verpompen (met het bijhorende energieverbruik) van fris water vanuit de diepteboringen naar de vloerverwarming.

Het is nauwelijks te vatten dat er bij nieuwbouw nog altijd onvoldoende aandacht besteed wordt aan het voorkomen van oververhitting. Nee, vierseizoenenbeglazing biedt geen adequaat antwoord op oververhitting. Royale dakoversteken, of nog beter, begroeide pergola's doen dit wel. Het argument van passief koelen met een warmtepomp is een doekje tegen het bloeden. Voorkomen is zeven keer beter dan gedeeltelijk genezen. In één oogopslag ziet men hoe oververhittingsbestendig een gebouw is. Toch vreemd dat nog teveel ontwerpers een loopje nemen met de oververhittingsvoorschriften. Hier wel een pluim voor cohousing Gumm, Waasland en de Okelaar.

Ik heb ook grote bedenkingen bij de mega ventilatiesystemen met industriële allures bij sommige projecten. Ook hier ging de boodschap van de eenvoud volledig de mist in. Is een compact decentraal ventilatiesysteem met warmteterugwinning (WTW) niet veel meer aangevraagd voor deze compacte woonunits? Een decentrale WTW-balansventilatie - zoals gezien in de yogaruimte van de Okelaar - ventileert efficiënt kleinere woonruimtes. Zowel een technische ruimte als een complex luchtkanaalsysteem worden hier overbodig doordat de twee ventilatie-units rechtstreeks in de buitenmuur geplaatst worden. Dit zou geresulteerd hebben in een indrukwekkende besparing in zowel energieverbruik, materialengebruik, installatiekosten als in de directe aanschaf van het toestel.

Ook de hoge kostprijs voor een woonunit blijft bij mij wat knagen. Wetende dat de woonunits 'casco plus' opgeleverd worden, is 350.000 à 500.000 euro naargelang de ligging, voor een woonoppervlakte tussen 50 en



Terug huiswaarts

Na een laatste gesmaakte stop bij cohousing Eikenberg in Brugge viel het doek. De bezoeken bleven nog nazinderen tijdens de lange treinrit huiswaarts. Deze reis oversteeg ruimschoots de oneindige oceaan van de grijze middelmaat. Het is ronduit een heel sterke formule: je wordt ondergedompeld in een cohousing bad en gemarineerd in de expertise, inspiratie en het enthousiasme van gemotiveerde bewoners en dit allemaal feilloos in goede banen geleid door het Samenhuizen team. Warm aanbevolen is daarom wel heel zachtjes uitgedrukt. Gewoon doen en je volledig overgeven aan het gebeuren. Je keert huiswaarts als een ander mens en je hebt er schoon volk ontmoet. *Connect moments, not things.*

Cohousing Gumm in Mechelen is een voormalig schoolcomplex en bewoond sinds 2021. De bewoners delen een tuin, keuken, grote polyvalente ruimte, bibliotheek, speelkamer, hobbyruimtes en logeerkamers.

Mijn warme dank aan het Samenhuizen team, de reisgenoten en de gulle ontvangst door de gastheren en -vrouwen van de diverse projecten. Dat achteraf bleek dat omzeggens het volledige gezelschap besmet raakte met het drakenpokkenvirus, doet

roo vierkante meter wel veel geld. Die 'plus' betekent dat de technieken – isolatie, water, elektriciteit en meestal een warmtepomp – al aanwezig zijn. Afwerking en inrichting zijn dat niet. Voor de rest kan iedere bewoner zijn woonunit indelen zoals hij of zij dat zelf wil. Uiteraard mogen we ons niet blind staren op deze naakte cijfers berekend per vierkante meter woonoppervlakte. De kostprijs voor de gemeenschappelijke voorzieningen zijn uiteraard ook een deel van deze prijszetting. De meerwaarde daarvan is moeilijk in cijfers te vatten.

geen afbreuk aan de grandeur van dit initiatief. Dat tijdens een indringend sirenengezing een of andere sociocratische facilitator gaan lopen was met mijn ZOO Planckendael ticket, ach zeegolfje erover.

Willy Lievens en Sensei,
mijn huisdraakje



Men zegt dat vooral jonge hoogopgeleiden de meerderheid vormen in cohousingprojecten. Het valt ook op dat er bijzonder weinig werkateliers te bespeuren zijn voor creatieve duizendpoten. Blijkbaar hebben fervente doehet-zelvers de weg nog niet gevonden naar deze manier van samenleven. Bricoleurs gedijen nu eenmaal niet zonder hun geliefde man cave of she shed. Missen we hier dan toch de sociale mix?

Hot info

<https://samenhuizen.be/nl/samenhuizen>
<https://www.cohousingprojects.com/cohousing/>
<https://www.gemeengoed.be/wat-is-cohousing.html>