

inhoudstafel

VOL.2 Cohousing en co-wonen

2.1 Wat is cohousing

- 2.1.1 Definitie en eigenschappen van cohousing

2.2 Stap voor stap bij Cohousing

- 2.2.1 Eerste stappen naar cohousing
- 2.2.2 Visie, trajectkeuzes van een startende cohousing
- 2.2.3 Interne organisatie bij cohousing
- 2.2.4 Ontwikkelingstraject van een cohousingsproject
- 2.2.5 Begeleiders en experts bij cohousing

2.3 De groep bij cohousing

- 2.3.1 Goed vergaderen bij cohousing
- 2.3.2 Afspraken en besluitvorming bij cohousing
- 2.3.3 Groepsleden en nieuwe leden in cohousing
- 2.3.4 Spanningen en conflicten bij cohousing
- 2.3.5 De groepsevolutie bij cohousing

2.4 De site en bouw bij cohousing

- 2.4.1 Een site vinden en beoordelen
- 2.4.2 Site : regelgeving en bouwvergunning
- 2.4.3 Verwerven van een site bij cohousing
- 2.4.4 Ontwerp van een cohousing
- 2.4.5 Architectuur in functie van cohousing
- 2.4.6 Bouwen en verbouwen bij cohousing

2.5 Juridische aspecten bij cohousing

- 2.5.1 Juridische structuur bij aanloop en ontwikkeling
- 2.5.2 Gebruiksrecht van bewoner bij cohousing
- 2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing

2.6 Financiële aspecten bij cohousing

- 2.6.1 Inkomsten en uitgaven bij aanloop van cohousing
- 2.6.2 Inkomsten en uitgaven bij bewoning van cohousing
- 2.6.3 Financieel plan voor cohousing

2.1.1 Definitie en eigenschappen van cohousing

★ zie ook :

- 1.2.1 Wat is wel en wat is niet gemeenschappelijk wonen (GW)
- 1.2.2 Types gemeenschappelijk wonen

Autonome privé-woonst plus veel gemeenschappelijke ruimte

privé woonsten: Cohousing is één van de vormen van gemeenschappelijk wonen (GW).

Bij deze specifieke vorm van GW beschikt iedere bewoner over een eigen volledig autonome woonst (ook 'unit' genoemd) met naast slaap- en woonkamer ook een keuken(hoek) en badkamer.

Ontstaan van cohousing

Cohousing ontstond in de jaren '70 in Denemarken. Vernieuwend voor deze projecten was toen de combinatie van privéruimtes met belangrijke gedeelde ruimtes en hun grote omvang (variërend tussen 15 en 35 woonsten, met enkele uitschieters daarboven en daaronder). [voor de schaal, zie: 2.4.4 Ontwerp van een cohousing].

Bij de pionierende projecten kwamen de bewoners uit de hogere inkomensklassen omdat zij in een

eerste tijd vooral als nieuwbouw koopwoningen ontstonden. Maar door ondersteuning voor coöperatieve woonstructuren kwam er daarna een golf van projecten met huurwoningen die voor mensen met meer bescheiden inkomen toegankelijk

werden. In de decennia daarna kende cohousing vooral succes in Nederland en de Verenigde Staten.

Vanuit deze voorbeeld-landen diende het model zo'n 15 jaar geleden als inspiratie voor de projecten in ons land. De eerste cohousings (naar Deens model) startten bij ons op rond 2010.

CO-WONEN	COHOUSEN	HUISDELEN
<i>autonome woonsten + gedeelde ruimte</i>	<i>autonome woonsten + gedeelde binnenruimtes cohousing</i>	<i>gedeelde woning, woongroep of leefgemeenschap</i>

Cohousing onderscheidt zich hierdoor van huisdelen, waarbij huisdelers wel degelijk 1 huis delen en over zeer beperkte privé ruimte beschikken (een kamer of hoogstens een studio)

gemeenschappelijk ruimtes: Bij cohousing zijn er naast de volledig autonome privé woonsten op projectniveau een aantal gemeenschappelijke voorzieningen zoals een keuken/eetzaal, werkplaats, gastenkamers, ontspanningsruimte, tuin, ... Deze gedeelde ruimtes worden bij ons benoemd als 'gemeenschapsruimte' of 'paviljoen' of met de Amerikaanse term 'commonhouse'.

Een vlot draaiend project met enige diversiteit bestaat uit een 15 à 25 woonsten, dit aantal kan men soms oprekken naar boven of naar onder (8 à 30 woonsten).



Cohousing Waasland, Sint-Niklaas (SH LJ 2020)

Kenmerken

Volgen de definitie van de Amerikaanse vereniging (The Cohousing Association of the United States) bevat cohousing de volgende basiskenmerken:

- 1- een participatief proces: de bewoners organiseren en participeren in de realisatie van hun project en zijn als groep verantwoordelijk voor de uiteindelijke beslissingen.
- 2- intentioneel ontwerp: de architectuur moedigt een sterk gemeenschapsgevoel aan [zie 25 4]
- 3- uitgebreide gemeenschappelijke voorzieningen: gemeenschappelijke ruimtes zijn ontworpen voor dagelijks gebruik en vullen de private woningen aan
- 4- zelfbeheer: de bewoners doen zelf het beheer, beslissingen die de gemeenschap aanbelangen worden genomen in een bewonersvergadering
- 5- geen hiërarchische structuur: de verantwoordelijkheid voor beslissingen wordt gedragen door alle bewoners (er kunnen wel leidersrollen zijn)
- 6- geen bron van inkomsten: de gemeenschap is niet de belangrijkste bron van inkomsten voor bewoners.

Als bijkomende kenmerken worden soms de gedeelde maaltijden vermeld. Die gelden als een belangrijke verbindende activiteit. Bij cohousing zijn de ruimte en de voorzieningen hiervoor aanwezig. Bewoners kunnen zich inschrijven voor gemeenschappelijke maaltijden, die bij beurtrol verzorgd worden door de groep zelf. Afhankelijk van de cohousing kan dit dagelijks aangeboden worden tot (meestal) enkele keren per week, soms ook minder vaak.

Nederlanders gebruiken de term cohousing naast (en in plaats van) de voor hen meer algemene term 'centraal wonen'. Daar heeft een groot deel



Collectief Noord - co-wonen, Deurne (immo-logic)



DSDS, Gent (SH LJ 2017)

van de projecten nog een "clusterniveau" (van 2 à 6 units, soms meer) met doorgaans een gedeelde woonkamer en een keuken/eetkamer (ook andere functies).

Varianten op cohousing

Naast het 'klassieke' Deense (of Scandinavische) model zijn er varianten die bestaan uit minder woonsten (bvb. 8 à 10) en/of minder ruimtes en functies delen. Er is ook cohousing voor bepaalde doelgroepen, er is bvb. in Scandinavië en de VS een sterke opkomst van senior cohousing.

Cohousing light of Co-wonen:

In tegenstelling tot cohousing is er zelden een keuken en eetzaal voor de volledige gemeenschap, soms wel een bewonerscaféetje of vergaderzaaltje, eventueel met keukenhoek en/of bar.

Als je 'cohousing light' (of co-wonen) wilt onderscheiden van cohousing is dit op het vlak van gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Die zullen minder uitgebreid zijn.

Aan het ene uiteinde van het gamma heb je projecten met enkel een gemeenschappelijke tuin en een kleine gemeenschapsruimte. Dat leunt aan bij de vorm van een appartementsgebouw, maar dan aangevuld met de typische kenmerken van gemeenschappelijk wonen (zelfontwikkeling, zelfbeheer, gedeelde activiteiten, ...).

Vermits de individuele woonsten minder kunnen terugvallen op gedeelde ruimtes en functies, moeten ze groter zijn en wordt er in het totaal minder oppervlakte bespaard.

Aan het andere uiteinde van het gamma is er de uitgesproken 'cohousing' met waar de autonome woonsten worden aangevuld met zeer uitgebreide gedeelde ruimtes en activiteiten.

Dit type wonen vind je veelvuldig terug in Denemarken, Zweden en de US, en wordt wel eens benoemd als 'Cohousing naar Deens model'. Denemarken wordt wel vaker genoemd als de bakermat van de nieuwe cohousing.

Kleine cohousing

Kleine cohousing projecten mikken soms op minder woonsten, zelfs tot 8 à 10 woonsten. Ook hier kan er minder ruimte gedeeld worden, tenzij de privéruimte tot het uiterste (autonoom functionerende) minimum wordt herleid, namelijk een mini-appartement of een studio.

De samenstelling, draagkracht en dynamiek van een kleinere groep zijn wel verschillend van de cohousing met 20 à 30 bewoners, en diversiteit is minder evident.

Bij de hogere inkomensklasse kunnen wel grotere privéwoonsten gecombineerd worden met uitgebreide gemeenschappelijke delen. Het zijn dan de andere kenmerken (samenwerking, participatie, zelfbeheer, openheid naar de buurt) die van deze projecten cohousing maakt en ze onderscheidt van een condominium of een gated community.

Cohousing voor specifieke doelgroepen of thema's

De 'klassieke cohousing' projecten zijn ontstaan als multigenerationele projecten bestemd voor een doorsnee bevolking.

Maar door uitdrukkelijke keuze of door externe factoren (zoals stijging van alleenstaande bejaarden, hoge prijzen voor huur, ...) zijn er binnen deze beweging verschillende soorten cohousing ontstaan met focus op een bepaalde doelgroep of op een bepaald thema.

Ook vanuit reeds bestaande initiatieven gebeurt er een verschuiving naar projecten met cohousing kenmerken.

Volgende types zijn zo ontstaan: senior cohousing voor oudere bewoners, 'second half of life' cohousing voor mensen vanaf 40j en zonder inwonende kinderen (Zie □ 1.6.2 senioren)

Er bestaan gemeenschappen die zich toeleggen op de inclusie van kwetsbare personen (Zie □ 1.6.3 kwetsbaren) en van mensen met een beperking (Zie □ 1.6.4 mensen met beperking)

Er zijn verder ook vrouwengemeenschappen (hedendaagse begijnhoven), gemeenschappen van kunstenaars, enz ...



Cohousing Glashusene, Roskilde, Denemarken (SH LJ 2014)k)

2.2.1 Eerste stappen naar cohousing

★ zie ook :

- [1.4.1 Is gemeenschappelijk wonen iets voor mij?](#)
- [1.4.2 Kennismaken met gemeenschappelijk wonen](#)
- [1.4.3 In een woongemeenschap gaan wonen](#)

Hoe vind ik een plek in een bestaande cohousing

De laatste jaren komen er steeds meer cohousing projecten, maar nog blijft de vraag groter dan het aanbod. Daardoor zijn de meeste plaatsen al benomen als een project gebouwd wordt. Het is dus interessant om een opstartende groep vroeg in haar traject te contacteren. Check goed wat de voorwaarden zijn voor engagement en eventuele terugtrekking uit het project. Vroeg toetreden betreft je wel in het hele traject maar geeft je meer zeggenschap over het resultaat, en vaak een voorkeurrecht op welke woonst je wenst.

Hoe vind ik een startgroep of een project in aanloop

Met een beetje geluk vind je die in je regio. Het kan nuttig zijn om contact te nemen, ook als je niet zeker bent met hen verder te gaan. Een bestaande groep heeft vaak al een werksysteem opgezet, heeft contacten met lokale overheden, houdt een lijst bij van mogelijk geïnteresseerden in de regio of van nuttige adressen en onderzocht misschien al een aantal geschikte sites. Dit alles kan een goede basis vormen voor jouw verdere zoektocht.

Het initiatief om een project op te starten komt meestal van één persoon of enkele vrienden die het idee genegen zijn. Er wordt eerst gemijmerd en gepraat, misschien komt er al een gebouw of site in aanmerking, maar op een zeker ogenblik gaat men aan de slag en zoekt de groep te vergroten.

De 3 grote pijlers voor een cohousing project

Tijdens het groeiproces van een gemeenschappelijk wonen project ben je op veel vlakken actief. Je bent bezig met een groep, een visie, een gebouw of site, het ruimtelijk ontwerp, een juridische en financiële structuur, de interne en externe communicatie, de



Cohousing Eikenberg, Brugge - infomoment (SH LJ 2016)

organisatie en het overzien van het hele ontwikkelingsproces,...

Maar in de allereerste beginfase moet je vooral duidelijkheid krijgen rond drie grote pijlers: de groep, een visie en een site. Het zijn de bouwstenen van een gemeenschappelijk wonen project.

Waarover hebben we het dan precies ?

Groep

startgroep samenstellen, algemene beslissingsmechanismen afspreken, elkaar leren kennen, de sociale samenhang onderhouden (door vergaderingen, werkbezoeken, feestjes, weekends,...), de moed er in houden, de groep uitbreiden wanneer nodig,...

Visie

een akkoord bereiken over de doelen, de regio, de inplanting stad of platteland, huren of kopen, grootte van het project, mate van gemeenschappelijkheid, financiële verwachtingen, speciale accenten, ...

Site

de regio afbakenen, wensen expliciteren, een concrete site zoeken (gebouw, terrein,...) en vastleggen (optie met kopen, huren of erfpacht), reglementering nagaan (ruimtelijke ordening, vormen van kopen, huurcontracten,...)

Zelf (mee) opstarten, hoe begin je daar nu aan? Een aantal tips.

Ga na wie in je streek reeds interesse betoonde.

Samenhuizen vzw kan je eventueel in contact brengen met mensen die via één of andere weg interesse betoonden voor gemeenschappelijk wonen. Ook al zitten er slechts enkele contacten tussen uit de regio waar je een groep wil opzetten, het is een begin.

Kies jouw formule voor een eerste presentatie.

Dit kan een powerpoint presentatie worden, een filmpje, een los gesprek, een lezing met vragenuurtje, ... of een andere formule.

Het gaat er om dat je algemene informatie biedt en meer duiding over het woonproject dat je voor ogen hebt. De sfeer moet aangenaam zijn en uitnodigen tot deelname. De bezoekers maken kennis met het project, maar ook (en zelfs vooral) met de reeds bestaande groep. Zorg ervoor dat de belangstellenden zelf ook kunnen vertellen over hun wensen en ideeën.

Het is interessant om allerhande documentatie bij de hand te hebben, of zelfs kopieën of een brochuurtje ter beschikking te stellen. Zo nemen de bezoekers

iets tastbaars mee naar huis, kunnen hun indrukken laten bezinken en toetsen aan een tekst, en ze hebben meteen je gegevens bij de hand als ze verder willen deelnemen.

Maak publiciteit voor je presentatie.

Zorg liefst voor een ruime bekendmaking zodat je eerste presentatie veel volk bij elkaar brengt. Hiervan blijft er meestal toch maar een kleine groep actieve deelnemers over. Ook deze groep kan nog versmallen of opsplitsen wanneer je doelstellingen nog duidelijker afgelijnd geraken. Wees dus vooral niet bang om groot te beginnen.

En wees erop voorbereid dat er heel wat verloop komt in de groep. Dit is onvermijdelijk.

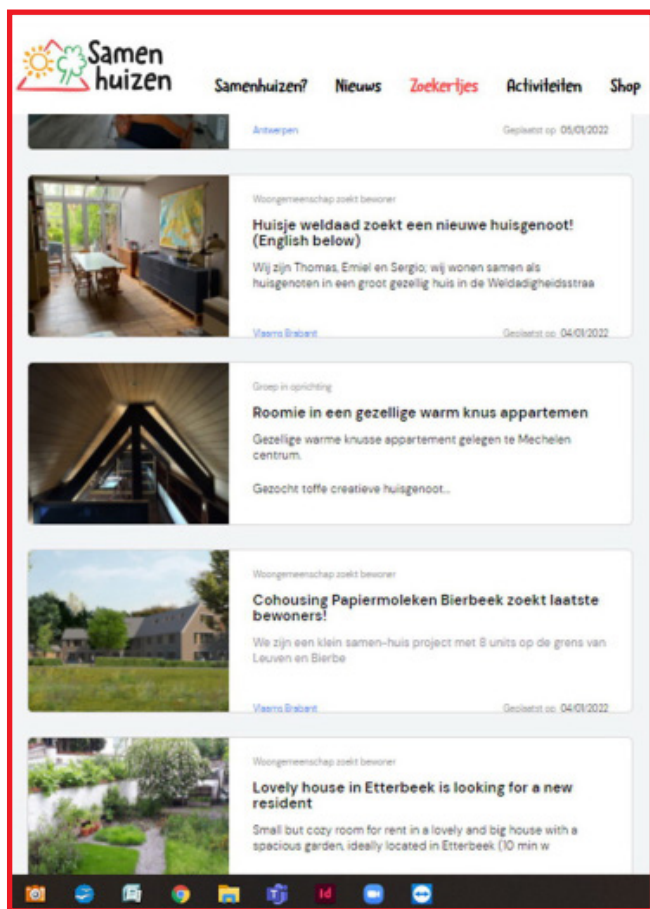
Hoe kan je jouw initiatief bekend maken:

- Om te beginnen kan je het nieuws verspreiden via vrienden, die op hun beurt hun kennissenkring kunnen aanspreken. Voor grotere woonprojecten van enige omvang zal dit zeker niet volstaan.
- Sociale media bieden heel wat mogelijkheden om je ideeën, wensen en plannen te verspreiden. Verder kan je via het web informatie vinden die je keuzes verder richten. Je kan ook op zoek gaan naar andere gelijkgestemden. Je kan aansluiting zoeken met bestaande initiatieven die overeenstemmen met je beoogde concept en in de regio van je keuze.
- Bekendmaking in lokale nieuwsbrieven en kranten, ook in nieuwsbrieven van scholen of bedrijven waar je toegang toe hebt (bvb. Streekkrant, cultuurkrant, gemeenteberichten, schoolkrant, ...)
- Leg foldertjes en hang affiches in het cultureel centrum, de bibliotheek, de school, lokale winkels, supermarkten, cafés, de kerk, ...
- Tracht in de media te komen: de Streekkrant, lokale of regionale radiozenders, regionale televisie, tijdschriften, kranten, ... bewerk elk contact met de media dat je hebt.
- Focus op kanalen die het publiek aantrekken dat je voor ogen hebt. Enkele voorbeelden: heeft je project een ecologische insteek? Zoek dan mensen via Natuurpunt, Velt, de Voedselteams, ... Start je met een senioren groep? Contacteer de plaatselijke seniorenvereniging, gespecialiseerde magazines, enz. ...
- Praat erover met al wie je tegenkomt, ook als zijzelf niet geïnteresseerd zijn kunnen ze het nieuws verder vertellen.



cohousing De Sijs, Heverlee - werving (FB 2018)

- Maak een internet blog en geef mensen de gelegenheid om meer informatie te bekomen op aanvraag, ontwerp een "aanmeldingsformulier", beschrijf de financiële verwachtingen, toon foto's van de initiatiefnemers en maak de website (als die er al is) bekend,...
- Gebruik <https://www.samenhuizen.be> voor informatie en <https://www.samenhuizen.be/nl/zoekertjes>, het gratis zoekertjesplatform en/of <https://www.facebook.com/samenhuizen/>



<https://www.samenhuizen.be/nl/zoekertjes>

Een eerste kennismaking

Een eerste ontmoeting houdt je best bij iemand thuis, omwille van de gezelligheid. Tenzij je natuurlijk heel veel volk verwacht en een grotere ruimte nodig hebt. Je kan voor de sfeer beter dicht bij elkaar zitten in een bescheiden ruimte, dan in een hoekje van een grote zaal op een kluitje te zitten. Als je veel volk verwacht kan je naamkaartjes voorzien voor de groepsleden.

Stel jezelf en de eventuele andere initiatiefnemers voor, geef ook tijd en gelegenheid voor informele

kennismaking in een pauze of achteraf. Voor een goed onthaal voorzie je drankjes en een knabbel. Zorg, indien nodig, voor een duidelijke bewegwijzering. Zorg eventueel ook voor kinderopvang. Laat de bediening van apparaten (bvb. koffiezet) over aan een extra persoon. Neem foto's, want als je project verder vlot komt, dan is dit een "historisch" moment.

Vraag mailadressen, eventueel (ook) telefoon en postadres van de aanwezigen (bvb. bij het binnenkomen), ook van diegenen die niet direct meedoen, zij kunnen geïnteresseerd zijn en later besluiten om in te stappen. In dit stadium zoek je vooral mensen die zich actief willen inzetten voor het opstarten van een project.

Vertel hoe ver het project staat. Deel duidelijk mee hoe mensen zich kunnen opgeven als belangstellende of als deelnemer, en vergeet zeker niet te vertellen wat de eerstvolgende stap(pen) zijn.

[zie ook: 2.3.3 leden en nieuwe leden bij cohousing]

Opvolging

De eerste paar bijeenkomsten of werkvergaderingen kunnen gedragen worden door de initiatiefnemer(s).

Er moeten uitnodigingen en herinneringen verstuurd worden, vergaderagenda's opgesteld, verslagen geschreven en rondgedeeld, adressenlijsten bijgehouden, kinderopvang georganiseerd, koffie en koekjes voorzien,...

Verdeel de taken echter zo vlug mogelijk onder meerdere groepsleden, zodat ieders betrokkenheid groeit en het proces echt gedragen wordt door de groep.

Houd je groep ook open voor nieuwe deelnemers, houd rekening met enig verloop. Het is best mogelijk dat je regelmatig nog kennismakingspresentaties zult moeten organiseren.

De grootte van de startgroep

De groep die door een eerste kennismaking ontstaat, kan vrij groot zijn, wat discussie zeer moeilijk maakt als er nog geen basisparameters afgesproken zijn. Een kleine startgroep daarentegen is informeler, maar ook minder efficiënt en heel wat veeleisender voor de verschillende individuen. Het beste is te werken met een kerngroep van zo'n vijf tot twintig mensen die de algemene doelstellingen bepalen, een site kiest en financiële verwachtingen vastlegt. Soms wordt er bewust voor gekozen om

met een kleine groep te werken, niet enkel omwille van de onzekerheid rond het concept of de site, maar bvb. ook omwille van de groepsdynamiek of van efficiëntie in een moeilijke fase waar snelle beslissingen noodzakelijk zijn.

Vertrekken vanuit een koepelorganisatie

Het initiatief tot kennismakingsbijeenkomsten kan ook komen vanuit een Samenhuizen Regio-Kern of een andere ondersteunende organisatie (zoals bvb. Abbeyfield) die als informatiebron dient en waaruit zich dan verschillende groepen kunnen ontwikkelen, elk met hun eigen specifieke doelstellingen, regio, prijsklasse ...

De rol van de ondersteunende organisatie is contact houden met deze aparte groepen en informatie doorspelen.

[□ zie: 1.7.3 Koepelverenigingen van/voor gemeenschappelijk wonen]

Raadpleeg de website van Samenhuizen vzw om te zien welke activiteiten en initiatieven aangeboden worden. [Samenhuizen kalender ; Samenhuizen zoekertjes]

In te voegen linken:

<https://www.samenhuizen.be/calendar-node-field-eventdate/month/>

<https://www.samenhuizen.be/zoekertjes>



cohousing Botanico, Leuven - onthaal (cohousing projects)

Overige spelers

Het initiatief kan eveneens komen vanuit een lokale overheid of een ontwikkelaar (architect, bedrijf, ...). In die gevallen is het belangrijk om duidelijk te maken welke mate van participatie de toekomstige bewoners zullen hebben.

[□ zie: 2.2.4 'Ontwikkelingstraject van een cohousingproject']

Informatie over de verschillende spelers bij gemeenschappelijk wonen (GW) vind je op volgende fiches:

1.7.1 Overheid en GW

1.7.2 Sociale huisvestingsactoren en GW

1.7.4 Begeleiders van GW]

1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW

1.7.6 Professionelen rond site en bouw bij GW



Bijgaardehof, Gent - 3 cohusings, infomoment en sitebezoek (sogent 2016)

2.2.2 Visie en trajectkeuzes van een startende cohousing

★ zie ook :

- [1.4.4 Waarden, visie, missie bij gemeenschappelijk wonen \(GW\)](#)
- [1.4.5 Beleidsplan, financieel plan, traject bij GW](#)
- [2.2.3 Interne organisatie bij cohousing](#)

Wat is een visie

Om een voornemen, plan of project tot een goed einde te brengen kan je niet zonder een visie. Dat is zo als je alleen iets onderneemt, maar zeker als je dat in samenwerking met anderen doet.

Daar komt heel wat afstemming bij kijken, en het is erg nuttig om deze visie – zodra er akkoord over bestaat – helder neer te schrijven in een visietekst, ook wel charter genoemd.

Een visie drukt een toekomstbeeld uit waarin alle deelnemers zich kunnen vinden, stroomlijnt de inspanningen in functie van dat toekomstbeeld, ze geeft aan welke engagementen de groepsleden hierbij aangaan, maakt het gemakkelijker om nieuwe leden aan te werven en het geeft de startgroep een duidelijk profiel waardoor men overtuiging en vertrouwen uitstraalt naar buitenstaanders.

In tijden van verwarring of onenigheid is de visietekst een referentiepunt en inspireert zij de

groep. Bekijk 'visie' in de meest ruime betekenis en je vindt daarin verschillende bestanddelen.

In de tabel hieronder (op pagina 2) vind je deze onderdelen van een visietekst terug volgens fase (vooraf, vanaf de ontwikkeling, bij bewoning)

Verwachte meerwaarden

De motieven om aan samenhuizen te doen zijn uiteenlopend. Je kan ze onderbrengen onder 4 thema's: praktische (samenwerking, hulp, kinderopvang, ...), financiële (betaalbaarheid, delen, ...), sociale (gezelschap, veiligheid, ...), maatschappelijke (inclusie, erfgoed, woonrecht, buurtcohesie, ...) en ecologische (ruimtegebruik, autodelen, voetafdruk, duurzaamheid, ...).

[□ zie hiervoor de fiches :

- 1.3.1 Praktische meerwaarden,
- 1.3.2 Sociale en maatschappelijke meerwaarden,
- 1.3.3 Financiële en economische meerwaarden, en
- 1.3.4 Duurzaamheid en ecologische meerwaarden]

Doelstellingen en keuzes

Meestal is er een startgroepje dat al de grote lijnen uittekent. Naarmate er mensen bijkomen tot een vaste initiatiefgroep, zal men meer in detail gaan overleggen over doelstellingen en verwachtingen zoals:

- de **regio**: als er nog geen site vastligt moet je afspreken waar je wil wonen, en hoe uitgebreid de zoekcirkel naar een plek kan zijn (bvb. Oost-Vlaanderen, Zuid-West Brabant, stad Antwerpen, Hageland, Genk en omstreken,...)
- de **inplanting en omgeving**: stad, platteland, voorstad ; vlot bereikbaar met het openbaar vervoer ; groen ; dichtbij scholen, winkels, ...



cohousing Wijk & co, Wijkmaal (website)

	GROEP	WOONPROJECT
PRINCIPES	VISIE : - motivatie, wensen - waarden : algemeen, omgang met elkaar, ... - grote lijnen van het project	MISSIE : - type GW, schaal, regio, ligging - budget ; betaalbaarheid - ecologisch bouwen, wonen - extra aspect : woonwerk, spiritueel, ideologisch, ...
REALISATIE	ORGANISATIE : - besluitvorming, taken, omgaan met conflicten, ... - werving, aansluiting - interne communicatie, communicatie naar buiten - ...	REALISATIE : - ontwikkelingsstrategie : zelf, met coach, met ontwikkelaar - timing, kostenraming, plans, keuze professionals, ... - juridisch-financieel plan - ...
SAMENLEVEN	DAGELIJKS LEVEN : taken, privacy, lawaai, kinderen, huisdieren, ...	SITEBEHEER : onderhoud, administratie, boekhouding, techniek, tuin, ...

- welk **type woongemeenschap**: cohousing, leefgemeenschap, woongroep, enz ... (graad van ge-meenschappelijkheid) [zie 1.2.2 Types gemeenschappelijk wonen]

- welke zijn de gewenste gedeelde **ruimtes en voorzieningen**

- de **grootte van het project**: aantal units en aantal bewoners [□ zie 2.4.5 Architectuur/Schaal]

- **mate van participatie bij de ontwikkeling**: je kan het hele proces zelf organiseren, of werken met een project-ontwikkelaar, je kan ook met een non-profit huisvestingsmaatschappij in zee gaan [□ zie ook: 2.2.4 'Ontwikkelingstraject van een cohousing project' en 1.7.2 'Sociale huisvestingsactoren']

- **financiële verwachtingen**: ruwe schatting van de reeds beschikbare middelen, van de kostprijs, de nodige individuele bijdragen, wanneer moeten deze middelen beschikbaar zijn, ... [□ zie 2.6.1 'Inkomsten en uitgaven bij aanloop van cohousing' en 2.6.2 'Inkomsten en uitgaven bij bewoning van cohousing']

- **termijn voor de realisatie** van dit project : wil je binnen enkele maanden een stek vinden, denk je eraan binnen nu en drie jaar te gaan samenhuizen of maakt het niet veel uit. Dit zijn erg verschillende uitgangspunten en in een projectgroep mag het ritme van de deelnemers niet te ver uit elkaar liggen.

- **samenstelling van de bewonersgroep**: intergenerationeel, senioren, gezinnen, jongvolwassenen, alleenstaanden, divers (leeftijd, cultuur, gezinssamenstelling), geen criteria, ...)

- gewenste **eigenschappen en vaardigheden van de bewoners**

- **tijdsduur van het samenwonen** engagement: voor hoe lang engageren de groepsleden zich om samen te wonen. Samenwonen met tijdelijk karakter kan soms evolueren naar een gemeenschap met duurzamer engagement.

- **bijzondere accenten**: ecologische aspecten (ecodorp), sociaal engagement, zelfvoorzienend, mantelzorg, bepaalde leeftijdsgroep ...

- concrete **formule van bewoningsrecht**: huren, kopen, erfpacht, woonrecht als coöperant, ... [zie ook: 2.5.2 'Gebruiksrecht van bewoner bij cohousing']

- **juridische structuur**: voorzie je voor de woon-fase een Vereniging van Mede-eigenaars (VME), een Coöperatieve vennootschap (CV), een CLT-structuur [zie ook: 2.5.2 Juridische structuur bij bewoning van cohousing]. Mogelijks nodige juridische structuren en overeenkomsten tijdens de ontwikkeling van de cohousing : Vereniging zonder winstoogmerk (VZW), Bouwmaatschap, engagement van nieuwe leden, ... [□ zie ook: 2.5.1 'Juridische structuur bij aanloop en ontwikkeling van cohousing' en 2.5.3 'Rechtsvormen bij bewoning van cohousing'].

- Maakt **bouwen / verbouwen** deel uit van het traject [zie ook: de fiches 2.4.1 tot 2.4.6 over 'Site en bouw bij cohousing']

- de **sociale verwachtingen**: deze verdienen ook aandacht. Het gaat om minder concrete en/of meetbare dingen zoals ondersteuning, solidariteit, gezelschap, aanwezigheid, openheid, tolerantie, aanvaarding, zorg, betrokkenheid op de buurt, ... Een gemeenschap kan er voor kiezen om dit soort engagementen op het niveau te houden van een goed nabuurschap.

Of men kan er voor kiezen om voor sommige aspecten een stap verder te gaan, door bijvoorbeeld formele mantelzorg op zich te nemen voor bejaarden of mensen met een beperking, door onderlinge financiële of andere vormen van steun af te spreken, door de gedeelde ruimte beschikbaar te maken voor de buurt, ...

- En tenslotte: wat kan je **niet verwachten**. Ook dit moet worden uitgeklaard tussen initiatiefnemers en tegenover mogelijke nieuwe deelnemers.

Hoe kom je samen tot een gedeelde visie

Maak om te beginnen de verwachtingen voor jezelf zo duidelijk mogelijk en deel ze helder mee. Dit is beter dan later teleurgesteld te zijn in onuitgesproken wensen. Vanaf dit punt wordt het als groep bouwen aan een gedeelde en gezamenlijk gedragen visie. Neem daar dus de tijd voor. De uitwisseling over doelstellingen en verwachtingen kan enkele maanden duren en geeft de deelnemers de gelegenheid elkaar te leren kennen. Het is zeer belangrijk dat de doelstellingen duidelijk geformuleerd worden en uitgediept, niet iedereen begrijpt een formulering hetzelfde.



cohousing Ekelen, Herntals - visievorming (FB)



Cohousing Indruk (FB 2016)

Het eenvoudigste is om van de basis af te werken naar bovenliggende niveaus die telkens moeten steunen op de onderliggende. Dus van **WAARDEN** -> **VISIE** -> **MISSIE** -> **ONTWIKKELINGSTRAJECT**.

Intussen dient er ook aandacht te gaan naar het opzetten van de **INTERNE ORGANISATIE**, op een wijze die in lijn is met de principes.

hulpmiddelen

Om samen tot een visie te komen is er dus goede communicatie nodig. Je kan lijstjes maken van wat voor elkeen belangrijk is, en van daaruit bespreken wat dit betekent en waar je draagvlak vindt om dit samen op te nemen in de gezamenlijke visietekst.

Enkele hulpmiddelen kunnen daarbij helpen, zoals een prikbord waarop alle items samen worden gebracht en geordend, of een doorgeefblad waarop je in een cirkel telkens een item toevoegt. Een andere methode is het zogenaamde 'stellingen spel' waarbij elkeen zich in een ruimte positioneert op een lijn tussen 2 tegengestelde stellingen. Daaruit wordt doorgevraagd om te verduidelijken wat dit betekent, worden nuances en overeenstemmingen ontdekt.

Het Samenhuizen Charter Spel bestaat dan weer uit een lijst van stellingen waar je individueel een aantal favorieten kan uit kiezen om ze daarna in het midden te brengen. Dat spel kan je downloaden via <https://www.samenhuizen.be/academy-documentatie>

Denk er aan om vanuit de gedeelde wensen een aantal basisbeginselen vast te leggen, de vaste funderingen van de woongemeenschap (een soort 'grondwetten'), en daarnaast ruimte te laten om afspraken in de loop van de ontwikkeling op te bouwen of bij te sturen.

[over afspraken en regels, zie ook : 2.2.3 interne organisatie]

2.2.3 Interne organisatie bij cohousing

★ zie ook :

- [1.6.1 Hoe goed vergaderen bij gemeenschappelijk wonen \(GW\)](#)
- [1.6.2 Communicatie en besluitvorming bij GW](#)
- [1.6.3 Consensus/consent bij GW](#)

Afspraken, regels

Wanneer mensen elkaar respecteren en vertrouwen, leeft algemeen de gedachte dat er geen regels nodig zijn. Regels veranderen op zich niets aan het basisvertrouwen, maar als er ooit iets mis zou gaan, kunnen ze wel grotere problemen helpen voorkomen.

Eerst en vooral zijn er de afspraken rond omgang en communicatie met elkaar en naar anderen. Het is goed om deze samen op te stellen en neer te schrijven, niet als wetboek met geboden en sancties, maar als herinnering aan wat we van elkaar verwachten en waar we ons zelf toe verbinden.

woning en de gemeenschappelijke ruimtes. Het gedrag en de verantwoordelijkheden van bewoners probeert men te controleren aan de hand van overeenkomsten die door ieder lid ondertekend worden.

Zo kunnen er bvb. bij projecten van eigenaars in sommige gevallen beperkingen opgelegd worden aan de verkoop van woningen, zoals het recht van de gemeenschap om kandidaat-leden te selecteren, of een voorkeurrecht van de groep bij verkoop en verhuur. Onder sommige rechtsvormen kan de groep als middel tegen speculatie een maximumwaarde opleggen voor de doorverkoopprijs.

Om wettelijk bindend en bruikbaar te zijn, worden dergelijke regels / afspraken best met de hulp van een jurist opgesteld.

Afhankelijk van het project zal moeten afgewogen worden welke afspraken behoren tot een visietekst, welke tot statuten van een juridische structuur, welke best in een reglement van inwendige orde worden opgetekend en welke tenslotte informeel worden gelaten.

Het is dus nuttig voor de goede gang van zaken een aantal afspraken vooraf in duidelijke regels



cohousing La Grande Cense, Klabbeek (SH LJ)

te gieten. Maar weet wel dat deze afspraken niet alle problemen kunnen uitsluiten. Het belangrijkste blijft een klimaat van openheid, vertrouwen en betrokkenheid in stand te houden of zelfs te verbeteren, waarbinnen bestaande regels bespreekbaar blijven.

Leden

In de eerste fase van groepsvorming is er meestal veel komen en gaan van mensen. Dan kom je uit bij (een soort) lidmaatschap met wederzijdse engagementen (voorrechten en plichten). [□ zie: 2.3.3 Leden en nieuwe leden] Daarin kan je verschillende categorieën van engagement voorzien.

Elke groep bepaalt zelf zijn manier van organiseren en beheren. Het is belangrijk te weten wie en onder welke voorwaarden (engagementen, rechten) deel uitmaakt van de (toekomstige) bewonersgroep.

Er worden initiële overeenkomsten vastgelegd bij aanvang van het lidmaatschap. Deze vormen een basisdocument als leden financieel in het project gaan investeren.

In bepaalde fasen is het nuttig om tijdelijk geen nieuwe leden aan te werven zodat de groep de tijd heeft om een vertrouwensband op te bouwen.

Het moet voor de leden steeds mogelijk zijn om de groep weer te verlaten (tenzij tijdens de bouwfase met collectief opdrachtgeverschap). Best worden ook hier rond op voorhand goede afspraken gemaakt, zeker indien er al meer vergaande financiële engagementen werden genomen.

[zie ook: 2.5.1 Juridische structuur bij cohousing]



cohousing Gecco, Gentbrugge (FB)

Vergaderingen

Vorm en ritme van bijeenkomen spreek je best ook in een vroeg stadium af. Omdat vergaderingen een belangrijk werkinstrument zijn van elke groep of organisatie, en omdat de kwaliteit ervan het gehele proces (positief) kan beïnvloeden, hebben we tips op een rijtje gezet die je toestaan vlotter en prettiger te vergaderen. [□ zie: 1.6.1 'Goed vergaderen bij gemeenschappelijk wonen']

Beslissingen

Stemmen

Bij het nemen van beslissingen kan je werken volgens een stemming met meerderheid tegen minderheid. Bij een stemming worden de koppen geteld, de VOOR of TEGEN stemmen op een duidelijk geformuleerd punt. Je kunt met eenvoudige meerderheid (minstens de helft + 1) of bij 2/3 meerderheid stemmen of bij allerlei percentages. Je kan een aanwezigheidsquorum vooropstellen (hoeveel van de leden moet er minimaal zijn), je kan onthouding voorzien (waarbij de onthoudingen wel of niet meetellen bij de telling).

Consensus

Bij gemeenschappelijk wonen wordt vaak voor een systeem van consent gekozen. Dat betekent: "ik heb er geen bezwaar tegen" en die consent (=toestemming) kan je ook geven in het geval dat je het niet per se eens bent met het voorstel dat - na op tafel ligt.

Deze aanpak vraagt veel meer tijd en inspanning dan stemmen, want na een stemming is er altijd een 'weggestemde' minderheid. Daardoor is de kans groter op het ontstaan van frustratie, spanning en verdeeldheid in de groep.

Als daarentegen via consent iedereen de kans heeft gehad om zijn mening te uiten en als men door discussie komt tot een door elkeen gedragen oplossing, dan worden deze beslissingen achteraf ook veel beter nagevolgd.

[□ zie: 1.6.2 'Communicatie en besluitvorming bij gemeenschappelijk wonen' en 1.6.3 'Consensus bij gemeenschappelijk wonen']

Structureren van het proces : resultaten, maar ook verbinding

Als de ideeën van een groep meer en meer vorm beginnen te krijgen, worden leden plots overspoeld met heel wat taken waar ze tegelijkertijd aandacht aan moeten besteden. Men heeft vaak geen idee welke de verschillende te nemen stappen zijn en men beseft meestal niet hoeveel tijd dit vergt. Het is daarom belangrijk om een overzicht te houden over het gehele proces.

Hierbij moet men vaak een evenwicht zoeken tussen verschillende stijlen. Er zijn de mensen die productgericht denken, die zo snel en efficiënt mogelijk het hele proces willen doorlopen naar een concreet resultaat.

Langs de andere kant zijn er de mensen die procesgericht denken, zij maken graag tijd om elkaar beter te leren kennen en willen beslissingen laten rijpen, zij houden de onderlinge verbinding in het oog.

Beide stijlen zijn belangrijk binnen een groep en het is zaak elkaar hierin te erkennen en een werkbaar evenwicht te vinden.

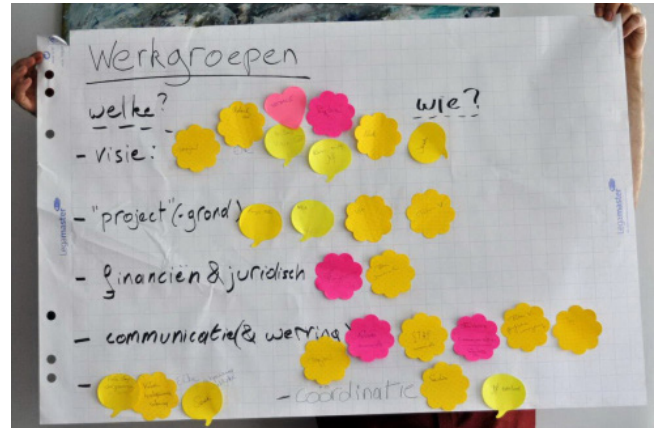
Werkgroepen

Omwille van efficiëntie kan je de taken verdelen en toevertrouwen aan één of meerdere werkgroepen, tijdelijke of langwerkende. Deze groepjes van 2 of 3 of meer bewoners werken rond wel-bepaalde thema's en krijgen goed omschreven opdrachten vanuit de algemene vergadering.

Een werkgroep kan volmacht krijgen om over welom-schreven zaken zelfstandig te beslissen, zij kan opdracht krijgen om een vraag of onderwerp uit te werken en bevindingen, besluiten en voorstellen voor te leggen op de algemene vergadering aan de hele groep die dan een beslissing neemt.

Voor elke werkgroep wordt een verantwoordelijke aangeduid die zorgt voor het verslag naar de algemene vergadering en voor de goede gang van zaken binnen de werkgroep.

Een werkgroep kan voor haar activiteiten een budget toegewezen krijgen, dat dan bvb. jaarlijks wordt aangepast.



Buren van Brink, Turnhout (FB)

Men kan werkgroepen oprichten voor bvb.:

- lidmaatschap en registratie
- externe communicatie en bekendmaking
- zoeken van een site
- financiële aspecten
- administratieve en/of juridische aspecten
- ontwerp en/of bouw
- algemene coördinatie, secretariaat
- sociale activiteiten, feestjes
- groepscommunicatie
- veiligheid en hygiëne
- kinderen
- ...

Naargelang het thema zal een werkgroep vooral in het begin van de cohousing actief zijn, of pas echt opstarten vanaf de bewoning. Een werkgroep kan voor een bepaald thema tijdelijk optreden, zoals bijvoorbeeld de verbouwing van een gedeelde ruimte, de organisatie van het feest voor tienjarig bestaan, intern opvolgen van corona maatregelen, omgaan met een de schenking van een stuk grond, opstarten van autodelen, enz

De werkgroepen werken elk afzonderlijk, maar zijn onderling van elkaar afhankelijk. Er kan een jaarlijks budget aan een werkgroep worden toegekend.

Meestal wordt van ieder actief lid van de cohousing verwacht dat hij/zij zich bij een werkgroep (of meerdere) aansluit en aanwezig is op de algemene vergadering.

2.2.4 Ontwikkelingstraject van een cohousing project

★ zie ook :

→ 1.4.5 Beleidsplan, financieel plan, traject bij GW

De uitgestippelde lijnen

Haalbaarheidsstudie

Men kan best in een vroege fase reeds een schatting maken van de haalbaarheid van het project. Dat doe je door onder meer van een programma op te stellen met de opeenvolgende verschillende fases. De tijdsduur zal variëren afhankelijk van de capaciteiten van de groep zelf en van factoren buiten hen om.

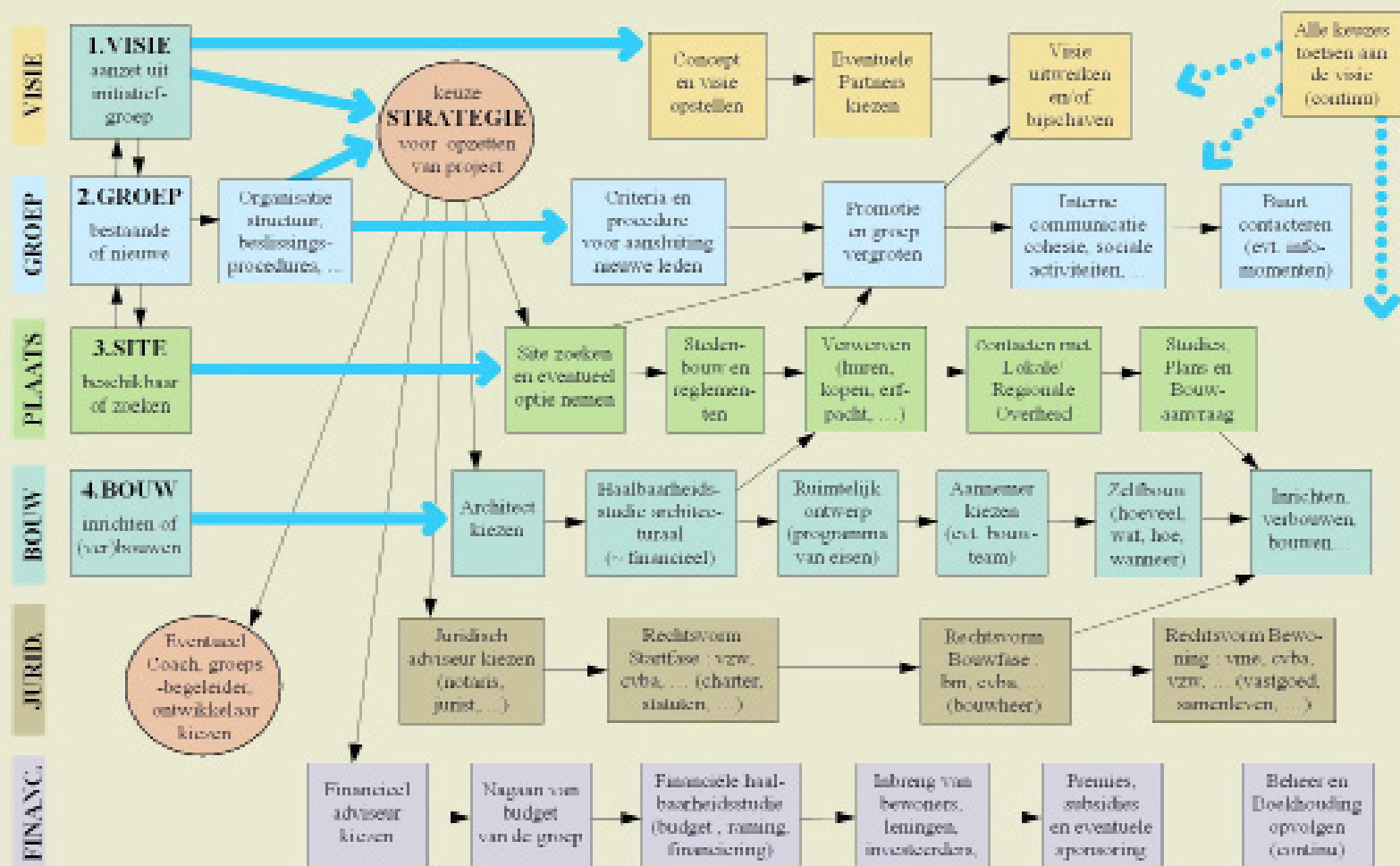
Voor projecten met veel vernieuwende elementen kan de realisatie wel zo'n 5 tot 8 jaar duren, maar door te leren uit ervaringen en een grotere vertrouwde met het concept, en door een goede begeleiding kan dit zakken naar een 3-tal jaar.

Stappenplan (tijdslijn)

Een stappenplan (of tijdslijn) is een schema waarop alle acties en gebeurtenissen overzichtelijk en met chronologische aanwijzingen gerangschikt staan. Het opstellen ervan kan voorkomen dat de groep vast raakt. Hoe beter het plan gevolgd wordt, hoe sneller het proces vooruit zal gaan, hoe beter de leden dit kunnen nagaan en hoe minder verloop er zal optreden binnen de groep.

Een stappenplan volgt uit het overzicht van het ontwikkelingstraject, daarop staan de diverse sporen aangegeven. Die lopen vaak gelijktijdig. Het is daarom interessant om in rustiger fasen zoveel als mogelijk stappen voor te bereiden, zodat je later in drukke tijden minder werk hebt.

Cohousing ontwikkeling - voorbeeld van een traject



Een hulpmiddel om het traject in de groep te leren kennen en beter te begrijpen is het Samenhuizen Stappenplan Spel te spelen dat je kan ontlend via info@samenuizen.be.

Budget

Ook van het budget moet op voorhand een schatting gemaakt worden: niet enkel de constructie, maar de hele organisatie dient binnen bepaalde limieten gerealiseerd te worden. Het budget houdt echter heel wat onzekerheden in en moet regelmatig herzien worden in functie van steeds beter gerichte informatie. [zie: 2.6.2 financieel plan]

Mate van zelfontwikkeling tijdens de realisatie

Er zijn in theorie drie manieren om een project te ontwikkelen: hetzij door een groep zelf met behulp van raadgevers, hetzij met een projectontwikkelaar, of nog met een non-profit ontwikkelaar zoals een sociale huisvestingsmaatschappij.

In de beginfase zullen bewoners algemeen gezien zeer actief zijn, maar naarmate het proces de goede

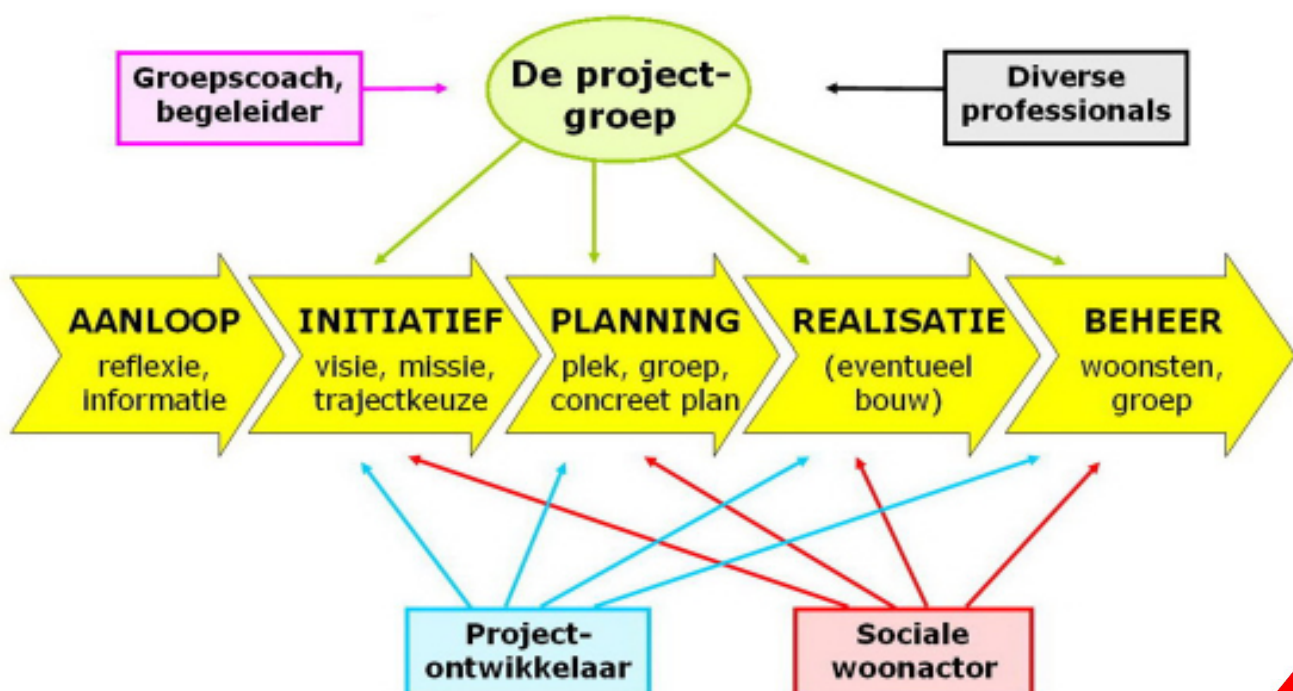
richting opgaat, kunnen ze meer controle afstaan. Door de toenemende economische druk is men immers verplicht een strikte timing te volgen en groepsdiscussies vragen dan in sommige fasen (bvb. bouw) te veel tijd (en dus geld).

De bewoners moeten zelf een keuze maken over de mate waarin de groep de verschillende aspecten van het proces opneemt. Grote beslissingen worden best door de groep zelf genomen mits adviezen van experts in te winnen, maar heel wat technische zaken kunnen in opdracht worden overgelaten aan professionals.

Over welke taken uitbesteed worden en hoever men daarin wil gaan, zijn er 3 dus opties mogelijk.

Optie 1: De groep organiseert de ontwikkeling zelf

De groep kan het hele proces op zich nemen en zelf de verantwoordelijkheid dragen voor het zoeken naar een site, de financiering en het ontwerp tot en met de bouw. Meestal hebben ze hiervoor te weinig kennis en ervaring. Er moet dus uitgemaakt worden welke taken toevertrouwd worden aan professionals, rekening houdend met taken en



verantwoordelijkheden die sowieso bij bevoegde professionals moeten berusten. Er worden dus beroepsmensen (financiële deskundige, architect, advocaat, ingenieur, groepsbegeleider...) ingehuurd om hen te helpen.

[□ zie: 2.2.5 Begeleiders en professionals bij cohousing]

Soms zou iemand van de groep zelf kunnen ingehuurd worden. Dit lijkt een goedkope en makkelijke oplossing maar leidt vaak tot een ongemakkelijke dubbelzinnige positie. Tijdens het ontwikkelingsproces kunnen groepsleden zich inhouden om feedback te geven, of net harder reageren. Voor het ingehuurd groepslid is het dan weer moeilijk om onpartijdig en objectief te blijven en op lange termijn kan deze de schuld krijgen als dingen tegenslaan of als er fouten werden gemaakt.

Deze optie 1 van zelfontwikkeling vergt de meeste inspanningen en tijd van de toekomstige bewoners, maar ze behouden zelf de controle en het overzicht, en als alles goed verloopt houdt dit een besparing in. Door dit proces te doorlopen bouwt de groep zichzelf uit tot een hechte en stevige eenheid, die zelf verantwoordelijkheid kan dragen voor haar woongemeenschap, zowel voor de menselijke aspecten als voor de praktische uitwerking ervan.

Het is voor zelfontwikkende woongemeenschappen nodig om zo precies mogelijk in te schatten welke kennis en vaardigheden er in de groep aanwezig zijn, en in welke mate de tijd er voor kan worden vrij gemaakt. Het kan ook beproevend worden op vlak van de groepsdynamiek, en vraagt daarom een goede bewaking en ondersteuning van deze groepsopbouw met zelfs externe ondersteuning.

Optie 2: De groep schakelt een projectontwikkelaar in

Een andere mogelijkheid bestaat erin samen te werken met een projectontwikkelaar (of bouwpromotor) die het zoeken naar een site, het selecteren van een architect en de constructie van de woningen op zich neemt.



Er moet duidelijk worden afgesproken welke de taken en bevoegdheden zijn van deze projectontwikkelaar, en hoe het overleg met de initiatiefgroep zal geschieden.

Het voordeel is dat het bouwproces nu veel sneller zal verlopen, mensen moeten niet zoveel inspanningen leveren om het proces op gang te houden. De ontwikkelaar neemt ook het financiële risico op zich om de site en het ontwerp voor te financieren, zodat de bewoners pas later moeten investeren. De ontwikkelaar biedt ook het voordeel veel competitiever te zijn waar het aankomt op het verwerven van een site, zeker in stedelijk gebied waar men snel moet beslissen.

Het nadeel is natuurlijk dat de groep een deel van zijn beslissingskracht verliest en een sterke structuur moet hebben om de onderlinge samenhang te behouden. Daarbij komt dat een projectontwikkelaar meestal ook 15 à 20% winst neemt (soms meer) op een dergelijke onderneming.

Het is bovendien nog maar recent dat enkele ontwikkelaars kennis hebben van het concept en dat zij willen (en kunnen) werken met een groep.

Optie 3: De groep werkt samen met een non-profit ontwikkelaar

Bij de vorige werkwijze blijven de bewoners na de constructie zelf eigenaar van hun woning.

Een groep zou echter ook kunnen onderhandelen met een non-profit huisvestingsmaatschappij die de eigendom bezit en de woningen verhuurt aan de bewoners. Dat kan een sociale huisvestingsmaatschappij zijn of een andere organisatie.

Het grootste voordeel daarvan is het feit dat men met de hulp van overheidssubsidies gemakkelijker de cohousing of een aantal woningen daarin kan realiseren, die betaalbaar zijn voor een breder deel van de bevolking.

Het nadeel is dat tijdens het ontwikkelingsproces en ook bij het beheer achteraf de bewoners heel wat autonomie verliezen. Ook worden er om in aanmerking te komen voor subsidies, beperkingen opgelegd in verband met bewoners, kosten, oppervlakte en gemeen-schappelijke voorzieningen.

Deze optie nummer 3 is, in tegenstelling tot andere landen (bvb. Nederland, Zweden, ...) bij ons nog in haar beginfase, enkele huisvestingsmaatschappijen of andere sociale actoren tonen belangstelling voor

het thema en hebben al experimenten opgezet. Mits er ruimte is voor een sterke participatie en respect voor de autonomie van de bewoners, zou dit een interessante aanvulling kunnen zijn op het beleid en cohousing toegankelijk maken voor mensen met een beperkt inkomen.

Rekening houden met de buurt

Eventuele weerstand vanuit de omgevende buurt heeft meestal niet te maken met het bouwkundig ontwerp, maar met misverstanden en vooroordelen over de levenswijze en de vrees voor negatieve invloed die een groep zou kunnen uitoefenen op lokaal niveau. Deze weerstand kan door de groep wel versterkt worden als ze zich als geheel gaat 'verdedigen' of zich afsluiten naar buiten toe. Het loopt beter als de groep zich in een vroeg stadium gaat voorstellen in de buurt en de buren uitnodigt bij de inhuldiging en ook later nog uitwisselingen organiseert om zo elkaar te leren kennen, eventuele vooroordelen te voorkomen, een positief beeld op te bouwen en vriendschappen te sluiten.



Cohousing Eikenberg - opendeurdag (FB 2017)

2.2.5 Begeleiders en experts bij cohousing

★ zie ook :

- **1.7.4 Begeleiders gemeenschappelijk wonen (GW)**
- **1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW**
- **1.7.6 Professionelen rond site en bouw bij GW**

Bij de aanloop, de opstart en de bewoning van een cohousing project komen diverse adviseurs, experts en begeleiders kijken, die grotere of kleinere taken vervullen voor de groep. Ziehier een aantal van hen.

De verschillende terreinen van advies, ondersteuning en begeleiding zijn projectopvolging, groepsorganisatie, groepsdynamiek en communicatie, juridisch, financieel, ontwerp en bouw.

Verder kunnen nog andere professionals betrokken zijn, die we hier benoemen maar waar we niet op ingaan zoals bvb. verzekeringsadviseur, specialist voor energiesysteem of waterhuishouding, grondboringen, tuinarchitect, aannemer, veiligheidscoördinator voor de werf, enz. ...

Groepsbegeleiding

Begeleiding voor projectvoering

Grotere cohousings waar (ver)bouwen aan te pas komt of met soms complexe organisatiestructuren, kan je al vergelijken met een kleine onderneming.

Maar ja, individuele gezinnen die aan een bouw beginnen hebben ook niet de kennis en onderlinge steun die je binnen een startende cohousing groep vindt.

In het buitenland waren de eerste projecten voor hun organisatie op zichzelf aangewezen, zij behielpen zich met de vaardigheden en kennis van de actieve groepsleden, en vielen terug op architecten, aannemers en bouwpromotoren, die een aantal taken van projectbegeleiding op zich konden nemen. Daarna zijn er particuliere raadgevers en firma's opgedoken die deze rol kunnen vervullen. Deze zijn zich nu ook bij ons aan het profileren. [zie voor een lijst met begeleiders <https://www.samenhuizen.be/begeleiding>]

Voor de bouwfase spreekt men in Frankrijk van een 'Assistant Maitre d'Ouvrage' (AMO), een assistent van de opdrachtgevende groep (als bouwheer dus). Deze benaming situeert de rol van een projectbegeleider goed. Het is een persoon of een ploeg die de groep helpt bij de voortgang van het project zonder daarom op te treden als projectontwikkelaar. De groep blijft sturen. De mate van zelfsturing en bewegingsvrijheid binnen een



De Kaasdroger - De Broeikas, Boutersem (FB 2019)

Utopia, Haaltert (Samenhuizen dag)



strak en veeleisend bouwtraject moet goed vooraf worden vastgelegd.

Mogelijke taken van een projectbegeleider zijn: uitvoeren van een haalbaarheidsstudie ; opzetten van doelstellingen, planning, ontwikkeling ; tot een goed einde brengen van de gehele ontwikkeling ; ... [voor een langere lijst zie 1.7.4 Begeleiders gemeenschappelijk wonen]

Begeleiding voor de interne organisatie

Dit omvat de organisatorische begeleiding: aanspreken en verbeteren van de bekwaamheden aanwezig in de bewonersgroep op vlak van organisatie, administratie, boekhouding, ... en het aanvullen ervan.

Mogelijke taken zijn: verhelderen van de uitgangspunten en doelstellingen ; opzetten of verbeteren van interne structuur (vergadermodel, ledenstructuur, , werkgroepen, communicatiekanalen, ...) ; kiezen en benutten van besluitvormingsmethodes (bvb. consent), afspraken rond conflictaanpak ; ... [voor een langere lijst zie 1.7.4 Begeleiders gemeenschappelijk wonen]

Begeleiding voor het groepsproces

Een goed project begint bij een goede groep, niet enkel organisatorisch maar ook in het omgaan met elkaar, de groepsdynamiek. Daarbij kan een groepsbegeleider helpen.

Er zijn verschillende soorten groepsbegeleiders, naargelang hun specialisatie en stijl. Sommige groepen zoeken iemand die eerder zakelijk en gedragsgebonden werkt, anderen zoeken afstemming in de sfeer van persoonlijke ontwikkeling. Het is best om bij aanvang met een begeleider kennis te maken om te zien of de stijl en methode je liggen. Soms ook is het nodig om eerst met de begeleider te verduidelijken wat je als groep nodig hebt.

[□ zie ook: 2.3.5 het groepsdynamisch proces bij cohousing]

Voorbeelden van taken van een groepsprocesbegeleider zijn: afstemmen op elkaar ; communicatie verbeteren ; helpen opstellen van visie en doelstellingen ; groepsregels en omgangsstijl afspreken ; werken met besluitvormingsmethodes ; conflicthantering ; ... [voor een langere lijst zie 1.7.4 Begeleiders gemeenschappelijk wonen]

Waar vind je cohousing begeleiders ?

In ons land is de expertise op het vlak van projectbegeleiding en groepsbegeleiding voor cohousing volop in ontwikkeling. Enkele personen en organisaties in België en Nederland kunnen aangesproken worden voor uiteenlopende aspecten van begeleiding. Contactgegevens vind je op <https://www.samenhuizen.be/begeleiding>

Juridisch

Notaris

De notaris is een onpartijdig raadsman, hij is er om de belangen van alle betrokken partijen in het oog te houden. Je kan vrij je notaris kiezen (als individu, en als je akkoord geraakt ook als groep).

Elke notaris kent de 'juridische onderdelen' van gemeenschappelijk wonen, maar het betekent tijdswinst en soms betere service als de notaris vertrouwd is met de specifieke noden en betrachtingen van cohousing, zeker bij grotere of complexe projecten.

Mogelijke taken van de notaris : informeren en adviseren over de juridische vorm en structuur voor een project ; adviseren in balans maken tussen gemeenschappelijke en individuele belangen ; stappen, verloop en kosten uitleggen ; contracten opstellen ; indien nodig aktes opstellen (aankoop, gemeenschappelijke structuur, afspraken, ...) ; ... [voor een langere lijst zie 1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij gemeenschappelijk wonen]



Cohousing Vinderhout - aankoop grond (Gwen)

Andere juristen

Voor sommige taken (bvb. het opstellen van contracten met architecten en aannemers, bemiddeling of verdediging bij juridische conflicten) is het meer aangewezen om een andere juridische expert aan te spreken.

Financieel

Financieel adviseur

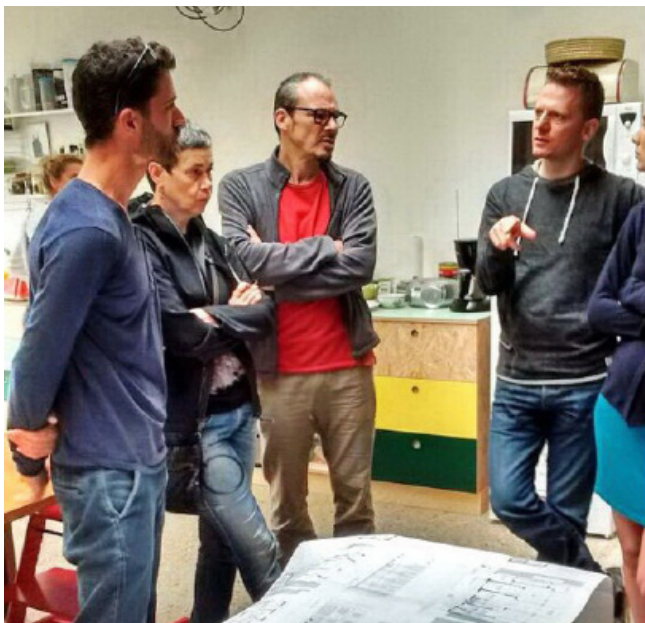
Advies rond je financieel plan (vooraf) en de opvolging er van (tijdens ontwikkeling en bewoning) vind je bij een financieel adviseur of een gespecialiseerd bureau. Hoe complexer je project, hoe meer dit onmisbaar is.

Taken van de financieel adviseur: helpen zoeken en realiseren van financiering ; opstellen van financieel plan ; adviseren over financieel beleid, beleggingen, verzekeringen ; ... [voor een langere lijst zie 1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij gemeenschappelijk wonen]

Boekhouder

Bij een omvangrijk en complex cohousing project kan je de hulp gebruiken van een boekhouder voor de alledaagse opvolging van de inkomsten en uitgaven, tenzij deze functie opgenomen wordt door een bewoner met kennis van zaken. In het geval van VME, Vereniging Mede-Eigenaars kan men beroep doen op een professionele syndic, bij wie dit tot zijn administratieve taken hoort.

Taken van de boekhouder: boekhouding bijhouden



De Kazerne, Deurne (SH OD)

en advies geven rond financieel dagelijks beleid.
[voor een langere lijst zie 1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij gemeenschappelijk wonen]

Architect

[voor meer info zie 1.7.6 professionals rond site en bouw bij gemeenschappelijk wonen]

Als er gebouwd of verbouwd wordt is een architect in ons land verplicht, maar hij betekent ook een duidelijke meerwaarde, zeker als hij vertrouwd is met cohousing.

Bij ontwerp en bouw van cohousing moet aan een aantal punten gedacht worden, namelijk het gezamenlijk gebruik van ruimtes en voorzieningen, de onderlinge verhouding tussen de woon-unts, de balans tussen privacy en sociale contacten, en de inbreng van de groep in het ontwerp van het geheel.

[zie ook: 2.4.4 Ontwerp van een cohousing, 2.4.5 Architectuur in functie van cohousing]

De architect moet met zorg gekozen worden, met aandacht voor: eerdere realisaties ;ervaring met cohousing, grotere projecten, zo nodig ecologisch bouwen ; samenwerking met collega's ; contact met de groep ; ...

Het is niet aan te raden om een (toekomstige) bewoner die architect is te laten optreden als de architect voor het project. Ongelijke posities en stof tot conflicten kunnen ernstige gevolgen hebben voor de persoon en de groep.

Mogelijke taken van de architect: hulp bij zoeken en evalueren van een site ; opstellen van wensen (programma van eisen) ; technische adviezen ; ontwerp ; vergunningstraject ; zoeken van aannemers ; kostenraming en opvolging ; werforganisatie en toezicht ; ...

Kiezen van een architect:

Om een keuze te maken van de architect voor je project, zijn volgende elementen van belang:

- Wat heeft hij al bewezen (projecten, foto's, plannen, bezoek, feedback van vroegere klanten)
- Welke expertise heeft hij rond gemeenschappelijk wonen, speciaal m.b.t. cohousing, expertise met grotere projecten, met eventuele ecologische eisen
- Hoe is het persoonlijk contact, werkt hij met een architectencollectief of inzetbaarheid van assistent of collega zodat de groepsleden verschillende communicatiestijlen vinden
- Welke bekwaamheid om met een collectieve opdrachtgever te communiceren en te werken en om

de wensen van de groep te vertolken in een plan

- Welke bekwaamheid om met lokale overheden om te gaan en cohousing te realiseren door het creatief interpreteren van voorschriften

- Is er een evenwichtige combinatie van technische, functionele en esthetische kennis (de stijl), talent voor coördinatie van diverse betrokkenen

- Kan hij voorschriften creatief benutten in functie van een gemeenschappelijk wonen project.

Eigen aan een project gemeenschappelijk wonen en belangrijk voor het ontwerp zijn het gezamenlijk gebruik van ruimtes en voorzieningen, de fysieke nabijheid van de units, de intensievere sociale contacten en de inbreng van de groep in het ontwerp van het geheel.

[zie ook: 2.4.4 Ontwerp van een cohousing, 2.4.5 Architectuur in functie van cohousing]

Prijs van de architect:

Een architect werkt met een ereloon, dat in verhouding staat tot de grootte van het project (bvb per m²) de aard van de op te nemen taken, de complexiteit en (on)voorspelbaarheid van de werken. De tarieven liggen niet vast, kunnen dus verschillen per architect en zijn soms onderhandelbaar. Er kan gewerkt worden op basis van een afgesproken prijs/m² van het project of ook nog aan een forfaitair bedrag. Voor meer beperkte opdrachten kan een uurloon of een forfait worden afgesproken. Betaling gebeurt meestal in schijven na afwerking van afgesproken fasen.

Architect en tegelijk lid van de groep ?

Het gebeurt dat de groep de opdracht (of een deel ervan) toevertrouwt aan een (toekomstige) medebewoner. Dit is echter af te raden omdat deze persoon dan in een dubbele positie zou staan en bovendien in een uitzonderingspositie t.o.v. van zijn groepsgenoten. Bij moeilijkheden tijdens het



Architect en bewonersgroep

traject kan hem verweten worden dat hij tekort is geschoten of zijn ideeën te veel heeft opgedrongen of bij ernstig (zelfs gerechtelijk) conflict zit hij in de positie van eiser en beklagde. Dit advies geldt trouwens ook voor andere beroepsgroepen.

Makelaar

In een vroege fase kan een vastgoed makelaar helpen bij het vinden van een site of gebouw, voor het inschatten van de waarde van een vastgoed, of bij de onderhandelingen met de verkoper. In een latere fase kan hij nog een rol spelen bij het zoeken van kandidaat bewoners, het opmaken van eventuele huurcontracten,

Projectontwikkelaar

In tegenstelling tot de projectbegeleider heeft een projectontwikkelaar (of bouwpromotor) een andere positie. Hij verenigt of coördineert binnen de projectvoering alle functies, heeft vaak de site in bezit en neemt de voorfinanciering voor zijn rekening. Dat zijn zorgen minder voor de toekomstige bewoners, en het maakt het ontwikkelingstraject vaak korter. Maar de prijs voor deze 'ontzorging' is de financiële meerkost, en bovendien een verlies aan zelfbeschikking over de 'inhoud' van het project.

[Voor meer info hierover, zie 1.7.6 professionelen rond site en bouw bij gemeenschappelijk wonen]

Sociale woonactoren

Private initiatieven – dus ook gemeenschappelijk wonen door een groep burgers – kunnen zelden terugvallen op reservekapitaal om de opstart van hun project te financieren of al helemaal niet op subsidies om betaalbaar wonen te realiseren, waardoor lage inkomens nog te vaak uit de boot vallen. Een cohousing project zou kunnen een samenwerking aangaan met sociale woonactoren (SHM, OCMW, SVK) die beschikken over publieke financiële middelen en die de nodige expertise bezitten. Keerzijde is dat zij gebonden zijn aan zeer strakke regels (werving van kandidaten, bouwvoorschriften, ontwerp en financiering van gedeelde ruimtes, participatie in het beheer, ...) waardoor er wordt ingeboet op essentiële kenmerken van gemeenschappelijk wonen.

[□ zie: 1.7.2 Sociale huisvestingsactoren en GW]

[□ zie: 4.5.2 Hoe gemeenschappelijk wonen betaalbaar maken]

2.3.1 Goed vergaderen bij cohousing

★ zie ook :

- **1.6.1 Goed vergaderen bij gemeenschappelijk wonen (GW)**
- **1.6.2 Afspraken en besluitvorming bij GW**
- **1.6.3 Consent bij gemeenschappelijk wonen**

IN een cohousingproject is het belangrijk op elkaar af te stemmen, te overleggen, en samen beslissingen te nemen en acties en activiteiten te plannen. Naast de informele uitwisselingen zijn de vergaderingen de formele momenten waarvan je weet dat iedereen de mogelijkheid heeft om van zich te laten horen, deel te nemen en op de hoogte te blijven van wat gezegd en besloten is.

Het praktische, formele van een vergadering gaat hand in hand met een goede afstemming op elkaar. Het hoofd is belangrijk, het hart minstens evenzeer.

Er bestaan heel wat handboeken rond 'vergaderkunde'. Je kan afgaan op de vaardigheden die in de groep aanwezig zijn, of je kan een coach inhuren die je op weg helpt door er mee samen enkele vergaderingen op te zetten.

[zie: 1.7.4 Begeleiders bij gemeenschappelijk wonen]

Praktische organisatie

Er zijn 3 soorten vergaderingen: de algemene vergadering met de hele groep, de werkgroep vergaderingen in klein comité, en de vergaderingen gericht op afstemmen van emoties en verbeteren van de communicatie.

Om een vergadering goed te laten verlopen zijn er een paar voorwaarden nodig

- Zorg voor goede omstandigheden, d.w.z. een geschikte ruimte met verwarming en een goede akoestiek, stoelen, eventueel een bord, hapje en drankje, ...
- Wie moet uitgenodigd worden, wie mag deelnemen (groepsleden, kandidaat-leden, gasten, adviseur)
- Bepaal vooraf of Wie neemt welke rol op in de vergadering : voorzitter (moderator, facilitator), verslaggever, evt. tijdsbewaker, eventueel ook een 'temperatuurmeter' (emotionele spanning, mensen die veel zwijgen, ...), ...

Cohousing Gecco, Gentbrugge (FB)



- Een agenda wordt best vooraf opgesteld en rondgestuurd naar de deelnemers.
- De agenda bevat de formele punten (opening en afsluiten van de vergadering, goedkeuring van vorig verslag) en de informatieve momenten en de bespreking en beslissingen
- Maak afspraken over hoe je met elkaar omgaat, geef ruimte voor uitwisseling, emotionele behoeftes, las pauzes in bij lange vergaderingen, enz.
- Laat ruimte voor een check-in en een check-out (over hoe sta ik er nu bij, wat is belangrijk, ...)

Omgaan met elkaar

Hieronder vind je een aanbevelingen voor een aantal fundamentele houdingen en gedragingen voor een goede vergadering in 22 gedragsregels. Positief gedrag dient zoveel mogelijk erkend en aangemoedigd te worden door alle groepsleden.

Technisch

1. luister aandachtig naar wat anderen zeggen
2. onderbreek nooit degene die aan het woord is

3. vraag het woord en wacht op je beurt
4. wees bondig, denk eerst na over wat je gaat zeggen
5. herhaal niet wat reeds gezegd is, je kan volstaan met bvb. "ik sluit me hierbij aan"
6. elkeen komt aan bod, soms moeten uitbundige leden afgeremd worden en stille leden bevraagd

Informatief

7. richt je naar oplossingen, beperk je dus niet tot bezwaren en kritieken maar doe ook voorstellen
8. hou rekening met het verleden, maar richt je naar de toekomst.
9. sta open voor andere ideeën, weeg alle argumenten goed af met een open geest
10. argumenteer eerlijk en open, leg je argumenten op tafel, ga niet lobbyen
11. wees geduldig, niet iedereen denkt even snel als jij of heeft alle informatie al
12. wees bereid je ideeën los te laten als ze niet aanslaan
13. blijf niet bij details hangen, zie dingen voldoende ruim en op lange termijn
14. wees specifiek, geef liever een voorbeeld dan te veralgemenen

Emotioneel en Relationeel

15. denk goed na, maar vertrouw ook op je gevoel
16. je mag voelen wat je voelt, zeg dit gerust, leg je gevoelens niet bij de andere
17. spreek zoveel mogelijk vanuit je zelf, wat je zelf beleeft en denkt



Cohousing De Sijs, Leuven (ppt)

18 geef de achterliggende redenen achter je ideeën en argumenten

19 wees nederig, geef je voorstellen niet als een oplossing, maar als idee vanuit jouw invalshoek

20. laat je niet verleiden tot persoonlijke aanvallen: 'Speel de bal, niet de man'

21. Maak zelf goed wat je deed, bvb. excuus vragen (apart of publiek) als je iemand kwetste

22. zet je ook buiten de vergadering in, door de verslagen goed te lezen, je voor te bereiden, eventueel mensen te bellen, 'huiswerk' te maken, informatie te verzamelen e.d.

Enkele vergadertechnieken

Open discussie

Een onderwerp wordt ingeleid, waarna alle leden hun ideeën, bedenkingen, suggesties en argumenten kunnen inbrengen, meestal in de volgorde bepaald door handopsteking of in grote groepen met behulp van kleurkaarten (□ zie 1.6.2 besluitvorming). Achteraf wordt een samenvatting gemaakt.

Rondje

Hier krijgt elke deelnemer om beurt de kans om zich uit te spreken (meestal de kring rond). Er kan gevraagd worden naar een opinie, een idee, een gevoel ...

Brainstorming

Iedereen brengt vrijuit ideeën en suggesties in rond een onderwerp, alles kan, en er gebeurt op dat moment geen discussie of kritiek. Alle ideeën worden opgeschreven, gegroepeerd naar gelijkenissen, en dan pas wordt er geschift en worden de ideeën besproken tot er nog één of enkele bruikbare overblijven.

Vergadering opsplitsen in kleinere groepjes

Soms kan je een discussie of een brainstorming of uitwerking van voorstellen beter houden in kleinere groepjes met elk hun begeleider en eventueel ook verslaggever. Dat dient om mensen meer comfort te bieden, of om iedereen beter aan bod te laten komen, of gewoon omdat de groep hoe dan ook te groot is. De resultaten komen daarna terug naar de volledige groep.

[Voor vergadertechnieken rond besluitvorming

□ zie: 2.3.2 Groepsregels en besluitvorming bij cohousing]

2.3.2 Afspraken en besluitvorming bij cohousing

★ zie ook :

→ **1.7.1 Hoe goed vergaderen bij gemeenschappelijk wonen (GW)**

→ **1.7.2 Communicatie en besluitvorming bij GW**

Vorbereiden van een beslissing

Een besluit nemen moet goed voorbereid worden. Het kan structuur en rust brengen als je duidelijk 3 stappen onderscheidt en die ook van elkaar losmaakt. Als daar tijd voor is kunnen deze stappen over 3 verschillende vergaderingen lopen. Dit wordt soms het 'drietrapsmode' genoemd:

- stap 1 infofase: verzamelen van informatie rond een te nemen besluit
- stap 2 dialoofase: bespreking, bij elkaar leggen van informatie, standpunten, ...
- stap 3 besluitfase: nemen van een besluit

In de eerste twee fasen kunnen presentaties hun plaats hebben, brainstorming sessies, voorkauwen van een onderwerp door een werkgroep, opsplitsen van de vergadergroep in subgroepjes, ...

Als mensen elkaar meer beginnen te vertrouwen en/of als de externe situatie snelle actie noodzakelijk

maakt, zal men makkelijker toegevingen doen en zal het proces sneller verlopen.

Het is goed een evenwicht in te stellen tussen enerzijds vaste basisafspraken die het traject verder richting geven en anderzijds onderwerpen waar nieuw aansluitende leden mee kunnen vorm aan blijven geven. Daarbovenop zullen de omstandigheden in de voortgang van het project er stelselmatig voor zorgen dat sommige keuzes onherroepelijk worden.

Meerderheid of consent?

Eens je op het punt staat om knopen door te hakken, keuzes te maken kan je daarvoor verschillende modellen gebruiken. Een beslissing kan door een (wel of niet democratisch verkozen) persoon of een kleine groep genomen worden zonder tegenspraak. Klassiek in onze samenleving wordt er gewerkt met besluiten bij meerderheid tegen minderheid. Een ander model is besluitvorming op basis van consent, consensus genoemd [maar opgelet: in Nederland wordt het woord consensus gebruikt voor unanimititeit.

Een woongemeenschap is geen bedrijf of een gemeente, de sfeer en omgang in een cohousing groep zit ergens tussen een familie en een buurtgroep in. Daarom wordt bij cohousing vaak voor een systeem van consent gekozen. Dat betekent: "ik ben het er niet per se mee eens, maar ik heb er geen bezwaar tegen". Dit vraagt veel meer tijd en inspanning dan stemmen, maar na een stemming is er altijd een 'weggestemde' minderheid waardoor de neiging komt om druk uit te oefenen, te lobbyen, 'campagne' te voeren met mogelijke spanning en verdeeldheid in de groep. Als iedereen de kans heeft gehad om zijn mening te uiten en als door discussie een samen-



Cohousing Ekelen, Herentals (website)

gedragen oplossing kan gevonden worden, dan wordt deze achteraf ook veel beter nagevolgd.

De meerderheidsstemming kan nog voorbehouden blijven in welomschreven omstandigheden (bvb. tijdsgebrek).

Consent

Consent betekent niet eenstemmigheid (unanimiteit), maar wel het zoeken van een oplossing waar eenieder zich kan mee verzoenen. Consent betekent letterlijk 'toestemming'.



Jangada, St-Lambrechts-Woluwe (rtbf MDRP 2019)

Als er na een groepsdiscussie een duidelijk punt naar voren komt waarover een beslissing moet vallen, kan je na-gaan of je tot een consent kan komen. Eerst wordt het punt duidelijk geformuleerd (bvb. 'vinden we allemaal dat er enkel buiten gerookt mag worden?', op dit moment wordt gevraagd om eventuele bezwaren te zeggen (bvb. 'in de winter is het er te koud'). Bezwaren worden gegroepeerd, men zoekt deze op te lossen, daarna wordt een nieuw voorstel voorgelegd voor consent.

Als je consent bereikt heeft dit een positief effect op de relaties binnen de groep. Het vertrouwen, weten dat je gehoord wordt, je betrokken voelen maken dat de samenwerking en het wederzijds respect een boost krijgen. Samen tot een beslissing komen geeft ruimte aan alle ideeën en brengt je er toe om ruimer te denken. De genomen beslissingen worden sterker gedragen door de groep en er is minder kans dat de 'weggestemde' minderheid deze beslissing aanvoelt als opgedrongen en zich.

(meer hierover, zie: 1.6.3 Consent bij GW)

Andere modellen en methodes

Stemmen

Bij een stemming worden de koppen geteld, de VOOR of TEGEN op een duidelijk geformuleerd punt. Je kunt met eenvoudige meerderheid (minstens de helft + 1) of bij 2/3 meerderheid stemmen of bij allerhande percentages. Je kan een aanwezigheidsquorum vooropstellen (hoeveel van de leden moet er minimaal zijn), je kan onthouding voorzien (waarbij de onthoudingen wel of niet meetellen bij de telling).

Je kan ook consentstem voorzien. Dit betekent 'ik ben het er niet mee eens, maar ik heb er geen bezwaar tegen', hetgeen als VOOR gerekend wordt, maar wel bijkomende informatie geeft.

Het is goed op voorhand te bepalen in welke gevallen je consent zoekt, en wanneer je voor een stemming kiest. Soms is het ook interessant te bepalen met hoeveel % van de leden een reeds genomen beslissing opnieuw ter discussie kan worden gesteld.

Werkgroepen

Als er heel veel werk te verzetten is, of als een bepaald onderwerp ingewikkeld is, of moeilijk tot een consent leidt, kan je de taken best verdelen en toevertrouwen aan één of meerdere werkgroepen, tijdelijke of langwerkende.

[zie 2.2.2 visie, keuzes en organisatie]

Deze werken rond welbepaalde thema's en krijgen goed omschreven opdrachten vanuit de algemene vergadering. Voor elke werkgroep wordt een verantwoordelijke aangeduid die zorgt voor het verslag naar de algemene vergadering en voor de goede gang van zaken binnen de werkgroep. Op de algemene vergadering kunnen ze hun bevindingen en besluiten voorstellen en de hele groep neemt dan een beslissing.

Een werkgroep kan volmacht krijgen om over welomschreven zaken zelfstandig te beslissen, zij kan opdracht krijgen om een onderwerp uit te werken en opnieuw voor te leggen.

Een werkgroep kan voor haar activiteiten een budget toegewezen krijgen, dat dan bvb. jaarlijks wordt aangepast.

Kleurkaarten als hulpmiddel

Om het verloop van discussies en van stemmingen vlotter te laten gebeuren kan je een systeem invoeren, waarbij elk lid van de vergadering een set van vijf gekleurde kaarten krijgt.

In het begin is het even wennen, maar groepen die ermee werken zijn er heel enthousiast over. Hoe werkt het?

Bij de uitwisseling

Op elk moment van de discussie kan je een kaart omhoog steken om het woord te vragen.

Blauw	COMMENTAAR: Ik heb een opmerking of opinie
Geel	VRAAG: Ik heb een vraag of heb nood aan opheldering
Groen	ANTWOORD: Ik kan opheldering of informatie geven
Oranje	ERKENNING: ik waardeer je tussenkomst, dank je
Rood	PROCES: opmerking over verloop (bvb. we wijken af van het onderwerp, of we gaan over tijd)

Het woord wordt gegeven in deze volgorde, eerst komen de 'procesopmerkingen' aan bod, dan de 'instemmingen en bevestigingen', daarna de 'vragen', en zo verder.

Om te beslissen

Wanneer wordt overgegaan tot besluitvorming of tot stemming, zullen dezelfde kaarten dienen, maar met een andere betekenis:

Groen	AKKOORD: ik ga akkoord met het voorstel
Geel	VRAAG: Ik heb nog een vraag vooraleer te kiezen
Blauw	NEUTRAAL: Ik ben neutraal of heb enkel wat lichte bedenkingen
Oranje	BEDENKING: ik heb duidelijke bedenkingen maar geef toch consent
Rood	BLOKKERING: Ik heb ernstige bezwaren, want denk dat het voorstel niet goed is voor de groep

Het woord wordt dan gegeven in dezelfde volgorde als bij de uitwisseling, dus eerst 'ik ben tegen', dan 'ik heb voorbehoud, maar doe mee, vervolgens de 'vragen', enz

Vooraleer de koppen geteld worden, moeten de mensen die een rode of oranje kaart toonden eerst gehoord worden. Zo kan er gezocht worden naar oplossingen die tegemoet komen aan de bezwaren. Na aanpassing van het voorstel kan opnieuw gestemd worden. De groep kan beslissen of (en op welk moment) een stemming naar meerderheid volgt.

Dit kleurkaarten systeem helpt mensen die verlegen of minder verbaal vaardig zijn om ook beter aan bod te komen. Het laat ook discussies en stemmingen veel sneller verlopen. De gespreksleider kan in slechts één oogopslag zien wie wat wil aanbrengen. Resultaat: enorme tijds winst en een groter vergadercomfort.

Dit soort kleurkaarten worden door verschillende groepen - ook door cohousings gemeenschappen - benut, en kunnen nuttig zijn even goed in de aanloopfase en bouwphase als bij bewoning.

De schema's die je hier ziet zijn ontleend aan Cohousing Mosaic Commons, USA.

Een testperiode inlassen

Als een beslissing over een bepaald thema te moeilijk is, kan men voor een bepaalde keuze een testperiode inlassen van één maand, zes maanden, een jaar ... Gedurende die testperiode worden vragen en opmerkingen bijgehouden (door een persoon of werkgroep). Na de testperiode beslist de gehele groep opnieuw.

Er zijn nog heel wat technieken en tips voor besluitvorming. Een coach kan je op weg helpen.

zie: 174 Begeleiders gemeenschappelijk wonen.



Architect en bewonersgroep

2.3.3 Groepsleden en nieuwe leden in cohousing

★ zie ook :

→ [2.2.2 visie en trajectkeuze van een startende cohousing](#)

→ [2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing](#)

Wie is lid?

In deze eerste fase van groepsvorming is er meestal veel komen en gaan van mensen. Naarmate er meer geld bij betrokken raakt en een site gekozen wordt, zal de groep stabiliseren. Nieuwe leden kunnen nieuwe perspectieven en vaardigheden aanbrengen en ook wel hernieuwd enthousiasme, maar anderzijds kan het storend zijn dat reeds genomen beslissingen opnieuw in vraag worden gesteld. Daarom moet vastgelegd worden wie zich hoever engageert en welke mate van medezeggenschap en inspanningen daarbij horen.



Cohousing Vinderhout - infomoment en onthaal (SH OD)

De manier waarop de nieuwe leden aangeworven en georiënteerd worden, heeft een grote invloed op de efficiënte werking van de groep. Door regelmatig onthaalmomenten te voorzien, kan men informatie geven over de geschiedenis van de groep en over de beslissingen die reeds vastliggen en deze die nog open staan voor discussie. Het invoeren van een lidmaatschap met duidelijke engagementen en (in het begin beperkte) geldelijke bijdragen kan een duidelijk beeld geven van de sociale en financiële reikwijdte van de groep.

Je kan verschillende niveaus van lidmaatschap instellen, bvb. enkel wie volledig betaalt heeft stemrecht of kan een bezwaar indienen op een voorstel. Als er mensen vertrekken, kan het interessant zijn hun reden te vragen omdat zij vaak problemen zien die de rest van de groep nog niet heeft geuit of gezien en die het overwegen waard zijn.

Bedenk dat de mensen met wie je een eerste initiatiefgroep vormt niet steeds diegenen zullen zijn met wie je uiteindelijk gaat samenwonen. Een gemeenschap opstarten is meestal een lang proces, er zijn vaak afvallers en nieuwkomers en de groep kan van samenstelling veranderen in de loop van zijn bestaan, vooral in het begin. Er zijn gemeenschappelijk wonen projecten waarbij geen van de oorspronkelijke leden nog aan de bewoning deelnam. Er moet dan ook een goede regeling voorzien worden (juridisch en financieel) voor mensen die er in de loop van het proces instappen maar ook uitstappen.

Beter elkaar vooraf kennen?

Men kan zich afvragen of het niet makkelijker is om met een groep vrienden een project op te starten, zodat men niet eerst zoveel tijd nodig heeft om elkaar te leren kennen. Dit kan echter ook nadelen inhouden: er kunnen onderweg relatieproblemen optreden en onder vrienden is het dikwijls moeilijker om overeen te komen qua timing en locatie. Vriendschappen worden uiteindelijk niet gestart

met het idee om samen te wonen, zelden groeit het daar naartoe en de omstandigheden zijn anders dan bij klassieke vriendschappen. Als jullie dan met een vriendengroep gaan samenwonen kan een moeilijkheid zijn dat nieuwe leden soms worden afgeschrikt door zo'n hechte groep.

Nieuwe leden / bewoners

Werven

Nieuwe bewoners kunnen via verschillende pistes gezocht worden. Eventueel wordt een lijst van geïnteresseerden ('wachlijst') bijgehouden voor het geval er woonruimte in het project vrij komt.

Voorzie voor de kandidaat-bewoner een mogelijkheid tot ontmoeting met (enkele leden van) de groep en leg uit hoe de selectieperiode zal verlopen.

[zie ook: 2.2.2 visie en trajectkeuze van een startende cohousing]

Selectie

Afhankelijk van de afspraken (over voorkeurrecht) die werden vastgelegd i.v.m. de doorverkoop of verhuring van units bij een Vereniging van MedeEigenaars hebben de resterende bewoners al dan niet inspraak in de keuze van de nieuwe bewoners. Bij een coöperatie hangt dit af van de statutaire bepalingen. [□ zie ook: 2.5.3 rechtsvormen bij bewoning van cohousing].

In samenwerking met een projectontwikkelaar of een sociale huisvestingsactor hangt dit af van wat met hen is overeen gekomen en hoe de mogelijke verliezen bij leegstand van een huurwoning worden gedragen.

Wanneer de groep zeggenschap heeft over instroom, dan kan je er voor zorgen dat je mensen vindt van wie de waarden en interesses compatibel zijn met die van de groep, en die op vlak van investeringen (tijd, geld en energie) kunnen voldoen aan de verwachtingen.

Het is duidelijk dat de selectie van nieuwe leden / bewoners met de nodige aandacht moet gebeuren. Hierbij is het belangrijk dat je niet meer vraagt aan de kandidaten dan dat je aan jezelf zou vragen. En bedenk op voorhand met de bestaande groep wat een nieuwe bewoner betekent voor het beslissingsrecht en de financiële inbreng.

Criteria

Vooraf stel je vast welke kwaliteiten je zoekt en op basis waarvan mensen worden toegelaten tot het project. Mogelijke selectiecriteria zijn:

- Solvabiliteit in verhouding tot de kost van het project
- Gezinstype, leeftijd, ...
- Motieven om deel te nemen, goed begrip van wat het project inhoudt, ...



Dries van Ledeberg, Pamela - onthaal van belangstellenden en kandidaten (Gwen)

- Engagement voor wat de groep reeds afgesproken heeft, namelijk
 - de basiswaarden (bvb. gelijkwaardigheid, open communicatie, ...),
 - de basisregels en -procedures (bvb. principe van medebeheer, financiële engagements, consensus, ...)
 - en de taken die moeten vervuld worden (bvb. deelname aan werkgroep, beurtrol voor koken, vergaderritme, ...)
- Persoonlijke eigenschappen, zoals engagement, energie, inzicht in zichzelf (mogelijkheden, beperkingen), communicatievaardigheden, tolerantie voor verschillen, ...
- In sommige groepen volstaat intuïtief aanvoelen over de kandidaat
- ...

Traject

Er wordt een besluit genomen nadat iemand het voorziene traject heeft doorlopen. Dat traject kan bestaan uit enkel een kennismakingsgesprek, of het kan meer inhouden, zoals een geschreven motivatie, zich informeren over het project door lectuur, een stageperiode (bvb. met peterschap door een groepslid, deelname aan enkele activiteiten zoals vergadering, maaltijd, feestje, klusdag, ...).

Je kan dus een kennismakingsperiode voorzien waarin de kandidaat deelneemt aan een aantal activiteiten, gezamenlijke maaltijden of zelfs – als dat mogelijk is – een tijdje inwoont.

Afwijzing

Indien men merkt dat de kandidaat niet in aanmerking komt, is het beter om dat zo gauw mogelijk mee te geven. Na een aanlooperperiode, waarin de kandidaat zich inspent om het goed te doen in de groep, is een weigering des te pijnlijker.

Deze boodschap geef je uiteraard vriendelijk en respectvol, liefst gebracht door 1 persoon (max 2). De weg waarop je dit doet (mail of telefonisch of



*Cohousing Botanico, Lauven
ledenwerving (SH Open dag)*



Cohousing Kerselaar, Oostakker (Cohousing Projects)

persoonlijk) staat dan best in verhouding tot hoe de vraag gesteld is en hoever de kandidaat betrokken is bij de groep.

Wees ook duidelijk (als bvb. deelname in een latere fase geen probleem zou zijn, zeg dat dan en onder welke voorwaarde, als dat niet zo is, laat dan geen twijfel bestaan).

Als de afwijzing te maken heeft met concrete criteria, laat die dan weten. Als het gaat over

persoonlijke kenmerken (of op intuïtief aanvoelen) ligt het delicaat. De selectie is geen opvoedkundige of therapeutisch gebeurtenis. Je kan dus volstaan met te melden dat de kandidaat niet in de groep past zonder verder in discussie te treden.

Discriminatie

Een aandachtspunt is de wetgeving op discriminatie bij verhuring en verkoop. Er valt over na te denken om de doelstellingen van het project duidelijk in de statuten op te nemen, wat de beweegredenen motiveert voor selectie om de groep zorgvuldig op te bouwen (in functie van een gedeeld inhoudelijk project i.t.t. bvb. een gewoon appartementsgebouw) of om te mikken op een bepaalde doelgroep (bvb. senior cohousing, aantrekken van gezinnen met kinderen, een gemeenschap van enkel vrouwen, ...).

Tenslotte

Elke groep heeft zijn eigen aanpak en eigen cultuur, dus al wat hier boven beschreven staat bevat enkel aanbevelingen en geen wetmatigheden.

En ook nog: uit het omgaan met onthaal, kennismaking, selectie, selectie, maar ook afwijzing en vertrek van mensen leert elke groep enorm bij over zichzelf, zelfs – en misschien vooral – bij moeilijke en pijnlijke momenten.

2.3.4 Spanningen en conflicten bij cohousing

★ zie ook :

- [1.6.2 Communicatie en besluitvorming bij GW](#)
- [2.3.5 Het groepsdynamisch proces bij cohousing](#)

Ondanks de vele regels en afspraken, en ondanks vriendschap en onderling vertrouwen zullen er zoals overal spanningen en conflicten optreden.

De neiging tot conflicten vergroot naarmate de groep bewoners groter is en er meer verschillen zijn in levensfase en achtergrond. Maar zodra een groep groter wordt dan een twintigtal mensen, heb je een vermindering van de conflicten op basis van karakters en sympathieën. In een grotere groep hoef je immers niet met iedereen even goed overeen te komen, er is een "verdunningseffect". Ook de mate van betrokkenheid tussen de bewoners bepaalt mee de kans op conflicten.

Hoe meer je samen beslist en handelt, hoe meer mogelijke spanningsvelden er zijn. Daartegenover staat dat de mogelijkheden om deze binnen een samenhangende groep op te klaren ook groter zijn.

Je kan er dus best op voorbereid zijn. Een aantal conflictthema's waar een cohousing groep - ook in de aanloopfase - mee te maken kan krijgen zetten we even op een rijtje:



L'Echappée, Laken-Brussel (blog bouwphase)

Misverstanden

Deze kunnen makkelijk opgelost worden door het opstellen van duidelijke regels, door een goede organisatie. Wat vooral telt is het scheppen van voorwaarden voor een open en duidelijke

communicatie van ideeën en gevoelens en gewoontes hierin op te bouwen. De voorwaarden zijn vertrouwen, het kunnen uiten van verschillen in ideeën en belevenissen en daar respectvol mee om te gaan, zoekend naar oplossingen.

Gedeelde zones en voorzieningen

Het delen van ruimtes kan aanleiding zijn tot conflicten. De gedeelde zones worden door iedereen beschouwd als uitbreiding van de privéruimte, mensen voelen zich er verantwoordelijk voor. Soms is de grens moeilijk te trekken in hoeverre ze voor private doeleinden gebruikt kunnen worden. Bij hoge dichtheid leidt dit makkelijker tot conflicten, meer nog als het project zich als geheel onder één dak bevindt. Een ruimtelijke hiërarchie met duidelijke omschrijving van overgangszones tussen private en gemeenschappelijke zones kan veel problemen vermijden.

Ook voor voorzieningen en gebruiksvoorwerpen (wasmachines, zelfs tafels, stoelen, kopjes, schroevendraaiers, lepelstjes, ...) zijn duidelijke praktische afspraken nodig.

Verschillen in persoonlijkheid

Sommige mensen gaan sneller problemen aanpakken en conflicten uitspreken, terwijl anderen vermijden erover te praten. Sommigen richten zich meer op doen (actie), anderen meer op voelen (reflectie). Sommigen richten zich op korte termijn oplossingen, anderen op lange termijn.

Mensen zijn ook verschillend in het opnemen van informatie: vooral visueel, auditief, globaal of in stukjes ... Dat zijn allemaal verschillen die best erkend worden en waarvoor tolerantie en compromissen nodig zijn.

Verskillende ideeën over samenleven

Verschillen in waarden en visie kunnen conflicten meebrengen die moeilijker op te lossen zijn. Er zijn

de idealisten en trekkers die veel belang hechten aan de onderliggende motieven. En er zijn diegenen die sterk gericht zijn op het dagelijkse leven en minder belang hechten aan de oorspronkelijke idealen. Dat die ideeën wat op de achtergrond raken kan voor sommigen een teleurstelling zijn. Zo zijn er ook mensen die uitgaan van de gedachte één grote familie te worden, terwijl anderen zich in mindere mate betrokken voelen tot het cohousing buurtje.

Dit kan wrevel geven maar men kan anderen niet verplichten zich meer in te zetten of deel te nemen.

Verschillende gewoontes en stijlen

Deze leiden meestal niet rechtstreeks tot conflicten maar komen hier en daar tot uiting, vooral in verschillen bij het opvoeden van kinderen en problemen rond netheid. Of in het contrast tussen mensen die alles graag zoveel mogelijk uitgestippeld en geregeld zien en anderen die het zien als een onderdrukking van creativiteit en spontaneïteit.

Naast conflicten tussen de bewoners onderling, kunnen er ook problemen ontstaan tussen leden en de gemeenschap als geheel. Mensen willen zowel deel uitmaken van een groep als ongehinderd hun eigen leven leiden.

Omgaan met (elkaars) kinderen

Welke regels gelden voor kinderen in de gemeenschappelijke zones, wie mag welke kinderen toelaten of zelfs straffen, hoe ga je in de gedeelde ruimtes om met de verschillen in huisregels en opvoedingsgewoontes ... (bvb. kinderen die elders snoep gaan bedelen of die in aanwezigheid van de ene bewoner wel in een boom mogen klimmen en van de andere niet, ...).

Dit zijn vaak gevoelige punten en vergen extra denkwerk, openheid en communicatie van alle bewoners. Ook moeten soms spanningen



De Kaasdroger (FB)

worden opgevangen die voortkomen uit de gemeenschappelijke zorg voor kinderen, de mate waarin eigen kinderen worden voorgetrokken, de invloed die kinderen uit verschillende gezinnen op elkaar hebben.

Kinderen geven een heel specifiek, uniek aspect aan het samenwonen. Moeilijk soms, maar in elk geval boeiend, verrassend, verrijkend, creatief, speels en vrolijk. Maar niet voor iedereen in dezelfde mate, de behoefte aan kalmte en rust kan erg verschillen.

Huisdieren, lawaai, netheid, enz ...

Huisdieren, nachtlawaai, onderhoud en zorg voor het gemeenschappelijk materiaal, orde en netheid in de ge-meenschappelijke ruimten, soms ook eetgewoontes, e.d. vormen net zoals in gewone huizen of buurten een aandachtspunt. Spanningen hier rond breken gemakkelijker uit door de grotere betrokkenheid, maar geraken ook gemakkelijker opgelost om dezelfde reden.

Zuigkracht van de gemeenschap

Als er zeer veel taken en activiteiten binnen de gemeenschap worden georganiseerd, kan het gebeuren dat mensen het gevoel krijgen dat ze te weinig tijd overhouden om vrienden buiten de gemeenschap te ontmoeten.

En sommige groepen zijn inderdaad zo sterk op zichzelf terug gebogen dat zij zich afsluiten van de buitenwereld. Bij andere groepen kan de cohesie zo los zijn dat de groep uiteen dreigt te vallen.

Sociale controle

Op zich kan sociale controle beknellend en remmend werken, maar ook helpend en beschermend en dus zorgen voor geborgenheid en onderlinge veiligheid en steun. Als bewoners vinden dat er te veel sociale controle wordt uitgeoefend op wat er binnen de privé sfeer gebeurt dat dit gevoel overweegt op de voordelen van sociale controle, dan kan het ook mis gaan en is het tijd voor bezinning en afstemming, eventueel nieuwe afspraken.

Gebrek aan zelfbeschikking

Soms kunnen bewoners zich beperkt voelen in hun persoonlijke soevereiniteit. Het helpt dan als elke bewoner weet en ondervindt dat er bereidheid is om te zoeken hoe aan zijn wensen tegemoet te komen en akkoorden te vinden die een evenwicht maken tussen individu en gemeenschap, en waar iedereen mee kan leven (consent).

Verloop van bewoners

Het vertrek van bewoners (of kandidaat-bewoners) kan aanleiding geven tot emotionele spanning, verdriet, wrevel, onzekerheid of gevoelens van falen. Als er teveel verloop komt, wordt de stabiliteit van de gemeenschap op de proef gesteld.

Als er te veel nieuwe inwoners tegelijk komen, dan kan dat als een bedreiging ervaren worden. Nieuwe deelnemers brengen nieuwe ideeën en bekijken dus ook kritisch de "verworven" gewoontes, maar ze zijn niet beladen met een eventuele moeilijke voorgeschiedenis en brengen ene frisse blik en verrijking. Dit kan je verwelkomen.

Voor de nieuwelingen kan het soms moeilijk zijn zich te integreren in een bestaande vaste groep, zowel in een - latere - startfase als bij bewoning. Ook hier is aandacht voor nodig [zie 16-3 nieuwe bewoners]

Onevenwicht in inzet en werk

Echt of aangevoeld onevenwicht wat het werk betreft: sommigen werken minder dan anderen, doen niet wat ze zeggen te zullen doen ... Dit is van alle tijden en in alle soorten groepen en samenwerkingverbanden. Je kan sanctionerend en belonend optreden, je kan er vooral voor zorgen dat elke bewoner zich betrokken voelt bij het geheel. Dat doe je door voldoende contact en uitwisseling, door te kiezen voor consent i.p.v. meerderderdstemming, en door respect voor elke medebewoner. En dan nog blijven er steeds verschillen in inzet bestaan.

Ga voor jezelf oprecht na of je zoveel doet als je wil en kan. Ga ook na of je niet meer doet dan je wil en kan, want daardoor werkt de mindere inzet van anderen sneller op je zenuwen.

Financiële kwesties

Misverstanden over wie wat betaalt en op welke manier het gecompenseerd of terugbetaald wordt, de relatie tussen financiële inbreng en beslissingsrecht, ... alles wat geld betreft zijn even zoveel gevoelige onderwerpen. Ook hier zijn goede afspraken, waar nodig vastgelegd in bindende formules vanaf het begin belangrijk. Openheid om elkaar hierover te kunnen aanspreken op een correcte manier is even belangrijk.

Tijdsbesteding

Het is niet eenvoudig overeen te komen over hoeveel tijd er besteed moet worden aan werken, vergaderen, socialiseren, ... Op al deze vlakken

een evenwicht vinden vraagt tijd en inspanning. Je kan beseffen dat het niet elk moment even goed kan gaan, er is altijd een soort ritme met periodes waarbij een gemeenschap meer of minder samen doet. Dit gaat ook op voor individuele bewoners, hetzij om praktische redenen (werk, kinderen), persoonlijke voorkeuren als voor hoe iemand zich voelt binnen de groep. Wees begripvol en kijk na hoe je de betrokkenheid kunt verbeteren voor zover daar behoefte aan is.

Positieve invloed van conflicten

Tenslotte nog dit. Verschillen zijn verrijkend, je leert ervan, maar er moet ook een voldoende gemeenschappelijke basis bestaan.

Deze opsomming van mogelijke spannings- en conflictpunten mag ons niet laten vergeten dat in de praktijk de voordelen van gemeenschappelijk wonen ruim opwegen tegen de nadelen. [zie: 04 meerwaarden van gemeenschappelijk wonen].

In elke relatie, in elk gezin of groep, komen er vroeg of laat conflicten voor ... Conflicten oefenen algemeen gezien een positieve invloed uit op het leven in gemeenschap, wanneer er goed met elkaar wordt omgegaan [zie : 26-4 goede omgang met elkaar in cohousing].

Samen problemen oplossen laat toe verschillen te uiten en normen en relaties aan te passen, er komt samenhang tot stand in de groep en het geeft bewoners een gevoel van voldoening. De (nog) niet opgeloste pijnpunten, daarmee kunnen mensen leren omgaan, soms door ze te negeren, door de oorzaak uit de weg te gaan of door een leefbaar compromis te vinden.

Samenleven vraagt een open dialoog en het zoeken van oplossingen. Hiervoor zijn oprechte discussies nodig, samen met voldoende respect en tolerantie. Zo groeien mensen, families en groepen, en zo veranderen 'kloven' in 'bruggen'.



Cohousing La Grande Cense (SH LJ)

2.3.5 Groepsevolutie bij cohousing

★ zie ook :

- [2.3.4 Spanningen en conflicten bij cohousing](#)
- [2.2.5 Begeleiders en experts bij cohousing](#)
- [1.7.4 Begeleiders bij gemeenschappelijk wonen](#)

Groepsvorming bij aanvang

Lang voor de woongemeenschap gevormd is, gaat de groep zich al vormen. In de aanloopfase van een project is het vaak moeilijker het groepsgevoel en de cohesie te onderhouden.

Er zijn verschillende fasen in het "leven" van elke groep. In grote lijnen kan je de volgende onderscheiden:

Pseudo-gemeenschap:

Wittebroodsweken, enthousiasme, veel positieve energie. Deze fase is te vergelijken met het begin van een relatie. De mensen tonen hun beste kant.

Chaos:

Wrijving, impasse, ontdekken van elkaars nadelen, van de verschillen. Dit moet aanvaard worden vooraleer een groep zich ontwikkelt naar een (h) echte gemeenschap. Er wordt gezocht naar een

nieuwe manier van functioneren, soms door de structuur te verbeteren, soms door meer activiteit of door meer emotionele inbreng. Er is niet één enkele weg, het leren erkennen van verschillen, conflicten en moeilijkheden gaat mogelijk maken dat de groep niet afbrokkelt maar evolueert.

Leegte:

De hooggespannen verwachtingen naar de ander toe vallen weg. Er is ruimte voor inzicht in wat elk zelf kan veranderen, kan bijdragen. Men stelt zich minder afhankelijk op, en de groep evolueert naar meer verbondenheid.

Gemeenschap:

Dit is wat er stilaan groeit als een groep de voorgaande fasen heeft overleefd. Deze fase wordt gekenmerkt door aanvaarding van de verschillen tussen de groepsleden en meer openheid over zichzelf. Er komt meer energie vrij, mensen leren van elkaar en vullen elkaar aan.



Bazuin, initiatiefgroep, Kortrijk (website)

Dit evolutieschema is niet definitief, vaak is er een cirkelgang die groepen door steeds weerkerende fasen brengt, maar als je dit goed doorkomt bereik je een steeds beter niveau van groepssamenhang.

Groepsevolutie in bewoningsfase

Dicht bij elkaar wonen en veel delen brengt prettige belevenissen mee en biedt heel wat voordelen, maar ook meer kans op discussie en conflict (zie: 2.3.4 Spanningen en conflicten bij cohousing).

Samen eten en dagelijkse gezamenlijke activiteiten creëren een gevoel van verbondenheid en geven gelegenheid om met elkaar te communiceren. Ze spelen daardoor een belangrijke rol in het overbruggen van verschillen en het oplossen van misverstanden.

In het begin van de bewoning plooiën de gezinnen zich meestal een tijd op zichzelf terug. Iedereen moet even bekomen van de intensieve aanloophase en wennen aan de nieuwe situatie.

Daarna komt het gemeenschapsleven op gang. Later zijn er in elke groep wel periodes waar er meer of minder samen wordt gedaan, maar algemeen beschouwd kan je stellen dat naarmate bewoners elkaar beter leren kennen, er minder conflicten optreden. Ze leren elkaar aanvaarden, worden toleranter en aanvaarden dat alles niet meer zo strikt moet georganiseerd worden.

Net zoals in de opbouwphase (participatieproces) blijkt dat samen leven met anderen een proces is dat geleidelijk aan evolueert. Bij projecten die al langer bestaan hoor je telkens weer spreken over de positieve invloed van de tijd en van de dynamiek door aankomst van nieuwe bewoners.

Functioneren in een groep of in een gemeenschap is ook niet statisch, mensen veranderen en leren geleidelijk aan wat de mogelijkheden zijn van dingen samen te doen. Velen krijgen een beter beeld van hun persoonlijke wensen en leren zichzelf beter uit te drukken. Ook kinderen leren voor elkaar te zorgen, ontwikkelen zelfvertrouwen en worden mondiger en spontaner.

Externe begeleiding voor het groepsproces

Zowel voor 'onderhoud' als voor 'defecten' op het vlak van het groepsfunctioneren kan je beroep doen op een groepsbegeleider.

Soms zit het groepsproces vast, je geraakt niet

door een conflict heen of alles stagneert, de bijeenkomsten verlopen chaotisch of gespannen, knelpunten duiken telkens opnieuw op ...

Als de groep zelf al verschillende pogingen heeft ondernomen is misschien het moment gekomen om een externe begeleider aan te trekken.

Sommige groepen wachten niet tot het misloopt, maar maken een keuze op een moment dat dit nog vlot kan, maken kennis met een begeleider die dan ofwel stand-by blijft ofwel af en toe gevraagd wordt voor een vergadering (eventueel ook een themavergadering: rond bvb. angst, privacy, conflictbeheer, vergadertechnieken...).

Een begeleider kiezen

Voor de keuze van een groepsbegeleider kan je afgaan op de reputatie van de persoon (van horen zeggen) en behalve een sollicitatiegesprek ook een eenmalige bijeenkomst houden om in te schatten of deze persoon met deze aanpak voldoet. Het is niet nodig dat de begeleider een specialist is inzake wonen en bouwen. Het is anderzijds wel belangrijk dat het contact goed zit, dat het "klikt" met de groep en dat men vindt wat verwacht werd.

Naargelang de situatie moet de aandacht voor de begeleiding gaan naar vergadertechnieken, verhelderen van de basispunten en doelstellingen, omgaan met verschillen, enz. ...



Bavart, Gent (web)

2.4.1 Een site vinden en beoordelen bij cohousing

★ zie ook :

→ [2.4.2 Site: regelgeving en lokale overheid bij cohousing](#)

→ [2.2.5 Begeleiders en experts bij cohousing](#)

Zoeken naar een geschikte site

Het vastleggen van een site (gebouw of grond) betekent een grote stap in het ontwikkelingsproces, omdat nu alles veel concreter begint te worden, de constructie komt dichterbij. Langs de andere kant geeft de keuze dikwijls aanleiding tot het opsplitsen van de groep omdat sommigen niet akkoord gaan met de site of financieel afhaken of er gewoon nog niet aan toe zijn om de stap naar een effectief engagement te zetten.

Zoeken

Het zoekproces kan langdurig, frustrerend en ontmoedigend zijn, de ideale site is immers niet eenvoudig te vinden. In (de omgeving van) stedelijke gebieden is het moeilijk een betaalbaar terrein te vinden en heerst er een grote competitie tussen ervaren projectontwikkelaars.

In landelijke gebieden wordt men eerder geconfronteerd met problemen in verband met zonering, het septisch systeem en kosten voor verbeteringen buiten de site zelf (aanleg toegangsweg, nutsvoorzieningen).



Cohousing Ekelen, Herentals - terreinbezoek (website)

Criteria

Het is belangrijk dat de groep op voorhand duidelijke selectiecriteria vastlegt.

Wat heb je nodig, hoe groot, welke ligging, bereikbaarheid, ecologische factoren, plaatselijke bouwvoorschriften, wat mag het kosten, verbouwing of nieuwbouw... zijn een paar van de belangrijkste. [zie verderop in deze tekst]

Snelheid

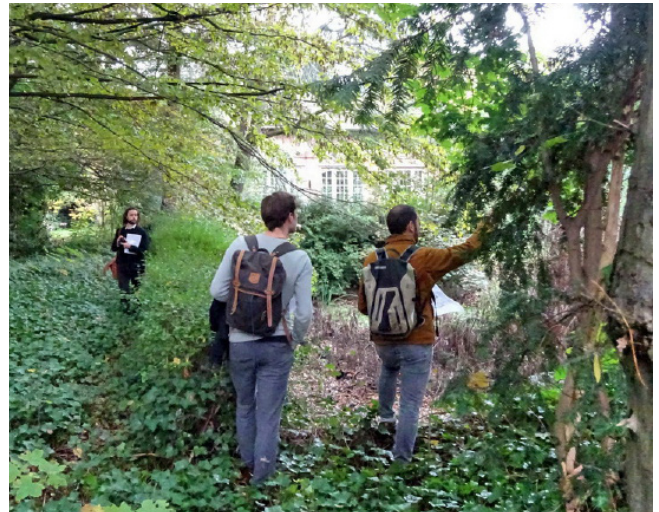
Behalve een akkoord over de criteria moet men ook voldoende financiële middelen kunnen vrij maken. Zo kan een vertegenwoordigend comité snel beslissingen nemen en gaat er op het kritieke moment geen tijd meer verloren met het vragen van ieders goedkeuring en het inzamelen van geld. Individuele zoekenden, maar ook projectontwikkelaars hebben vlotte interne beslissingsprocedures en beschikken over kapitaal dat snel kan worden vrijgemaakt.

Kanalen

Sites die geschikt zijn voor een woongemeenschap zijn niet zo dik gezaaid, je moet ze meestal gericht gaan zoeken. Het komt erop aan dat je zoveel mogelijk kanalen aanspreekt:

- Laat aan alle mensen die je kent weten dat je een plek zoekt en hoe die er dan moet uitzien,
- Je kan immobiliën-advertenties uitpluizen in kranten, streekkranten, op internet (zie ook www.samenhuizen.be)
- Je kan makelaars en notarissen aanspreken of via een mailing werken.
- Plaats eventueel zelf een advertentie.
- Ook projectontwikkelaars kunnen soms over geschikte locaties beschikken.

- Buiten de private sector kan je contact zoeken met lokale of hogere overheden, zoals bvb. het Ministerie van Financiën, afdeling BTW en domeinen, die de eventuele verkoop regelen van gronden of gebouwen in overheidseigendom (<http://fiscus.fgov.be/interfpatrnl/Green/OnroerendeKopen.htm>)
- Sommige gemeenten, OCMW's, stadsontwikkelingsbedrijven, Intercommunales of huisvestingsmaatschappijen kunnen ook goede gesprekspartners zijn als je op zoek bent naar grotere panden of gronden. Hebben ze eventueel al gemeenschappelijk wonen opgenomen in hun woonbeleidsplan of bestuursakkoord? Zijn er mogelijk sites voor voorbehouden?
- Ga wandelen in streken die je interesseren, praat met de mensen, met landbouwers en buurtbewoners. Grotere groepen kijken al eens uit naar een kasteel, klooster, abdij, pakhuis, fabriek, winkel, warenhuis, vakantiecentrum, groot herenhuis, boerderij, school, station, hotel, ziekenhuis, appartementsgebouw, straatje, begijnhof, fort, kazerne, bejaardentehuis... Grote gebouwen gaan soms relatief minder duur van



Utopia, Haaltert (Samenhuizen dag)

de hand, en afhankelijk van de (ver)bouwkosten kan hier een goede gelegenheid in zitten. Je moet natuurlijk nagaan of je er wel met meerderen mag wonen, en zoniet, wat daar eventueel kan aan gedaan worden.



Casanova, Schaarbeek-Brussel - 1e plaatsbezoek (website)

Speurlijst:

criteria voor een plek of een pand

Voor het huren of kopen van een grond of pand, is het nuttig vooraf een checklist op te stellen van wensen en aandachtspunten. Zo kan je al een richting bepalen voor je er een architect (of andere expert) bij haalt, of je kan je hiervoor zelfs door hem laten bijstaan. In de speurlijst hierna vind je punten voor een beoogde plek om te helpen bepalen of deze nu echt wel geschikt is. Onderstaand vragenlijstje geeft een leidraad bij het eerste bezoek aan een site. Daarna moet er grondiger en met professioneel advies gekeken worden. Maar hier dus een eerste aanzet:

De plek

- ☐ Wat is de oppervlakte ? Vorm van het terrein?
- ☐ Reliëf ? Welk gedeelte is bebouwd/bewoonbaar/ geschikt voor andere functies (moestuin, weide, ...)?
- ☐ Wat is nog nodig om de site bouwklaar te maken (gebouwen afbreken, ontbossen, effenen)?
- ☐ Aansluiting voor nutsvoorzieningen (water, gas, elektriciteit, kabel, riolering,...)?
- ☐ Stabiliteit van het terrein? Overstromingsrisico? Vervuiling? (zichtbaar, historiek, sondering)
- ☐ Hoe is de directe omgeving? Oriëntatie ? Uitzicht? Zonlicht?
- ☐ Hinder van industrie, verkeer, andere lawaai-, zicht of geurhinder?
- ☐ Bereikbaarheid van scholen, werk(gelegenheid), natuur, winkels, socioculturele voorzieningen, openbare diensten en voorzieningen?
- ☐ Bereikbaarheid met het openbaar vervoer?

Het gebouwde technisch bekeken

- ☐ Hoe oud? Later bijgebouwd, verbouwd?
- ☐ Welke materialen werden gebruikt?
- ☐ Hoe (on)ecologisch is het gebouw? (materialen, isolatie, verwarming...)
- ☐ Wat is de algemene staat van het gebouw?
- ☐ Slijtage, schade, vocht (buiten: dak, vensters, muren; binnen: pleisterwerk, vloeren, plafonds)
- ☐ Nutsvoorzieningen (watertoevoer en afvoer, gas, elektriciteit, kabel, ...) Zijn ze aanwezig? In welke staat? Aantal aansluitingspunten?
- ☐ Bewoonbare oppervlakte t.o.v. totale oppervlakte?
- ☐ Welke werken zijn nodig? Wanneer bewoonbaar?

Geschiktheid voor de woongemeenschap

- ☐ Hoeveel mensen kunnen hier wonen? Strookt dit met onze plannen?
- ☐ Aantal mogelijke woonsten?
- ☐ Welke oppervlakte/bewoner?
- ☐ Nodigt deze plek uit tot samenwonen? Waarom (of waarom niet)?
- ☐ Hoe kan alles worden opgedeeld in units?
- ☐ Kindvriendelijk ? Toegankelijk (beperking)?
- ☐ Welke verhouding privé/gemeenschappelijke ruimte kan hier? Is er ruimte voor ateliers, een zaal, andere speciale wensen ?
- ☐ Hoe is de buurt, hoe zijn de burens? Verenigingen, activiteiten, uitwisseling?

Buitenruimte

- ☐ Hoe groot is de tuin ? Is er plaats voor: siertuin, speeltuin, moestuin...
- ☐ Hoe is de verbinding tussen huis en tuin?
- ☐ Kan de gemeenschappelijke buitenruimte autovrij gehouden worden ?

Administratief en legaal

- ☐ Wie is eigenaar? Waarom te koopt / te huur?
- ☐ Is de plek vrij van lasten?
- ☐ Gaat het om een beschermde site?
- ☐ Is er een bodemattest (eventuele vervuiling)?
- ☐ Welke stedenbouwkundige voorschriften zijn er? (Zonering? Woon-, landbouw-, industrie-, andere? Gemeentelijke of regionale voorschriften? BPA?) Vraag dit bij de gemeentelijke dienst stedenbouw. Dit kan je ook online nachecken via: <http://www.geopunt.be/kaart> voor historiek van de site, gewestplan, en de gemeentelijke websites voor de voorschriften en Ruimtelijke UitvoeringsPlannen).
- ☐ Wat is de prijs? Wat is (bij een gebouw) het kadastraal inkomen? Aan de hand van het kadastraal nummer kan je dit navragen bij de gemeente, of via <https://eservices.minfin.fgov.be/myminfin-web/pages/cadastral-plans>

Op <https://omgevingsloket.omgeving.vlaanderen.be/publiek/?omgeving> kan je informatie opvragen over ruimtelijke plannen, milieu, overstromingsrisico, onroerend erfgoed, voorzieningen in de buurt.

En tenslotte

- ☐ Zou je hier graag willen wonen? Waarom (of waarom niet)?

2.4.2 Site: regelgeving en bouwvergunning bij cohousing

★ zie ook :

- **1.7.1 Overheid: lokale overheid en gemeenschappelijk wonen**
- **2.4.1 Een site vinden en beoordelen bij cohousing**
- **2.4.1 Zorgwonen** (geen vergunningsplicht)

Ruimtelijke ordening: welke informatie heb je nodig ?

In ons land wordt het gebruik van de ruimte geregeld door plannen en reglementeringen op verschillende niveaus. Deze zijn van groot belang voor wat er wel en wat er niet mogelijk is op de site die je op het oog hebt.

Verkopers of vastgoedmakelaars kennen niet steeds alle voorschriften, of vermelden ze soms niet. Voordat je een aankoop doet ga je daarom best even langs bij de gemeente of stad (dienst ruimtelijke ordening of stedenbouw). Daar kan je alle plannen inkijken over de site en informatie bekomen over bestemming en reglementering.

Er zijn ook online tools en databanken waar je aan informatie kan geraken over de geldende regels en plannen in een bepaalde gemeente en voor een bepaalde site (o.a. de website van de gemeente zelf, onder ruimtelijke ordening, of het loket).

Zie ook: <https://omgevingsloket.omgeving.vlaanderen.be/publiek/?omgeving> voor informatie over ruimtelijke plannen, milieu, overstromingsrisico, onroerend erfgoed, voorzieningen in de buurt.

Vooraleer je je engageert voor een welbepaalde site zijn volgende elementen belangrijk om te weten.



gemeentelijk loket ruimtelijke ordening

Gewestplan (Gewestelijk Ruimtelijk Structuurplan)

De basisreferentie voor het achterhalen van de bestemming van een bepaalde locatie blijft het gebiedsdekkende Gewestplan. Een locatie kan in een woonzone liggen (bv. landelijke woonzone), of in landbouwgebied, of nog een andere 'inkleuring' hebben. Op deze manier ontstaan soms zonevreemde woningen. De bestemmingszone bepaalt mee de ontwikkelings-mogelijkheden.

Op gemeentelijk niveau kunnen bestemming en reglementen verder aangepast of gedetailleerd worden door Lokale Ruimtelijke structuurplannen (GRS, APA), Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP's) of Bijzonder Plannen van Aanleg (BPA's).

Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan (GRS) of Algemeen Plan van Aanleg (APA)

Soms is het interessant om te weten hoe de gemeente de omgeving van je locatie in de toekomst ziet evolueren. In het Gemeentelijk Ruimtelijk Structuurplan staat deze visie van de gemeente op de ruimtelijke ontwikkeling van haar grondgebied. Deze GRS'en vervangen op termijn de oudere Algemene Plannen van Aanleg. De gemeente maakt Ruimtelijke Uitvoeringsplannen op ter uitvoering van dit Structuurplan.

Ruimtelijke Uitvoeringsplannen (RUP) of Bijzondere Plannen van Aanleg (BPA)

Deze worden opgesteld op gemeentelijk niveau. Naast het Gewestplan ga je dus na of er voor de locatie een RUP of een BPA bestaat. Het RUP is het huidige instrument, het BPA het oude. Er kunnen geen nieuwe BPA's gemaakt worden, maar de bestaande blijven gelden tot ze vervangen worden door een RUP.

Beide hebben een gelijkaardige doelstelling: bestemming en bouwvoorschriften reglementeren. Een RUP bevat een grafisch plan en de stedenbouwkundige voorschriften voor een bepaald

Cohousing GUMM - vergunning (website)

gebied (welke bestemming, welke voorschriften i.v.m. afmetingen, aantal verdiepingen, e.d.)

Elk stuk van het grondgebied van een gemeente kan het voorwerp uitmaken van zo een plan: een straat, een wijk, een woonkern, een vallei, ...

Gemeentelijke verordeningen

Naast RUP of BPA kunnen er ook stedenbouwkundige verordeningen en verkavelingsverordeningen bestaan. Zij kunnen slaan op een gehele gemeente of op een deel ervan en bevatten bijkomende voorschriften. Informeer je ook hierover, want soms kunnen gemeentelijke verordeningen bijkomende drempels betekenen voor je project.

Verkavelingsontwerpen (verkavelingsvergunning)

Een verkavelingsontwerp wordt opgemaakt om een welomlijnde zone te ontwikkelen. Voorschriften kunnen gaan over inplanting, landschapselementen, verkeersaspecten, te gebruiken materialen, vormgeving e.d. Check even of een verkavelingsplan niet verjaard is of vervangen door een RUP.

En ook

Verder moet je nagaan of er geen risico is op toekomstige onteigening, en of er erfdiensbaarheden gelden (bvb. een te laten doorgang voor landbouwvoertuigen), of er vervuiling aanwezig is, of je in een zone met overstromingsrisico zit.

Vergunning tot (ver)bouwen

Stedenbouwkundig attest

Over een site die je erg interesseert is het juridisch interessant om de mondeling verkregen informatie door de gemeente schriftelijk te laten bevestigen in een stedenbouwkundig attest. Dat kan je aanvragen



Cohousing Stoer Huus, Brugge - bouwaanvraag



op basis van een schetsontwerp of zelfs van meer verfijnde plannen. Je krijgt daarover informatie over de site (attest nr. 1) of meer gedetailleerde antwoorden (attest nr.2) op je voorstellen.

Dit attest geeft je enige rechtszekerheid, maar is uiteraard nog geen omgevingsvergunning. Er zijn dus twee soorten:

Het Stedenbouwkundig Attest nr.1

(of stedenbouwkundig uittreksel) bevat informatie over de bestemming van een perceel volgens verschillende aanlegplannen.

Het Stedenbouwkundig Attest nr. 2

bevat meer gedetailleerde informatie over bestemming, inplanting, bouwvoorschriften ... Daarnaast geeft dit attest ook een oordeel over de eventuele toelaatbaarheid van de werken die je zou willen uitvoeren (principebeslissing op basis van een voorontwerp). Het geeft je voor de beschreven werken zekerheid voor 2 jaar.

Stedenbouwkundige vergunning ("bouwaanvraag")

Vooraleer te mogen (ver)bouwen moet je steeds eerst een stedenbouwkundige vergunning bekomen. Hier komt een architect aan te pas om de nodige documenten en plannen rond te krijgen en het aanvraagdossier bij de gemeente in te dienen. Dan gaat de gemeente na of het dossier compleet is. In sommige gevallen wordt een openbaar onderzoek georganiseerd, de bevolking wordt geraadpleegd en eventuele bezwaren worden nagegaan. Soms moet op advies worden gewacht van overheidsdiensten (bvb. Administratie van Wegen en Verkeer, Monumenten en Landschappen,...).

Dit komt bij cohousing wel vaker voor omdat mensen vaak zoeken naar speciale plekken die

groot genoeg zijn, of ze komen uit op gebouwen die een bestemmingswijziging moeten ondergaan.

In functie van de diverse plannen en voorschriften, van eventuele bezwaarschriften en adviezen zal de gemeente binnen 75 dagen (on)gunstig antwoorden. Daarna kan je nog in beroep gaan op provinciaal niveau. Krijg je daar binnen 60 dagen geen uitspraak, dan kan je nog bij de bevoegde minister in beroep gaan. Als je daar binnen 60 dagen (bij hoorzitting 75 dagen) en na het sturen van een herinnering na 30 dagen geen antwoord krijgt, is de aanvraag als aanvaard te beschouwen.

Zorgwonen

In Vlaanderen is het zorgwonen erkend. Wie binnen de criteria van het zorgwonen (ver)bouwt, is vrijgesteld van de stedenbouwkundige aanvraag, en moet enkel een melding doen.



container woonunit (marjon daemen hbvl, 2020)

2.4.3 Verwerven van een site bij cohousing

★ zie ook :

- [2.5.1 Juridische structuur bij aanloop van cohousing](#)
- [2.5.2 Gebruiksrecht van bewoners bij cohousing](#)
- [2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing](#)



Eén van de 3 pijlers bij gemeenschappelijk wonen is de site, de plek. Een grond of een gebouw maakt het fysiek mogelijk om samen te wonen.

Om hierover te beschikken heb je het recht nodig om deze plek te mogen gebruiken (in juridische termen = zakelijk recht).

Over het gebruiksrecht van een afzonderlijke bewoner, toegekend door de groep vind je meer in de beschrijving van de juridische structuren bij bewoning [□ zie: 2.5.2 juridische structuren voor bewoning bij cohousing]

De Kaasdroger - De Broeikas, Boutersem (FB 2019)

Hieronder vind je de verschillende vormen voor het verwerven van deze rechten. Je kan de plek huren, kopen, en er zijn nog wat mogelijkheden.

Huren

De plek kan gehuurd worden door een groep. Dit biedt op lange termijn minder zekerheid, maar indien de groep over onvoldoende reserves beschikt om te kopen dan kan dit een goede formule zijn voor betaalbaar gemeenschappelijk wonen, zeker als de eigenaar een sociale missie/functie vervult, zoals een gemeente, een OCMW, een vereniging of coöperatieve vennootschap voor gemeenschappelijk wonen).

Het huurcontract kan best worden afgesloten door een rechtspersoon. Dat kan een vereniging of coöperatie zijn, collectief opgericht door de bewoners, die doorverhuurt naar de afzonderlijke bewoners. De gedeelde ruimtes en voorzieningen blijven onder het beheer van de collectieve structuur.

Kopen

Kopen met een groep

Het kopen van een site vraagt een grotere betrokkenheid van de leden omdat ze nu financieel een grote investering doen, wat toch altijd een zeker risico inhoudt. Als de groep uiteen zou vallen, kan een deel van het geïnvesteerde kapitaal verloren gaan.

Voor de groep geld samenbrengt, moeten eerst een aantal andere dingen goed uitgewerkt worden zoals een lid-maatschapsovereenkomst, een duidelijke uiteenzetting van de doelstellingen, een schatting van de finale kosten en een prekwificatie door

Utopia, Haaltert (Samenhuizen dag)

de bank. Verder moeten de afspraken m.b.t. de juridische structuur duidelijk zijn (aankoop door een tijdelijke rechtspersoon, met een vzw, cv, ...). Zal men in onverdeeldheid blijven, aankopen met doorverkoop naar particulieren (VME), aankoop met verhuring (VZW, CV, ...). Zie verderop hiervoor.

Het belangrijkste blijft echter een goede samenhang en vertrouwen in de groep zodat mensen zich er comfortabel bij voelen.

Als men samenwerkt met een ontwikkelaar, is bij de start de financiële verantwoordelijkheid voor de toekomstige bewoners veel kleiner omdat zij de grond- en constructiekosten pas achteraf betalen.

Verloop van een aankoop (uit de hand)

De aankoop van een onroerend goed begint met een verkoopovereenkomst (compromis). Hierin worden prijs en voorwaarden van de verkoop vastgelegd, o.a. de tijd die rest tot de definitieve verkoop (doorgaans 4 maanden), of je al voor de definitieve verkoop over de sleutel kan beschikken, of er werken mogen uitgevoerd worden, grootte van het voorschot, e.d.m.

Meestal betaal je dan ook een voorschot (doorgaans 20%). Het is goed om dit voorschot op voorhand te verzamelen op een gezamenlijke rekening, dat geeft "waarborg", een gevoel van zekerheid aan de groepsleden.

De koopcompromis laat je best opmaken door een notaris. Hij waakt over clausules voor het geval de koop niet door-gaat en bepaalt een forfaitaire schadevergoeding. Het voorschot laat je eventueel bij een notaris blokkeren totdat nagegaan is of alles in orde is (rust er geen hypotheek op, geldt er geen voorkooprecht, is de eigenaar wel de eigenaar,...)

Ondertussen heb je de tijd om een lening af te sluiten (best informeer je wel al vroeger bij de bank naar de mogelijkheden en condities). Sommige eigenaars gaan ermee akkoord om bij de verkoopcompromis een opschortende voorwaarde in te bouwen, namelijk dat de verkoop niet doorgaat als je geen lening bekomt.

De tijd tussen compromis en aankoop kan benut worden om leden te werven voor uitbreiding van de (start)groep en om het project verder voor te bereiden.

Als het nuttig of nodig is hiervoor nog meer tijd vrij te maken, en als de verkoper hiervoor te vinden is, dan kan je ook een koopoptie overeenkomen voor een afgesproken tijd (bvb. 6 maand, 1 jaar, ...). Normaal gesproken gebeurt dit tegen een betaling

aan de eigenaar die in redelijke verhouding staat tot zijn kosten en gemiste inkomsten.

Door de notaris wordt de officiële verkoopakte opgesteld (desgevallend ook de akte van hypothecaire lening), die opgemaakt wordt bij betaling van de volledige koopsom. Vanaf dan ben je eigenaar.

Meestal gebeurt de aankoop in onverdeeldheid, het is nog niet bepaald welk stuk wie toekomt en in die fase kan er zelfs een ongelijke verdeling qua geldelijke inbreng zijn. Later gaat men dan over naar een verdeeldheid, dan betaalt ieder voor zijn deel (de prijs wordt afhankelijk gemaakt van het aantal m² privéruimte, maar men ook kan andere elementen laten meetellen zoals de lichtinval, de hoogte, de ligging in het gebouw, trappen of niet, afstand tot storende elementen zoals de straat, lawaai, ...)

Een fiscale aftrek voor de aankoop is slechts mogelijk vanaf de overgang tot verdeeldheid.

Het collectief aankopen van een grond is dikwijls voordeliger omwille van:

- één groot perceel kost minder dan verschillende kleine percelen,
- percelen die moeilijk verkaveld kunnen worden omwille van de vorm of de ligging zijn goedkoper, en kunnen nog geschikt zijn voor een gemeenschappelijk woonproject
- er zijn minder infrastructuurwerken nodig (wegen, aansluitingen,...)
- de bebouwing van het stuk grond kan compacter gebeuren,
- er zijn minder administratieve kosten voor bvb. grond-stalen, opmetingen, ...

Openbare verkoop

Het verschil met een gewone verkoop uit de hand is dat de kandidaat-kopers vrij kunnen bieden op de prijs en het goed gaat naar de meest biedende. Je kan bieden als individu of uit naam van de groep. In geval van openbare verkoop moeten de kosten van verkoop (notaris, registratie) binnen enkele dagen betaald worden en voor de betaling van de verkoopprijs heb je slechts 1 of 2 maanden de tijd.

Als groep moet je snel kunnen reageren, goede beslissingsafspraken hebben en op voorhand een goed zicht hebben over de financiële mogelijkheden van de groepsleden.

Cohousing Vinderhoute - aankoop grond (Gwen)

Bijkomende kosten bij een verkoop

Bovenop de verkoopprijs betaal je nog eens 7,5 à 12,5% extra. De registratierechten maken het grootste deel uit van deze bijkomende kosten.

In Vlaanderen bedraagt dit 10%, maar kan soms verminderd worden naar 5% voor een eerste woning, afhankelijk van het kadastraal inkomen voor het pand en het aantal kin-deren ten laste.

Daar komt het ereloon van de notaris bij, dat ergens tussen de 1 à 2% ligt (in functie van de aankoopprijs), verder nog de aktekosten + BTW, kosten voor kadastraal uittreksel, hypothecair getuigschrift, verminderde registratierechten bij erfpacht, e.d.m. De notaris treedt op als stuurman.

(deze gegevens dienen, net zoals de rest in deze publicatie, gecheckt te worden op hun geldigheid naargelang de regio en eventuele wijzigingen in de regelgeving)

Kopen, maar binnen welke structuur

Kopen in onverdeeldheid

Wie samen een koopakte ondertekent vormt vanzelf een feitelijke onverdeeldheid. Elk individu/elke unit bezit dan een percentage van het geheel. Banken zullen voor het afsluiten van een (hypothecaire) lening vragen dat alle leden van de onverdeeldheid financieel borg staan voor elkaar. Dit veronderstelt een zeer grote mate van vertrouwen en solidariteit. Beslissingen moeten unaniem genomen worden.

Het grote nadeel is dat een onverdeeldheid maximaal vijf jaar kan afgedwongen worden. Na vijf jaar kan één van de bewoners op elk moment de verkoop van het geheel eisen om uit onverdeeldheid



Cohousing Botanico, Leuven (website 2016)

te treden. Dit kan wel voor een deel ondervangen worden door te stipuleren dat de anderen een voorkooprecht hebben, maar echt waterdicht is het niet.

Een aankoop in onverdeeldheid is vaak een noodoplossing omdat het in bepaalde gevallen stedenbouwkundig niet (of nog niet) toegelaten is om een woning juridisch op te splitsen voor meer dan één gezin. Daardoor kan men geen juridische (zakelijke) rechten toekennen op afzonderlijke delen van de woning. Notarissen kunnen er echter wel voor zorgen dat de mede-eigenaars woonzekerheid hebben in geval van verkoop, overlijden, uit-onverdeeldheid-treding, ... door één van de andere mede-eigenaars. Ook afspraken rond de terugbetaling van de lening en verdeling ervan tussen de eigenaars kunnen worden gemaakt.

Aankoop met doorverkoop

Bij aankoop van een pand gevolgd door doorverkoop lopen de kosten al eens op doordat er telkens registratierechten moeten worden betaald.

Het vastgoed wordt het gemeenschappelijke eigendom van verschillende personen, mede-eigenaars genoemd. Zij zijn elk eigenaar van een quotiteit van het goed (een aantal procenten, duizendsten of tienduizendsten) in verhouding tot de oppervlakte en de geleverde financiële bijdrage. Een eerste koper kan zo bijvoorbeeld 40% van het goed bezitten en een tweede 60%.

Aankoop met doorverhuring

Dit is de klassieke situatie zoals tussen eigenaar en huurder. Als de eigenaar deel uitmaakt van de bewoners in de woongroep speelt het verschil van positie in de groep nog sterker dan in het geval van hoofdhuurder tussen de onderhuurders. Het zal van de persoonlijke reacties van elke bewoner afhangen hoe goed dit wordt opgevangen en geen belemmering vormt voor een vlot samenwonen.

Het is aan de eigenaar om met een aantal dingen soepel genoeg om te gaan en zich voor wat het dagelijks leven betreft op gelijke voet te stellen. Voor wat het vastgoed betreft kan en moet hij zijn regels opleggen. Het is aan de huurders om zich verantwoordelijk te gedragen tegenover het huis en de inboedel. Er is voor deze situatie gelukkig wel een heel duidelijk wettelijke afbakening tussen de verantwoordelijkheden van de eigenaar en deze van de huurders, wie moet waarvoor zorgen en wat betalen.

Aankoop door een organisatie

De site kan aangekocht worden door een vereniging (een vzw) of een vennootschap (bvb. een coöperatie) of een stichting. Die kan hetzij dit vastgoed tijdelijk bezitten om dan per deel over te dragen aan individuele eigenaars, hetzij blijven functioneren om bvb. de grond te beheren en enkel de woonsten over te dragen (zie: clt) of woonrecht te verlenen aan medevennoten (coöperanten).

[zie: 2.5.1, 2.5.2 en 2.5.3 Juridische structuren bij aanloop, ontwikkeling en bewoning van cohousing]

Erfpacht en opstalrecht

Erfpacht

Erfpacht is een zakelijk recht tussen verpachter en pachter, een vorm waarbij de pacht niet eindigt in geval de verpachter sterft.

De erfpachter heeft in economische zin een positie die nagenoeg gelijk is aan de positie van de eigenaar. Hij mag de gepachte grond in erfpacht bebouwen, verhuren, op haar beurt verpachten, voorzien van een opstal (een bouwwerk dus) en de erfpachter heeft het recht het erfpachtrecht (inclusief de opstal) te verkopen.

Erfpacht kent een laag registratierecht en vertoont drie kenmerken:

- het betreft steeds onroerende goederen,
- is tijdelijk, van minimum 27 tot maximum 99 jaar,

- de erfpachter betaalt een vergoeding (canon genoemd) aan de eigenaar, doorgaans jaarlijks, maar dit kan ook eenmalig zijn bij aanvang.

Voor de erfpacht betaalt de erfpachter dus aan de eigenaar jaarlijks een bedrag, de canon. Door de lange looptijd met een vaste canon kan de pacht geleidelijk financieel lichter gaan wegen. Hoe lager de canon en hoe langer de resterende looptijd, hoe waardevoller het recht van erfpacht. In de praktijk wordt de erfpacht verlengd als de looptijd is verstreken, maar de canon moet dan opnieuw onderhandeld worden en kan een stuk hoger worden. De (blote) eigenaar kan zo uiteindelijk profiteren van de waardeestijging van de grond.

Opstalrecht

Deze formule lijkt op erfpacht. Het verschil met een erfpachtvereenkomst is dat de opstalhouder enkel eigenaar is van de gebouwen die hij op de grond van de opstalgever mag bouwen en dat de maximum looptijd 50 jaar is.

Opstal wordt vaak gebruikt als tijdelijke formule bij 'verkoop op plan' door een ontwikkelaar die een recht van opstal toekent voordat de woonsten gebouwd zijn. Bij sommige CLT constructies wordt dit toegepast voor de grondrechten door een stichting.

- de opstalhouder is eigenaar van de door hem opgerichte gebouwen of van reeds bestaande.
- opstal is tijdelijk en kan maximaal voor 50 jaar, maar wel met mogelijkheid tot hernieuwing.



Cohousing JEAN, Sint-Amandsberg - sitebezoek (SH LJ 2018)

2.4.4 Ontwerp van een cohousing

★ zie ook :

- [1.7.6 Professionals rond site en bouw bij gemeensch. wonen](#)
- [2.2.5 Begeleiders en experts bij cohousing](#)
- [2.4.5 Architectuur in functie van cohousing](#)

Groepsgewijs ontwerpen

Als je gaat bouwen of ingrijpend verbouwen ga je eerst een ontwerp opstellen.

Om hiertoe te komen dien je een systeem voor ogen te hebben om met een groep (als opdrachtgever, ook bouwheer genoemd) tot een samenhangende visie te komen, en die over te brengen naar de architect. Door interactie tussen groep en architect kom je tot een werkbaar ontwerp.

Eerst deel je het ontwerp op in kleine stukjes, die ga je dan apart bespreken tot er overeenstemming is en daarna weer samenbrengen tot één geheel. Dit kan een moeilijk en frustrerend proces zijn omdat iedereen er andere ideeën op na houdt, maar langs de andere kant is het boeiend en spannend om als groep een eigen visie over wonen te ontwikkelen. Hoe groter de betrokkenheid en de inzet van de groep bij deze fase, hoe meer ze de cohousing zal beleven als iets eigens. De verantwoordelijkheid en betrokkenheid bij het bewonen zal veel groter zijn.

Een werkgroep van bewoners dient als afvaardiging naar de architect en de bouwprofessionals. Die heeft de opdracht om de wensen en belangen van

de bewoners in te brengen, de informatie van de professionals naar de groep te vertalen en nieuwe elementen te signaleren. Voor de opvolging van de bouwwerken is er een zeer strak tijdschema.

Nodige stappen vooraf

Naarmate het proces vordert, worden beslissingen steeds specifiek en gedetailleerder. Al vroeg in het ontwerp moeten belangrijke keuzes worden gemaakt, best zorgvuldig om later geen aanleiding te geven tot conflicten. Verder zijn een goede begroting en planning voor de bouwfase essentieel.

Toewijzen van de woonst

Het kiezen van de wooneenheid kan gevoelig liggen. Sommige groepen laten mensen kiezen in de volgorde dat ze zich lid gemaakt hebben. Men kan ook proberen er door overleg uit te raken, of nog de woonsten te verloten.

Tijdens de ontwerpfase is het belangrijk dat de procedure om te kiezen al vast lag. Voor de concrete keuze van een plek wordt best gewacht tot de gemeenschappelijke delen gezamenlijk eerst vorm hebben gekregen. Men kan tijdens het ontwerp ook reeds nagaan waarom sommige woningen minder geliefd zijn dan andere en wat er gedaan kan worden om daar verbetering in te brengen.

Verdeelsleutel voor de kosten

Opdelen van de globale kostprijs over de verschillende woningen is een ander kritisch punt. Men kan een systeem bedenken waarbij men de oppervlakte van de woningen als verdeelsleutel hanteert, of waar men het bedrag gelijk verdeelt over de verschillende gezinnen, ofwel een combinatievorm van de twee. Men kan ook de kwaliteit van de woning in rekening nemen.



Cohousing Eksterlaar, Deurne (FB 2020)

Cohousing Gecco, Gentbrugge (FB)

Sommige groepen kiezen voor een vorm van herverdeling van de kosten om bvb. grote gezinnen meer aan te trekken of om een aantal van de woonsten betaalbaarder te maken.

Het blijft moeilijk om voor iedereen goed te doen, afspraken moeten wel tijdig duidelijk zijn. Een extern deskundige (notaris, architect) kan zo nodig aangeduid worden om knopen door te hakken.

Mate van duurzaamheid

Alternatieve energiebronnen integreren is een ander discussiepunt omdat de meningen kunnen verschillen. Het vraagt dikwijls ook een grotere investering in het begin die dan op lange termijn wel tot besparingen leidt.

Dit en andere ecologische, biologische en duurzaamheidsopties brengen consequenties met zich mee (financieel, leefwijze, ...), die moeten gekend zijn, goed doorgesproken en de keuze moet door de groep gedragen zijn.

Budgetvoor bouw/verbouwingopstellen

Wanneer bij cohousing bouw of verbouwing komt kijken, dan weegt dit sterk door in het totale budget. Het is belangrijk het beschikbare (ver)bouwbudget met hulp van de architect goed in te schatten en rekening te houden met de beperkingen er van. De verwachtingen van de bewoners moeten van in de vroegste fasen afgewogen worden tegenover deze realiteit, anders riskeert men plots tot het besef te komen dat het beeld dat men zich gevormd had, niet haalbaar is. Een goede communicatie tussen de verschillende betrokken partijen is nodig om uiteenlopende verwachtingen te vermijden.

Volgende posten vormen samen de kostenraming voor bouw/verbouwing: aankoop van de site, projectkosten, bouw van de gemeenschappelijke delen (gedeelde leefruimtes, circulatieruimtes, technische ruimtes), bouw van de individuele woningen, inrichting van de buitenruimte, erelonen van architect en adviseurs, algemene kosten, buffer [zie 2.6.3 Financieel plan]

Bewoners van bestaande projecten geven achteraf vaak toe dat ze te veel nadruk gelegd hebben op uiteenlopende keuzes voor de individuele woonsten, terwijl men door standaardisatie van woningtypes en bouwcomponenten veel kosten kan besparen. Mensen zullen deze beperkingen van standaardisatie sneller aanvaarden als de units zodanig ontworpen zijn dat ze achteraf makkelijk uitbreidbaar of aanpasbaar zijn.



Betaalbare huurwoningen toevoegen aan een koopproject

Het voorzien van huurwoningen binnen een cohousing van eigenaars is één van de mogelijke pistes om cohousing betaalbaarder te maken. Dat betekent dat de startgroep deze units moet voorfinancieren of externe financiering vinden. Dergelijke zaken moeten goed worden uitgewerkt en afgesproken om niet tot spanningen te leiden. [zie ook: 4.5.2 Hoe cohousing betaalbaar maken]

Tijdsplan voor bouw/verbouwingopstellen

Ook op het vlak van timing voor het planningstraject en het (ver)bouwtraject moeten de verwachtingen van bij de start realistisch ingeschat worden. In de loop van het proces moet het tempo aangehouden worden. Het gevoel vooruit te gaan vormt een belangrijke stimulans, zowel voor de groep als voor de architect, en elke vertraging kost veel geld.

Bij cohousing wordt daarom zoveel mogelijk vooraf beslist en krijgt een werkgroep bouw later een ruim maar welomlijnd mandaat vooraleer te moeten terugkoppelen naar de groep (bvb. voor afwijkingen van de kosten tot een maximum % of bedrag per post, voor beperkte zeggenschap voor afwijkingen op het ontwerp van de privéwoningen, ...). [zie ook: 2.4.6 Bouwen en verbouwen bij cohousing]

Te veel informatie en werk kan mensen verlammen, te weinig kan leiden tot een verlies aan interesse. Ook in het geval er samen gewerkt wordt met een projectontwikkelaar is het van groot belang dat de groep voldoende voeling en een werkbare mate van controle blijft houden met wat er gebeurt zonder overspoeld te worden met informatie.

Aanpak voor het ontwerpproces

Collectief ontwerpen

Voor een vlotter ontwerpproces, moet je er – van in het begin – rekening mee houden dat je met een groep werkt. Er bestaan specifieke collectieve ontwerpmethodieken, bvb. 'design charrette'. Het vraagt extra tijd en aandacht, ofwel begeleid door je architect of mede door een externe groepsbegeleider. Bepaal goed welke delen gezamenlijk en welke individueel worden ontworpen en hoeveel vrijheid er is voor individueel ontwerp.

Wanneer iedereen vasthoudt aan een eigen beeld van de 'droomgemeenschap', ontstaat heel wat verwarring. Vraag dus niet alleen naar wensen, maar peil ook naar onderliggende noden en verlangens. Van daaruit krijgt men een steeds duidelijker beeld van hoe de individuele wensen op elkaar kunnen inpassen tot wat men als groep wil.

Bij collectief ontwerp van cohousing verdient het aanbeveling om zoveel mogelijk een duidelijk beeld te krijgen van de wensen rond de gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen vooraleer te veel in te gaan op het ontwerp van de individuele woonsten.

Benadering van het ontwerp

De strategie die men hanteert, verschilt van groep tot groep en hangt ook af van de architect waarmee men samenwerkt. We kunnen wel mogelijke methodes onderscheiden.

Conceptueel:

Men kan op een conceptuele manier te werk gaan door de bewoners relaties te laten definiëren tussen ruimtes en functies, zonder veel gebruik te maken van visuele beelden. Het voordeel is dat er een duidelijk programma tot stand komt, maar het gevaar bestaat dat het te abstract blijft. Men praat over algemene principes om zo tot een notie van een plaats te komen, waar de architect achteraf nog heel wat ontwerp oplossingen aan kan toekennen.

Visueel:

Bij een visuele methode zal de architect aan de hand van beeldmateriaal trachten de bewoners een ruime voorstelling te geven van architecturale elementen. Een goede hulp voor opstartende groepen is het bezoeken van bestaande gemeenschappen. Dit is zeer nuttig, omdat de bewoners de gevolgen van verschillende ontwerp oplossingen leren begrijpen en een gemeenschappelijk referentiekader opbouwen.

Te veel beelden kunnen echter voor verwarring zorgen en de realiteit zal nooit helemaal hetzelfde zijn als een foto of afbeelding.

Functioneel:

Andere groepen gaan op een meer functionele manier te werk door de bewoners functies te laten toewijzen aan een siteplan, waarbij een onderscheid gemaakt wordt tussen:

- private zones
- semi-private zones
- gemeenschappelijke zones
- semi-publieke zones

De architect zal daar achteraf oppervlaktes aan toekennen. Deze werkwijze kan men makkelijk koppelen aan een bepaald budget, maar doordat er op voorhand reeds bepaalde elementen vastliggen, worden de bewoners beperkt in hun creativiteit.

Enquête:

Aan de hand van een enquête kan men de bewoners specifieke en gedetailleerde vragen stellen in verband met ontwerpaspecten en details die in voorafgaande overlegmomenten aan bod gekomen zijn. De resultaten hiervan kunnen snel samen gelegd worden om overeenkomsten en verschillen op te sporen en om mogelijke oplossingen te bepalen. Een algemeen probleem van deze werkwijze is wel dat men door de manier van bevragen de discussie vernauwt.

Driedimensionaal:

Een laatste methode bestaat erin te werken met driedimensionale beelden en maquettes. Op deze manier kunnen de bewoners zich een duidelijke voorstelling maken want ze kunnen de modellen manipuleren en van verschillende kanten bekijken. Het maken ervan vraagt echter veel tijd en is meestal niet goedkoop.

Site-bezoek:

Je kan ter plaatse op de site vat proberen krijgen op de mogelijkheden van de site en zelfs met touw (of linten, planken, verf, meubels of wat dan ook) een indeling uitproberen van je ruimtes en onderlinge schikkingen. Een combinatie van verschillende methodes is vaak de beste oplossing.

Het belangrijkste blijft echter de onderlinge samenhang binnen de groep, hun relatie met de architect en de vaardigheden van de architect om sociale noden te vertalen naar een fysieke omgeving. Alle partijen moeten leren wanneer de confrontatie aan te gaan en wanneer toe te geven en ook moet ieder duidelijk zijn over zijn overtuigingen en vooroordelen.

Ritme van het ontwerptraject

De architect, die zicht heeft op wat er achtereenvolgens gedaan moet worden, wil vaak sneller vooruit terwijl de toekomstige bewoners eerst de verschillende stappen willen begrijpen en erover nadenken, en iedereen zoveel mogelijk mee nemen in de te nemen keuzes. Een te strak schema legt een druk op de groep waardoor ze sneller beslissingen zullen nemen maar er niet echt een tevreden gevoel aan over houden, een te open schema leidt langs de andere kant dan weer tot ellenlange discussies, tot frustraties en in sommige fasen tot financieel verlies. Het ontwerpprogramma moet in de loop van het proces soms aangepast worden aan de ontwikkelingen. Beslissingen kunnen moeilijker zijn dan verwacht en ook factoren van buitenaf spelen een rol.

Ontwerpprogramma (of design programma of programma van eisen)

Een neergeschreven ontwerpprogramma kan helpen om over specifieke elementen te beslissen en kan tegelijkertijd als basisdocument dienen voor de architect.

Volgende elementen oefenen een invloed uit op de ontwikkeling van een gemeenschap: grootte, dichtheid en de omvang van de gemeenschappelijke voorzieningen, elementen van het siteplan, de gemeenschappelijke delen, de individuele units. Het gaat niet om een lineaire opeenvolging; de verschillende aspecten van het ontwerpprogramma zijn met elkaar verweven.

Een overzicht:

Globaal programma

Dit geeft in een vroege fase al een aanwijzing van de totale kostprijs. Het kan duidelijk maken dat het budget moet verhoogd worden of dat er moet uitgekeken worden naar alternatieve sites.

Dit globaal ontwerpprogramma houdt de volgende aspecten in :

- uitgangspunten en doelstellingen
- functies en activiteiten voor de beoogde site
- inschatten van de nodige oppervlaktes per functie
- condities waaraan de site moet voldoen
- veiligheid
- toegankelijkheid
- bio-ecologische en eisen
- kwaliteitseisen t.a.v. de voorziene materialen
- stijl, algemeen uitzicht

Basisprogramma

Functioneel

omschrijving van de bewoners : visie, organisatie structuur, aantal personen, relaties tussen delen (gezinnen, clusters), activiteiten, voor zover dit alles een weerslag heeft op het ruimtelijk ontwerp.

Ruimtelijk

gebruikseisen uitgewerkt in functies en prestaties:

- hoofdropzet (bouwmassa, ontsluiting, afdelingen, zonering in openbaar en privé, opdelen in units).
- nuttige vloeroppervlak voor elke activiteit; totale oppervlakte (nuttig oppervlakte + nevenruimtes, verkeersruimte, installaties, constructieruimte).
- vorm, afmeting, begrenzing, relaties van ruimten
- tussenruimten; sfeer (bvb. open of besloten).
- toegankelijkheid; veiligheidsaspecten
- flexibiliteit en uitbreidbaarheid.
- verlichting, temperatuur, akoestiek, ventilatie.
- energieverbruik; waterhuishouding.
- symbolische functies van het gebouw (identiteit, imago, uitstraling)
- interne en externe eisen en voorwaarden (tijd, geld, kwaliteit, wet- en regelgeving)

Gedetailleerd programma

dit betreft bvb. de eisen rond :

- inval van daglicht; uitzicht naar buiten; privacy
- nutsvoorzieningen : gas, elektriciteit, water ; telefoon, TV en internetaansluiting; verlichting ; akoestiek; verwarming, koeling, ventilatie
- afwerking van vloeren, wanden en plafonds ; keuken, sanitair, decoratie, ...



Ilot De Spiegel, Jette-Brussel (FB)

2.4.5 Architectuur in functie van cohousing

★ zie ook :

- [2.4.4 Ontwerp van een cohousing](#)
- [4.2.3 Samenhuizen inspireert](#)
- [2.4.5 Architectuur in functie van cohousing](#)

De cohousing architect

Keuze van architect en ontwerpteam

Men moet met zorg een geschikte architect en zijn ontwerpteam kiezen. De architect zal de noden en wensen van de bewoners vertalen naar verschillende ontwerpoplossingen. Door steeds een paar stappen voor te blijven op de groep, kan hij het proces vooruit helpen en aangeven wanneer bepaalde beslissingen genomen moeten worden.

Sommige groepen zoeken een 'meegaande' architect die eerder als een technische hulp dient om de ideeën van de bewoners uit te tekenen. Achteraf is men dan vaak teleurgesteld over het resultaat, vooral omwille van tekortkomingen rond circulatie, functies en lay-out. Langs de andere kant zijn er architecten die hun idee in meer of mindere mate doorduwen, wat leidt tot confrontatie, maar de groep wel verplicht om duidelijke doelstellingen te definiëren. Best is de middenweg, waarbij de architect de wensen van de bewoners respecteert en aanvult met zijn professionele ervaring.

Soms is er naast een architect nood aan een projectbegeleider. Van hem wordt verwacht dat hij de toekomstige bewoners bijstaat in het organiseren, structureren van overleg en activiteiten rond de bouwfase, eventueel reeds voordien.



Cohousing La Grande Cense, Clabecq (SH LJ 2007)

Hij moet vertrouwd zijn met de bouwwereld, met het omgaan met projecten, en het omgaan met een groep in plaats van met een individuele opdrachtgever. [zie ook: 2.2.7 Begeleiders site en bouw en 2.2.5 Begeleiders groep en project]

Architectuur in functie van de gemeenschappelijkheid

Eén van de 5 basisprincipes van cohousing gaat over het architecturaal ontwerp:

<< Het ruimtelijk ontwerp creëert zoveel mogelijk een gemeenschapsgevoel en bevordert informele uitwisselingen, maar waarborgt tegelijk ook voldoende privacy. >>

De andere principes gaan over autonome woonsten in combinatie met uitgebreide gedeelde ruimtes en voorzieningen, participatief zelfbeheer in alle fasen, democratische besluitvorming, en het niet delen van inkomens. [zie: 2.1.1 Definitie en eigenschappen van cohousing].

Andere gemeenschappelijke woontypes dan cohousing (bvb. woonwerkgemeenschap, ecodorp, solidair wonen, leefgemeenschap, ...) of niet-gemeenschappelijk wonen, zoals appartementsgebouwen, seniorenwoningen, beschermd wonen, sociale huisvesting, ...) kunnen elementen van cohousing ontwerp benutten [zie: 4.2.3 Samenhuizen inspireert]

Dit vraagt van een ontwerper enige kundigheid in alle elementen die invloed hebben op beleving en gebruik van de ruimtes in verschillende graden van gemeenschappelijkheid.

Het vraagt ook kundigheid in het participatief ontwerpen met een groep bouwheren (= opdrachtgevers).

[zie hiervoor: 2.4.4 Ontwerp van een cohousing]

Cohousing Kerselaar, Oostakker (ecobouwers 2018)

Aandachtspunten bij cohousing ontwerp

Het ontwerpen van de fysieke omgeving van een cohousing veronderstelt een bijzondere benadering. Enkele aandachtspunten hieronder.

Bevorderen van contacten en interacties

De circulatie wordt zo ontworpen dat ze spontane contacten vergemakkelijkt. Door bvb. de parking aan de rand te plaatsen en het gemeenschapshuis centraal, komen de mensen er sowieso dagelijks langs.

Het feit zelf van gemeenschappelijke ruimtes te voorzien, en hoe die dan t.o.v. elkaar liggen, beïnvloedt de leven-digheid van een gemeenschap. Er wordt gezegd dat er zich pas activiteiten ontwikkelen als er ruimtes voorzien zijn, maar dat de ruimtes slechts gebruikt worden als er activiteiten zijn.

Deze gedeelde ruimtes liggen best centraal, vooral in grotere projecten. Het wordt best zo ontworpen dat de bewoners er als bijna vanzelf langskomen (op weg van parking naar hun woonst, van hun woonst naar de groentetuin, om hun brievenbus te legen, om de was te doen, ...) Wanneer deze ruimtes zichtbaar zijn vanuit zoveel mogelijk hoeken, zien de bewoners wanneer er iets gaande is en zoeken ze deze ruimte gemakkelijker op.

Als alle ruimtes onder hetzelfde dak liggen worden ze ook vaker gebruikt. In koude regio's bestaan er cohousing projecten onder de vorm van een glasoverdekte straat waar de voordeuren op uit komen.

Autovrije zone

De auto's aan de buitenzijde van de site houden is een klassiek gegeven bij cohousing. Het maakt de gedeelde buitenruimte volledig autovrij (tenzij voor hulpdiensten, verhuizingen, e.d.). Naast de gedeelde binnenruimte wordt er op deze manier ook in de buitenruimte plaats gecreëerd waar kinderen veilig kunnen spelen en waar het sociale leven zich kan ontplooiën.

De afbakening en tegelijk openheid voor wisselwerking met de omgevende buurt kan vergemakkelijkt worden door het ruimtelijk ontwerp, soms volstaan kleine ingrepen zoals een open boog, een andere bestrating, ...



Flexibele ruimtes

Flexibiliteit en multifunctionaliteit zijn ook belangrijk om de gemeenschappelijke ruimtes optimaal te benutten. Sommige projecten voorzien ook bij de privé-woonsten enige mate van flexibiliteit, door bvb. mogelijk te maken dat kamers nu eens bij de ene, dan weer bij de ander woonst kunnen 'ingelijfd' worden.

Huiselijke sfeer

Het gebruik van een menselijke schaal en een gepaste schikking en inrichting maken de gemeenschappelijke ruimtes huiselijker en dus aantrekkelijker. Deze ruimtes zijn op te vatten als 'het verlengde' van woonruimte van al de woonsten. Iedereen beschikt dus eigenlijk over zijn eigen privé ruimte plus de gedeelde gemeenschappelijke ruimtes.

In cohousing projecten zien we vaak dezelfde architecturale elementen terugkomen om de ruimte aantrekkelijk te maken en contacten te stimuleren: open overgangen, halve verdiepingen en niveauverschillen, aansluiting met een buitenruimte, vlotte toegankelijkheid,...

De Privé woonsten

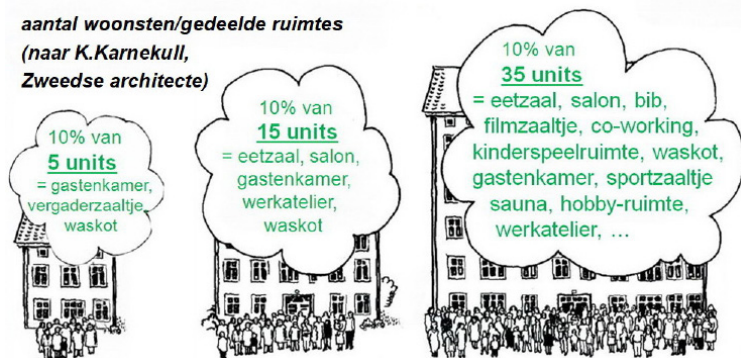
De individuele units kunnen kleiner zijn dan doorsnee woningen omwille van de gemeenschappelijke voorzieningen, die op de duur ervaren worden als een verlengstuk van de eigen ruimte.

Bij gemeenschappen die een zekere diversiteit en stabiliteit van de bewonerssamenstelling nastreven, moet er gezorgd worden voor meerdere groottes

en types van individuele units. Woonstabiliteit kan ook nog bevorderd worden door flexibiliteit en uitbreidbaarheid te voorzien.

Contacten tussen de bewoners worden bevorderd door een vlotte toegang via gedeelde ruimtes tot aan de individuele woonst, evenwel met zorg voor het behoeden van ieders privacy.

aantal woonsten/gedeelde ruimtes
(naar K.Karnekkull,
Zweedse architecte)



Schaal (aantal woonsten / bewoners)

Internationaal geldt een aantal woonsten van 25 tot 35 als ideaal. Dat helpt om

- de cohousing voldoende te kunnen dragen (financieel en sociaal),
- voldoende mix in de groep toe te staan,
- aan de kinderen speelkameraadjes te geven van hun eigen leeftijd
- interne spanningen te verdunnen en op te vangen.

Ervaring leert dat een cohousing best bestaat uit minstens 16 woonsten maar er zijn voorbeelden van kleinere cohousings (van zelfs 12 units) die wel goed functioneren. Bij een kleinere groep kan het samen leven moeilijker verlopen gezien er minder draagvlak is voor het delen van taken en er minder 'buffer' van de groep uitgaat. Hoe kleiner het cohousing project hoe zorgvuldiger de selectie van bewoners moet gebeuren en hoe beter er blijvend moet gewerkt worden aan de communicatie en de verstandhouding. De kleinere projecten hebben een andere dynamiek. Natuurlijk kunnen de bewoners daar even goed gelukkig en voortvarend zijn. Deze kleine projecten worden wel eens 'mini-cohousing' genoemd of gewoon 'kleine cohousing'.

Boven 35 woonsten wordt de groep te anoniem, de samenhang te los en de besluitvorming te moeizaam. Dan wordt er beter opgedeeld in clusters.

Hoe groter de gemeenschap is, hoe meer men zich kan veroorloven qua gedeelde ruimtes en faciliteiten. Nu volgen enkele voorbeelden waarbij

we er van uitgaan dat bvb. 10% van de oppervlakte in de privéwoonsten (units) wordt 'afgestaan' aan de gemeenschappelijke ruimtes. Zonder extra kosten kan je dan volgende gedeelde ruimtes realiseren:

- met 5 units krijg je bvb. een gastenkamer, waskot en een vergaderzaaltje
- met 15 units bvb. een gastenkamer, waskot en een eetzaaltje, kinderhoek en een werkatelier
- met 35 units worden dat bvb. gastenkamers, waskot, eetzaal, salon, kinderspeelruimte, hobbyruimte, werkatelier, en zelfs co-working, filmzaaltje, yoga- en fitnessruimte, sauna,...

Ruimtelijke typologieën

Zowel in nieuwbouw als in verbouwing vinden we diverse basismodellen terug, o.a. :

- gebouw, laagbouw

(vb: De Living, in Deurne)



- gebouw, hoogbouw

(vb: Biotope, in Gent)



- op een rij

(vb: Grensstraat, in Kessel-lo)



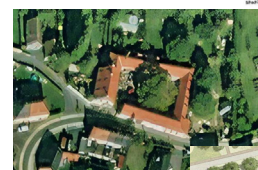
- straatvorm

(vb: Terra Firma, in Canada)



- rond binnenplein

(vb: Ter Beemt, in Zingem-Kruisem)



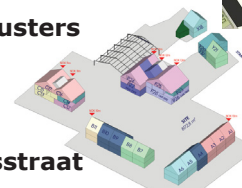
- open pleinvorm

(vb: Land van Aa Turnhout)



- verspreid of clusters

(vb: Negenhoek, in Kortenberg)



- overdekte glasstraat

(vb: Cohousing Kilen, in Denemarken)



2.4.6 Bouwen en verbouwen bij cohousing

★ zie ook :

- [1.7.6 Professionelen rond site en bouw bij GW](#)
- [2.5.4 Ontwerp van een cohousing](#)
- [1.3.4 Duurzaamheid en ecologische meerwaarde van GW](#)

Samen bouwen

De bouwfase betekent voor de groep het begin van een boeiende periode, want eindelijk zien ze hun ideeën gerealiseerd worden tot een concrete vorm. Het is ook een erg drukke periode, vermits complicaties in deze fase een belangrijke invloed kunnen uitoefenen op de uiteindelijke kostprijs. Het komt er vaak op aan samen snel beslissingen te kunnen nemen. Onderschat de stress van deze fase niet, de goede communicatie en verstandhouding in de groep vergt dan extra aandacht en zorg.

Samen met de architect worden na de ontwerpfase vooraf de begroting, het tijdsplan en de manier van aanpak voor de bouw of verbouwing opgesteld. (zie: 2.5.4 Ontwerp van een cohousing)

Aannemer

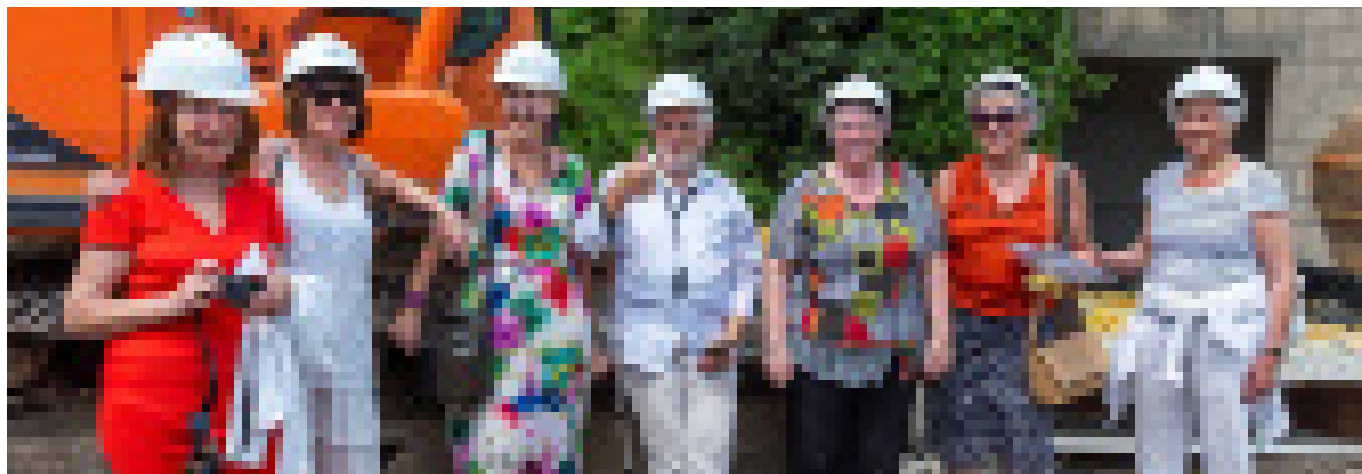
De groep als bouwheer kan, met hulp van architect en/of andere begeleider, zelf de rol van hoofdaannemer op zich nemen en op zoek gaan naar onderaannemers voor de uitvoering van de verschillende taken, maar dit vraagt veel kennis en vaardigheden en enorm veel tijd en inspanningen. Meestal zal men een aannemer inhuren (na advies

van de architect over de offertes die zij deden). De aannemer kiest dan zelf onderaannemers, betaalt en coördineert. De coördinatie inclusief keuze van onderaannemers kan tegen betaling ook door de architect worden uitgevoerd.

Aanbesteding

Nadat de architect plannen heeft getekend, wordt er een aanbesteding naar aannemers gedaan waarbij degene die het laagste biedt, het werk toegewezen krijgt. Deze aanbesteding kan open of gesloten gebeuren.

- Bij een gesloten aanbesteding kiest men uit een beperkte lijst van geselecteerde aannemers, met als voordeel dat men weet met wie men te doen heeft.
- Open aanbesteding: door een aankondiging publiek bekend te maken, kan het zijn dat men een goedkoper bod verkrijgt maar men heeft dan minder zekerheid over de capaciteiten van de aannemer.
- Aannemer bij ontwerpfase (eventueel met 'bouwteam'): dit is de optie waarbij men reeds onderhandelt met een aannemer voordat het uitvoeringsontwerp definitief is, dus op basis van voorlopige plannen. Zo is de aannemer meer



Abbeyfield Bowoaters, Gent (website 2020)

Tuin van Padua, Gentbrugge (Cohousing Projects)



vertrouwd met de plannen en de groep en kan hij suggesties voor kostenverlaging. De kans is dan kleiner dat de groep later nog veranderingen vraagt. Het gebrek aan competitie (dus drukken van de offertes voor een betere prijs) kan je opvangen door een vast winstpercentage vast te leggen en te werken met een open boekhouding tussen de verschillende partijen.

Bouwcomité (of 'werkgroep bouw')

Tijdens de constructie stelt men best een bouwcomité van enkele bewoners samen (desnoods bijgestaan door een eigen adviseur) dat het contact met de aannemer en de architect verzekert. Zo kan men helder communiceren en kunnen beslissingen snel genomen worden.

Bij veel groepen wordt de fout gemaakt dat mensen nog individuele veranderingen willen aanbrengen als de bouw al begonnen is. Als men ze apart bekijkt, zijn het telkens kleine en goedkope aanpassingen, maar die stapelen zich snel op tot een grote extra kost en een meer complex bouwtraject.

Door eerst de gedeelde ruimtes af te werken, kan reeds van in het begin een gemeenschapsgevoel opgebouwd worden, er is dan al een plek om samen te zijn terwijl de individuele units afgewerkt worden en mensen verhuizen. Het kan ook besparen op een werfkeet voor de opvolgingsvergaderingen en voor opslag van kostbaar materiaal.

Zelfbouw

Bewoners kunnen zelf meehelpen bij de bouw van het project, bvb. bij afbraakwerken, het klaarmaken van de site, de afwerking binnenin, de inrichting van de binnenruimte...

Een paar bemerkingen hierbij:

- Maak de afbakening duidelijk tussen de collectieve werken en de werken voor eigen rekening
- De taken die door onervaren, weinig opgeleide en vaak druk bezette mensen kunnen uitgevoerd worden, zijn beperkt. Zij werken ook minder snel

en beschikken niet over dezelfde gespecialiseerde gereedschappen en hulpmiddelen. Men kan voor sommige taken eventueel een instructeur inhuren.

- Denk er over na of je een extra verzekering aangaat voor dergelijk werk.
- Voor de wet mogen eenvoudige werken aan je eigen woning door bewoner en familie tot de 2e graad worden uitgevoerd. Niet verwanten mogen enkel meewerken aan bouw en afwerking van de gemeenschappelijke delen. Schakel best geen bewoners in bij werken die het tijdschema van de constructie kunnen vertragen. Als het project vertraging oploopt, zal de hulp immers leiden tot extra kosten in plaats van de bedoelde besparingen.
- Door de afwerking en decoratie zelf te doen kunnen bewoners financieel en esthetisch zelf meer keuzes maken voor hun interieur.
- Door samen te werken kan men voordeel halen uit de coöperatie die reeds in de vorige fasen tot stand gekomen is. Het gevaar is wel dat men er zoveel energie insteekt dat er geen tijd meer overblijft voor sociale activiteiten. Bewaar een evenwicht!
- De financiële besparing kan door zelfbouw groot zijn. Maar voor volgende bewoner gaat dit enkel over onderhoudswerken en is de woning duurder.
- Huurders zullen niet in dezelfde mate geneigd zijn veel te klussen in de bouwfase als er geen financiële tegemoetkoming tegenover staat.
- Afspraken moeten duidelijk zijn, zeker in geval van een financiële vergoeding: uurloon of stukloon ; overeenkomst met de groep of met de aannemer ; welke minimum opleiding vereist ; begeleiding van de werken door professionals ; veiligheidsaspecten, verzekering ; ...



Cohousing GUMM, Mechelen - bouwklussen (website)

Ecologische opties

Bewust omgaan met leven, wonen, bouwen, ... heeft in de huidige context ook te maken met duurzame ontwikkeling, onze ecologische voetafdruk, de sociale en ecologische gevolgen van onze bouw- en woonwijze op de rest van de planeet. Als een gemeenschap ervoor kiest om aandacht te schenken aan ecologische en/of biologische aspecten, dan heeft dit natuurlijk gevolgen voor het (ver)bouwen.

Tegenover een individu of één enkel gezin heeft een groep het voordeel dat een aantal opties betaalbaar worden (zoals bvb. gemeenschappelijke energiesystemen). Wat in een aanvankelijke investering wat duurder kan uitvallen, wordt snel teruggewonnen, vooral in verminderd energie- en/of waterverbruik.

Naast het schaalvoordeel gaan bewoners in een gemeenschap elkaar ook inspireren en aanmoedigen in duurzame keuzes en leefwijze.

Een aantal opties die je als groep kan overwegen:

Bouwplaats en concept

- Kies indien mogelijk voor een bestaand pand (te verbouwen, of te vervangen door nieuwbouw) of een bouwplaats nabij stads- en dorpskern, nabij openbaar vervoer en nutsvoorzieningen. Nieuwe verkavelingen en zeker projecten in de open ruimte hebben vanuit ecologisch standpunt al een stap achter t.o.v. projecten die de bestaande bebouwde ruimte hergebruiken en zelfs verdichten.
- Respectvol gebruik van het terrein; harmonie tussen huizen, grond en directe omgeving zowel in architectuur als in het benutten van de ruimte (compact bouwen, oriëntatie op de zon, rekening houden met het landschap, autovrije zone...).



De Kaasdroger, Boutersem - strobouw (website)

Materialen en grondstoffen

- Optimaal gebruik van zoveel mogelijk duurzame materialen. Die hebben de kleinste negatieve impact op mens en natuur, dus materialen die recycleerbaar zijn door de mens, of door de natuur zelf.
- Let wel: niet alle recyclage grondstoffen of materialen zijn bio-ecologisch verantwoord, ook de energie-inhoud, de emissies, enz ... spelen een rol.
- Materialen op basis van nagroeibare grondstoffen (hout, kurk, isolatie uit papiervlokken, vlas, hennep, houtvezels, natuurranden, ...) hebben de voorkeur, want ze zijn, bij goed beheer, onuitputtelijk. Vermijd zoveel mogelijk synthetische materialen.

Energie

- Goede isolatie (het belangrijkste) en goede ventilatie die daar noodzakelijk mee gepaard gaat, best met warmterecuperatie op de uitgeblazen lucht
- Laag verbruik door energie recuperatie, maar vooral doordacht en zuinig verbruik.
- Milieuvriendelijke energiesystemen, voor zover haalbaar. Passieve zonne-energie, onuitputtelijke energiebronnen (zon, wind, ...)
- Gemeenschappelijke installaties

Water

- Systeem voor opvang, opslag en gebruik van regenwater in en om de gebouwen,
- Waterzuivering, hergebruik, maar vooral beperken van waterlozing.
- Minder verharding of waterdoorlatende verharding voor opritten en straten maken indringing van het regenwater in de bodem mogelijk.

Mobiliteit

- Grote fietsenstelplaats, goed bereikbare paden ter aanmoediging van fietsgebruik
- Opzetten van carpoolen tussen de bewoners, eventueel met de buurt
- Autodelen met een externe organisatie, of opgezet door de cohousing zelf
- Engagement om een beperkt aantal auto's te bezitten in ruil voor gunstiger parkeernormen

Je eigen gedrag

- Ecologisch bewust leven houdt natuurlijk heel wat meer in dan letten op de wijze van bouwen.
- Het behelst ook in huis doordacht en zuinig omgaan met energie, rationeel afvalbeheer, opvang en zuivering van water, beperken van lozingen, ...

2.5.1 Juridische structuur bij aanloop en ontwikkeling van cohousing

★ zie ook :

- [1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW](#)
- [2.2.2 Visie, trajectkeuzes van ene startende cohousing](#)
- [2.2.3 Interne organisatie bij cohousing](#)

We kunnen in de gehele ontwikkeling van een project vier fasen onderscheiden die elk hun invloed hebben op de vast te leggen wettelijke overeenkomsten. Hiermee samengaan neemt de financiële betrokkenheid van leden steeds toe.

Voor de fase 1, 2 en 3 overlopen we de juridische structuur in de tekst hieronder.

[voor fase 4 bewoningsfase: zie '2.5.2 Gebruiksrecht van bewoners bij cohousing' en 2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing]

In geval men werkt met coöperatieve vennootschap (CV) kan men hiermee alle fasen van de cohousing dekken. Andere pluspunten er van zijn dat de beginselen beter verankerd zijn, en dat woonrecht en financiële inbreng soepel kunnen gebruikt worden. De relatieve onbekendheid bij overheden en financiers, en de administratieve zwaarte zijn dan weer minpunten. [zie over de CV: 2.5.3 rechtsvormen bij bewoning van cohousing]

Fase 1 Aanloop:

Initiële overeenkomst

Vooraleer men op zoek gaat naar een site wordt een initiële overeenkomst opgesteld en door alle leden onderschreven. In sommige gevallen kan de site al door een startkern vastgelegd zijn (in optie of verworven).

Hoe dan ook, in deze eerste overeenkomst staan best volgende elementen:

- de doelstellingen en de structuur
- het traject voor het werven, selecteren, inwerken, intreden en uittreden van de leden
- de engagementen van de leden en de beslissingsprocedures
- de berekening van verdeling van de financiële bijdragen en de financiële vooruitzichten naar de



Wijg&Co, Wijmaal (website)

toekomst toe met een ruwe timing.

Het belang hiervan werd elders reeds vermeld [zie 2.3.3 groepsleden en nieuwe leden bij cohousing], namelijk om duidelijkheid te creëren binnen de groep en naar nieuwe leden toe, en om vertrouwen en overtuigingskracht te tonen aan derden. In de beginfase gaat het nog om kleine financiële bijdragen voor het betalen van administratieve en organisatorische taken. Naarmate het project vordert worden deze kosten en bijdragen groter.

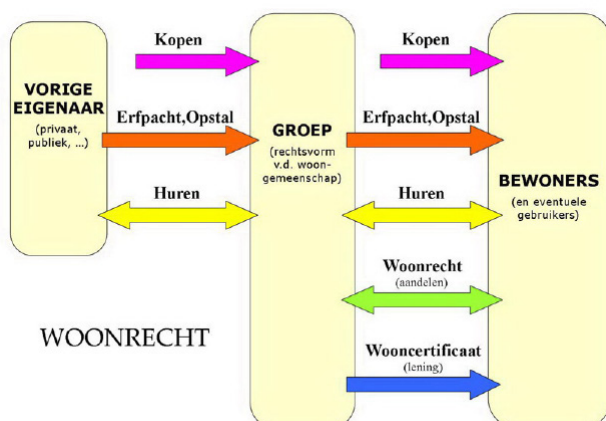
Voorbeeld initiële overeenkomst: [\[zie doc online\]](#)

Fase 2 Site: Vereniging of vennootschap

In een vroeg stadium van een omvangrijk project of bij een project met beperkte gedeelde financiële inbreng kan je eventueel, voordat een site vastgelegd werd, kiezen voor het oprichten van een vzw (of coöperatieve vennootschap) voor de aanloopfase.

Voor de volgende fase waarbij een terrein of gebouw wordt aangekocht is een vzw structuur als eigenaar niet aangewezen omdat zij deze slechts mag verkopen aan een ander soortgelijk initiatief. Wat wel kan gebeuren is dat de vzw de site in aankoopoptie neemt en deze nadien toewijst aan de individuele deelnemers. Soms wordt een vzw eigenaar als alternatief voor een blijvend eigendom in onverdeeldheid.

Het voordeel van een rechtspersoon is dat beslissingen centraal en op democratische wijze kunnen genomen worden en dat (in de meest gebruikte structuren voor cohousing) de verantwoordelijkheden en risico's bij de organisatie ligt en de persoonlijke situatie niet kunnen raken.



Cohousing Burcht, Zwijndrecht - oprichting BM

Oprichtingsakte Burgerlijke Maatschap Burcht	
Inhoudstafel	
1	Oprichting en doel
2	Vennoten
2.1	Instapprocedure
2.1.1	Financiële toets
2.2	Vennootwissel
2.2.1	Voor verwerving van de eigendom
2.2.2	Na verwerving van de eigendom
2.3	Uitsluiting
2.3.1	Motivatie
2.3.2	Motie van wantrouwen
2.3.3	Tussenperiode
2.3.4	Definitieve uitsluiting
2.4	Voorkooprecht
2.5	Uitkooprecht (na start bouwwerken)
3	De uitvoering van de werken
3.1	Gemeenschappelijke werken

Fase 3 Bouw: Burgerlijke Maatschap, ...

Eenmaal een eigendom werd aangekocht, is het in sommige gevallen nodig dat de groep een tijdelijke vereniging opricht, zoals een burgerlijke maatschap, die bvb. moet optreden om de bouwfase te coördineren (financieel en bouwtechnisch).

Bij keuze voor de VME (vereniging van mede-eigenaars) kan deze definitieve beheersvereniging pas in werking treden als de officieel kavels (afzonderlijke woonsten) vergund zijn door de overheid, en dat kan maar als het gebouw met de kavelopdeling af is.

Bij de keuze voor een coöperatieve vennootschap kan deze wooncoöperatie zowel de aanloopfase als de bouwfase en de bewoningsfase dragen.

Fase 4 Bewoning: VME, CV, ...

De gekozen rechtsvorm verenigt de groep van bewoners. Dat kan zijn onder de vorm van een vereniging van mede-eigenaars (VME), coöperatieve vennootschap (CV), vereniging zonder winst oogmerk (VZW) of een stichting. [zie: 2.5.3 rechtsvormen bij bewoning van cohousing]

De rechtsvorm van de groep (of van een deel er van, of een externe entiteit) heeft een zakelijk recht (gebruiksrecht) op een site (grond, gebouw) onder de vorm van huur, eigendom, erfpacht. Dan is er het zakelijk recht (gebruiksrecht) van de afzonderlijke bewoner. [zie: 2.5.2 gebruiksrecht van de bewoner bij cohousing]

2.5.2 Gebruiksrecht van de bewoner bij cohousing

★ zie ook :

- [2.5.1 Juridische structuur bij aanloop van cohousing](#)
- [2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing](#)
- [1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW](#)

Voor de juridische opbouw van een cohousing in de fase die vooraf gaat aan de bewoning onderscheiden we de verschillende vormen waaronder de bewoner gebruiksrecht heeft (kopen, huren, erfpacht, ...) en die hieronder beschreven staan.

Daarnaast zijn er de juridische rechtsvorm en structuur die het intern functioneren van de woongemeenschap regelen (vereniging, coöperatieve vennootschap, vzw, ...).

[zie daarvoor: 2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing]

Gebruiksrecht (in juridische termen: zakelijk recht) van een grond, gebouw, woonst bestaat bij cohousing op 2 niveaus.

Het eerste niveau slaat op het gebruiksrecht van een groep (cohousing) toegekend door een vorige eigenaar.

[zie daarvoor: 2.4.3 verwerven van een site bij cohousing]

Het tweede niveau slaan op het gebruiksrecht van een persoon (bewoner) toegekend door een groep.

Over het tweede gaat dit artikel.

Eigendom

In dit geval zijn de bewoners eigenaar. Er kunnen uiteraard ook wonsten verhuurd worden door een eigenaar-investeerder (als de groep dit bij de opstart heeft toegestaan) en door eigenaars die het project verlaten en kiezen voor verhuur.

In onverdeeldheid

Men kan samen eigenaar zijn 'in onverdeeldheid' (iedereen bezit alles), daar zijn duidelijke afspraken voor nodig, best bekrachtigd bij notaris. Dit kan een tijdelijke toestand zijn bvb. in afwachting dat de kavels (de afgebakende appartementen of percelen) officieel zijn vastgelegd. Bij een bouw

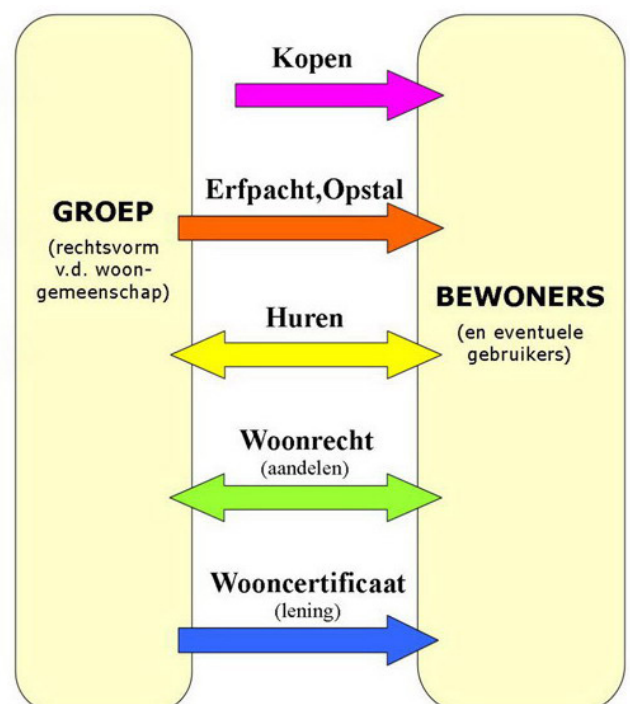
of verbouwing kan dit pas als de bouwvergunning (stedenbouwkundige vergunning) is toegekend. Daarna gaat men 'in verdeeldheid'.

Vereniging van mede-eigenaars (VME)

Met afzonderlijke kavels neemt een complex met verschillende mede-eigenaars (ook soms condominium genoemd) de juridische vorm aan van de 'gedwongen vereniging van mede-eigenaars'.

[zie: 2.5.3 Rechtsvormen bij cohousing]

De mede-eigenaars van een cohousing kunnen besluiten om niet als VME te functioneren en alles met onderlinge afspraken regelen. Maar het volstaat in dit geval dat 1 van de eigenaars eist dat een VME wordt opgericht om dit ook te laten gebeuren.



Utopia, Haaltert (Samenhuizen dag)

Erfpacht en opstalrecht

Erfpacht en opstalrecht kunnen gebruikt worden voor het verwerven van een site als collectiviteit. Het gaat om vormen van gebruiksrecht die tijdelijk rechten verlenen die sterk aanleunen bij eigendom. [zie: 2.4.3 verwerven van een site bij cohousing] Maar in sommige gevallen komt het van pas voor het gebruiksrecht van de individuele bewoners vast te leggen.

Tontine

Bij gezamenlijke aankoop kan in de verkoopovereenkomst een tontineclausule worden ingelast. Daardoor zal bij overlijden van één van de eigenaars het goed in eigendom blijven van de andere eigenaar(s). Nieuwe bewoners kunnen niet meer tot de tontine toetreden. Verhuring van een gedeelte kan wel. Deze formule beschermt mede-eigenaars ten opzichte van erfgenamen van een overleden eigenaar. Bovendien worden dure erfenisrechten (wegens niet-verwantschap) vermeden, enkel registratierechten gelden. Tontine is vaak gebruikt bij kloostergemeenschappen ter bescherming van de langstlevenden. Als het de bedoeling is de erfgenamen niet buitenspel te zetten kan de tontine beperkt worden tot het vruchtgebruik van het deel van de overledene door de langstlevende(n).

Beding van aanwas

Deze formule is grotendeels te vergelijken met de tontine; het verschil is dat zij niet de medewerking van de verkoper vereisen. Ze kan ook in de tijd beperkt worden, voor een vastgelegd aantal jaren of met stilzwijgende verlenging.

Huren

van privé-eigenaar

Er bestaan cohousings die een site huren om als bvb. VZW onder te verhuren naar de leden. Er zijn ook projecten waar ieder huurt van één eigenaar. Natuurlijk met minder zekerheid op lange termijn.

Als de eigenaar ook medebewoner is, moet erg goed gewaakt worden

op de gelijkwaardigheid in het dagelijks leven. Het onderscheid tussen verantwoordelijkheden van eigenaar en huurders is dan een delicate zaak. [voor meer info zie: 3.4.1 huren bij woningdelen]

van een sociale woonactor

Om cohousing te organiseren onder de vorm van een huurproject is er een externe investeerder nodig. Een interessante formule voor een woongemeenschap zou een huurproject zijn dat in samenwerking met een non-profit huisvestingsmaatschappij wordt opgericht. De huisvestingsmaatschappij, OCMW of andere sociale actor is dan eigenaar van het geheel. De bewoners kunnen onderhandelen over de graad van inspraak bij het beheer van de gemeenschap (bvb. voor het zoeken naar nieuwe bewoners), maar zullen altijd een deel van hun autonomie moeten afstaan. In Nederland wordt deze woonvorm ook gesubsidieerd en maakt dus de realisatie van goedkoper gemeenschappelijk wonen mogelijk. De huurformule heeft het voordeel dat ze financieel meer toegankelijk is.

In ons land echter zijn de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) nog niet zo vertrouwd met het concept van 'gemeenschappelijk wonen'. Enkele ervan experimenteren met de woonvorm. In Nederland is dit een courante formule. Bij ons zijn er wel voorbeelden van OCMW's die instaan voor bvb. een seniorenproject (Abbeyfield Gent, OCMW Malderen, ...).

Waar advies vinden?

Tot slot: een notaris of andere jurist kan voor al deze vormen van gebruiksrecht deskundig advies geven. Voor eigendom kunnen eigenaarsverenigingen of sommige immobiliënmakelaars praktisch advies geven. Voor huur kan men ook terecht bij de huurdersbond of een sociale dienst.



Cohousing Land Van Aa, Turnhout - project sociale huisvesting

2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing

★ zie ook :

- [2.5.1 Juridische structuur bij aanloop van cohousing](#)
- [2.5.2 Gebruiksrecht van bewoner bij cohousing](#)
- [1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW](#)

Na de opstart van de woongemeenschap met zijn eigen structuren [zie 2.5.1 juridische structuren tijdens aanloop en bouwfase] volgt de bewoningsfase die hier behandeld wordt.

De juridische structuur bij bewoning heeft belangrijke gevolgen voor de aansprakelijkheid van de samenwoners, de selectie van nieuwe bewoners, de betaalbaarheid van de woningen, de verkoopwaarde, e.d.m.

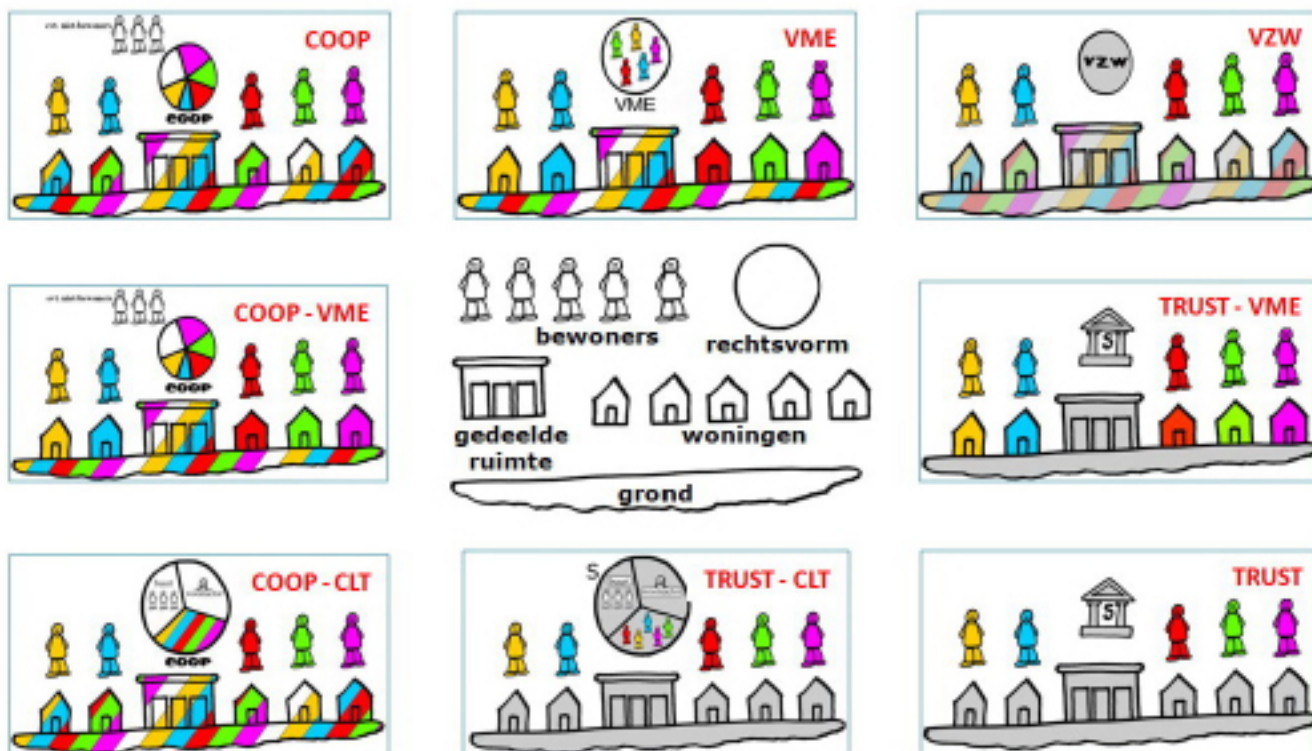
Maar op zich zegt deze structuur niet veel over de gewenste mate van betrokkenheid van de bewoners tot de gemeenschap. De juridische en financiële structuren zijn instrumenten, hulpmiddelen om de visie en de vormgeving daarvan op sociaal vlak te

ondersteunen. Deze visie moet in een vroege tijd opgetekend en onderschreven worden door de groep [zie: 2.2.2 Visie en trajectkeuze van een startende cohousing]

Voor de juridische opbouw van een cohousing voor de bewoningsfase onderscheiden we de verschillende vormen waaronder de bewoner gebruiksrecht heeft (kopen, huren, erfpacht, ...).

[zie daarvoor: 2.5.2 Gebruiksrecht van de bewoner bij cohousing]

Daarnaast zijn er de juridische rechtsvorm en structuur die het intern functioneren van de woongemeenschap regelen (zoals vereniging, coöperatie, ...). Die volgen hier.



Diverse rechtsvormen en structuren (SH LJ 2019)

Cohousing La Grande Cense, Clabecq - bij de notaris

Vereniging zonder winstoogmerk (VZW)

Een VZW is een soepele juridische vorm, die met een minimum aan formaliteiten kan worden opgericht. Deze vereniging kan verantwoordelijk zijn en aan de leden een beperkte aansprakelijkheid laten. Beslissingsmechanismen verlopen volgens pariteit, 1 stem/hoofd.

Winst en/of eigendom kan niet aan de leden uitgekeerd worden. Alle eigendom en kapitaal dat bij deze vereniging wordt ingebracht, kan er niet meer uit, ook niet bij vertrek of erfenis. Als een VZW ontbonden wordt, mag zij haar bezittingen enkel overdragen aan een andere vereniging met vergelijkbare maatschappelijke doelstellingen.

Een groep kan een vzw opzetten en zo als collectief huren van bvb. een sociale organisatie.

Een vzw wordt meestal ingezet bij de eerste opstart van een initiatiefgroep om de ontwikkeling van een project voor te bereiden. Zij kan later benut worden voor beperkte taken tijdens de bewoningsfase.

Vereniging van mede-eigenaars (VME)

Bij deze juridische vorm bezit elke eigenaar zijn eigen woning en een deel van de gemeenschappelijke delen (zoals in een gewoon appartementsgebouw). Er is dus een wettelijke structuur voorzien voor:

- afbakening van de eigen ruimtes en van de gemeenschappelijke ruimtes (de klassieke "basisakte voor appartementsgebouwen")
- rechten, plichten en beheer (reglement van mede-eigendom)
- dagelijkse gang van zaken (reglement van orde).

Het beheer is in handen van een "Vereniging van mede-eigenaars" die beslist over regels, beperkingen oplegt aan individuele veranderingen van de woningen en bijdragen inzamelt voor het onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. Een syndicus (individueel of vereniging) wordt aangesteld voor het dagelijks bestieren van de zaak.

Ieder gaat zelf een individuele lening aan en de verkoopwaarde van de woning evolueert mee met de marktprijs, waardoor mensen met een gemiddeld of hoger inkomen gemakkelijker in aanmerking komen. Banken lenen vlot voor deze goed gekende formule.

Beslissingen worden genomen in functie van de financiële inbreng van de leden.



Als er ook huurders wonen in de cohousing riskeren deze minder betrokken te raken omdat ze geen stemrecht hebben in de VME. Dit kan opgevangen worden door de beslissingen rond het dagelijkse samenleven te regelen via een afzonderlijke structuur (bvb. een vzw) die instaat voor het dagelijkse functioneren van de gemeenschap.

Om de selectie van nieuwe bewoners mogelijk te maken kan in de statuten een 'voorkeurrecht' worden opgenomen bij verkoop of verhuur van een woonst (d.w.z. dat de VME een eigen kandidaat kan opdringen als die maar voor dezelfde vraagprijs en aan dezelfde voorwaarden wil deelnemen als de eventuele kandidaat van de individuele eigenaar).

Coöperatieve vennootschap (CV) of wooncoöperatie

De Coöperatieve vennootschap (CV), ook wooncoöperatie genoemd, is eigenaar van de woningen en verhuurt deze aan de bewoners. De statuten kunnen erg wendbaar opgesteld worden, bvb. wat betreft bestuursvorm, beslissingsmechanismen, in- en uittreden en zelfs weigeren van kandidaat-vennoten, ... (dit in tegenstelling tot een NV of BVBA – zie verder). Het is ook mogelijk de financiële inbreng flexibel en op maat te regelen.

Elk individuele vennoot beschikt over een aandeel van het kapitaal van de vereniging, maar er is geen eigenaar van een specifieke woning. De aandelen zijn op naam.

De coöperatieve vorm laat toe om met 1 enkele rechtsvorm alle fasen van de cohousing te dekken (aanloop, bouw, bewoning). Wanneer de vennootschap eigenaar blijft van de units, kan ze het samenwonen concept op lange termijn verankeren en garanderen. Zij kan een betere controle uitoefenen over het lidmaatschap door interviews met leden,

recht op eerste weigering bij overdracht van een aandeel, ... Interne verhuizingen kunnen makkelijker worden geregeld. Ook kan de CV beperkingen opleggen zodat de woningen betaalbaar blijven voor mensen met lagere inkomens. Speculatie op wonen kan zo worden voorkomen.

Een coöperatie is verder een zeer geschikte structuur om extern kapitaal aan te trekken (via aandelen), en om andere activiteiten en functies dan het wonen te betrekken in de woonge-meenschap of samenwerkingen aan te gaan in een ruimer verband (financiering, dienstverlening).

De voornaamste nadelen bestaan uit de geringe bekendheid van deze formule en de nog weinig aangepaste regelgeving voor wooncoöperaties in ons land. Sommige premies zijn enkel voor-zien op individuele eigenaars. Verder is de coöperatieve vennootschapsvorm voor een kleine groep relatief complex qua opstart en administratie.

Omdat het dusver in ons land een nog ongewone vorm is voor woonprojecten, kan het financieel moeilijker zijn om een lening te verkrijgen van de bank. Een startkapitaal is vereist, maar dit is met een paar leden niet onoverkomelijk.

Een pluspunt is dan weer dat de beginselen van de cohousing in deze rechtsvorm goed verankerd kunnen worden, en dat woonrecht en financiële inbreng soepel kunnen aangepast worden.

Men kan ook niet-bewoners bij de structuur betrekken, zodat je twee soorten vennoten kunt hebben: actieve (bewoners) en passieve (vrienden, familie, sponsors, gebruikers, ...). Je kan in zee gaan met een organisatie voor coöperatief gemeenschappelijk wonen (www.wooncoop.be), die de administratieve kant voor zijn rekening neemt.

[voor meer info over coöperaties, zie: www.coopkracht.be, www.febecoop.be]



Wooncoop, koepelcoöperatie in Vlaanderen

Naamloze vennootschap (NV)

Bij een naamloze vennootschap zijn de aandelen (dit in tegenstelling tot CV en BVBA) verplicht op naam. Ze kunnen doorverkocht worden zonder inspraak van de overige leden, maar in de statuten of aparte overeenkomsten kunnen beperkingen ingebouwd worden. Het startkapitaal voor een NV ligt hoger dan bij een CV of BVBA.

Besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (BVBA)

Ook hier koopt elk lid zich in volgens zijn kapitaalinbreng. De aandelen zijn steeds op naam. Een startkapitaal is vereist. CV, NV en BVBA zijn, in geval zij gebruikt worden om gemeenschappelijke eigendom te regelen, drie formules van patrimoniumvennootschappen. De voordelen hiervan voor belasting en erfenis moeten afgewogen worden tegen het gevoel dat men geen eigenaar is (het 'baksteen-gevoel'). De vennootschapsformule biedt wel een soepele wijze van in- en uitstap van bewoners, en een eenvoudige selectie van instappers, dit in tegenstelling tot een VME.

Community Land Trust (CLT)

Een Community Land Trust (CLT) is een organisatie zonder winstgevend doel, gecontroleerd door de 'Trust' (kan een stichting of een coöperatie zijn), die grond en/of eigendommen bezit, ontwikkelt en beheert ten gunste van de gemeenschap. Het uiteindelijke doel is het (bouwen en) beheren van woningen die blijvend betaalbaar zijn voor de lagere inkomenscategorieën.

Bewoners kopen enkel de (minder dure) woonst en verkopen ze bij vertrek aan een geplafonneerde prijs. Ook andere functies (economische activiteiten, diensten) kunnen een plaats krijgen op de gronden van de CLT, voor zover ze de gemeenschap ten goede komen. De basiselementen van CLT zijn:

- de scheiding van landeigendom (trust) en eigendom van het gebouw (bewoner)
- duurzame betaalbaarheid (dus voor alle opeenvolgende bewoners)
- democratisch beheer door drie partijen: de trust, de bewoners en de buurt
- territoriale gebondenheid en samenwerking
- zorg voor de leefomgeving ('stewardship')

[zie: <https://cltvlaanderen.wordpress.com/>]

2.6.1 Inkomsten en uitgaven bij aanloop van cohousing

★ zie ook :

- [2.6.3 Financieel plan voor cohousing](#)
- [2.4.6 Bouwen en verbouwen bij cohousing](#)
- [1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW](#)

Inkomsten (investeringen) en uitgaven (kosten) maken samen met andere elementen deel uit van het financieel plan voor een project
[zie: 2.6.3 Financieel plan voor cohousing]

INKOMSTEN : INVESTERINGEN

Het geld voor de financiering van aanloop en bouw kan uit verschillende bronnen komen:

Eigen kapitaal

Er is het eigen kapitaal van de initiatiefnemers en van de mensen die daarna aansluiten bij het project. Die middelen kunnen beschikbaar zijn of vastliggen in beleggingen of in een eigen huis (vastgoed) dat een deelnemer wil verkopen om te kunnen deelnemen aan de cohousing.

Het is steeds nuttig om een solvabiliteits-check te doen bij kandidaat-deelnemers. Dat kan bij een klein comité van enkele groepsleden, of bij een externe vertrouwenspersoon (jurist, financieel adviseur).

Leningen

- Bij een VME (Vereniging van mede-eigenaars) kunnen toekomstige bewoners een hypothecaire lening (en/of overbruggingskrediet) aangaan voor hun nieuwe woonst. Veel banken vatten het concept van cohousing nog niet maar maak gewoon duidelijk welke structuur je voor ogen hebt (VME, COOP, ...).
- Een wooncoöperatie (Coöperatieve Vennootschap) kan als bedrijf leningen aangaan, maar daar moet een stevig bedrijfsplan worden voorgelegd. Deze leningen kunnen verstrekt worden door banken, bewoners en sympathisanten, investeringsfirma's voor projecten met bvb. inclusie van mensen met een beperking, in armoede of anderszins kwetsbaren

of voor andere sociale doeleinden

- Projecten die herwaardering van onroerend erfgoed of zorgfunctie bevatten kunnen hun bankleningen – waar die niet toereikend zijn – laten aanvullen met een lening voor hoger risicokapitaal bij PMV (ParticipatieMaatschappij Vlaanderen).

Aandelen

Een coöperatie kan naast een toetredingsbijdrage voor de bewoners ook aandelen uitschrijven. [zie ook 2.5.5 Coöperatie bij cohousing]

Deze zijn op naam van de investeerder en geven wel of niet woonrecht, al naar gelang of het 'bewonersaandelen' zijn of 'investeerders' aandelen. De inkomens hiervan komen van:

- toekomstige bewoners
- sympathisanten (FFF = Family, friends & Fools)
- sociale investeerders:
- klassieke investeerders gaan niet investeren in cohousing, dat zij beschouwen als een onzekere investering. Zij gaan ook hogere rendementen verwachten dan een cohousing bereid is te bieden.

Zie voor meer info over risico-onvesteerders VLAIO : brochure Risicokapitaalverschaffers in Vlaanderen (<https://www.vlaio.be/nl/publicaties/overzicht-van-de-risicokapitaalverschaffers-vlaanderen>)

[zie 2.5.3 Rechtsvormen bij bewoning van cohousing]

Subsidies

Subsidies kunnen door een overheid of een sociale woonactor verleend worden. Zij bestaan op alle niveaus, op gemeentelijk, provinciaal, regionaal (Vlaanderen / Brussel), federaal en europees. Zij bestaan in alle maten en kunnen toegekend worden

voor allerlei doeleinden, van het organiseren van een buurtfeest tot het invoeren van bouwtechnische energiebesparing, of het opzetten van duurzame mobiliteit. Normaal geldt dat hoe groter de subsidie, hoe meer eisen en controles worden gesteld.

Overheidssteun kan ook nog bestaan uit fiscale voordelen. Voor subsidies en andere vormen van steun, zie : Subsidiedatabank van VLAIO (www.vlaio.be/nl/subsidies-financiering/subsidiedatabank)

UITGAVEN : KOSTEN

In het geval er gebouwd of verbouwd wordt - en dat is meestal zo - hoort het grootste pak van de onkosten bij de bouwkosten en aanverwante. Voor huurprojecten moet een groep voor het vastgoedaspect kunnen terugvallen op een externe sociale of privé organisatie die deze kosten op zich neemt en in de loop der jaren recupereert via de huur.

In de fasen voor de bewoning zijn andere kosten (dan bouwkosten) de administratiekosten en de kost voor sociale activiteiten. Zodra men samenwoont kan men terugvallen op het klassieke financiële patroon van een appartementsgebouw.

Kosten voor bouw/verbouwing

De keuzes bij ontwerp worden zeer sterk beïnvloed door het beschikbare (ver)bouwbudget. De 'speelruimte' moet met hulp van de architect goed worden ingeschat.

Volgende posten vormen samen de kostenraming voor bouw en/of verbouwing:

Aankoop van de site:

[zie: 2.4.3 verwerving van een site bij cohousing]

Voorafgaand onderzoek en werken:

Vooraleer de bouwwerken starten moet er nog een en ander gebeuren, namelijk sonderingen, afbraak, bouwrijp maken van het terrein, aanleg van nutsvoorzieningen tot aan de units,

Een kleine besparing is hier mogelijk door zelfbouw voor bvb. ontruiming en afbraak. De besparing is beperkt omdat de bewoners doorgaans niet zo snel werken en niet steeds over de beste gereedschappen beschikken. Deze zelfbouw kan gebeuren voordat de aannemers op het terrein verschijnen. Denk dan wel aan een verzekering, en aan een eventuele instructeur)

[zie 2.4.6 bouwen en verbouwen]

Bouw van de gemeenschappelijke delen:

winddicht en afwerking van : gedeelde leefruimtes (ontmoeting en nut), circulatieruimtes (gangen, trappen, passerels), technische ruimtes.

Bouw van de units:

winddicht en afwerking. Men kan besluiten om door de bewoners te laten kiezen wie zijn unit wil afwerken eigen aannemers of eigen werk en wie wil participeren in de collectieve opdracht voor 1 aannemer.

Inrichting van de buitenruimte:

wegen en paden, buitenparkeerplaatsen, fietsenberging, tuinaanleg, ...

Erelonen van bouwprofessionals:

architect, ingenieur stabiliteit, adviseur technische installaties, veiligheidscoördinator, ...

Begeleiding:

groepsbegeleider, vertegenwoordiger naar gemeente en andere instanties, ...

Overigekosten:

- BTW (21% standaard tarief of 6% voor verbouwing van een privéwoning van meer dan 10j oud). Tot eind 2022 is tijdelijk de btw op alle werken 6%.

- administratieve kosten, ...

Buffer:

Een realistische begroting met daarbovenop nog een veiligheidsmarge (buffer) is essentieel. De offertes door de aannemers verschillen vaak met de bestekken (kostenraming) die vooraf door de architect zijn opgemaakt.

Bij nieuwbouw wordt meestal een buffer voorzien van 5 à 10%, bij verbouwing 15%.



Cohousing L'Echappée - (geen financiële put

2.6.2 Inkomsten en uitgaven bij bewoning van cohousing

★ zie ook :

- [2.6.1 Inkomsten en uitgaven bij bewoning van cohousing](#)
- [2.6.3 Financieel plan voor cohousing](#)
- [1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW](#)

De financiële planning en het beheer voor de bewoningsfase verschillen van deze voor de opstartfase en de realisatie van het project.

Men kan zich grotendeels inspireren op het inkomsten- en kostenpatroon van een appartementsgebouw.

Inkomsten tijdens de bewoning

Ook hier moeten uiteraard inkomsten en uitgaven in evenwicht zijn. Het is bovendien interessant een liquiditeits-check te doen, dat met andere woorden de timing wordt ingeschat van inkomsten en uitgaven en of deze goed op elkaar zijn afgestemd.

We onderscheiden volgende inkomstenbronnen:

Maandelijkse lasten

De maandelijkse lasten die de bewoners bijdragen worden berekend volgens de duizendsten en dienen om op jaarbasis de collectieve kosten van de cohousing te betalen.

Bijdragen voor reservefonds

Zoals bij de bouwfase een buffer wordt voorzien voor onverwachte uitgaven, werkt men in de bewoningsfase met een 'Reservefonds' voor verwachte uitgaven op lange termijn (zoals onderhoud en herstellingen) en als buffer voor onverwachte uitgaven). Bij een VME is dit trouwens verplicht. Er kan van afgeweken worden maar dat is niet aan te raden.

Inkomsten uit activiteiten

Sommige woongemeenschappen hebben inkomsten uit activiteiten. Als het slechts gaat over kleine bedragen, dan kan je die in een vzw onderbrengen, samen met de bijhorende kosten van deze activiteiten. Als je regelmatig grote activiteiten voorziet en het over belangrijke bedragen gaat, dan is het misschien aangewezen om van bij de start een coöperatieve vennootschap op te richten.

Verder is het best om grote inkomsten en uitgaven van niet aan het wonen verbonden activiteiten dan ook niet onder te brengen in de juridische structuur die dient voor het wonen. Dat is om de bewoning niet in gevaar te brengen in geval van eventuele faling van de activiteiten.

Kosten bij de bewoning

De gemeenschappelijke kosten zijn verdeeld over:

- Experten (boekhouder, professionele syndicus, ...)
- Verzekeringen (brandverzekering collectief, burgerlijke aansprakelijkheid, ...)
- Huur van eventuele extra ruimtes of voorzieningen
- Terugbetalen van eventuele collectieve leningen
- (In geval van een coöperatie: uitkering van dividenden op aandelen)
- Verbruik voor gedeelde ruimtes en voorzieningen (gas, elektriciteit, water, tel, media, ...)
- Onderhoud brandbeveiligingsapparatuur, schouw
- Onderhoud gebouwen en voorzieningen
- Extra werken aan de gebouwen
- Onderhoud van de buitenruimtes
- Onderhoud, herstel, vervanging en aankoop van toestellen en gerief
- Kuisen van de gemene delen (tenzij dit gedaan wordt door de bewoners)
- ...

Afschrijving van de gebouwen worden door banken en vastgoedorganisaties geschat op 20 à 30 jaar. Kort door de bocht kunnen we stellen dat het geheel van onderhoudskosten en herstellingen over die periode ongeveer gelijk zijn aan de waarde van deze gebouwen. Huurgelden moeten dit (+andere kosten) opbrengen, en reservefonds voor onderhoud en

herstellingen moet hierop afgestemd zijn.

2.2.5 Financieel plan voor cohousing

★ zie ook :

- [2.6.1 Inkomsten en uitgaven bij aanloop van cohousing](#)
- [2.6.2. Inkomsten en uitgaven bij bewoning van cohousing](#)
- [1.7.5 Juridische en financiële begeleiding bij GW](#)

Het opzetten van een cohousing project kan je op financieel vlak benaderen als het starten van een onderneming, net zoals je dat kan doen voor het organiseren van een mosselkermis of een dorpsconcert.

Eenvoudig gesteld: er zijn de inkomsten (investeringen) en het geld moet van ergens komen (financiering) en er zijn de uitgaven (kosten).

Als de complexiteit van het initiatief groter is, en vooral als je bvb. een (coöperatieve) vennootschapsvorm kiest, wordt er door banken en overheid een stevig financieel plan verwacht als onderdeel van het bedrijfsplan. Er zijn firma's die daarin expertise kunnen verlenen en ook organisaties afgestemd op non-profit en sociaal ondernemen (zie verder).

Het financieel plan voor realisatie- en bewoningsfase verschillen nogal van elkaar. Toch moet ook vooruit gedacht worden naar de financiële leefbaarheid op lange termijn van het bewoond project.

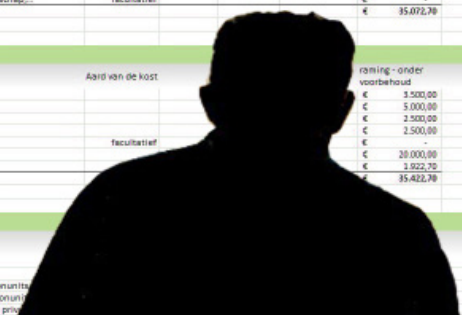
Een klassiek financieel plan bij opstart van een onderneming wordt doorgaans over 3 jaren bekeken

Hierna bekijken we wat er zoal deel moet uitmaken van een financieel plan? En wat je met het resultaat kan aanvangen?

Prognose van opbrengsten en kosten

Maak een inschatting van de opbrengsten en de kosten voor de volgende 3 jaar. Dat geeft een idee van de mogelijkheden om uit te groeien tot een financieel haalbare of zelfs rendabele sociale onderneming

Natuurlijk is dit geen toekomstvoorspelling, maar het is belangrijk zo realistisch mogelijk in te schatten en duidelijk te maken van welke informatie en veronderstellingen je uitgaat.



32	Regiofondsubsidie	voort	2020	€	12.000,00	
33	Enkelvoudige notaris	voort	2020	€	2.000,00	
34	Aktekosten erfopdracht			€	1.100,00	
35	Kosten latere basisakke	facultatief		€	6.500,00	kosten doorverrekenen per krediettoelating, afhankelijk van type
36	Aktekosten krediet	facultatief		€	-	
37	Kosten opmaak statuten, maatschap...	facultatief		€	-	
38	Totaal aanloop			€	15.000,00	
39						
40						
41	VOORBEREIDINGSKOSTEN					
42		Aard van de kost		raming - onder		Opmerking
43	Opmettingskosten			€	3.500,00	
44	Tijdelijk onderhoud			€	5.000,00	
45	Asbestinventaris			€	2.500,00	
46	Sloopinventaris			€	2.500,00	
47	Coach cohousing	facultatief		€	-	
48	Maatschappelijke			€	10.000,00	
49	Onroerende voorheffing			€	1.022,70	€ tot einde sloop
50	Totaal voorbereidende studies			€	15.422,70	
51						
52						
53	REALISATIEKOSTEN					
54						Opmerking
55	Sloopkosten					Planning sloop 3 jaar
56	Bouw woonunits					Uitgaande van een
57	Bouw inpandige terrassen woonunits					
58	Bouw uitpandige terrassen woonunits					
59	Bouw terrassen gelijkvloers en privaat					
60	Bouw gemeenschappelijke ruimtes					Bouwkost sterk afhankelijk van type

Banken, sympathisanten die aandelen willen kopen, subsidiërende overheden en instanties of meer professionele investeerders hebben deze inschatting nodig en meten hieraan de kwaliteit van het financieel beheer af.

Het resultaat van de prognose

Het verschil tussen de goed onderbouwde opbrengsten en kosten levert uiteraard het cijfer op van het verwachte resultaat. Daar horen in het financieel plan (zoals in de latere bijstellingen) mogelijke maatregelen bij om niet in de problemen te komen.

Als het resultaat positief is (+) en voldoende marge geeft dan zit alles goed.

Als het resultaat negatief is (-) of onvoldoende marge geeft, dan moeten er maatregelen genomen worden. Deze kunnen eventueel in het plan vermeld worden in geval de noodzaak zich zou voordoen.

Dat gaat over het verhogen van de opbrengsten (inkomsten aanzwengelen, tarieven verhogen, alternatieve bronnen, ...) en/of over het verlagen van de kosten (besparingen, dure activiteiten beperken, ...)

Hoe stel je een financiële prognose op

- Er zijn 2 benaderingen mogelijk om te zien hoever je geraakt:

-> 'Top-down' = eerst de inkomsten inschatten, daarna kijken wat daarmee aan uitgaven kan worden besteed.

-> Of 'Bottom-up' = eerst de uitgaven inschatten, daarna kijken welke inkomsten hiervoor nodig zijn.

- Maak gebruik van het 'Algemeen Belgisch rekeningstelsel, met een rationele nummering van de posten, waarbij de opbrengsten onder code '70' vallen en de kosten onder '60'.
- Voor de meerjaren prognose, werk je meestal op jaarbasis, maar voor het eerste jaar kan het nuttig zijn per maand of per 3 maand te werken zodat je het groeiritme incalculeert.
- Maak een best case en een worst case scenario
- Vergeet niet om rekening te houden met de indexaties en loonanciënniteit.
- Kijk ook even verder vooruit dan deze eerste 3 jaar, stem dus je financieel plan af op de toekomstplannen.
- In geval je wil werken onder de vorm van een

coöperatieve vennootschap (CV) of een besloten vennootschap (BV) moet het financieel plan ook een balansprognose bevatten, die de ontwikkeling van de solvabiliteit inschat.

Professionele en andere ondersteuning

Om de cijfers zo realistisch en onderbouwd mogelijk te maken ga je uit van eigen inschattingen. Maar toch is het voor grotere projecten en zeker met (ver)bouwplannen onontbeerlijk de hulp in te roepen van professionals op financieel vlak, zoals een boekhouder, een financieel adviseur (bvb. Febecoop, Hefboom, ...). In geval mensen worden tewerk gesteld spreekt men een sociaal secretariaat aan.

Best is het om beroep te doen op mensen of kantoren die al wat ervaring hebben met gemeenschappelijk wonen.

[zie: 1.7.5 juridische en financiële adviseurs]

Steek ook je licht op bij andere woongemeenschappen, of bij cohousing begeleiders [zie hiervoor: 1.7.4 begeleiders gemeenschappelijk wonen] en bij koepelorganisaties (zoals Samenhuizen vzw, Coopkracht, ...). [zie: 1.7.3 Koepelverenigingen van GW]



Cohousing De Spore, Gent - algemene bewonersvergadering (FB2021)