



Vlaams
Parlement

stuk **121** (2009) – Nr. 2
ingediend op 16 maart 2012 (2011-2012)

Voorstel van decreet

van de dames Mieke Vogels en Elisabeth Meuleman

houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997
houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen
van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft

Gedachtewisseling

Verslag

namens de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie
uitgebracht door mevrouw Griet Coppé en de heer Marc Hendrickx

Samenstelling van de commissie:

Voorzitter: de heer Jan Penris.

Vaste leden:

mevrouw Griet Coppé, de heer Carl Decaluwe, mevrouw Veerle Heeren, de heer Veli Yüksel;
de heren Chris Janssens, Jan Penris, Wim Wienen;
de dames Mercedes Van Volcem, Khadija Zamouri;
mevrouw Michèle Hostekint, de heer Bart Martens;
de heer Marc Hendrickx, mevrouw Liesbeth Homans;
mevrouw Patricia De Waele;
mevrouw Mieke Vogels.

Plaatsvervangers:

de heren Robrecht Bothuyne, Tom Dehaene, Dirk de Kort, mevrouw Valerie Taeldeman;
de heer Frank Creyelman, mevrouw Marleen Van den Eynde, de heer Christian Verougstraete;
de dames Irina De Knop, Vera Van der Borgh;
mevrouw Else De Wachter, de heer Patrick Janssens;
de heer Bart De Wever, mevrouw Goedele Vermeiren;
de heer Peter Reekmans;
de heer Hermes Sanctorum.

Stukken in het dossier:

121 (2009) – Nr. 1: Voorstel van decreet

INHOUD

I.	Transitiearena Duurzaam Wonen en Bouwen	4
1.	Uiteenzetting door mevrouw Trui Maes	4
2.	Bespreking in de commissie	6
II.	Samenhuizen vzw	7
1.	Uiteenzetting door de heer Luk Jonckheere.....	7
2.	Bespreking in de commissie	9
III.	Kantoor Notaris Debyser.....	11
1.	Uiteenzetting door de heer Jo Debyser	11
2.	Bespreking in de commissie	13
	Gebruikte afkortingen	15

Op woensdag 9 november 2011 hield de Commissie voor Woonbeleid, Stedelijk Beleid en Energie naar aanleiding van het voorstel van decreet van de dames Mieke Vogels en Elisabeth Meuleman houdende wijziging van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode, wat het ondersteunen van projecten van gemeenschappelijk wonen betreft, een gedachtewisseling met vertegenwoordigers van Transitiearena Duurzaam Wonen en Bouwen, Samenhuizen vzw en de heer Jo Debyser, notaris.

I. TRANSITIEARENA DUURZAAM WONEN EN BOUWEN

1. Uiteenzetting door mevrouw Trui Maes

Mevrouw Trui Maes, projectleider Systeeminnovatie in Wonen en Ruimtelijke Ordening: Het project Transitiearena Duurzaam Bouwen en Wonen loopt reeds vanaf 2005. Ikzelf ben trekker van de werkgroep Levende Kernen. Vanuit een streefbeeld beoogt men een fundamentele verandering in het systeem van wonen en bouwen. Via experimenten en nieuwe initiatieven wordt ervaring opgedaan om aan het bestaande systeem te ‘morrelen’. Groepswonen, zoals het toen heette, werd in de werkgroep al geïntroduceerd in 2008. In 2009 vonden een aantal leerdagen plaats voor een breed publiek en voor actoren in de praktijk, waarbij ervaringsdeskundigen aan het woord kwamen. Dat gebeurde in samenwerking met vzw Samenhuizen. De heer Luk Jonckheere van Samenhuizen en de heer Jo Debyser waren ook toen aanwezig als sprekers.

In 2010 had Transitiearena Duurzaam Bouwen en Wonen een project ‘Leren in Meervoud voor Cohousing’ met steun van de Vlaamse Gemeenschap. De focus ging van gemeenschappelijk wonen naar cohousing. Het project was vooral gericht op kennisuitwisseling tussen initiatiefgroepen op het terrein. In april 2011 werd een publiek seminarie gehouden dat een vervolg was op het LiM-project voor Cohousing. De partners waren het Centrum voor Duurzame Ontwikkeling UGent, het Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen en het Cohousingplatform. Naar aanleiding daarvan is een brochure uitgegeven, die tot stand is gekomen op de workshops met ‘cohousers’ zelf. Ook werd een educatieve dvd uitgebracht.

Cohousing is slechts één vorm van gemeenschappelijk wonen. We willen gemeenschappelijk wonen beter definiëren, zeker ook om de bestaande vooroordelen weg te nemen. Het gaat niet over communes of om een niche met een erg beperkt potentieel op de woonmarkt. Een woongemeenschap omvat mensen uit verschillende gezinnen die vrijwillig in mindere of meerdere mate van betrokkenheid ruimtes delen en samen gebruiken in eigen beheer, met de bedoeling een sociale meerwaarde te creëren. Heel wat woonvormen vallen daaronder, maar wonen in een appartementsgebouw hoort daar niet bij.

Men kan het gemeenschappelijk wonen opdelen in woongemeenschappen onder één dak en woongemeenschappen die bestaan uit autonome privéwoonruimtes, aangevuld met gemeenschappelijke ruimtes. In de eerste groep gaat het om privékamers in een grotere woonst, met een grotere of minder grote mate van gemeenschappelijkheid. De studentenwoning en het gemeenschapshuis vallen hieronder, maar ook de leefgemeenschappen zoals communes en kloosters waar men meer samen doet dan in een gemeenschapshuis.

Waar het vandaag over gaat, valt eigenlijk onder de tweede groep, namelijk autonome privéwoonsten met gemeenschappelijke delen. Daarin wordt een onderscheid gemaakt tussen centraal wonen en cohousing. Bij cohousing gebeurt meer gemeenschappelijk dan bij centraal wonen. Er is bijvoorbeeld een gemeenschappelijke eetzaal, een zithoek, een bibliotheek. Centraal wonen biedt een beperkt aantal gemeenschappelijke ruimtes aan. Kangoeroewonen kan tot centraal wonen gerekend worden, maar het is beperkt tot twee of drie huishoudens die boven elkaar wonen.

Voorbeelden van centraal wonen zijn de Haringrokerij in Antwerpen en de Molen van Rotselaar. Een voorbeeld van cohousing is het gemeenschapshuis De Papegaai in Gent, en er zijn de kloosters en leefgemeenschappen. Leefgemeenschappen en cohousing hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat er gemeenschappelijk gegeten wordt – niet noodzakelijk elke dag – maar bij cohousing woont men wel in een individuele woonst.

Wat gebeurt er gemeenschappelijk? Dat gaat van kopen of huren, tot bouwen, wonen en beheren. Bij het bouwen ontwikkelt een groep huishoudens zelf het project. Er is geen projectontwikkelaar bij betrokken. Het is mogelijk maar het gaat eigenlijk om het principe van zelfontwikkeling, van zelfbouw met mogelijk externe begeleiding. Bij zowel cohousing als centraal wonen zijn nuts- en ontmoetingsruimten expliciet gemeenschappelijk: de wasruimte, een werkatelier, een bureau, een gastenkamer. Bij cohousing komt de eetzaal erbij, de keuken, een kinderruimte, een hobbyruimte enzovoort. Belangrijk is ten slotte dat de bewoners zelf instaan voor het beheer.

De meerwaarde van cohousing is op verschillende vlakken gesitueerd: op praktisch, sociaal, ecologisch en maatschappelijk vlak. De praktische meerwaarde gaat vooral om het delen van de ruimtes – feestzaal, gastenkamer, hobbyruimte, speelkamer, wasruimte – en de middelen – wasmachine, grasmaaier, sauna, cirkelzaag, biljarttafel. Iedereen kan over een redelijk comfort beschikken terwijl de kosten over verschillende huishoudens worden gespreid. Ook de opvang van kinderen kan worden gedeeld, wat belangrijk is voor eenoudergezinnen. Sommige groepen hebben een crèche opgericht waarvan ook de buurt gebruik kan maken. In het buitenland zijn dergelijke initiatieven al verder gevorderd. Men kan ook leren van elkaar: rolmodellen, kennis en vaardigheden delen.

De sociale meerwaarde bestaat uit goed nabuurschap, saamenhorigheid, contact, gezelschap, steun, opvang, hulp, grotere veiligheid en veiligheidsgevoel door sociale controle en gezamenlijke activiteiten.

De ecologische meerwaarde is zeker niet te onderschatten. Men kan kiezen voor betaalbare opties, voor de kringlopen van materialen, het water en de energie. Men durft hogere ambities nastreven, men zoekt naar de beste oplossingen. Die zaken worden collectief aangepakt. Een ander ecologische meerwaarde betreft de leefwijze en de mobiliteit. Men kan autodelen. Men doet aan afvalbeheer: composteren, selecteren, hergebruiken.

Het ruimtegebruik is bovendien veel zuiniger. De groene open ruimte krijgt meer aandacht. Er is minder verharding: parkeren gebeurt collectief, waar het klassieke wonen aan elke woning een eigen oprit nodig maakt. Er is een enorme besparing op riolering en nutsleidingen, want die moeten niet naar elk huis aangelegd worden maar naar één blok.

Zeker niet onbelangrijk is de maatschappelijke meerwaarde: burgerzin en cohesie. Reconversie van bestaande gebouwen is een aspect. Voorbeelden zijn de Drie Torekens in Deurne en de Oude Stokerij van Betsberg. Voorts is er de cohesie van het buurtleven, de integratie in de wijk, de uitstraling, de sociale mix, de integratie en ondersteuning van senioren en zorgbehoevenden. Er zijn ook clusters van specifieke leeftijden – in Zweden bijvoorbeeld 40- of 50-plussers – of voor senioren en kinderrijke gezinnen samen, zoals in Denemarken gebeurt. Een voorbeeld van intergenerationeel wonen is er in La Grande Cense in Clabecq. Er zijn zelfs mensen geboren en gestorven in deze gemeenschap.

Er zijn uiteraard sociale meerwaarden. In het buitenland zijn er voorbeelden van het samengaan van actoren. In Nederland neemt de sociale sector initiatieven voor integratie ten aanzien van lage inkomens.

Wij zijn zeer verheugd met het voorliggende voorstel van decreet. De maatschappelijke evoluties worden goed geschetst. De bekommernissen in het decreet zijn reëel. De typische karakteristieken van het gemeenschappelijk wonen worden goed geschetst. Het voor-

stel speelt deels in op de knelpunten. Een groep van individuele huishoudens neemt een collectief initiatief. In Nederland wordt dat het collectief particulier opdrachtgeverschap genoemd. Daar bestaat al heel wat facilitatie en ondersteuning door de overheid. Hier niet. Dit voorstel van decreet geeft daar een aanzet toe. Nu moeten individuele huishoudens alles individueel financieel regelen. Als men collectief zonnepanelen wil installeren, moet men ze individueel financieren – bijvoorbeeld premies aanvragen en geld lenen – wat een dergelijk initiatief ernstig bemoeilijkt.

Er zijn nog andere problemen. In de sociale woningbouw bestaat er vanuit de wet-Brunfaut investering door de overheid. Bij collectieve woonvormen worden ruimtes gecreëerd die opengesteld worden naar de buurt. Vraag is of er niet een zekere subsidie kan gaan naar een dergelijk groepsinitiatief, dat naderhand ook het beheer waarneemt. Groepen die een dergelijk initiatief nemen, mogen daarvoor een beetje beloond worden.

Het VWF als partner nemen is een goede keuze. In het Brusselse Gewest is het Woningfonds de partner van het multiculturele groepsproject l’Espoir in samenwerking met buurtwerk Bonnevie, om het te helpen financieren. Dat voorbeeld verdient navolging.

In het voorstel van decreet staat dat minstens 20 percent naar huishoudens moet gaan die in aanmerking komen voor een sociale woning. Het is niet duidelijk of het gaat over sociale koop- of sociale huurwoningen. Als het over sociale huurwoningen gaat, zijn er een aantal barrières te overwinnen. In de sociale huursector wordt gewerkt met kandidaten op een wachtlijst. Het moet dan wel lukken dat iemand én geïnteresseerd is in een dergelijk project én op de eerstvolgende plaats op de wachtlijst staat. Dergelijke projecten zijn bovendien niet op twee jaar gerealiseerd.

Er bestaan dus mogelijkheden, maar er moet toch gesleuteld worden aan een aantal zaken. Waarom zou men geen sociale verhuurkantoren betrekken? Het lokale actorenveld is belangrijk. Maar dan moet het verder opengetrokken worden dan enkel koopwoningen. Men zou een grotere diversiteit van inkomens bereiken. Dat is niet onbelangrijk. Misschien zijn dat nog geen zaken voor dit voorstel van decreet, maar voor de toekomst moet die poort wel open blijven.

Vzw Samenhuizen heeft een gedragen definitie van gemeenschappelijk wonen. Misschien moeten de indieners die definitie bekijken. De definitie in het voorstel gaat eigenlijk over cohousing. De collectieve lening moet ook voorhanden zijn voor het centrale wonen. Kloppen de criteria en vormen ze geen poortje voor projectontwikkelaars met andere bedoelingen?

2. Bespreking in de commissie

Mevrouw Mieke Vogels: Collectief wonen, samenhuizen enzovoort bieden een antwoord op heel wat uitdagingen van deze tijd: betaalbaar wonen, energie- en ruimtezuinig wonen, sociale contacten. In België blijft dergelijk initiatief beperkt tot een aantal experimenten. In de ons omringende landen is de maatschappelijke situatie veelal dezelfde. Blijft het collectief wonen ook daar beperkt tot experiment of is het meer structureel ingebed?

Mevrouw Trui Maes: De heer Luk Jonckheere van Samenhuizen vzw kan daarop antwoorden (cf. infra). In Vlaanderen is het een niche maar er is een enorme vraag en een enorm potentieel. Mede dankzij de structurele ondersteuning van de vzw is de vraag bijna niet bij te houden.

De heer Veli Yüksel: Mevrouw Maes beschrijft een interessante woonvorm, maar die is inderdaad nog beperkt tot experimenten. Welke hefboomen kunnen aangewend worden om de formule meer ingang te doen vinden en aantrekkelijker te maken voor grotere groepen?

Mevrouw Trui Maes: Ten eerste een aanpassing van de regelgeving. De vzw heeft daaromtrent een interessant onderzoek verricht. Een tweede hefboom is de werking afstemmen op de sociale woonactoren. In Nederland en Zweden nemen de woningcorporaties het initiatief en realiseren ze samen met de huishoudens hun projecten.

II. SAMENHUIZEN VZW

1. Uiteenzetting door de heer Luk Jonckheere

De heer Luk Jonckheere, bestuurslid: Sinds 1999 is de vzw Samenhuizen actief als vrijwilligersvereniging om alle vormen van gemeenschappelijk wonen te ondersteunen, te promoten en te faciliteren. Sinds begin 2011 is de vzw gesubsidieerd als sociaal-culturele beweging. Er zijn drie halftijdse medewerkers. Onze missie is bekendmaking en sensibilisering, beleidsbeïnvloeding, informatie en kennis verstrekken en versterken, en projecten stimuleren en ondersteunen.

We hebben een aantal kernactiviteiten, maar die breiden zich met de maand uit, ook dankzij de aanwezigheid van de drie medewerkers. Er werd een Startgids voor Samenhuizers gemaakt die beginnende groepen, initiatiefnemers en geïnteresseerden ondersteunt. Ieder jaar is er een Open Dag Samenhuizen naar het voorbeeld van Nederland en andere landen. Er is een website met informatie en een zoekertjesfunctie (www.samenhuizen.be).

In samenwerking met Habitat et Participation en Artesis Hogeschool, en met steun van het Luchtkasteelfonds, beheerd door de Koning Boudewijnstichting, hebben we het onderzoek gerealiseerd met als titel ‘Samenhuizen in België: waar staan we, waar gaan we? Gemeenschappelijk wonen: knelpunten en sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften’. Het is het eerste dergelijke onderzoek in België.

Mevrouw Maes sprak al over de twee grote onderverdelingen: aan de ene kant de leefgemeenschappen en de gemeenschapshuizen, aan de andere kant cohousing. Vandaag hebben we het vooral over centraal wonen, met een beperkte gemeenschappelijkheid, en cohousing, met een meer doorgedreven gemeenschappelijkheid.

Ik overloop de basisprincipes van cohousing. Ten eerste is er het eigen beheer van oprichting, ontwerp en bewoning. Ten tweede is er de aandacht in het ruimtelijke ontwerp voor gemeenschapsgevoel maar ook voor privacy, dat laatste is in tegenstelling tot bijvoorbeeld leefgemeenschappen. Het gaat om autonome privéwoonsten met daarnaast grote gemeenschappelijke delen. Er is democratische besluitvorming. In tegenstelling tot de woonwerk-gemeenschappen, zoals hoeves met collectieve uitbating, is er geen gemeenschappelijk commercieel project. De structuur van de gemeenschap genereert geen inkomen.

Er worden vaak ook facultatief warme maaltijden aangeboden, wat de cohesie van de groep bevordert. Er is een diversiteit in leeftijd, gezinstype, inkomen en er is respect en tolerantie voor de politieke, filosofische en culturele verschillen.

Cohousing betekent samen ontwerpen, bouwen en beheren. De deelnemers worden geholpen door de architect, kunnen in principe samenwerken met een privéprojectontwikkelaar – in België is dat nog niet het geval – of met een sociale huiscorporatie zoals gebruikelijk in Nederland. Cohousing betekent dat de autonome woonsten volledig uitgerust zijn en dat de gemeenschappelijke ruimtes uitnodigen tot gezamenlijk gebruik door de bewoners zelf maar ook door de buurtbewoners. Er zijn gemeenschappelijke binnen- en buitenruimtes. Een voorbeeld is het eerste cohousingproject in België: La Grand Cense in Clabecq, waar ik zelf woon. Er is een gemeenschappelijke keuken, een grote multifunctionele zaal enzovoort. Cohousing is samenleven. Dat is de eerste bedoeling. Mensen zijn gemakkelijker te mobiliseren, spontaan vanuit de structuur, vanuit de startidee.

Is het een randverschijnsel? Kan het groeien, ondanks het ontbreken van enige regelgeving rond gemeenschappelijk wonen? Hoe dan ook zijn er initiatieven gegroeid. Enkele cijfers voor cohousing en centraal wonen: in Vlaanderen zijn 63 projecten gerealiseerd. Het betreft tot nu toe geen cohousing, wel centraal wonen. Er zijn 39 projecten in diverse stadia van ontwikkeling. Het is bijzonder moeilijk om deze projecten gerealiseerd te krijgen. Er zijn vele honderden gemeenschapshuizen van jongvolwassenen die na hun studententijd blijven samenwonen. Mensen met kinderen die op latere leeftijd naar die idee teruggrijpen, komen bij grotere gemeenschappelijke projecten uit.

In Zweden bedraagt het totaal aantal cohousingbewoners 1 op 2000. Daarin zijn dan nog enkel de grotere projecten met autonome woonsten meegerekend. In Nederland – waar de sociale huisvestingscorporaties meewerken – bedraagt het totaal aantal cohousingbewoners 0,15 percent van de totale bevolking. In Denemarken, waar cohousing al het langst bestaat en immobiliënadvertenties er zelfs een aparte rubriek voor hebben, gaat het om minstens 1 percent, volgens de voorzichtigste raming. Voor Vlaanderen zou dit 1 cohouser op ongeveer 60.000 inwoners betekenen.

In Denemarken, dat erg vertrouwd is met cohousing, blijkt dat iets meer dan 30 percent van de bevolking interesse heeft om in een dergelijk project te stappen. Als men dat extrapolereert naar België zou het om 3 miljoen inwoners gaan, een krankzinnig hoog cijfer. Wijzelf dachten dat dit waarschijnlijk zwaar overschat is. Het OIVO heeft echter in 2010 een peiling uitgevoerd over alle vormen van gemeenschappelijk wonen in België en ook dat cijfer – hoewel niet te vergelijken – heeft ons omvergeblazen. 12 percent van de ondervraagden had ervaring met huisdelen: 4 percent nu, 8 percent vroeger. Daarvan stond 72 percent er positief tegenover, of 931.400 mensen.

De weg naar samenwonen is echter geplaveid met lastige kasseien en het zijn enkel de ‘diehards’ die ertoe komen. Van de overige 88 percent was 17 percent geïnteresseerd: liefst 1,6 miljoen mensen. Samen komen we in België tot een 2,5 miljoen geïnteresseerden: 23,6 percent van de bevolking. En dan gaat het niet om communisten, hippies of sekteleiden zoals dat in de eerste reacties van mensen dikwijls naar boven komt. Dit wordt mainstream. Het potentieel is enorm.

In Denemarken worden op urbanistisch niveau zones voorbehouden voor cohousing. Dat is de toekomst. Hier botst men vaak op knelpunten met betrekking tot stedenbouw en ruimtelijke ordening. De toekomst ligt ook bij het betrekken van de sociale huisvesting. Dat heeft in Nederland en Denemarken tot een boom van cohousing geleid. Het verhoogt de mogelijkheden, zeker omdat veel kandidaten voor cohousing geen huis kunnen kopen maar willen huren. Nu zijn de hindernissen tamelijk groot.

Een tweede voorbeeld van volledige wijken met duurzame en ecologische oplossingen en een aantal cohousingprojecten is de bekende wijk Vauban in het Duitse Freiburg.

In België is er zoals gezegd het klassieke cohousingconcept in Clabecq-Tubeke: een vierkantshoeve met 22 wooneenheden voor 56 bewoners van 1 tot 84 jaar, waaronder 23 kinderen en 11 vijftigplussers. In Lovendegem is het eerste cohousingproject in Vlaanderen in aanbouw: Vinderhoute. Er zijn 17 woningen, met uiteindelijk passiefbouw als optie. Er is één gemeenschapshuis met zaaltje, washok en kinderspeelruimte. Er zullen nog projecten volgen in Mechelen en Gent. Ook in Sint-Niklaas, Antwerpen, Kortrijk en Hasselt staan projecten op stapel. Grond vinden is een moeilijke eerste fase maar de woonvorm is volop aan het opkomen.

Een bekommernis van de meeste initiatiefnemers is een mix van bewoners van verschillende generaties en met verschillende sociale en culturele achtergronden. Maar ook de financiële solidariteit tussen bewoners trekken ze zich aan. Daarnaast is het belangrijk

betalbare leningen te kunnen afsluiten, niet alleen individueel maar ook voor groepen, zoals het voorstel van decreet ook bepaalt.

Juridische structuren moeten worden uitgebouwd en erkend ten gunste van betaalbaarheid en inclusie. De huidige wetteksten en reglementeringen zeggen zo goed als niets over gemeenschappelijk wonen. Het is enkel terug te vinden in de Vlaamse Wooncode met betrekking tot kangoeroewonen. We staan dus toch al een stapje verder dan een paar jaar geleden. Ook de samenwerking met de sociale woonactoren en de welzijnssector zou voor een boom zorgen.

In het project La Grande Cense wilden we mensen met bescheiden inkomens betrekken door in kleinere woningen te voorzien. De ruime gemeenschappelijke delen vangen een aantal functies op. Door hun gemeenschappelijke karakter kosten dezelfde faciliteiten minder per inwoner. Zo krijgt men een mix van inkomens. Het kan wel tot paradoxale situaties leiden. In Engeland hebben we een project bezocht waar de kleinste woningen bewoond werden door jonge gezinnen en de ruimste woning door een ouder koppel dat al veel had kunnen sparen.

Zelfbouw hebben we beperkt kunnen toepassen om de aannemers niet te veel voor de voeten te lopen. Sommige individuele deelnemers hebben een sociale lening kunnen krijgen. Vanaf het prille begin zijn er wel een paar mensen afgevallen maar sedert de ontwerpen klaar waren, hebben we niemand meer verloren, mede doordat bewoners onderling persoonlijke leningen hebben afgesloten. In de loop van het proces groeit er een vertrouwensrelatie tussen mensen die aanvankelijk vreemden voor elkaar waren.

We hebben een kortlopende rentearme lening van 100.000 euro kunnen afsluiten via Netwerk Rentevrij voor aankoop van de site. We wilden ook investeren in huurwoningen voor medebewoners, maar dat is niet gelukt wegens onvoldoende kapitaal. De inclusiewoonst die we via een Cera-fonds wilden financieren werd afgewezen omdat dit fonds er geen raad mee wist. Nu hebben we contacten met een sociale huisvestingsmaatschappij maar dat wordt een verhaal van lange adem, met veel hindernissen. Dat heeft onder meer te maken met toewijzingsbeleid, normering over de gemeenschappelijke delen enzovoort.

Cohousing is meer dan simpele burenhulp: autodelen, katten en planten verzorgen, uitwisselen van allerhande materiaal, nuttige tips, praktische hulp. Er worden zangavonden georganiseerd, een kunstexpo, huisconcerten, een naai- en breiatelier. Ook kennissen en buurtbewoners zijn welkom. Een ouder koppel heeft geen kinderen maar nu wel vele 'kleinkinderen'.

Een lid van onze gemeenschap was terminaal ziek en is thuis overleden, omringd door praktische hulp en morele steun van vele medebewoners. Alle kinderen worden door iedereen in het oog gehouden en geholpen. Er wordt niets gestolen, en dat terwijl we omringd zijn door sociale buurten die een niet zo goede reputatie hebben.

Een koppel heeft een jongvolwassen psychotische zoon en kan terugvallen op een sterk netwerk dat direct toegankelijk is. Een gepensioneerde vrouw is 'geadopteerd als grootmoeder' door een jong gezin met drie kinderen, van wie de grootouders in Duitsland wonen. Een oudere vrouw, 84 jaar, lag onlangs in het ziekenhuis en is herstellend; zij krijgt hulp bij boodschappen en vele bezoeken. Alleenstaande moeders met kinderen vinden vanzelf kinderoppas.

2. Bespreking in de commissie

Mevrouw Michèle Hostekint: Wat is de reden dat er tot nu toe geen cohousingproject gerealiseerd is in Vlaanderen? Wat is het profiel van een bewoner van cohousing? Misschien zijn ze toch niet onbemiddeld? Volgens het voorstel van decreet moet minstens 20 percent

van de bewoners voor een sociale woning in aanmerking komen. Is dat niet contradictorisch? Kan de heer Jonckheere me van die gedachte afhelpen? Kent hij projecten waar huur mogelijk is?

De heer Luk Jonckheere: Cohousing is in ons land pas bekend geraakt sinds een paar jaar. Ikzelf heb het concept tien jaar geleden in het buitenland leren kennen. Ten tweede is de weg naar realisatie ongelooflijk moeilijk. Van het honderdtal kandidaat-projecten zijn er maar twee nu al tot een conclusie gekomen, naast vier levensvatbare projecten die ook tot resultaat zullen leiden. Wij hebben er vijf jaar over gedaan om een geschikte plek te vinden en vijf jaar tot de site klaar was voor bewoning.

Het publiek voor een sociale koop- en huurwoning is helemaal anders. Zonder inbreng van de sociale huisvestingsmaatschappijen hebben we dan ook gemikt op koopwoningen, omdat dat al moeilijk genoeg is. Maar in de loop van de jaren hebben we met de vzw Samenhuizen veel meer aanvragen gekregen van mensen die willen huren. Er is dus een immense drempel.

In België zijn enkele zeldzame projecten met veel geluk erin geslaagd huurwoningen op te nemen. In het buitenland is de situatie totaal anders. In Nederland zijn woningbouwcorporaties actief: het overgrote deel van de woningen in de projecten zijn huurwoningen. Er zijn ook gemengde projecten met huur- en koopwoningen in Nederland, Denemarken en de Verenigde Staten, met een zone voor koopwoningen die zichzelf ontwikkelt en een andere met huurwoningen en de steun van een sociale partner. Habitat et Humanitas, een internationale organisatie die woningen voor minderbegoeden wil ontwikkelen, was betrokken voor vier woonsten van de twintig. In de VS zijn er enkele voorbeelden, en in België hopen enkele projecten op hun inbreng.

Mevrouw Mieke Vogels: Op dit moment ligt de lat zo hoog dat mensen met een lager inkomen het geld en de mogelijkheid niet hebben om die lange weg af te leggen. Nochtans is deze manier van wonen interessant voor mensen die minder kansen hebben. Ik denk bijvoorbeeld aan alleenstaande ouders. Dat kan maar gerealiseerd worden als je de sociale woningsector mee hebt, die een deel ontwikkelt en eventueel via sociale huurkantoren woningen verhuurt, zoals in Nederland. Men kan niet verwachten van een vzw die al zoveel moeilijkheden moet overwinnen, dat ze 20 percent sociale huurwoningen realiseert, zonder steun van de overheid, zonder inbreng van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Alle recente voorbeelden gaan over nieuwbouw, terwijl de allereerste projecten vernieuwbouw waren. Gezien de beperkte open ruimte zou het interessant zijn dat er meer voorbeelden van vernieuwbouwprojecten komen.

De heer Marc Hendrickx: Mevrouw Vogels zegt dat cohousing met huurwoningen momenteel nog niet mogelijk is zonder steun van de overheid. Komt dat doordat in ons land nog geen projectontwikkelaars zich daarop toeleggen? Of zou er dan toch nog overheidssteun nodig zijn?

Mevrouw Mieke Vogels: Die overheidssteun is nodig voor die 20 percent sociale woningen. Je kan moeilijk eisen van een vzw om die te realiseren. Het ontwikkelen van cohousing-projecten zou eenvoudiger zijn als er geïnteresseerde projectpromotoren en gespecialiseerde architecten zouden zijn. Zodra je de 20 percent sociale woningen oplegt, moet er overheidssteun zijn.

De heer Luk Jonckheere: Ik wil verwijzen naar de presentatie van mevrouw Maes. De eerste projecten voor centraal wonen hebben van de nood een deugd gemaakt. Het ging om sites die projectontwikkelaars links lieten liggen wegens hun complexiteit en waarvan de verbouwing tamelijk duur was, en ook om binnengebieden zoals Vinderhout, waar de

aanleg van wegen complex is, en die niet toegankelijk zijn voor een klassiek verkavelingsproject.

III. KANTOOR NOTARIS DEBYSER

1. Uiteenzetting door de heer Jo Debyser

De heer Jo Debyser, notaris: Dat de commissie een halve dag uittrekt voor dit thema getuigt van openheid. Ik ben een klassieke notaris in Ardooie maar sinds vijftien jaar heb ik me door omstandigheden toegelegd op de niche van groepswoonprojecten, cohousing en dergelijke. Eind jaren negentig ben ik gestart met het project Het Luchtkasteel in Doornik, waaruit het Luchtkasteelfonds is ontstaan. Ik heb dat fonds – als coöperatieve – van de wieg tot het graf begeleid, evenals de besteding van een derde van het nettoactief van het fonds. Ik heb het hele gamma reeds begeleid: van meer naar minder collectief wonen, en over het hele land.

Een voorbeeld in Brussel is het grote project Côté Kanal langs het kanaal Willebroek-Charleroi, waar een oude brouwerij werd omgebouwd tot lofts. Dit jaar nog werd het project Brutopia afgerond. Het BIM heeft het geselecteerd als voorbeeldproject van een energiezuinig nieuwbouwproject op een bestaande site met een sociaal karakter. Ook het project Vinderhoutte in Gent heb ik juridisch begeleid. Aan het Gentse station Dampoort nadert de renovatie van een oud schoolgebouw de voltooiing. In Wallonië heb ik onder meer La Grande Cense in Clabecq begeleid, en voorts een oude hoeve in Ohey en een project in Rochefort. In Mont-Saint-Guibert loopt een nieuwbouwproject: een soort appartementsgebouw in een landelijke omgeving.

Nieuwbouw is met betrekking tot cohousing een recente trend. Het kan gaan om een industrieel gebouw of een stuk erfgoed, om een appartementsgebouw of een verkaveling. Dergelijke projecten vragen ook voor de notaris veel tijd.

Wat motiveert me? Ten eerste de juridische uitdaging om de grenzen te verkennen van de bestaande rechtsfiguren en wetgeving – bijvoorbeeld mede-eigendom, opstal, erfpacht, verkoop, lening en fiscaliteit – en binnen die grenzen nieuwe dingen uit te werken. Voorts komt het erop aan het evenwicht tussen collectiviteit en individualiteit juridisch te vertalen naar een resultaat dat de tand des tijds kan doorstaan.

Daarnaast drijft vooral de maatschappelijke meerwaarde van die projecten me. De emancipatorische waarde is zeer groot: de deelnemers groeien als persoon en als groep, en leren maatschappelijk waardevolle vaardigheden aan. Er is een sterke groepsdynamiek. Soms sta ik versteld dat ze ondanks alle moeilijkheden toch erin slagen dat project te ontwikkelen. Er is een grote solidariteit, wat kan tellen in tijden van individualiteit en vereenzaming.

Het democratische en participatieve karakter, het engagement van onderuit, vind ik belangrijk. Verder zijn er het ecologische aspect, de stedenbouwkundige voordelen, de openheid naar de maatschappij door gemeenschappelijke ruimtes ook aan de buurt ter beschikking te stellen.

Met de vergrijzing van de maatschappij wordt zorg onbetaalbaar. Een deel van de oplossing is volgens mij te vinden in dergelijke projecten. Zorg voor elkaar, netwerkvorming is interessant.

Om al die redenen zijn alle initiatieven die dergelijke projecten kunnen vooruithelpen positief. Ook dit voorstel van decreet. Er is nood aan stimulansen en kansen. Het is goed dat het voorstel het bestaande VWF inschakelt. Ik ben er voorstander van dat bestaande

instanties zich oriënteren naar nieuwe zaken. Het blijft een feit dat snellere procedures vereist zijn. De procedures zullen dus gestroomlijnd moeten worden.

De besteding van de fondsen moet vrij ruim zijn. Alle projecten zijn waardevol en een scala van mogelijkheden is wenselijk. De aanwending zou niet alleen mogelijk moeten zijn voor de aankoopfase en het bouwen – de klassieke lening van het Woningfonds – maar ook voor bijstand door experts. Dergelijke bijstand is nodig op juridisch, architecturaal, bouwtechnisch, boekhoudkundig, budgettair en financieel vlak.

Het Woningfonds zou ook een rol kunnen krijgen in de opstartfase. Vaak is een – te betalen – optie op een bepaald terrein of gebouw noodzakelijk omdat er tijd nodig is voor overleg: niet enkel over de aankoop zelf maar ook met betrekking tot de voorafgaande oprichting van een structuur, bijvoorbeeld een vzw. Het kan ook gaan om een borgstelling. Als een van de deelnemers uit de coöperatieve stapt, vindt men voor de overname van de aandelen uit de coöperatieve geen financiering bij de bank.

Een coöperatieve is een goede structuur om ook minder bemiddelden aan te trekken. Men kan een beperkt aantal aandelen nemen. Men kan externe steun groeperen, sponsors aantrekken – familieleden, kennissen, overheden – en de rechten van de vennoten differentiëren tussen toekomstige bewoners en externe financiers.

Het voorstel van decreet gaat ervan uit dat de rentevoet niet noodzakelijk een sociaal tarief hoeft te zijn. Iedereen heeft uiteraard graag een lage rentevoet. Zeker voor de extra kosten is die aangewezen. Ik wil benadrukken dat gelijk welk voorstel of initiatief de eigenheid van elk project moet bewaken. Het zijn projecten die van onderuit groeien. Participanten willen mee beslissen hoe het project tot stand komt en in de woningfase op de hoogte zijn van wie er eventueel bij komt. Als men van bovenaf strakke schema's zou opleggen, dreigt men de eigenheid en de meerwaarde van de projecten te schaden.

De definitie in het voorstel van decreet van 'project gemeenschappelijk wonen' vind ik niet slecht, omdat ze ruim opgevat is. In de praktijk moet men erover waken de eigenheid te respecteren. Dat zal afhangen van het Woningfonds. In artikel 7 van het voorstel is sprake van een 'juridische entiteit' die een lening kan aangaan. Ook hier is het positief dat deze bepaling ruim is. In de praktijk wordt in de voorafgaande fase waarin kandidaten worden gezocht, een structuur opgericht die ook gradaties kan hebben: van geïnteresseerden tot deelnemers, van degenen die een beperkte bijdrage storten tot degenen die de kosten van de ontwikkeling helpen betalen. Het kan een vzw zijn maar ook een feitelijke vereniging. Bij grotere projecten is het aangewezen een structuur met rechtspersoonlijkheid op te richten.

De gemiddelde vloeroppervlakte van een individuele wooneenheid mag maximaal 105 vierkante meter bedragen, stelt het voorstel van decreet. Een klassieke opmerking: is dat netto of bruto? In verband met de sociale woningen: gaat het om mensen die in aanmerking komen voor een huurwoning of voor een koopwoning? Of om wie een sociale lening kan krijgen? Of een lening bij het Woningfonds? Dat moet nader gespecificeerd worden. Tot nu toe heb ik geen ervaring met projecten met huurwoningen. Die zijn niet haalbaar door de beperkte draagkracht van de kandidaten. Er werd gevraagd naar het profiel van deelnemers aan een project gemeenschappelijk wonen. Ze moeten een eigen kapitaal hebben en/of kunnen lenen. Er is weinig overschot om nog te kunnen investeren in extra wooneenheden om te verhuren. Bij een coöperatieve ligt het anders. Bij Het Luchtkasteel was het haalbaar omdat sommigen een serieus kapitaal hebben geïnvesteerd. Anderen stapten in als huurder en hoefden maar een klein bedrag aan aandelen aan te schaffen.

Ik vraag me af hoe gemeenschappelijke ruimte beter omschreven kan worden. De definitie is vrij ruim: alleen binnenruimte of ook buitenruimte? Ik neem aan dat niet de lift, de trap of de berging wordt bedoeld. Misschien moet dit gepreciseerd worden. Er zou moe-

ten worden nagegaan of 15 percent een correct percentage is voor het aandeel gemeenschappelijke ruimte. De relatieve grootte van gemeenschappelijke ruimtes neemt af met de grootte van het project. Er zou een bovengrens kunnen worden opgesteld.

Ik heb moeite met de terminologie ‘fysiek afsluiten’. Een appartementsgebouw in een bestaand gebouw is fysiek afgesloten. Het is niet altijd haalbaar een publieke doorgang te laten. Bijvoorbeeld in Brussel is dat qua veiligheid niet altijd evident.

2. Bespreking in de commissie

De heer Marc Hendrickx: De heer Debyser stelt dat het bij de opstart van het project aangewezen is een feitelijke personenvereniging op te richten. Loopt men daardoor geen risico op extra problemen, bijvoorbeeld als mensen vroeger afhaken? In een vzw of een coöperatieve kunnen meer afspraken gemaakt worden.

De heer Jo Debyser: Maatwerk is altijd nodig. Elk geval is anders. Ik ben ook voorstander van een juridische structuur, bijvoorbeeld een vzw, wegens de betere organisatie. Meestal – en terecht – wordt er beslist bij consensus. Er wordt zelden gestemd; iedereen moet mee zijn. In het Franstalige landsgedeelte spreekt men van sociocratie. Het is een systeem om efficiënt te vergaderen en tot beslissingen en een consensus te komen. Er zijn altijd diverse fasen in een project en elke fase heeft zijn vorm.

Mevrouw Mieke Vogels: Een van de grote moeilijkheden is geld lenen bij de banken. Met welke structuur kan men de banken het best overtuigen? Wat zijn de grootste juridische moeilijkheden op dit moment? Is er een verschil in houding tussen de overheden van de verschillende regio's? Wat kan de overheid doen om het gemeenschappelijk wonen gemakkelijker te maken?

Mevrouw Michèle Hostekint: De heer Debyser laat de juridische structuur enigszins open. In het voorstel van decreet is sprake van een lening aan de ‘juridische entiteit’. Wat gebeurt er als een van de leden zich terugtrekt, als de bevolking wijzigt? Wat gebeurt er met de eigendomsrechten, de afbetalingsplichten van de lening?

De heer Jo Debyser: Grosso modo zijn er in een project drie fasen: de opstart, de bouw of verbouwing en de bewoning. In de opstartfase wordt meestal gewerkt met een vzw of een coöperatieve. Behalve een rechtspersoon kan het om een losse feitelijke vereniging gaan. Het heeft geen zin om voor een project van vijf woningen een vzw op te richten.

Voor de bouwfase heb ik zelf een structuur ontwikkeld: de ‘maatschap’, een vennootschap zonder rechtspersoonlijkheid. Het betreft een transparante structuur die zorgt voor het bouwtechnische en financiële beheer van de bouwfase. In dat geval kiest men voor mede-eigendom. Voor permanent mede-eigendom zijn twee vormen mogelijk. Ten eerste is er de coöperatieve structuur: de coöperatieve is eigenaar, men participeert via aandelen in die vennootschap. Een andere vorm is de appartementsmede-eigendom, met twee subvormen. Ofwel volgt men de wet volledig, van dwingend recht, wat soms tot problemen leidt omdat de wet niet altijd aangepast is aan de wensen van de deelnemers. Ofwel wijkt men af van de wet en valt men onder de klassieke mede-eigendom die deels is gemodelleerd op de wet maar met een aantal belangrijke afwijkingen. Er is wel het probleem dat over die afwijkingen nog weinig rechtspraak bestaat. Afwijkingen zijn mogelijk mits eenparigheid en motivering op grond van argumenten eigen aan de aard van het gebouw. Er is geen rechtszekerheid met betrekking tot de vraag of de vrederechter de motivering zal volgen. Men kan er zich deels aan onttrekken door de consensusregeling.

Het basisprincipe is dat men eigenaar is van zijn eigen kavel of woning/appartement en daarnaast mede-eigenaar van de gemeenschappelijke delen. Die twee zijn aan elkaar

vastgeklonken. Als men zijn eigen deel verkoopt, verkoopt men ook zijn aandeel in de gemeenschappelijke delen.

Het bouwen en wonen zelf veroorzaakt niet veel problemen qua financiering. Men moet wel over deelnemers beschikken die het kunnen betalen. Met een financieel zwakkere participant erbij zal het niet lukken. Alle schakels moeten verhoudingsgewijze even sterk zijn. De structuur op zich is daarvoor irrelevant. Bij een coöperatieve kan men gemakkelijk een paar aandelen verkopen, maar bij een substantiële participatie moet men zelf een serieus kapitaal op tafel leggen. Zelfs zogenaamde ethische banken zullen anders bij gebrek aan een afdoende waarborg niet instappen. Een aandeel kan men moeilijk in pand geven, dus kan de coöperatie die eigenaar is van het gebouw, volgens de vennootschapswetgeving niet zelf tussenbeide komen. Dat is het zwakke punt. Veel projecten zijn tot nu toe enkel gelukt door de goodwill van de eigenaar-verkoper, die tijd en ruimte biedt voor het vastleggen van het terrein. Voorbeelden zijn de zusters van Kain nabij Doornik, die een renteloze lening wilden toestaan, en het project in Clabecq, waar de eigenaar tijd gaf voor de ontwikkeling.

Ik kom tot de vraag van mevrouw Hostekint. Bij mede-eigendom heeft elk zijn eigen woning, elk leent individueel bij de bank. In geval van een coöperatieve leent de bank aan die coöperatieve. De coöperatieve verhuurt aan de leden, wat inkomsten genereert om de lening terug te betalen. De financiering ligt iets moeilijker omdat het systeem minder gekend is en misschien meer risico's inhoudt voor de bank. Wie uit de coöperatieve wil stappen, moet daarvoor goedkeuring krijgen en krijgt dan zijn inleg terug, eventueel verhoogd met een meerwaarde. Bij een mede-eigendomstructuur wordt er meestal een voorkeurecht bepaald voor de andere leden. Men wil enigszins weten wie er bij de groep komt. Dat wordt uitgewerkt in overeenkomsten in diverse fasen. Mijn ervaring leert dat het uitstappen in de opstart of doorstart geen grote problemen geeft, gezien de vergaderen en consensuscultuur.

Zijn er verschillen tussen de regio's? In Brussel heeft de overheid een sterk stimulerend effect teweeggebracht. Er werden mensen door de overheid aangesteld die gebouwen zochten om te reserveren voor groepen. Men is erin geslaagd om in de binnenstad leegstaande gebouwen te revaloriseren en jonge mensen aan te trekken – in de praktijk vooral Vlamingen – om de binnenstad terug te bevolken. Via een beurs werden projecten geselecteerd. In Wallonië heeft men het voordeel dat men stedenbouwkundig meer mogelijkheden heeft om hoeves te gebruiken. In Vlaanderen moet een hoeve een eengezinswoning blijven, in Wallonië wordt een meergezinswoning toegelaten. Ik ben mij wel bewust van het gevaar van speculatie en verstedelijking van het platteland als men dit in Vlaanderen toelaat.

Michèle HOSTEKINT,
waarnemend voorzitter

Griet COPPE
Marc HENDRICKX,
verslaggevers

Gebruikte afkortingen

BIM	Brussels Instituut voor Milieubeheer
LiM	Leren in Meervoud
OIVO	Onderzoeks- en Informatiecentrum van de Verbruikersorganisaties
UGent	Universiteit van Gent
VIBE	Vlaams Instituut voor Bio-Ecologisch Bouwen en Wonen
VWF	Vlaams Woningfonds