

Dialogosessie 4 : Samenhuizen, Wonen met meer waarde

Expert: Roland Kums van vzw Samenhuizen

Voormiddagssessie:

Provincie Vlaams-Brabant dienst woonbeleid: beleid ondersteunt opstart cohousing

Stafmedewerker burgemeestersoverleg Halle-Vilvoorde *

Provincie West-Vlaanderen, gebiedsgerichte werking

Regionaal landschap Noord-Hageland

Dienst Wonen provincie Limburg

Coördinator woonbeleid Ham en Beringen

VLM dienst platteland en ontwikkeling

Definitie "Samenhuizen" = koepelterm

Woningdelen is niet gelijk aan cohousing: 1^{ste} betreft 1 woning, 2^{de} gaat het om aparte wooneenheden en een gemeenschappelijk gedeelte

Uitspraak Malmö: cohousing in probleemwijk is een soort sociale acupunctuur

Een gemeente kan het charter 'Samenhuizen' ondertekenen.

Vragen:

?: rem vanuit regelgeving RO, hoe hiermee omgaan?

?: provincie W-VL:

-ervaring met knelpunten uit de wetgeving

-kernversterking is een must

-probleem publiek vinden

?: RL: juridische knelpunten: indien het om erfgoed gaat, is het makkelijker om een vergunning te krijgen voor opsplitsing

?: provincie VL-B: juridische knelpunten:

- Fiscaal: verlies
- Sociale huisvesting: toewijzing en subsidies
- Financiering: premies zijn afgestemd op 1 gezin
- RO: RUPs, spanningsveld locatie, Witboek RO, mobiliteit

?: provincie Limburg:

- op papier zijn er locaties, maar vormen van een groep of rondkrijgen van financiële plaatje vergt oefening en ervaringsuitwisseling
- hoe actief mogelijke locaties benaderen
- thema woonwagengedrag

?: Ham-Beringen: concrete vragen ontwikkeling + hoe faciliteren van maken van een groep bewoners

VORMING GROEP:

-trekkers nodig

-vaak hoger opgeleiden, architecten (niet in alle plattelandsgebieden dik gezaaid)

-ook soms ontwikkelaars die heel zo'n project ook procesmatig van bij de opstart begeleiden

- Case Bierbeek: klassieke verkavelingsgrond openstellen voor cohousing (uiteindelijk geen geïnteresseerden)
- Makkelijker voor geïnteresseerden die ook biolandbouw willen opstarten
- Misschien aansluiting zoeken met tradities die nog bestaan, familie die dichtbij elkaar wonen en veel delen
- Cohousing substitueert voor hoe mensen vroeger onder de kerktoren bleven wonen
- Turnhout: samenhuizen starten op locatie waar project komt met participatie van buurtbewoners

?: Een overzicht van projecten is terug te vinden op website <http://www.samenhuizen.be/>

?: Bestaan er standaard overeenkomsten?

Ja, deze zijn vergelijkbaar met mede-eigendom zoals geregeld in een appartementsgebouw. Of soms via opstart coöperatieve

?: provincie VL-B: hebben voorbeelden van huishoudelijke reglementen

?: voor een dorp: locatiebepaling hoe stimulans geven zodat gemeenten richting krijgen?

2 tendenzen:

RUPs gebruiken als kader voor realiseren van bv. betaalbaar wonen in vierkantshoeves

RUP als facilitatie om dergelijke projecten te realiseren

De provincie VL-B is bezig aan een inventarisatie van verschillende juridische kaders (RUP", verordeningen,...) en zal dan een visie ontwikkelen om gemeenten te ondersteunen.

RUP kan zonder bestemming te wijzigen voor beperkte duur cohousing vergunnen in voormalige hoeve. Contactpersoon bij het departement Omgeving is Stefaan Van Rossum, dienst beleidsontwikkeling en juridische ondersteuning.

Hoe kan een gemeente visie ontwikkelen op welke hoeves vanuit erfgoedwaardering en andere voorwaarden (mobiliteit) of combinatie met groen toerisme?

Namiddagssessie

Bedenkingen en reacties van de deelnemers:

- Jong afgestudeerden die terug keren naar eigen streek delen vaak woning of appartement in een bereikbare stad of dorp met anderen
- Interesse in dit thema van duurzaam wonen en het ontstaan van nieuwe woonvormen groeit in de samenleving : ook op beleidsmatig vlak bv. binnen departement omgeving, provincies en onderzoekswereld

- Vlaams Brabant heeft 19 projecten gesteund die experimenteren met nieuwe woonvormen . Momenteel is een studie gestart om knelpunten op vlak van ruimtelijke ordening te kunnen aanpakken (tools? Hoe aan de slag? Instrumenten om woondelen te vergemakkelijken)
- Nieuwe woonvormen kunnen ruimtelijk rendement opkrikken; zoeken naar concrete voorbeelden om dit waar te maken op het platteland

Wat kan de potentie zijn van cohousing in relatie tot kwaliteit van het platteland? Wat kan Vlaanderen doen om cohousing te vergemakkelijken buiten het juridische kader?

Roland Kums – samenhuizen vzw. Eigen ervaring. Korte presentatie (slides).

Woongemeenschappen verschillen; grote verscheidenheid. Algemene definitie (geen bloedverwantschap – vrijwillig – eigen beheer).

Twee grote groepen: cowonen en cohousing (elk gezin heeft volledig uitgeruste woning en daarna een deel van de infrastructuur deelt) en woningdelen (gemeenschapshuis en woongroep).

Woningdelen komt meeste voor en makkelijkst te realiseren. Meestal jonge twintigers met huurvorm. Ook oudere mensen en senioren delen hun woningen.

Cohousing/cowonen treedt laatste jaren sterk op. Oudere gezinnen met koopformule.

Interesse? Een kwart tot 1/3 heeft interesse hiervoor; hoe jonger hoe meer interesse en ook bij oudere mensen. Nu nog niet 1% van de bevolking; veel potentieel in Vlaanderen.

Stel dat het over 5% zou gaan; 300.000 bewoners; 25 projecten per gemeente...

Landelijke voorbeelden: Utopia in Haaltert (geen cohousing- wel privédeel en keuken en badkamer gemeenschappelijk en dagelijks samen eten en gebruik van de tuin). Aparte domicilies.

Woongroepen – happy field

Cowonen: Lebbeke : 5 woonsten met gemeenschappelijk gebouw. Voedselteam, lokale ruilkring, ruimte ook voor buurtactiviteiten,... lokaal, maatschappelijk betrokken.

Drie Huizen, Merksplas – mini-co-wonen. Strijd met de gemeente gevoerd. Grote gemeenschappelijke tuin, werkplaats, terras.

Erfgoed biedt mogelijkheden: Molen van Rotselaar (12 woningen in mede-eigendom); voedselteam, verkoop groenten bio-boer, molenfeesten, bakhuis met bakdag 1x/week.

Cohousing met gemeenschappelijke ruimtes (15 à 35 woningen): vaak vanuit scandinavie opkomend. Mede-eigendom. Ook in Vlaanderen zijn de eerste projecten in ontwikkeling en worden de komende jaren uitgerold.

Praktische meerwaarde voor bewoners? Sociale redenen, maatschappelijke meerwaarde, ecologisch besef ... Een geklasseerd gebouw een maatschappelijke meerwaarde bieden. Malmö: in de stad bepaalde sites voorbehouden als 'accupunctuur' om sociale meerwaarde te creëren.

Waarom niet kiezen?

- Tijdsbesteding.

Wat kunnen gemeenten doen? 2 brochures over samenhuizen. Gratis infosessies. Naar aanleiding van proefprojecten is een draaiboek opgemaakt voor lokale woonactoren. Hoe begin je hieraan? Discussie over regelgeving; wordt vaak afwachtend naar Vlaanderen gekeken, maar gemeenten kunnen zelf al actief een aantal zaken doen. Wat doet vzw precies? Informatie aanbieden en projecten meer in de kijker zetten. Trefdag, open-deur-dagen, studiereizen naar het buitenland. Op vraag van een lokaal bestuur kan er ondersteuning aangeboden worden voor doorlopen van een traject 'wedstrijd' van ongeveer een jaar. Niet meer begeleiden van groepen want in concurrentie met privé – wel nog overleg met deze aanbieders 2x/jaar.

Wanneer betekent het voor een gemeente een meerwaarde? En wat kan een gemeente doen om het te stimuleren en/of welke ondersteuning heeft een gemeente nog nodig? Wat sprak je aan: 1 of 2 dingen.

-Economische verhaal is voor jeugd een belangrijke meerwaarde. Grotere ruimtes betekenen een meerwaarde voor het betalen. Betaalbaarheid van cohousing.

-Indien mensen samen een huis willen huren, is er dan een prijsopdrijvend aspect? Speelt volgens Roland zeker in steden. Groep die cohousing willen starten, kunnen prijs laag houden door te spelen met privéruimtes of het op langere termijn zien.

-Hoe vinden de mensen elkaar die geen vrienden zijn? Er zijn drie dingen nodig: een groep, een visie en een plek. Kan opgestart worden vanuit de drie. Soms worden infomomenten georganiseerd door groep van trekkers; zeker als groep nog geen plek gevonden heeft. Is een dynamisch gegeven. Kan soms over een langer traject (3-4 jaar) gaan.

-Hoe ziet de praktijk eruit als er gewerkt wordt met aandelen? Meeste groepen werken met principe zoals 'mede-eigenaarschap' zoals voor appartementsbouw. Statuten met voorkeurrecht voor andere eigenaars. Dit kan heel veel betekenen naar sfeer en samenhang binnen de groep. Soms groepen die ook combinatie maken met principe van CVBA (coöperatieve vennootschapsstructuur), waar meer gewerkt wordt met een 'bepaalde visie'.

Problemen met visies op lange termijn; schrik voor hoe daar mee omgaan?

Veranderingen in cohousing-eigenaars is kleiner dan in klassieke woonwijken.

In hoeverre is een cohousing-project ook gericht naar de maatschappij? Is waarschijnlijk een beetje eigen aan het type mensen (meer maatschappelijk geëngageerd?) dat in een cohousingproject stapt.

Welke knelpunten zijn er nu nog om projecten op te starten? Wat zijn de vragen van besturen?

Besturen willen faciliteren, maar weten niet hoe? Sociale rechten waarbij je afhankelijk bent van 'hogere' overheid (werkloosheidsuitkering,...). Wat kan je 'toestaan', waar ben je aan gebonden door hogere overheid qua vergunningen? (RUP opmaken soms noodzakelijk).

Landelijke gemeenten met verouderend patrimonium – je kan hier meer kansen scheppen. Komt niet altijd overeen met visie van het departement omgeving; hangt niet enkel samen met ruimtelijke ordening, maar ook met mobiliteit. Het is voor iedereen een zoekproces op verschillende beleidsniveaus.

Veel vragen komen vanuit vierkantshoeves – fabriekspannen omdat het grotere gebouwen zijn. Vaak planologische problemen hieromtrent. Geen twee projecten kunnen over dezelfde kam geschoren worden; maatwerk nodig. Verdichten ver van een kern is niet optimaal. Dep. Omgeving is zich bewust van deze problematiek.

In zuid-Limburg zijn veel grotere hoeves gelegen in een kern. Meer vragen ook naar invulling religieus erfgoed, oude scholen, bakkerijen. Knelpunten naar Vlaamse wooncodes met 'minimumoppervlaktes' omdat er meer gemeenschappelijke ruimtes zijn. Experiment met 'experimentele woonvormen' loopt. Hoeveer beoordelen op maat van een project en regelgeving? Hoeveer vanuit kennis van besturen? Wetgeving is zo verspreid – subsidies/regelgeving is zo verspreid zodat mensen door de bomen het bos niet meer zien.

Vanuit studie 'vergrijzingsonderzoek' kennis dat grotere hoeves meestal uit de kernen liggen.

In heel veel projecten speelt 'duurzaamheid' van cohousingprojecten mee; zeker naar bereikbaarheid en ontsluitbaarheid van projecten – hiermee rekening houden bij uitwerken van projecten; zeker op langere termijn anders wordt dit te niet gedaan.

Wat te doen met 'grotere' hoeves die nu komen te vervallen op het platteland?

Hoe vind je mensen? Dating sites om mensen bij elkaar te brengen. Bekijk het zoals iets met 'auto-delen'. Mensen matchen met elkaar – kan dit via zoekfuncties via google/facebook.... Zoektocht naar een goede locatie. Ook de vraag durven stellen waarom 'mensen' op zoek gaan naar cohousingprojecten. Vaak zijn het 'hogeropgeleide' mensen; zit nu nog een beetje in een 'elitair' sfeertje. Pioniers zijn vaak hogeropgeleid en geholpen door een overheid (bv. Denemarken).

Kan/moet overheid de rol van faciliteren/ondersteunen/coachen op zich nemen? Deelnemers vinden van wel omdat het moeilijk is om alles van begin tot einde uit te zoeken. Fiscale luik is ook niet zo evident; bv. regels om te voldoen om een minimumloon te kunnen behouden.

Subsidies om projecten op te starten noodzakelijk?

Meestal een groep mensen die achter sociale en ecologische luik staan; vaak idealisten die ermee willen beginnen. Beleidsmatige visie: beseffen dat er nood is aan diverse woonvormen en bevolkingsmix. In Denemarken heeft overheid 10 jaar lang goedkopere hypothecaire leningen af te sluiten voor opstart van zulke projecten.

Heeft het iets te maken met cultuur om 'ruimte' te delen? In Vlaanderen zijn we best wel verwend op vlak van 'groot en betaalbaar' te wonen.

Voorlopig nog maar enkel privé-koop-projecten. In ontwikkeling ook vanuit sociale huisvestingsmaatschappijen en verhuurkantoren. Zitten vooral met regelgeving vast (toewijzing en criteria voor behoud individuele vervangingsinkomens).

Een deel van de mensen willen terug meer 'samen' doen en dingen te delen. Daarom zal het nooit voor iedereen werkbaar zijn.

Er zijn zowel 'kleinere' projecten (woning opdelen) als grotere projecten. Soms kunnen overheden wel 'voorwaarden' opleggen, maar niet naar engagementen toe. Dit is misschien wel iets wat moet kunnen bv. naar sociale engagementen als de plek niet in de kern ligt.