

TOEGANG TOT COLLECTIEVE WOONEN



VOORWOORD
P.3

INLEIDING
P.4

1
WAT IS
DE OPGAVE?
P.6

2
PROJECT-
OPROEP EN
LEREND
NETWERK
P.16

3
ZEVEN
PROJECTEN
P.24

4
VIJF LESSEN
P.98

5
AANBEVE-
LINGEN
P.108

MEER LEZEN
P.116

INHOUD

VOORWOORD	3
INLEIDING	4
1. WAT IS DE OPGAVE?	6
ELS VERVLOESEM Woontekorten vragen alternatieven	
2. PROJECTOPROEP EN LEREND NETWERK	16
JORIS BOSSAERTS Van 'Anders Wonen' naar collectiever wonen	
3. ZEVEN PROJECTEN	24
GLENN LYPPENS EN JORIS BOSSAERTS Zeven projecten voor collectiever wonen	
1. LAND VAN AA, TURNHOUT	Pionieren met cohousing in de sociale huisvesting 28
2. 'T KLOOSTER, ARENDONK	Erfgoed als kader voor inclusieve cohousing 38
3. DE WERVEHOEF, WIJNEGEM	Vierkantshoeve als inspiratie voor sociale cohousing 48
4. 'T GETOUW, MALLE	Cohousing voor 55-plussers in het hart van het dorp 58
5. LANGGEVELHOEVE, BEVEL	Een langgevelhoeve als cohousing voor ouderen 68
6. DE KORF, BRECHT	Pioniersproject in inclusief zorgwonen 78
7. OAK TREE PROJECTS, ESSEN	Inclusiehuizen verweven zorg en cohousing 88
4. VIJF LESSEN	98
ELS VERVLOESEM Collectiever wonen in praktijk	
5. AANBEVELINGEN	108
GLENN LYPPENS Toegang tot collectiever wonen: acties en coalities	
MEER LEZEN	116



TOEGANG TOT COLLECTIEVER WONEN



Provincie
Antwerpen

Wonen is een basisrecht. Toch weten we allemaal dat dit recht vandaag in Vlaanderen lang niet voor iedereen gegarandeerd is. Voor heel wat mensen – en zeker voor wie in een kwetsbare positie leeft – blijft het vinden van een betaalbare en kwaliteitsvolle woning een strijd.

De context waarin we wonen verandert razendsnel. Onze samenleving vergrijsst, er zijn steeds meer eenouder- en eenpersoonshuishoudens, en vereenzaming treft zowel steden als dorpen. Tegelijk staan we voor grote uitdagingen zoals klimaatverandering en een structureel tekort aan betaalbare woningen. Dat alles maakt duidelijk dat ook onze woonvormen mee moeten evolueren. Klassieke modellen volstaan niet meer. En nieuwe tijden vragen om nieuwe antwoorden.

Met de projectenreeks ‘Anders wonen voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen’ wilde de provincie Antwerpen ruimte scheppen om die antwoorden te verkennen. Zeven initiatieven kregen de kans om te experimenteren met collectieve woonvormen. Daarbij lag de focus niet alleen op bakstenen, maar vooral op mensen: hoe vorm je een bewonersgroep, hoe organiseer je participatie, en hoe hou je het toegankelijk voor iedereen? Door die projecten samen te brengen in een lerend netwerk konden de coördinatoren ervaringen uitwisselen en lessen trekken die nu in dit wooncahier worden gedeeld.

‘Toegang tot collectiever wonen’ is daarmee meer dan een bundel praktijkvoorbeelden. Het is een uitnodiging om na te denken over hoe we onze woonomgeving duurzamer, betaalbaarder en socialer kunnen maken. De zeven cases tonen aan dat er geen uniform model bestaat, maar wel een brede waaier aan mogelijkheden: van lichte vormen van gedeeld wonen tot intensieve cohousingprojecten. Wat ze gemeen hebben, is de overtuiging van de initiatiefnemers dat samen wonen meer kan opleveren dan alleen wonen, zeker voor wie kwetsbaar is.

Met dit wooncahier willen we lokale besturen, woonmaatschappijen, zorg- en welzijnsorganisaties en geëngageerde burgers inspireren. We reiken geen blauwdruk aan, maar wel concrete inzichten en aanbevelingen die anderen kunnen helpen om zelf stappen te zetten.

Want wonen is meer dan een dak boven het hoofd. Het is de basis van een zorgzame samenleving die met de tijd mee evolueert en niemand achterlaat.

Jinnih Beels
Gedeputeerde voor Wonen
Provincie Antwerpen

DE OOGST VAN ZEVEN WOON- EXPERIMENTEN

Dit tweede wooncahier bundelt de inzichten en ervaringen van het lerend netwerk 'Anders Wonen', dat de voorbije jaren woonmaatschappijen, lokale besturen en woon- en zorgorganisaties bij elkaar bracht rond de vraag: hoe kan samenwonen een antwoord bieden op de woonuitdagingen van vandaag, ook voor wie maatschappelijk kwetsbaar is? Zeven projecten kregen dankzij een provinciale projectsubsidie de kans om te experimenteren, te leren en hun ervaringen te delen. De rode draad was het – in meer of mindere mate – integreren van collectieve elementen binnen het klassieke woonmodel. Daarom kreeg dit wooncahier de titel 'Toegang tot collectiever wonen': het verwijst naar de verschillende gradaties van collectiviteit en gedeelde ruimte die de zeven projecten in praktijk brachten.

De bredere maatschappelijke context komt aan bod in hoofdstuk 1. Dat schetst de woonuitdagingen van vandaag: de klassieke markt-oplossingen en sociale huisvesting voorzien onvoldoende in de snel veranderende woonnoden, onder meer door migratie, vergrijzing, nieuwe gezinsvormen en diverse zorgaspecten. De projecten in het lerend netwerk maken deel uit van de huidige golf van nieuwe woonmodellen en mikken daarmee verder dan op een experimentele niche. Ze leggen de basis om alternatieve woonvormen van uitzondering te transformeren tot courante praktijk.

Hoofdstuk 2 beschrijft het doorlopen proces. De provinciale subsidie ondersteunde in de zeven geselecteerde projecten participatie- en coördinatieprocessen. Het hoofdstuk behandelt het traject van het lerend netwerk waarin de partners ervaringen uitwisselden over groepsvorming, participatie, juridische en praktische knelpunten.

Daarna komen in hoofdstuk 3 de zeven projecten uitgebreid in beeld. Elk van deze cases toont op een heel eigen manier wat het kan betekenen om samen te wonen. In de projecten Land van Aa (Turnhout), 't Klooster (Arendonk) en De Werve Hoef (Wijnegem) experimenteerden woonmaatschappijen met sociale cohousing. 't Getouw (Malle) en Langgevelhoeve (Bevel) onderzochten hoe cohousing voor ouderen kan werken. De Korf (Brecht) en Oak Tree Projects richtten zich op collectieve woonoplossingen voor bewoners met een zorgvraag.

In hoofdstuk 4 komen de rode draden uit de zeven cases samen. Een focusgroep met initiatiefnemers en experts resulteerde in vijf overkoepelende *lessons learned*. Die tonen de grote nood aan alternatief woon- en zorgaanbod, maar ook hoeveel tijd, engagement en professionele ondersteuning groepsvorming en samenleven vragen. Het hoofdstuk belicht ook de spanningen tussen collectiviteit en individuele keuzevrijheid en onderzoekt hoe projecten écht toegankelijk kunnen blijven voor iedereen. Het besluit met een kritische overweging over de grenzen van cohousing: de essentie ligt niet in een strak omlijnd model, maar in het creëren van toegankelijke en laagdrempelige vormen van samen leven en gedeelde ruimte.

Hoofdstuk 5 ten slotte, vertaalt die inzichten in toegangen tot een duurzaam beleid, met aanbevelingen en mogelijke concrete acties voor de uiteenlopende coalitiepartners in projecten rond collectiever wonen. Het geeft richting aan wie vandaag keuzes maakt en toont hoe collectiviteit en gedeelde infrastructuur stap voor stap een vaste plaats kunnen krijgen in het reguliere woonaanbod en welke ondersteuning de provincie Antwerpen daarin kan bieden.

1



WAT IS DE OPGAVE?



WOON- TEKORTEN VRAGEN ALTERNATIEVEN

Het huidige woonaanbod sluit niet langer aan bij de snel veranderende samenleving. Dit leidt tot een groeiende vraag naar 'andere' en collectievere woonvormen. Deze nieuwe wooninitiatieven kunnen een antwoord bieden op de bestaande tekorten, maar brengen ook eigen sociaal-ruimtelijke uitdagingen met zich mee. Daarom zijn nieuwe samenwerkingen en experimenten nodig op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn.

Waarom anders of collectiever wonen?

Wat is dat: ‘anders’ of ‘collectiever’ wonen? En waarom is er nood aan? De zoektocht naar een andere vorm van wonen wijst op tekorten in het reguliere woonaanbod, vanuit zowel de markt als de overheid. Zo dicteren marktwetten de standaardprijs voor betaalbaar wonen, op basis van wat een klassiek gezin met tweeverdieners zich kan veroorloven. De publieke huisvesting bestaat op haar beurt uit enerzijds een beperkt sociaal woonaanbod, dat zich selectief richt op lagere inkomensgroepen, en anderzijds residentiële zorgvoorzieningen op maat van specifieke zorgnoden, als gevolg van de historische categorisering van doelgroepen en een intersectorale versnippering van de gespecialiseerde zorg.¹ Die woonproducten op maat van op voorhand vastgestelde en eenzijdig afgebakende doelgroepen – hetzij door de markt, hetzij door de overheid – schieten echter steeds vaker hun doel voorbij. Ze weten hoe langer hoe minder om te gaan met dynamische processen als migratie, vergrijzing, toenemende bevolkingsaantallen, wisselende gezinssamenstellingen, wijzigende (mentale en fysieke) zorgnoden en verschuivende tijdsbestedingspatronen. Het gevolg is een ontoereikend woonaanbod en een nijpend tekort aan voldoende ‘andere’ woonmogelijkheden.

Hoe kan het dat er vandaag dergelijke tekorten zijn, terwijl het recht op wonen sinds 1994 opgenomen is in de Belgische grondwet en de Vlaamse Codex Wonen? Stadssocioloog Stijn Oosterlynck wijst erop dat *“nieuwe wooninitiatieven en sociale innovaties opduiken in de kloof tussen sociale noden op het terrein en sociale rechten op papier. Ze ontstaan ook als gevolg van onvrede over het gebrek aan beterschap, omdat de rechten niet of onvoldoende worden gerealiseerd. Ze spelen zich af aan, op of over de rand van het officiële institutionele en geïnstitutionaliseerde kader, in casu de Vlaamse ‘woonorde’.”*² Met andere woorden, de wettelijk vastgelegde intentie om voor iedere burger behoorlijke huisvesting te voorzien, botst met de praktijk: *de federale en Vlaamse overheden slagen er nog onvoldoende in om de tekorten weg te werken, laat staan te anticiperen op toekomstige noden. Dit treft veel mensen, in het bijzonder minder kapitaalkrachtige, niet-bevoorrechte groepen met zorg- en welzijnsnoden.*

Het lerend netwerk en de bijhorende projectoproep ‘Anders Wonen’, een in 2018 door de provincie Antwerpen gelanceerd initiatief, kadert binnen deze ruimere maatschappelijke opgave. ‘Anders Wonen’ stond in die oproep voor woonvormen die gekenmerkt worden door een bepaalde mate en vorm van collectiviteit, en die op een of andere manier afwijken van standaardwoonvormen, zoals woningdelen, zorgwonen, cohousing of levenslang wonen. Een bijkomende voorwaarde waaraan de projecten moesten voldoen is dat ze zich in de eerste plaats richtten op maatschappelijk kwetsbare groepen. Met die oproep ondersteunde de provincie initiatieven die voortvloeien uit

samenwerkingen tussen verschillende actoren en sectoren, vaak op het snijvlak tussen wonen, welzijn en zorg. Daarbij draaide het zowel om de zoektocht naar vernieuwende woontypologieën en -omgevingen, als om processen van inclusie, de bestrijding van armoede en eenzaamheid, en gemeenschapsvorming.

Een eerste en tweede golf nieuwe wooninitiatieven

Een recente studie vanuit het Steunpunt Wonen laat toe om het lerend netwerk ‘Anders Wonen’ in een bredere context en een ruimer tijds kader te bekijken.³ In die studie verkenden de onderzoekers de opkomst van nieuwe wooninitiatieven in heel Vlaanderen, en gingen zij ook terug in de tijd. Zo blijkt dat er in de jaren tachtig en negentig al sprake was van een eerste golf van nieuwe wooninitiatieven. In die periode zorgden de crisis in het (sociale) huisvestingsaanbod, de de-institutionalisering in de gezondheidszorg en het welzijnswerk, en de heropleving van het woonactivisme voor de opkomst van alternatieve, bottom-up wooninitiatieven. Destijds leidde dat onder meer tot het ontstaan van sociale verhuurkantoren, beschut en begeleid wonen, wetswinkels, huurdersbonden en -syndicaten. Finaal heeft die eerste golf ertoe bijgedragen dat het recht op wonen is opgenomen in de federale grondwet, en mee verankerd werd in de goedkeuring van de Vlaamse Wooncode.⁴

Bepaalde tendensen tekenen zich vandaag minstens even scherp af, zoals de toenemende ongelijkheid en inkomensonzekerheid, demografische processen zoals vergrijzing en migratie, veranderende leefpatronen, vereenzaming en de toename van eenoudergezinnen, en het verder doorzetten van de vermaatschappelijking van de zorg.⁵ Naast de vele parallellen tussen de eerste en de tweede golf van wooninitiatieven zijn er ook belangrijke verschillen. Zo blijkt uit de uitgebreide inventarisatie van het Steunpunt Wonen dat de tweede golf een ruimer scala aan doelstellingen bevat: *“de initiatieven focussen, in tegenstelling tot veel van de initiatieven uit de eerste golf, niet uitsluitend op ‘een (goed) dak boven je hoofd’ hebben. Hoewel ze evenzeer streven naar betaalbaar en kwalitatief wonen, combineren ze dit vaak met nieuwe doelstellingen zoals zorg, duurzaamheid, eenzaamheid en solidariteit.”*⁶ Dat vertaalt zich ook in een breder scala aan alternatieve woonvormen, zoals ‘housing first’, ‘community land trusts’, ‘cohousing’, kangoeroewonen en zorgwonen.

Het lerend netwerk ‘Anders Wonen’ maakt samen met de Proefomgeving experimentele woonvormen van het Agentschap Wonen in Vlaanderen deel uit van de tweede golf. Door die initiatieven in een bredere context te zien, wordt duidelijk dat er momenteel opnieuw sprake is van een groeiende beweging. Of de tweede golf ook ditmaal kan leiden tot structurele (beleids-)innovatie valt nog af te wachten.

Nieuwe wooninitiatieven: voor wie?

Naast de verruimde doelstellingen van de tweede golf, deint ook de doelgroep steeds verder uit. Zo blijkt uit de inventarisatie van het Steunpunt Wonen dat nieuwe wooninitiatieven zich niet uitsluitend richten op betaalbaarheid en groepen in precare situaties, maar dat het aanvullend ook gaat over huisvesting voor kleine gezinnen, alleenstaande ouders, 65-plussers en anderen. Bovendien leidt de aandacht voor maatschappelijke doelstellingen, zoals ecologie en het bestrijden van eenzaamheid, ertoe dat er steeds meer initiatieven voor midden- en hogere inkomens ontstaan.⁷ Die verschuiving houdt zowel kansen als risico's in. Het feit dat het draagvlak voor 'anders' of 'collectiever' wonen op die manier kan toenemen bij de ruimere bevolking is mogelijk een positieve ontwikkeling. Anderzijds is het risico reëel dat de groep waarvoor de nood het hoogst is in de kou blijft staan. Dat geldt meer bepaald voor iedereen die, omwille van de structurele tekorten op de private en sociale huurmarkt en in het huidige residentiële zorgaanbod, in de armoede, de dak- en thuisloosheid of een niet-geschikte woonomgeving terechtkomt.

Naast de vraag voor wie de nieuw wooninitiatieven zijn bedoeld, rijzen er vragen over de sociale doelstellingen die de initiatiefnemers naar voor schuiven. Zo benadrukte ook de provincie Antwerpen in haar projectoproep het belang van inclusie, gemeenschapsvorming en betaalbaarheid. Vele projecten geven blijk van een oprechte zoektocht naar alternatieve woonvormen, in reactie op een sterk geïndividualiseerde samenleving. Maar of dergelijke intenties zich eenvoudig in praktijk laten vertalen is nog de vraag.

Zo blijkt uit onderzoek van antropoloog-pedagoog Ruth Soenen naar het samenleven in recente cohousingprojecten in heel Vlaanderen dat de initiële verwachtingen met betrekking tot gemeenschapsvorming slechts zelden worden waargemaakt en sterk afhankelijk zijn van specifieke randvoorwaarden. In haar artikel 'Cohousing zonder community' stelt Soenen vast dat collectieve woonvormen met aandacht voor gemeenschappelijke ruimtes, niet per definitie tot meer gemeenschap leiden. In heel wat cohousingprojecten zijn de verschillen tussen bewoners zeer klein, en gaat het om "*samenwonen met eerder compatibele mensen*".⁸ Met andere woorden, collectievere woonvormen streven naar een inclusieve gemeenschap, maar creëren tegelijkertijd een spanning doordat ze onbedoeld drempels kunnen opwerpen voor nieuwe, of minder compatibele mensen.

Daarom is het van belang om kritisch naar de vooropgestelde doelstellingen te (blijven) kijken: waarom en voor wie worden die projecten gerealiseerd? De bredere doelgroep die kenmerkend is voor de tweede golf van nieuwe wooninitiatieven creëert, in combinatie met bepaalde verwachtingen rond gemeenschapsvorming, mogelijk uitsluitende

effecten. Zowel de minst kapitaalkrachtige groepen, als wat sociale wetenschappers de ‘niet-aanbare burgers’⁹ noemen, zijn het moeilijkst in te passen in een totaalplaatje waar aan bewoners hoge verwachtingen worden gesteld. Het is cruciaal om dit spanningsveld en de complexe relatie tussen inclusie en gemeenschapsvorming te erkennen, om te voorkomen dat de beoogde doelen juist worden tegengewerkt.

Innovatieve partnerschappen en experimenten op het snijvlak tussen wonen, zorg en welzijn

Zowel voor de vele nieuwe wooninitiatieven op Vlaams niveau, als voor de zeven projecten van het lerend netwerk ‘Anders Wonen’ geldt dat er samenwerkingen zijn opgezet tussen een grote diversiteit aan partijen, zoals lokale besturen, OCMW’s, welzijns- en opbouwwerk, woonmaatschappijen, culturele verenigingen en burgercollectieven.

Voor de partnerschappen tussen woon-, zorg-, en welzijnsactoren springen hierbij in het oog. Naast structurele oorzaken zoals de vermaatschappelijking van de zorg, zijn hiervoor nog andere verklarende factoren. Zo is de afgelopen jaren bij de inrichting van gespecialiseerde zorgvoorzieningen, zoals woonzorgcentra en residentiële jeugdvoorzieningen, de nadruk eerder eenzijdig op zorg komen te liggen. Hierdoor is het wonen systematisch naar de achtergrond geduwd, waardoor bewoners zich er vaak niet thuis voelen, maar veeleer afgesloten of opgesloten.¹⁰ Omgekeerd zijn ook de huidige woningen en woonomgevingen onvoldoende ‘ouderen- en zorgvriendelijk’ ingericht. Dat betekent onder meer dat de nabijheid van een mantelzorger niet is gegarandeerd, er onvoldoende veilige verplaatsingsmogelijkheden zijn, en er ook onvoldoende betaalbare thuis- en gemeenschapszorg voorhanden is.¹¹

Het is dan ook niet verwonderlijk dat initiatiefnemers uit zowel de private als de publieke sector hun krachten bundelen om dit hiaat aan te pakken. Daarbij valt op dat verschillende woonmaatschappijen steeds vaker samenwerking opzoeken met zorg- en welzijnspartners. Dit hangt nauw samen met het feit dat mensen met zorgnoden vaak worden geconfronteerd met een beperking van hun inkomen, waardoor betaalbare of sociale huisvesting noodzakelijk is. Aanvullend duiken er initiatieven vanuit familie, partners, of vrienden op, die in reactie op het gebrek aan kwaliteitsvolle en geschikte huisvesting zelf het heft in handen nemen. Naast het vormen van nieuwe partnerschappen experimenteren vele initiatieven met nieuwe beheer- en ontwikkelmodellen waarbij eigendomsbezit niet langer het ultieme doel is. De opkomst van coöperatieve woonvormen met bijzondere aandacht voor (ouderen- en andere) zorg sluit hierbij aan. Het initiatief

voor de oprichting van een coöperatie kan zowel vanuit zorgvoorzieningen komen, als vanuit mensen met zorgnoden (of hun omgeving).

De coöperatie neemt dan het bouwproject op zich, maar de toekomstige bewoners financieren mee als aandeelhouders en worden vaak actief betrokken bij de opmaak van de plannen en het beheer. De nabijheid van medebewoners die ook deel uitmaken van de coöperatie verhoogt de mogelijkheid om zorg op een collectieve en laagdrempelige manier te organiseren.

Die nieuwe samenwerkingsverbanden over sectoren heen en tussen publieke, private en civiele partijen kunnen de gevestigde woonorde stevig uitdagen. De nieuwe constellaties laten partijen toe om collectief, maar elk vanuit hun eigen sterkte, een rol en verantwoordelijkheid op te nemen die nauw aansluit bij hun verworven kennis, ervaring en expertise. Dit gaat vaak gepaard met bijzonder complexe processen. De opgave is dan ook om via de ontwikkeling van dergelijke partnerschappen de grenzen van zowel maatschappelijke normen en waarden, als van publieke wet- en regelgeving op te zoeken, en zo kracht en expertise te bundelen om finaal te komen tot de ontwikkeling van innovatieve woonalternatieven.

Het belang van ruimtelijk ontwerp in collectieve en dynamische woonvormen

Ruimtelijk ontwerp speelt een sleutelrol bij de ontwikkeling van meer gedifferentieerde, collectieve en dynamische woonvormen. Recente initiatieven in de architectuursector, zoals de Pilotprojecten 'Collectief Wonen' en 'Onzichtbare Zorg' door het Team Vlaams Bouwmeester tonen het potentieel van dergelijke nieuwe woonvormen.¹² Ook de provincie Antwerpen zet al jarenlang mee haar schouders onder verschillende trajecten rond 'kwaliteitsvol wonen', met een gedeelde focus op (sociale) innovatie.¹³ In burger- en middenveldinitiatieven nemen architecten eveneens (en soms achter de schermen) mee het initiatief en bundelen zij de krachten met organisaties, vzw's en coöperatieven die streven naar diversere woonvormen. Binnen de architectuur- en stedenbouwwereld is er de afgelopen jaren dan ook een levendig debat ontstaan over de noodzaak aan alternatieve woonvormen.¹⁴

Toch vergt het afstappen van de gekende 'woonrecepten' ook vanuit ruimtelijk ontwerp nog een radicale omslag op verschillende vlakken. Ten eerste is het van belang om de woning niet los van haar omgeving te zien, maar beide in samenhang te bekijken. Vernieuwende woonvormen die zich in ongunstig gelegen omgevingen bevinden, waar collectief vervoer ontbreekt en slechts een beperkt aanbod

voorzieningen aanwezig is, schieten hun doel voorbij. Naast aandacht voor de woningen zelf is daarom zorg voor de manier waarop die zijn ingebed in de omliggende sociaal-ruimtelijke context essentieel.

Ten tweede is er dringend nood aan (ruimte voor de toepassing van) diversere en creatievere woontypologieën. Dat kan gaan over de creatie van meer ‘tussenvormen’: denk aan woonvormen die zich situeren tussen de eigen private woning en het woonzorgcentrum, gericht op een verouderende bevolking.¹⁵ Maar evengoed gaat het om woonvormen waarbij met verschillende gradiënten van collectiviteit wordt geëxperimenteerd. De recente (her)opleving van cohousing toont de nood aan een breder spectrum van mogelijkheden om met anderen samen te leven en te wonen.

Een derde – en misschien wel het meest essentiële – aandachtspunt is het perspectief van de bewoners of eindgebruikers. Een open vizier is hierbij cruciaal, zodat het ontwerpen niet louter gebeurt met een standaardgezin of abstracte doelgroep voor ogen, maar vanuit een inclusief perspectief waarbij de geleefde ervaringen, behoeften, noden en aspiraties van diverse types bewoners vooropstaan. Dit vergt een groter bewustzijn van de manier waarop de vormgeving, inrichting en organisatie van de ruimte het samenleven en dagelijkse handelingen kan ondersteunen of net in de weg kan zitten. In het bijzonder personen met zorgnoden van welke aard dan ook hebben recht op een inclusieve woon- en leefomgeving.

Tot slot: van een uitzonderlijke naar een courante praktijk?

In de eerste plaats tonen die wooninitiatieven wat anders of beter kan. Dat lijkt vanzelfsprekend maar is het niet. Omdat dergelijke initiatieven tegen de heersende stroom ingaan, kosten ze vaak veel energie, tijd en middelen van de betrokkenen. Diverse woononderzoekers wijzen in die context op het belang van ‘prefiguratieve politiek’. Doel en middel zijn nauw met elkaar verweven: *“Vaak draagt de werking van deze praktijkgerichte alternatieven bij aan de agendasetting en geven ze particuliere problemen een publiek gezicht doordat ze public issues worden. Zij slagen er vaak in om verhalen van mensen in kwetsbare situaties beleidsmatig te vertalen. In die zin dagen ze de bestaande orde uit, wat kan leiden tot de verstorend erving. Omdat het alternatief er hier en nu is, is er geen mogelijkheid om zich te storten in de there is no alternative- retoriek en -strategie.”*¹⁶

Met andere woorden, in plaats van TINA (there is no alternative), zijn die initiatieven een voorbeeld van TAPA (there are plenty alternatives). Ze maken concreet, zichtbaar en tastbaar wat wel kan, ook al wijkt het af van wat al gekend en geweten is. Daarnaast zijn ze ook een spiegel voor de tekorten van het reguliere woonaanbod.

De waarde van die initiatieven is dus tweeledig: ze bieden radicale alternatieven én stimuleren verandering door het reguliere en geïnstitutionaliseerde woningaanbod uit te dagen.

1. Remmery, M., Roets, G., Benoot, T., Vervloesem, E., Dermaut, V., & Roose, R. (2021). *Ruimte voor zorg. Reflectie- en inspiratiekader de-institutionalisering*. Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap.
2. Oosterlynck, zoals geciteerd in: Verstraete, J. & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In Hubeau, B., e.a. (Red.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?* (pp. 357-384). Brugge: die Keure, p. 2.
3. Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D., & Verstraete, J. (2019). *Nieuwe woon-initiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen*. Steunpunt Wonen.
4. Verstraete, J., & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In B. Hubeau (Ed.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?* (pp. 357-384). Die Keure.
5. De vermaatschappelijking van de zorg betekent dat alle burgers met hun mogelijkheden en kwetsbaarheden een zinvolle plek in de samenleving verdienen. Sinds verschillende jaren wordt in het Vlaams welzijns- en zorgbeleid de vermaatschappelijking van de zorg naar voor geschoven, met als doel op die manier de solidariteit tussen burgers te vergroten en zorg bij voorkeur in samenspraak met het gezin, familie, vrienden en de sociale omgeving te organiseren. Omwille van het risico dat op die manier verantwoordelijkheid van de overheid om mensenrechten, i.e. het recht op zorg, te realiseren, deels naar burgers wordt doorgeschoven, plaatsen zowel onderzoekers, experts als terreinwerkers kritische kanttekeningen bij die ontwikkeling. Voor meer informatie, zie: Roets, G., Vandekinderen, C., & De Stercke, N. (2018, 13 december). *'Het mensbeeld achter vermaatschappelijking is fictie': Terreinwerkers zijn kritisch voor beleid*. Sociaal.net. Geraadpleegd op 16 april 2025, via: <https://sociaal.net/achtergrond/het-mensbeeld-achter-vermaatschappelijking-is-fictie>.
6. Brusselmans, L., Depraetere, A. et al. (2019).
7. *Ibid.*
8. Soenen, R. (2019). Cohousing zonder community? In: A+ (280 Collective Housing).
9. Met 'niet-aanbare burgers' worden personen bedoeld die een meervoudige problematiek ervaren, en daarom door de omgeving als 'niet-aanbare burgers' worden beschouwd vanwege onder meer gedrags- en emotionele problemen, weglooptgedrag, agressie, automutilatie, criminele feiten, overlast, enz. Uit: Remmery, M., Roets, G. et al. (2021).
10. Zie onder meer: Vervloesem, E. & Roets, G. (2024). *Woonzorgcentra afschrijven of transformeren naar collectieve woonvormen van de toekomst?*, gepubliceerd in de reeks 'De Doordenkers van Knack.be: Betaalbaar Wonen'. Te raadplegen via: <https://www.knack.be/nieuws/belgie/maatschappij/woonzorgcentra-afschrijven-of-transformeren-naar-collectieve-woonvormen-van-de-toekomst/>.
11. Zie onder meer: De Decker, P. (2022, 27 april). *Zoveel mogelijk ouderen zo lang mogelijk thuis laten wonen, is schuldig verzuim*. Sociaal.net. Geraadpleegd op 16 april 2025, via: <https://sociaal.net/opinie/alle-ouderen-zo-lang-mogelijk-thuis-geen-goed-idee/>; de Inspiratiegids 'Wonen in de Tijd' die de provincie Antwerpen opmaakte in samenwerking met Atelier Romain is raadpleegbaar via <https://www.provincieantwerpen.be/wonen> (Gewoontebreker Midden).
12. Voor meer informatie over de Pilotprojecten Collectief Wonen en Onzichtbare Zorg, zie: <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/mediatheek/pilootprojecten-collectief-wonen-0> en <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/mediatheek/pilootprojecten-onzichtbare-zorg-0>.
13. Voor meer informatie over het traject Kwaliteitsvol Wonen vanuit de provincie Antwerpen, zie: <https://www.provincieantwerpen.be/wonen>.
14. Zie onder meer het pionierswerk van Anne Malliet (voormalig medewerker Team Vlaams Bouwmeester), Peggy Totté (Architectuurwijzer), en Anne Kockelkorn (UGent) en vele anderen. Voor meer informatie, zie: Malliet, A. (2021), *Revival van de wooncoöperaties*. Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen, in: *Momentum*, 1; het platform: <https://cooperatiefwonen.be>; Totté, P., Smets, N., Jacobs, L., Vermeersch, F., Mabilde, J., Houvenaghel, S. (2025). *Pionieren met woon-coöperaties. Hefbomen voor overheden*. Leertraject in opdracht van Departement Omgeving en agentschap Wonen in Vlaanderen; Kockelkorn, A., Schindler, S., & Hirschberg, R. (2024). *Cooperative Conditions: A Primer on Architecture, Finance and Regulation in Zurich*. gta Verlag.
15. Zie in deze context ook de GAW's of Groepen van Assistentiewoningen die op grote schaal zijn gerealiseerd toen de Vlaamse overheid in 2017 toestond dat het verlaagd btw-tarief van 12% (i.p.v. 21%) van toepassing werd op privé-investeers die dergelijke assistentiewoningen aankopen of ontwikkelen. Het gaat om een woonvoorziening voor 65-plussers die zelfstandig willen wonen, maar gebruik kunnen maken van ondersteunende diensten en zorg in de directe nabijheid. Echter, omwille van de hoge prijzen van die assistentiewoningen en een overaanbod staat momenteel een groot aantal ervan leeg.
16. Hubeau, B., Vermeir, D., Debruyne, P., & Poppe, K. (2022). De strijd voor het recht op wonen. Een bottom-upverhaal van 'bewakers' en 'huisvesters'. In K. Boone, J. De Corte, F. Dhont, K. Hermans, E. Plovie, P. Raeymaeckers, S. Rommel, B. Van Bouchaute, & E. Vanderhulst (Eds.), *Publiek gaan! Politiserend handelen in sociaal werk* (pp. 160-175). Garant Uitgevers.

2



PROJECT- OPROEP EN LEEREND NETWERK



VAN 'ANDERS WONEN' NAAR COLLECTIEVER WONEN

De provincie Antwerpen ondersteunt al jaren vernieuwende wooninitiatieven via subsidies en lerende netwerken. Met de projectoproep 'Anders Wonen' kregen 'sociale' woonactoren de kans om alternatieve woonvormen, zoals cohousing of andere vormen van woningdelen en zorgwonen te ontwikkelen voor maatschappelijk kwetsbare groepen. Zeven projecten werden geselecteerd en ondersteund met middelen, expertise én kennisuitwisseling. In het lerend netwerk deelden de projectcoördinatoren hun ervaringen en uitdagingen, wat leidde tot nieuwe inzichten over participatie, groepsvorming en het begeleiden van bewoners.

Subsidiebeleid 'kwaliteitsvol wonen'

De provincie Antwerpen voerde de afgelopen jaren een gericht subsidiebeleid 'kwaliteitsvol wonen' om lokale besturen, woonmaatschappijen en andere, vaak sociale woonactoren experimenteertruimte te bieden voor vernieuwende woonprojecten. Die jaarlijkse projectoproepen focussen telkens op een actueel woongerelateerd thema dat gemeenten, OCMW's of andere woonactoren als prangend en problematisch ervaren, doch beleidsmatig op lokaal of Vlaams niveau onbeantwoord zien.

Met een beperkte opstartsubsidie en een ondersteunend lerend netwerk ondersteunt de dienst Wonen kleinschalige, vernieuwende initiatieven, die als inspiratie kunnen dienen voor meer structurele verankering in het reguliere woonbeleid. De dienst Wonen lanceerde al projectoproepen over uiteenlopende thema's, zoals innoverende initiatieven voor woonbegeleiding, bewonersparticipatie in de sociale huisvesting, renovatiecoaches voor kleine verhuurders op de private huurmarkt, tijdelijke bezetting in de sociale huisvesting als nood- of doorgangswoningen en de projectoproep rond wooninitiatieven voor maatschappelijke kwetsbare doelgroepen die centraal staat in dit wooncahier.

Projectoproep 'Anders wonen voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen': subsidiereeks, lerend netwerk en eerste ervaringsbundel

In 2018 lanceerde de dienst Wonen de thematische projectoproep 'Anders wonen voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen'. De subsidie had als doel innoverende woonvormen voor mensen in een preciaire woonsituatie – welke dan ook – te ondersteunen, die projecten inhoudelijk te begeleiden, en stakeholders samen te brengen om ervaringen te delen en de opgedane goede praktijken te delen.

De projectoproep sluit aan bij het bewustzijn dat wonen in de toekomst antwoorden moet bieden op maatschappelijke evoluties zoals de klimaatcrisis, een veranderende demografie met meer éénpersoons- en éénoudergezinnen, vereenzaming, onaangepaste woonvormen voor ouderen en de nood aan alternatieve woonvormen voor minder kapitaalkrachtige, niet-bevoorrechte en zorgbehoevende groepen.

Om kostbare ruimte en materialen te besparen, is het van belang om woonomgevingen compacter én collectiever te organiseren, met aandacht voor kwalitatieve kernverdichting, betaalbaarheid en inclusiviteit.

In die context zien we in Vlaanderen de afgelopen tien jaar heel wat experimenten om ‘anders’ te wonen, zoals cohousing, alternatieve zorgwoonprojecten en levensloopbestendig (samen)wonen. Die projecten tonen wat de winsten van ruimte delen kunnen zijn, doordat gebruiksvoordelen ontstaan die de bewoners zich onmogelijk individueel zouden kunnen veroorloven. Toch blijven de experimenten doorgaans beperkt tot welstellende, hoogopgeleide tweeverdienersgezinnen en zijn ze niet toegankelijk voor mensen die zich onderaan de woon- of huurladder bevinden.

De provincie Antwerpen heeft de verbetering van de woonsituatie en betaalbaar wonen voor mensen in een preciaire maatschappelijke of financiële situatie altijd hoog in het vaandel gedragen. Dat was dan ook het centrale gegeven van de projectoproep ‘Anders Wonen’: de voordelen van het collectiviseren van ruimtes en programma’s ook toepassen op maatschappelijk kwetsbare doelgroepen.

De projectoproep legde een duidelijk verband met de Proefomgeving experimentele woonvormen van het Agentschap Wonen in Vlaanderen, eveneens opgestart in 2018. Woonmaatschappijen en andere sociale woonactoren (in ruime zin) konden door hierop in te tekenen de broodnodige regelluwte verkrijgen om vernieuwende projecten voor cohousing in de sociale sector mogelijk te maken. De proefomgeving kende geen financiële subsidies toe, maar de regelluwte stond de woonmaatschappijen en -actoren juridische uitzonderingen toe op de stringente en beperkende regelgeving met betrekking tot het bestaande oppervlakte- en toewijzingsreglement voor sociale huisvesting. Dit vormde het juridisch kader voor die vernieuwende cohousingprojecten met sociaal oogmerk. Dit regelluwe kader was oorspronkelijk gepland van 2018 tot en met 2023, maar voor een aantal projecten verlengde het Agentschap het aansluitend met nog eens vier jaar.

De provincie Antwerpen koos met de oproep ‘Anders Wonen’ voor een bredere aanpak en bood als het ware een vangnet voor vernieuwende projecten die niet in bestaande subsidieregels pasten. De projectoproep stond bewust breed open voor alle woonactoren die met een initiatief rond anders wonen, woningdelen, zorgwonen, cohousing of levenslang wonen aan de slag wilden. Voorwaarde was wel dat het project in de eerste plaats gericht was op maatschappelijk kwetsbare groepen. Dat ging bijvoorbeeld om mensen met een laag inkomen, mensen met een beperking, senioren of alleenstaande ouders. Ook verschillende vormen van woningdelen – zoals samenwonen voor ouderen, mensen met een beperking of wie in een preciaire woonsituatie leeft – vielen binnen deze brede scope.

Uit veertig ingediende voorstellen selecteerde de jury zeven projecten die voldoende sociaal en innovatief werden bevonden. Elk project kreeg een opstartsubsidie van ongeveer 40.000 euro. Met dat bedrag konden initiatiefnemers bijvoorbeeld een tijdelijke projectcoördinator aanstellen om een cohousingproject te begeleiden, een opbouwwerker inzetten om een bewonersgroep samen te stellen, of een participatiemedewerker aantrekken om samen met kandidaat-bewoners een traject te doorlopen.

Het doel van de subsidie was niet enkel de opstart van de projecten mogelijk te maken maar ook kennis, methodieken en expertise op te bouwen die later als inspiratie konden dienen voor andere woonactoren met gelijkaardige ambities. Het was dan ook een voorwaarde dat de subsidieaanvragers actief zouden deelnemen aan een lerend netwerk, waarin ze ervaringen deelden en hun inzichten beschikbaar stelden voor anderen. Volgende zeven projecten kregen een opstartsubsidie:

- **Land van Aa (Turnhout)** verkende als pionier de mogelijkheden van sociale cohousing binnen een bredere wijkontwikkeling, maar illustreerde tegelijk hoe uitdagend het is om een bewonersgroep duurzaam te engageren.
- In **'t Klooster (Arendonk)** werd een erfgoedsite omgevormd tot inclusieve cohousing, waar erfgoedbehoud en sociale doelen samenkomen, maar ook de spanning tussen zorg, regelgeving en dagelijkse praktijk bleef voelbaar.
- In **De Werve Hoef (Wijnegem)** lag de focus op participatie en ontwerp, waarbij collectieve ruimtes en nabijheid expliciet werden ingezet als hefboom voor sociale meerwaarde.
- **'t Getouw (Malle)** liet zien hoe een kleinschalige cohousing voor 55-plussers als tussenvorm functioneert tussen thuis en woonzorgcentrum, gedragen door kwalitatieve architectuur.
- Het project **Langgevelhoeve (Bevel)** zocht naar manieren om ouderen via cohousing een toekomst in hun eigen dorp te bieden, al stuitte dit experiment ook op twijfels en praktische drempels.
- **De Korf (Brecht)** toonde de kracht van een initiatief dat vanuit bewoners en hun omgeving groeit, en liet zien hoe solidariteit en collectieve oplossingen kunnen inspelen op structurele tekorten in het zorg- en woonaanbod.
- Tot slot was ook het initiatief **Oak Tree Projects** deel van het lerend netwerk, als organisatie die inclusiehuizen bouwt binnen reguliere cohousingprojecten. De voorbeeldprojecten laten zien hoe intensieve begeleiding en coöperatieve modellen inclusiviteit en autonomie voor bewoners met een zorgvraag mogelijk maken.

Vijf van de zeven projecten binnen dit lerend netwerk maakten ook deel uit van de regelluwe proefomgeving van Agentschap Wonen in Vlaanderen, met name de cohousingprojecten Land van Aa, 't Klooster, De Werve Hoef, 't Getouw en de Langgevelhoeve.

Lerend netwerk 'Anders Wonen'

Net zoals bij eerdere projectreeksen van de provincie Antwerpen kwamen de projectcoördinatoren van de cohousingprojecten drie jaar lang regelmatig samen in een lerend netwerk. Tijdens die bijeenkomsten wisselden ze hun visie en samenlevingscharters uit, vergeleken ze hun missie en deelden ze hun ervaringen over praktische knelpunten zoals onder meer wachtlijsten en selectieprocedures. Problemen en kansen die zich onderweg voordeden, werden gezamenlijk besproken. Wanneer meerdere projecten met dezelfde uitdagingen kampten, zochten de coördinatoren naar gedeelde en werkbare oplossingen. Zo bood het lerend netwerk een stevig kader om samen de complexiteit en mogelijkheden van deze woonvormen te verkennen.

Voor de woonmaatschappijen en andere actoren vormde dit een nieuwe opdracht buiten hun comfortzone. Tot dan toe hadden ze weinig of geen ervaring met het vormen van bewonersgroepen of het begeleiden van participatieprocessen waarin bewoners via consensus samen beslissingen nemen, wat nochtans een essentieel onderdeel is van cohousing.

Door hun ervaringen in dit leerproces te bundelen – via interviews, thematische sessies en wederzijdse werkbezoeken – leerden de projectcoördinatoren gaandeweg nieuwe vraagstukken te benoemen en samen oplossingen te ontwikkelen.

Tijdens werkbezoeken wisselden coördinatoren en participatiemedewerkers goede praktijken uit, bijvoorbeeld over nieuwe vragen zoals welke intensiviteit aan participatie nodig is in de verschillende fases: van ontwerp en bouw, over groepsvorming, tot de begeleiding na de eerste bewoning – een vaak onderschatte maar minstens even cruciale fase. Het provinciaal lerend netwerk koppelde zijn bevindingen ook geregeld terug naar het Agentschap Wonen in Vlaanderen, met aanbevelingen uit de praktijk voor toekomstige cohousingprojecten.

Van eerste ervaringsbundel naar wooncahier 'Toegang tot collectiever wonen'

Tijdens het ontwerp- en realisatieproces, de samenstelling van de bewonersgroep en de nazorgfase kwamen de initiatiefnemers allerlei knelpunten en obstakels tegen, die bij het opstellen van de eerste brochure nog niet te voorzien waren. Zo bleken sommige participatietrajecten te intensief voor mensen in een maatschappelijk kwetsbare positie. Elders duurde het proces zó lang dat een aantal deelnemers afhaakte. Met andere woorden: gaandeweg kwamen er

heel wat uitdagingen aan het licht die aan het begin van het lerend netwerk en de experimenten nog niet zichtbaar waren.

De werkbezoeken vormden een bijzonder leerrijk onderdeel van het traject. Door fysiek bij elkaar te gaan kijken, konden de deelnemers veel leren van elkaars aanpak en concrete ervaringen. Helaas werd dit leerproces abrupt verstoord door de coronaperiode, waardoor werkbezoeken tijdelijk onmogelijk waren en het netwerk noodgedwongen stillag. Na die onderbreking werd bewust een pauze ingelast om tijd te nemen voor reflectie, voorlopige conclusies te trekken en het Agentschap Wonen in Vlaanderen en de dienst Wonen de kans te geven de inzichten uit het lerend netwerk te verwerken en te vertalen naar beleidsaanbevelingen.

Enige tijd later werd de draad opnieuw opgenomen. Het lerend netwerk kreeg de kans om de opgebouwde kennis verder uit te werken en de resultaten systematisch te ontsluiten in het voorliggende wooncahier. Het gezamenlijke traject bood niet alleen ruimte voor experiment en samenwerking, maar leidde ook tot voortschrijdend inzicht: deelnemers ontdekten nieuwe manieren om met obstakels om te gaan en beter in te spelen op de specifieke noden van hun doelgroep. In hoofdstukken 4 en 5 wordt uitgebreider ingegaan op de *lessons learned* en de concrete aanbevelingen die eruit voortvloeiden.

ERVARINGSBUNDEL COHOUSING LAND VAN AA, VAN WOONMAATSCHAPPIJ WOONBOOG (2018)

Met haar project Land van Aa speelde woonmaatschappij Woonboog binnen het lerend netwerk een voorlopersrol in het zetten van effectieve stappen naar cohousing in de sociale huisvesting. Ook voor hen was dat volledig onbekend terrein en dus – met vallen en opstaan – een pittig leertraject. Woonboog trok de nodige externe expertise aan bij gespecialiseerde participatiedeskundigen zoals SPACE-LAB.be en Trizone, die al ervaring hadden met participatietrajecten bij meer ‘reguliere’ cohousingprojecten – dus niet specifiek in de sociale huisvesting. Op vraag van en met de steun van de provincie Antwerpen stelden zij hun eerste ervaringen te boek en deelden op die manier heel concrete aanbevelingen in een brochure annex werk- en doeboekje, inclusief een praktische checklist voor woonactoren met gelijkaardige ambities.

De brochure behandelde het opstarten van het proces, het zoeken van een geschikte locatie, de vorming van de wachtvijver en de bewonersgroep, de fundamentele visie over het einddoel van de cohousing, de intakegesprekken, het opstellen van een charter als basis van engagement van toekomstige bewoners, het bouwproces, en de nazorg bij het bewaken van het democratisch beslissingsproces van de bewonersgroep. Dit vormde de eerste leidraad voor woningdelen in de context van de sociale huisvesting.

De bundel ‘Cohousing binnen de sociale huisvesting’ (2018) is te vinden via <https://www.provincieantwerpen.be/wonen>.

3



ZEEVEN PROJECTEN



ZEVEN PROJECTEN VOOR COLLECTIEVER WONEN

In dit hoofdstuk gaan we dieper in op zeven projecten die door de provincie Antwerpen geselecteerd en ondersteund werden binnen het lerend netwerk 'Anders wonen voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen'. We openen hier de verhalen van evenveel trajecten: van een sociale cohousing in een voormalig klooster tot een inclusiehuis in een hedendaagse cohousing, van de herbestemming van een hoeve tot door woonmaatschappijen of particuliere initiatiefnemers opgezette nieuwbouwexperimenten. Het zijn uiteenlopende processen die niet allemaal tot realisatie kwamen, maar die samen laten zien hoe collectiever wonen wordt onderzocht, vormgegeven en in de praktijk gebracht.



▲ 't Klooster, Arendonk

LAND VAN AA TURNHOUT

WOONUNITS COHOUSING: 25 BEWONERS COHOUSING: 64
WOONUNITS TOTAAL: 25 BEWONERS TOTAAL: 64

Initiatiefnemer: Woonmaatschappij Woonboog

Partners: Stad Turnhout / Buurtwerking Schorvoort / Zorggroep Orion / SPACE-LAB.be / Avansa / SAAMO / Samenhuizen / Bond Beter Leefmilieu / DAM Architecten / Architects Unplugged / Agentschap Wonen in Vlaanderen / Provincie Antwerpen

-
- | | |
|-------------|--|
| 2014 | — Beslissing opstart cohousing en gesprekken Samenhuizen
— Toekenning opstartsubsidie Provincie Antwerpen |
| 2015 | — Start proces participatie met werving kandidaat-bewoners
— Eerste workshop met kandidaat-bewoners |
| 2016 | — Aanstelling architect |
| 2017 | — Ondertekening charter Samenhuizen |
| 2018 | — Toekenning Proefomgeving experimentele woonvormen |
| 2019 | — Aanbesteding bouwwerken |
| 2020 | |
| 2021 | — Heraanbesteding bouwwerken
— Start werken |
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | — Opstart verhuur |
| 2025 | — Welkomsteft eerste bewoners |

Pionieren met cohousing in de sociale huisvesting

Land van Aa in Turnhout is een van de eerste cohousingontwikkelingen binnen de sociale huisvesting in Vlaanderen. Woonmaatschappij Woonboog zette een ambitieus participatief traject op, waarbij men toekomstige bewoners trachtte te betrekken in het ontwerpproces. Hoewel dit traject vol obstakels zat en vele jaren in beslag nam, is het project vandaag gerealiseerd en bewoond.

Schorvoort is een suburbane wijk net buiten de stadsring van Turnhout. Wat ooit een landbouwgehucht was, transformeerde vanaf de jaren zestig tot een sociale woonwijk, met een onsamenhangende mix van verkavelingen en lintbebouwing. Door versnipperd eigenaarschap en een vergrijzende bevolking groeide de nood aan herontwikkeling.



▲ De woningen zitten vervat in langwerpige volumes geplaatst aan een centrale gemeenschappelijke tuin.



▲ Het project omvat 25 bijna-energie neutrale woningen voor alleenstaanden en gezinnen.

In 2011 onderzocht de onderzoeksgroep OSA (KU Leuven) de mogelijkheden voor verdichting en sociale versterking van de wijk. Via een participatief traject met bewoners, grondeigenaars en ambtenaren ontstond een gedeelde visie op ruimtelijke kwaliteit, mobiliteit en collectieve voorzieningen. Vervolgens werd Schorvoort in 2013 geselecteerd als een van de onderzoeksgebieden binnen de Pilotprojecten Collectief Wonen van Team Vlaams Bouwmeester. Met behulp van ontwerpend onderzoek ontstond tussen de verschillende stakeholders (private grondeigenaars, de stad Turnhout, woonmaatschappij) het idee van een innovatieve juridische structuur, met name 'de grondcoalitie'. Die maakte de ontwikkeling van collectieve woonvormen mogelijk via de samenvoeging van kleinere percelen (en dus samenwerking van grondeigenaars in een gedeeld project), zonder dat daarvoor eigendomsoverdracht nodig was. Dit proces leidde tot het masterplan Schorvoort en initiatieven zoals het wijkcomité 'Schorvoort 2020', waaruit het cohousingproject Land van Aa voortvloeide.

SOCIALE COHOUSING ALS MAATSCHAPPELIJKE UITDAGING

In 2015 begon woonmaatschappij Woonboog (voorheen sociale huisvestingsmaatschappij De Ark) concreet na te denken over het idee om sociale huur- en



▲ Het gemeenschapshuis bevindt zich op het gelijkvloers van een kloek torengebouwtje.

koopwoningen te realiseren binnen een cohousingconcept. “Als woonmaatschappij willen we méér zijn dan enkel een aanbieder van sociale woningen”, vertelt Sanne Teunkens, zone-manager bij Woonboog. “We zien het als onze verantwoordelijkheid om een kwalitatieve leefomgeving te creëren waar mensen zich thuis voelen en die tegelijk ontmoeting stimuleert.”



▲ De gedeelde ruimtes zijn onder meer een gemeenschapshuis met een polyvalente ruimte en een keuken.

Het masterplan voor Schorvoort, dat inzet op een ambitieuze herstructurering van de wijk met aandacht voor betaalbaarheid, compacter ruimtegebruik en sociale verbondenheid, bood een uitgelezen kans om een cohousingvisie uit te bouwen. Bovendien voorzag het plan een locatie die perfect aansloot bij deze ambities.

Die visie vertaalde zich in de wens om een doorgedreven participatietraject op te zetten. Toekomstige bewoners zouden inspraak krijgen in het ontwerp en in de samenstelling van de bewonersgroep, een stap die sociaal wonen en gemeenschapsvorming dichterbij elkaar moest brengen.

EEN PARTICIPATIEF PROJECT VAN LANGE ADEM

Een belangrijke stimulans vormde de opstartsubsidie van de provincie Antwerpen uit 2014, een voorloper van de oproep ‘Anders Wonen’. Het betrof een eenmalige en specifieke subsidie voor een participatietraject dat moest uitmonden in de samenstelling van een groep kandidaat-bewoners voor een nieuw cohousingproject.

Voor de woonmaatschappij was een participatief traject van deze omvang onbekend terrein. Om het proces in goede banen te leiden, werd een beroep gedaan op Avansa (voorheen Vormingplus Kempen) en SPACE-LAB.be. Zij brachten waardevolle ervaring mee uit een aantal eerdere cohousingprojecten – al lagen die tot dan toe buiten het domein van de sociale huisvesting. Om een breed maatschappelijk draagvlak te creëren, betrok Woonboog ook andere partners: Samenhuizen vzw, de Bond Beter Leefmilieu, de provincie Antwerpen en ook de stad Turnhout. Zij vormden de stuurgroep die het project in goede banen moest leiden en strategische en beleidsmatige beslissingen nam.

HET SAMENLEVINGSCHARTER ALS FUNDAMENT

De projectpartners besloten het project bewust niet op te zetten als een uitbreiding van het reguliere aanbod aan sociale woningen, waarbij de kandidaat-huurders via het systeem van de chronologische wachtlijsten jaren moeten wachten op de toekenning van een sociale woning. Ze kozen ervoor te werken met een beperkte ‘wachtvijver’ van kandidaten. Via een uitvoerig intakegesprek konden die hun ‘sociaal’ cohousing-engagement duidelijk maken. Zo werd voorkomen dat mensen die op de reguliere wachtlijst stonden zich als cohouser affineerden om sneller aan een sociale woning te geraken. Bij de selectie van bewoners woog de motivatie en bereidwilligheid om gemeenschappelijke voorzieningen te delen het zwaarst, samen met een positieve kijk op samen leven. Verschillende kandidaat-bewoners werden aangetrokken via infosessies en beurzen, gerichte communicatie via pers, sociale media en folders.

De kandidaat-bewoners doorliepen in groep een groeitraject, waarmee ze hun engagement om in een overkoepelend kader samen te wonen geleidelijk aan verdiepten. Onder begeleiding van SPACE-LAB.be en Avansa werkten de kandidaat-bewoners stap voor stap toe naar een duidelijke visie op het cohousingproject. In een eerste fase (2016) stelde de groep een samenlevingscharter op. Dat charter legde de ambities van het project vast en bepaalde onder andere dat de groep streefde naar een intergenerationeel woonproject met een mix van betaalbare grote en kleinere huur- en koopwoningen. Inzetten op ecologisch en compact bouwen was daarbij een must. Bedoeling was ook dat nieuwe instappers dit charter zouden ondertekenen vooraleer ze konden deelnemen aan de verschillende werkgroepen.

Daarna werkten de begeleiders samen met de kandidaat-bewoners aan een programma van eisen. Bezoeken aan andere cohousingprojecten, verschillende interne workshops en enkele digitale enquêtes onder de kandidaat-bewoners zorgden voor een steeds helderder beeld op hoe het cohousen er op termijn zou kunnen uitzien, zowel ruimtelijk als organisatorisch.

VAN VISIE NAAR GEDRAGEN ONTWERP

Op basis van het programma van eisen organiseerde de woonmaatschappij medio 2016 een ontwerpwedstrijd. Vijf ontwerp bureaus met ervaring in cohousing dienden een ontwerpvoorstel in. Een professionele jury bestaande uit twee afgevaardigde kandidaat-bewoners, een vertegenwoordiger van de woonmaatschappij (die alle werkvergaderingen mee opvolgde), en de procesbegeleiders van SPACE-LAB.be en Vormingplus Kempen koos eind 2016 uiteindelijk het voorstel van DAM Architecten.

Nadien volgden nog werksessies met de kandidaat-bewoners en de architecten om de plannen op punt te stellen, onder procesbegeleiding van SPACE-LAB.be en SAAMO (voorheen Samenlevingsopbouw), die inmiddels het stokje van Avansa hadden overgenomen. In de werksessies dacht de bewonersgroep onder meer mee over looproutes, densiteit, de verdeling van grote en kleine woningen en het aantal koop- en huurwoningen. De werksessies leidden uiteindelijk tot een finaal inrichtingsplan waarmee de omgevingsvergunning aangevraagd kon worden.

Het project kon vanaf 2018 concreet van start gaan door de samenloop van twee belangrijke elementen. Enerzijds erkende het Agentschap Wonen in Vlaanderen het project als onderdeel van de Proefomgeving experimentele woonvormen voor een (verlengbare) periode van zes jaar. Dankzij de regelluwte die deze erkenning meebracht, kon de woonmaatschappij voor de implementatie van cohousingprincipes – waaronder een gemeenschappelijke keuken en leefruimte – soepeler omgaan met de toewijzingsregels en oppervlakenormen voor sociale huisvesting. Tegelijkertijd kon de opstartsubsidie van de provincie Antwerpen worden aangewend om het participatietraject verder vorm te geven.

BUDGETHUUR ALS OPLOSSING

Medio 2025 is Land van Aa opgeleverd en zijn de woningen nagenoeg allemaal bewoond. Dat heeft enige voeten in de aarde gehad, omdat aanbestedingsproblemen omtrent de publieke ruimteaanleg grote vertraging veroorzaakten. Het project omvat vijftientig bijna-energie neutrale woningen (BEN) voor alleenstaanden en gezinnen. De woningen zitten vervat in langwerpige volumes en een kloek torengedouwte, geplaatst aan een centrale gemeenschappelijke tuin.

Er zijn in totaal veertien huurwoningen gerealiseerd volgens het stelsel van budgethuur en elf volgens het sociaal huurstelsel. Elke woning heeft een eigen keuken, leefruimte, badkamer en één tot vier slaapkamers. De gedeelde ruimtes zijn onder meer: een (moes-) tuin, bergingen, een wasplaats en een gemeenschapshuis met een polyvalente ruimte en nog een bijkomende keuken.

De huurlasten per maand zijn standaard ongeveer 80 euro. Daarbij zijn het verbruik van wasmachines en droogkasten, en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen mee inbegrepen. Als de bewoners beslissen om zelf te poetsen en het groen te onderhouden, dalen de huurlasten.



▲ Centraal in het project ligt de gemeenschappelijke tuin.

“De woonmaatschappij en kandidaat-bewoners kozen voor een mix van grotere en kleinere, betaalbare woningen, met aandacht voor levensloopbestendigheid en onderlinge zorg. Betaalbaar wonen betekent hier: iedereen draagt naar vermogen bij. De woningen zijn basistoegankelijk, wat wil zeggen dat een aantal van hen rolstoeltoegankelijk zijn, maar zo goed mogelijk aanpasbaar gemaakt aan ieders behoeften”, aldus Leen Apers, voormalig projectleider bij Woonboog.

Uiteindelijk voerden hogere bouwkosten de verkoopprijzen voor de sociale woningen te hoog op, waardoor voor dat gedeelte van het project noodgedwongen werd overgestapt op budgethuur. Binnen dat systeem van geconventioneerde huur, dat gesubsidieerd wordt door de Vlaamse Overheid, moet de huur minstens 15% onder de marktprijs liggen. De toelatingsvoorwaarden zijn soepeler dan bij reguliere sociale huur. Budgethuren is mogelijk vanaf een maximum belastbaar inkomen, al naargelang de gezinssamenstelling, en op voorwaarde dat de huurder in binnen- of buitenland geen woning of voor woningbouw bestemd perceel in volle eigendom bezit. Anders dan bij de cohousers die via de ‘wacht-vijver’ geselecteerd worden, verloopt de selectie van de budgethuurders via de kandidatenlijst van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

GEËNGAGEERDE BEWONERS AAN ZET

De bewoners organiseerden zich tijdens het ontwerpproces al in werkgroepen rond specifieke cohousing-thema's. Zo werd nagedacht over de inrichting van de tuin: wel of geen moestuin? welke planten op welke plekken? wie doet de aankoop en onderhoud? Een andere werkgroep boog zich over de oprichting van een vzw, om een gemeenschappelijke pot te financieren voor diverse initiatieven, zoals de organisatie van een buurtfeest. De werkgroep ‘project’ ging over het ontwerp en het vertalen van de noden en wensen van de groep in het ontwerpproces. En tot slot was er ook een werkgroep die zich bekommerde om de aankoop van meubels en bestek voor de gemeenschappelijke ruimtes.

De meeste van die werkgroepen werkten autonoom hun specifieke thema's uit en koppelden terug naar de maandelijks, overkoepelende werkvergaderingen. Naarmate de bewoning van het project dichterbij kwam, kwamen er extra werkgroepen over nieuwe thema's bij.

Ook na de effectieve start van de bewoning blijkt dat er op regelmatige basis overleg nodig is over het beheer van de gemeenschappelijke voorzieningen. Daarom komt de bewonersgroep nu op elke eerste maandag van de maand samen onder de vorm van een Algemene Vergadering, voorbereid door specifieke werkgroepen. De bewoners nemen alle beslissingen op basis van consensus: er wordt niet gestemd maar gezocht naar een oplossing waarin iedereen zich kan vinden. Vertrekken bewoners, dan vindt de selectie van nieuwe bewoners plaats via een intakegesprek en een kennismakingsmoment met de

groep, waarna de groep de kandidaat-cohouser dan voorstelt aan Woonboog. De bewonersgroep en de werkgroepen stimuleren op die manier een blijvend engagement en een grote betrokkenheid van de huidige en toekomstige bewoners.

BELANGRIJKE LESSEN

- Een sterke basis vormt al het halve werk. In dit project werd die basis gelegd door een toekomstgerichte gebiedsvisie en lokaal draagvlak bij diverse partners, waaronder het lokaal bestuur en de woonmaatschappij.
- Niet enkel het vinden van geïnteresseerde kandidaat-bewoners, maar ook het vasthouden van een duurzaam engagement van een bewonersgroep is geen eenvoudige opgave.
- Een charter is een belangrijk instrument, als blijk van een gedeeld engagement en om het samenleven vorm te geven via een gedeeld afsprakenkader.
- Regelluwt voor het realiseren van sociale huisvesting is nodig om gemeenschappelijke ruimtes te kunnen realiseren. In dit geval betrof het een gemeenschappelijke keuken en leefruimte.
- Aandacht voor het 'afterlife' van een cohousingproject is essentieel, vooral tijdens de eerste bewoningsfase. Bij dit project ging het om werken aan eigenaarschap van de bewoners zelf, door werkgroepen op te richten die aansluiten bij de interesses van bewoners, en die zelfstandig kunnen blijven functioneren.
- Het realiseren van een mix van huur- en koopwoningen is uiteindelijk niet gelukt, maar via het budgethuren is er wel sprake van een mix in de bewonerstypologie.
- Voor sociale huisvesting is betaalbaarheid van het project een belangrijk gegeven, voor zowel de ontwerp- en bouwkost als het participatietraject. Het is dus belangrijk om dit goed op te volgen en hier de correcte keuzes in te maken.
- Dit project kende een erg lang realisatie- en participatietraject: het is essentieel om alle ontwerp- en realisatiefasen en de participatie goed op elkaar af te stemmen en het proces te bewaken.
- Wijzigingen in de samenstelling van de bewonersgroep en van personeelsleden en begeleidende instanties tijdens de looptijd van het project zijn onvermijdelijk. Een goede documentatie van de gezette stappen is dan ook onmisbaar.



▲ De bewoners organiseerden zich tijdens het ontwerpproces in werkgroepen rond specifieke cohousing-thema's. © Woonboog



▲ Gemeenschapshuis, niveau 0



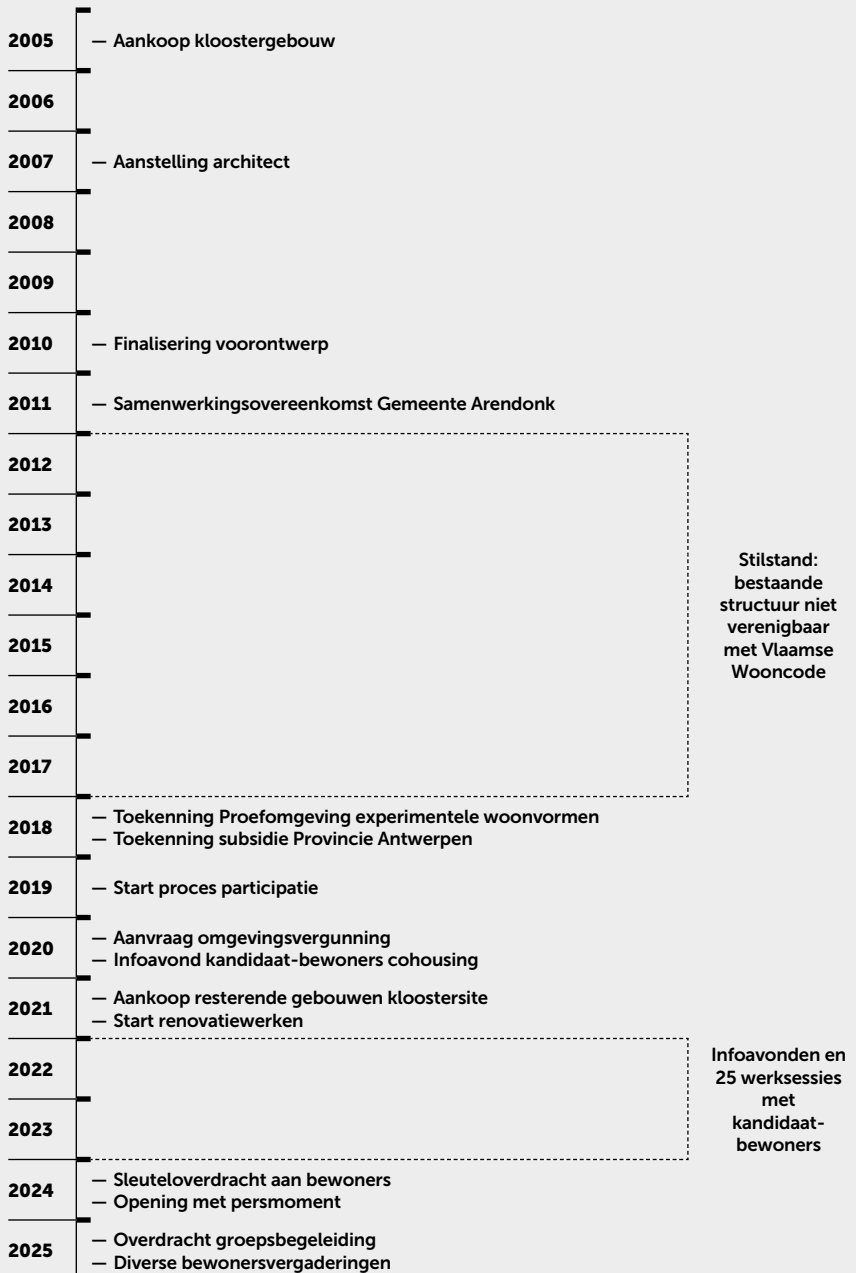
▲ Woningen verbonden door loopbrug, niveau +2

'T KLOOSTER ARENDONK

WOONUNITS COHOUSING: 26 BEWONERS COHOUSING: 36
WOONUNITS TOTAAL: 30 BEWONERS TOTAAL: 40

Initiatiefnemer: Woonmaatschappij De Noorderkempen

Partners: ARAT architecten / CAW De Kempen / Cirkant / Gemeente Arendonk / GGZ Kempen / IOK / Mekanders / Onroerend Erfgoed / PSC Open Huis / PVT De Liereman / Samenhuizen / Sociaal huis Arendonk / SPACE-LAB.be / Trizone / Agentschap Wonen in Vlaanderen / Provincie Antwerpen



Erfgoed als kader voor inclusieve cohousing



▲ Het gerenoveerde klooster past zich op een vanzelfsprekende manier in binnen de ruimtelijke structuur van Arendonk, als een stille katalysator van sociale samenhang en rust.

In het centrum van Arendonk stond een klooster al jaren leeg. Om te beletten dat het in private handen zou vallen en het unieke sociale karakter ervan verloren zou gaan, ontwikkelde woonmaatschappij De Noorderkempers een ambitieus renovatieconcept. Na een uitdagend proces is 't Klooster inmiddels verbouwd tot sociale cohousing en bijna volledig bewoond. Het project toont dat het realiseren van sociale woningen perfect kan samengaan met erfgoedbehoud.

Het klooster Sint-Agnetendal in de dorpskern van Arendonk dateert uit 1717 en is een beschermd monument. In 2012 trok de laatste zuster de deur van het klooster achter zich dicht. In de voorafgaande jaren had de orde der Franciscanessen beslist om de met verval bedreigde site te verkopen, maar wel op één cruciale voorwaarde: dat het klooster



▲ De kloostertuin is toegankelijk voor buurtbewoners.

een sociale invulling zou krijgen. De bedoeling daarvan was om privatisering en verkaveling te voorkomen. In die context groeide de interesse bij woonmaatschappij De Noorderkempen, die het klooster in 2005 aankocht. Om het te kunnen renoveren tot sociale woningen bestond de uitdaging erin de stringente ontwerprichtlijnen voor sociale huisvesting te matchen met het Vlaamse erfgoedrenovatiekader.

EEN TWEEDE LEVEN VOOR HET KLOOSTER

Begin februari 2010 leverde ARAT architecten een eerste voorontwerp op. Hoewel de woonmaatschappij in 2011 een samenwerkingsovereenkomst met het gemeentebestuur beklonk omtrent de kosten- en takenverdeling van de omstandige renovatie, viel het project niet lang daarna stil. Berekeningen op basis van het uitvoeringsdossier wezen uit dat de reconversie van het klooster tot reguliere sociale koop- of huurwoningen, conform de geldende sociale woningbouw- en erfgoedrichtlijnen, financieel niet haalbaar zou zijn. Zes jaar lang zou een impasse in de wetgeving het project volledig stilleggen.



▲ Het project beoogt een 'moderne' kloostergemeenschap van mensen die elkaar ondersteunen en helpen.

Enkele jaren later leidde een toevallige samenloop van omstandigheden niettemin tot een alternatieve ontwikkelingsbenadering. “Enerzijds was er in 2018 het momentum van de Proefomgeving experimentele woonvormen”, aldus Eveline Snels, projectmedewerker bij De Noorderkempen. “Hierdoor hebben we als woonmaatschappij kunnen afwijken van onder andere de geldende regelgeving rond minimale oppervlaktes en ook het toewijzingsreglement. Gezien de historische collectieve wooncontext van de kloostersite ontstond het idee om cohousingprincipes binnen sociale huur te onderzoeken.” Parallel daarmee lanceerde de provincie Antwerpen in dezelfde periode haar projectoproep ‘Anders Wonen’. Dat was volgens Eveline Snels een belangrijke financiële stimulus om de nodige professionele expertise in te schakelen. Tom Lagast van SPACE-LAB.be kreeg de opdracht om een duurzaam participatietraject voor de sociale cohousing vorm te geven.

LEREN VAN COLLEGA-PROJECTEN

De Noorderkempen hoefde voor die ambitieuze en complexe oefening gelukkig niet vanaf nul te beginnen. “We hadden al in samenwerking met ARAT architecten een renovatieontwerp voor het klooster met reguliere sociale woningen. In dat ontwerp konden we gelukkig relatief gemakkelijk cohousingprincipes integreren”, vervolgt Eveline Snels. Woonmaatschappij Woonboog uit Turnhout had rond die tijd – eveneens met provinciale steun – een brochure met draaiboek over de toepassing van cohousing binnen sociale woningbouw uitgegeven. Het voorbereidend werk liep simultaan met de ontwikkeling van hun sociale cohousing Land van Aa in de Turnhoutse wijk Schorvoort (zie pagina 26). De Noorderkempen kon zo de ervaringen en lessen, in de mate van het mogelijke, meenemen in Arendonk.

Tijdens een informatieavond eind 2020 presenteerden de woonmaatschappij en de architecten het aangepaste ontwerp aan het brede publiek. Ze bespraken de geschiedenis en de schrijnende toestand van de kloosterinfrastructuur, en ook de plannen om het erfgoed om te vormen tot een publiek toegankelijke kloostertuin met sociale woningen. Hoewel de inwoners van Arendonk erg positief op de plannen reageerden, moest de echte opgave – de ontwikkeling van de sociale infrastructuur – natuurlijk nog beginnen.

EEN CHARTER VOOR INCLUSIEF WONEN

Al snel ambieerde De Noorderkempen om de cohousing in het klooster niet alleen toegankelijk te maken voor geïnteresseerde sociale huurders, maar voor een brede mix van mensen in een precare woon-situatie die voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur. Dat kon zowel betekenen: mensen die het financieel of maatschappelijk moeilijk hadden, mensen met een psychische gevoeligheid, instellingsverlaters en jonge adolescenten, maar ook mensen met een mentale

en/of fysieke beperking. Aanvankelijk werden ook ex-gedetineerden en erkende vluchtelingen beoogd, maar de garantie op woonzekerheid bleek tijdens het opstartproces te onzeker voor een lange huurperiode. "We beoogden dus als centraal idee een 'moderne' kloostergemeenschap van mensen die elkaar zouden ondersteunen en helpen, om zo onder meer de toenemende vereenzaming tegen te gaan en een oplossing te bieden voor de nood aan alternatieve vormen van woonzorgverlening," vertelt Eveline Snels.

De woonmaatschappij voerde heel wat intensieve gesprekken met sociale organisaties in de gemeente en streek, zoals het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk, het Psychiatrisch Verzorgingstehuis, Jeugdzorg en OCMW, maar vroeg ook aan ouders van jongeren met een beperking om mee na te denken over essentiële vragen. Wie zijn de mensen met een zorgvraag? Hoe kunnen ze wonen? Hoe vertaalt dit zich naar het architecturaal ontwerp? Eveline Snels: "Die organisaties hielpen ons echt om potentiële bewoners binnen hun netwerken te identificeren. Ze engageerden zich ook om geschikte kandidaten die zouden kunnen functioneren in dergelijke cohousing naar ons door te verwijzen, op voorwaarde dat die bewust zouden kiezen voor het cohousingconcept."

Volgens participatiebegeleider Tom Lagast van SPACE-LAB.be brengt een cohousingproject voor mensen in een precare woonsituatie specifieke uitdagingen met zich mee, zoals de afstemming met bepaalde regels in de zorg. Zo was het allesbehalve vanzelfsprekend om te komen tot een duurzaam toewijzingsbeleid voor een gemengde groep van bewoners met en zonder een zorgvraag. Wat doe je bijvoorbeeld als een aangepaste woning leeg blijft staan? Uiteindelijk werden in samenwerking met SeniorenThuis vier woonunits gereserveerd, waar zij de verhuurverantwoordelijkheid voor dragen. Die units worden verhuurd aan 65-plussers met een eerste zorgnood.

Voor de overige 22 wooneenheden werd een selectieprocedure ontwikkeld op basis van participatieve sessies. Tom Lagast: "Het was immers van wezenlijk belang dat het engagement om te cohousen uit de motivatie van het individu zelf voortkwam. Dit project zou niet kunnen werken via een toewijzingsbeleid op basis van de tussenkomst van externe organisaties, zoals het oorspronkelijke idee van de woonmaatschappij was. We laten vandaag alle huurders een charter ondertekenen waarbij ze zich engageren om mee te bouwen aan een sterke bewonersgroep, beslissingen van de groep te respecteren en het werk te verdelen. Het charter maakt zelfs deel uit van de huurovereenkomst. Wij zijn erg blij dat er uiteindelijk op organische wijze, en niet door



▲ Het gemeenschappelijke programma is gerealiseerd in een apart toegankelijk gebouw, de 'schuur'.

toewijzingsbeleid, een diverse groep is gegroeid.” Vandaag wonen er in 't Klooster jonge alleenstaanden, alleenstaanden met kinderen, koppels met kinderen en ouderen.

ONTWERP EERST, PARTICIPATIE LATER

Wie het klooster bezoekt, zal al snel merken dat de oorspronkelijke schoonheid van de historische site in ere is hersteld. In totaal zijn dertig sociale huurwoningen gerealiseerd. De meeste daarvan zijn ontwikkeld in de bestaande gebouwen, waardoor een grote diversiteit aan specifieke types is ontstaan. In elke woning is er wel een detail dat verwijst naar de vroegere kloosterfunctie: van de dubbele deur uit de voormalige kamer van moeder-overste tot eeuwenoude muurschilderingen en houten balken. Vier nieuwe, grondgebonden rijwoningen werden naast de kloostermuur bijgebouwd, maar die maken geen deel uit van de cohousing.

Belangrijk in dit verhaal is dat, in tegenstelling tot de eerder vermelde voorbeeldcase Land van Aa, de toekomstige bewoners zelf niet betrokken zijn geweest binnen het ontwerpproces. Eveline Snels: “Dat was een bewuste keuze, gezien de op zich al enorme complexiteit om het ontwerp in de bestaande kloostergebouwen georganiseerd te krijgen.” Het gemeenschappelijke programma is wel gerealiseerd in een apart toegankelijk gebouw, de zogenaamde ‘schuur’. De ingang van dat gebouw bevindt zich, net zoals de ingangen van de woningen, aan de kloostertuin. “Naast een grote centrale keuken is er ook een gemeenschappelijke berging met gedeelde wasmachines en droogkasten in de schuur. Andere spullen, zoals een boormachine, een grasmaaier



▲ De woningen zijn gescheiden van de gemeenschappelijke ruimtes, maar bewoners moeten via de kloostertuin naar de gemeenschappelijke schuur. De kapel wordt gebruikt voor buurtactiviteiten.

of tuingereedschap, kunnen gezamenlijk worden aangekocht door de groep, waardoor je als huurder veel geld kan uitsparen”, benadrukt een trotse Christophe Dekoninck, directeur van De Noorderkempen, op de opening in oktober 2024.

TUSSEN ERFGOED EN LEEFBAARHEID

Veel aandacht ging naar het ontwerp van de relatie tussen de individuele wooneenheden en de gemeenschappelijke delen. De woningen zijn gescheiden van de gemeenschappelijke ruimtes, maar bewoners moeten via de kloostertuin naar de gemeenschappelijke schuur. Zo passeert men bij vertrek of aankomst bijna automatisch het cohousinggedeelte.

“Omdat geen enkele woning een private buitenruimte heeft, verwachten we dat bewoners sneller naar de kloostertuin zullen trekken”, stelt Eveline Snels. “Toch merken we onverwachte kleine obstakels: het delen van sommige faciliteiten, zoals de gemeenschappelijke wasruimte, ligt moeilijker dan we oorspronkelijk ingeschat hadden. Hier moet het vertrouwen onder de verschillende bewoners duidelijk nog groeien.” Bovendien werd een geplande luifel voor ‘de schuur’ geschrapt vanwege budgettaire beperkingen en erfgoedregels, waardoor volgens de projectmedewerkster bewoners bij slechter weer misschien minder gemakkelijk de tuin en het gemeenschappelijke gebouw zullen gebruiken. In elk geval worden ‘de schuur’ en de tuin in overleg met bewoners verder ingevuld en beheerd. In de beginfase begeleiden de woonmaatschappij en participatie-experten dit proces, maar het doel is dat de bewoners op termijn zelf, democratisch, het beheer op zich nemen. Hoe dat zal uitpakken, blijft een onzekere factor.

Daarnaast dient in deze case zeker gezegd dat erfgoedeisen rond de beeldkwaliteit van de kloostergebouwen de kosten erg hebben opgedreven. Bepaalde materiaalkeuzes, die opgelegd zijn vanuit erfgoedoverwegingen maar zeker ook logisch binnen een circulair renovatieverhaal, zouden bovendien kunnen wringen met een duurzaam en kostenefficiënt beheer op lange termijn. Zo moesten de eiken plankenvloeren behouden blijven en werd voor de binnenisolatie teruggegrepen naar kalkhennepblokken, die enkel met ademende verf beschilderd kunnen worden. Dat zou ongewilde schade kunnen opleveren, als de gebruiksregels niet heel achtzaam worden opgevolgd. De woonmaatschappij vreest – misschien wat paternalistisch – dat bewoners bij onderhoud of renovatie niet altijd de juiste materialen of technieken zullen gebruiken. Eveline Snels: “Dat soort verplichtingen, opgelegd door externe diensten, legt de vinger op de kloof tussen theorie en praktijk.”

Of die vrees terecht is, moet nog blijken. In elk geval blijft opvolging ook na de oplevering van de kloostergebouwen nodig. “Dit project heeft ons geleerd dat sociale woningbouw in een erfgoedcontext absoluut mogelijk is, mits flexibiliteit en een open dialoog met alle betrokkenen. Het is balanceren tussen behoud en vernieuwing, maar het resultaat mag er zijn”, zegt Eveline Snels.

EEN OPEN KLOOSTERTUIN VOOR DE BUURT

Op een vanzelfsprekende manier past het gerenoveerde klooster zich in binnen de ruimtelijke structuur van Arendonk: niet als een solitaire enclave, maar als een stille katalysator van sociale samenhang en rust. Het complex ligt op wandelafstand van het kerkplein, maar ligt door haar positie achter de Sint-Clara basisschool een beetje verwijderd van de dorps drukte. Die gelaagdheid – van publiek naar privaat, van rumoer naar contemplatie – is typerend voor de manier waarop het klooster zich door de eeuwen heen tot zijn omgeving verhouden heeft.

Interessant is dat de kloostersite zich vandaag allesbehalve afsluit van de omgeving. Christophe Dekoninck: “Het klooster in Arendonk is geen eilandje; we leven in een maatschappij waar het meer en meer aan de orde is om verschillende vormen van samenleven te beschouwen. De buurt wordt betrokken, zodat we geen afgesloten woonomgeving creëren.” Zo kunnen de buurtbewoners wandelen in de kloostertuin. In de toekomst is het de bedoeling om in overleg met de bewonersgroep een buurtmoestuin aan te leggen, samen met de kinderen van de naburige basisschool. Er vond reeds een constructieve ontmoeting plaats tussen de cohousers en de schooldirecteur, en ondertussen zijn de eerste klasjes al op bezoek geweest in de kloostertuin. Ook de kloosterkapel kreeg een grondige opknapbeurt, inclusief de authentieke glasramen. “De kapel blijft in handen van de gemeente en wordt gebruikt voor concerten, tentoonstellingen en andere kleinschalige culturele evenementen”, aldus Christophe Dekoninck.

Het feit dat de site publiek doorwaadbaar is, lijkt voor de meeste bewoners alvast geen nadelige gevolgen te hebben voor de leefbaarheid. “We wonen in een mooi gerenoveerd klooster met een prachtige tuin in een rustige buurt. Je kan altijd rekenen op de hulp van medebewoners en hun zelf ook hulp bieden. Ik heb hier echt een veilig gevoel”, zegt Diana, een alleenstaande bewoonster.

BELANGRIJKE LESSEN

- Dit project toont dat een ‘en-en-en-verhaal’ mogelijk is: erfgoedbehoud, cohousing én sociale inclusie kunnen hand in hand gaan.
- De combinatie van wonen en zorg blijft complex. Bestaande regelgeving creëert drempels en belemmert soms de realisatie van ‘collectiever wonen’ voor mensen in een preciaire (zorg)situatie.
- Het voorzien van collectieve ruimtes alleen volstaat niet. Er is ook blijvende aandacht nodig voor de invulling en het beheer ervan, met het oog op duurzaam samenleven.
- Een goede inbedding en samenwerking met de buurt is cruciaal. Het project mag geen eiland zijn, maar moet bijdragen aan sociale uitwisseling en meerwaarde bieden voor de wijk en de buurtbewoners.
- De erfgoedwaarde kan leiden tot atypische oplossingen die spanningen opleveren bij het bewonen en beheren van het gebouw. Dat vraagt om zorgvuldig beheer en opvolging door de woonmaatschappij.



▲ Inplantingsplan

1. De gemeenschappelijke 'schuur'
2. School
3. De kapel
4. Gemeenschappelijke tuin
5. Clusterparking



▲ Vele behouden details verwijzen naar de vroegere kloosterfunctie: van de dubbele deur uit de voormalige kamer van moeder-overste tot eeuwenoude muurschilderingen en houten balken.



▲ Het complex ligt op wandelafstand van het kerkplein, maar ligt door haar positie achter de basisschool een beetje verwijderd van de dorpse drukte.

DE WERVE HOEF, WIJNEGEM

WOONUNITS COHOUSING: 30 BEWONERS COHOUSING: 98
WOONUNITS TOTAAL: 320 BEWONERS TOTAAL: 900

Initiatiefnemer: Woonmaatschappij De Ideale Woning

Partners: Woonmaatschappij De Voorkempen / Gemeente Wijnegem / ectv architecten / Collectief Noord Architecten / Avansa Antwerpen / SPACE-LAB.be / Trizone / Team Vlaams Bouwmeester / Agentschap Wonen in Vlaanderen / Provincie Antwerpen

2018	– Toekenning subsidie Provincie Antwerpen – Oproep kandidaat-bewoners
2019	– Start proces participatie – Engagementscharter kandidaat-bewoners
2020	– Goedkeuring programma van eisen – Ontwerpwedstrijd architecten
2021	– Aanstelling architect – Workshop kandidaat-bewoners en architect
2022	– Finalisering schetsontwerp en opstart voorontwerp – Participatiemomenten met kandidaat-bewoners
2023	Stilstand: herstructurering en overdracht aan De Voorkempen
2024	
2025	– Heropstart overleg gemeente

Vierkantshoeve als inspiratie voor sociale cohousing

In de geplande woonwijk De Werve Hoef in Wijnegem werkt woonmaatschappij De Voorkempen met verschillende partners aan een cohousing voor de sociale huurmarkt. Het cohousingproject beoogt een innovatieve manier van samenwonen waarbij individuele woningen worden gecombineerd met gedeelde voorzieningen binnen en buiten. Het project kende reeds een lange doorlooptijd en wordt, nadat het een aantal jaren stillag, in het najaar van 2025 weer opgepakt.

De nieuwe woonwijk De Werve Hoef vormt een inbreiding tussen de bebouwde kern van Wijnegem en het nabijgelegen industrieterrein. De grond, gelegen tussen de Merksensebaan en de Houtlaan, was reeds jaren in eigendom van de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning en is nu overgegaan naar woonmaatschappij De Voorkempen. Via een Open-Oproepprocedure van Team Vlaams Bouwmeester maakte architectenbureau Collectief Noord een masterplan dat in totaal 320 wooneenheden voorziet.

Naast sociale huur- en koopwoningen is er binnen het masterplan plaats voor kleine en middelgrote woningen en enkele handelsruimtes. De woningen zijn verspreid over verschillende woningclusters, geïnspireerd op de typologie van de vierkantshoeve – een duidelijke knipoog naar de historische landbouwactiviteit van de plek. Een van die clusters zal plaats bieden aan een cohousingconcept met sociale huurwoningen.



▲ Het collectieve woonprogramma – een gedeelde keuken, speelkamer, stilteruimte, werkatelier en polyvalente ruimte – bevindt zich aan de zuidzijde van het terrein, aansluitend op het buurtpark. © ectv architecten

De site voor deze cohousing bevindt zich op een prominente locatie in het masterplan, grenzend aan een buurtpark en op de kruising van de twee toegangswegen.

EEN SOCIAAL EXPERIMENT

Dat een woonmaatschappij bewust kiest voor een cohousingproject is allesbehalve evident. Gert Eyckmans, toenmalig directeur van De Ideale Woning: “Minder kapitaalkrachtige gezinnen zouden eveneens de kans moeten krijgen om te kiezen voor de voordelen van cohousing, waarbij bewoners naast de eigen compacte woning bijvoorbeeld andere binnenruimtes en ook een genereuze tuin met elkaar delen. Zulke zaken lijken nu exclusief gereserveerd voor mensen met voldoende financiële middelen.”



▲ De dertig woningen in een volume met zadeldak, en een lager volume met collectieve ruimtes, omsluiten een gedeeld groenerf.

Ook Filip Lagiewka, toenmalig wooninnovator bij De Ideale Woning, ziet een belangrijke potentie in de toepassing van het cohousingconcept binnen sociale woningbouw: “Doordat ze bepaalde infrastructuur delen, gaan bewoners misschien ook sneller elkaar helpen en met elkaar overleggen. Zowel in groep als individueel kunnen ze sterker worden. Om kleine problemen op te lossen moeten bewoners op termijn niet meer volledig rekenen op de sociale diensten van de woonmaatschappij, die op haar beurt efficiënter kan werken. Dat klinkt misschien een beetje utopisch, maar het zou wel kunnen werken.”

Om die hoge ambities waar te maken organiseerde de woonmaatschappij een ontwerpwedstrijd binnen de regelluwe context die de Proefomgeving voor experimentele woonvormen van het Agentschap Wonen in Vlaanderen bood. Daardoor kon de woonmaatschappij afwijken van de stringente ontwerprichtlijnen voor sociale huisvesting. “Ontwerpers konden van de minimum opgelegde oppervlakenormen vierkante meters afvrijlen en die besparing overhevelen naar het collectieve programma dat essentieel was voor het functioneren van de cohousing. Op basis daarvan konden we dan de maandelijkse huurbijdrage voor dat additionele programma berekenen”, licht Filip Lagiewka toe.

De woonmaatschappij hechtte daarnaast veel belang aan het opzetten van een duurzaam participatietraject en zette daarvoor de provinciale projectsubsidie ‘Anders Wonen’ in. Concreet ging het participatietraject met een vooraf samengestelde groep van kandidaat-bewoners al van start bij de allereerste ideevorming. Onder begeleiding van SPACE-LAB.be en Trizone, en in samenwerking met Avansa, werd maximaal rekening gehouden met de wensen en noden van de toekomstige bewoners, uiteraard binnen de op voorhand gecommuniceerde administratieve en financiële kaders.

EEN INNOVATIEVE MAAR COMPLEXE PUZZEL

De woonmaatschappij lanceerde de ontwerpwedstrijd in 2020, aan het begin van de coronapandemie. Architecten konden zich kandidaat stellen op basis van een visietekst. Een professionele vakjury en de groep kandidaat-bewoners beoordeelden de inzendingen. “De waardevolle complementaire input van de bewoners heeft geholpen om een gedragen voorontwerp op te leveren”, weet Tania Vandenbussche, van het geselecteerde bureau ectv architecten. “Binnen het masterplan met vierkantshoeves kwamen we tot een flexibel voorstel, waarin we tegelijkertijd heldere architectonische keuzes maakten.”

De planflexibiliteit waarover Tania Vandenbussche het heeft, vormt een cruciaal element in dit verhaal. In een regulier (groeps)woningbouwontwerp ligt het programma van eisen op voorhand vast en wordt aan de architect een kant-en-klaar ontwerp gevraagd. In dit geval krijgt een deel van het programma vorm op basis van input die kandidaat-bewoners geven gedurende het participatietraject. Het

inbouwen van aanpasbare keuzemogelijkheden omtrent de verdeling en vormgeving van de gedeelde infrastructuur is dus cruciaal voor de duurzaamheid van het traject.

Het ontwerp van ectv architecten laat zich helder lezen. De gevraagde dertig woningen zijn geschikt in een L-vormig volume met zadeldak, dat aan twee zijden een gedeeld groenerf omsluit. De woonruimtes bevinden zich in de mate van het mogelijke niet hoger dan op de derde bouwlaag. Architect Tania Vandenbussche: “De relatie tussen het wonen en het erf is erg belangrijk. Tot de derde bouwlaag zie je de kinderen nog spelen in de tuin, roep je iets door het raam of loop je snel even naar beneden. Vanaf de vierde bouwlaag verandert die relatie en is de afstand, zowel fysiek als mentaal, groter.”

De verschillende woningtypes zijn logisch gestapeld, met dezelfde types boven elkaar. Daardoor blijft de gebouwstructuur eenvoudig en flexibel, en dus ook economisch. Elke woning is zowel gericht naar het collectieve erf als naar de omgeving erbuiten. Een houten voorzetstructuur aan de erfzijde zorgt voor een zachte overgang tussen het private interieur en de collectieve buitenruimte. “De houten structuur geeft een kader waarbinnen de bewoners zich een deel van de buitenruimte eigen kunnen maken. De rest van het erf blijft ruimte voor alle bewoners. Tegelijkertijd zorgt de structuur ook voor de nodige privacy doordat andere bewoners of toevallige passanten op afstand worden gehouden”, zegt Tania Vandenbussche.

Het collectieve programma bevindt zich in een afzonderlijk, grotendeels gelijkvloers volume aan de zuidzijde van het terrein, aansluitend op het buurtpark. De beperkte hoogte van dat volume komt het zonlicht op het erf ten goede. Door de toegang tot het collectieve woonprogramma – een gedeelde keuken, speelkamer, stilteruimte, werkatelier en polyvalente ruimte – aan de hoofdtoegang tot het woonerf te situeren, kunnen ook de buurtbewoners ze gebruiken. De architecten maken zich sterk dat de bundeling van het programma ervoor zorgt dat dit in samenspraak en in functie van de middelen zowel in de ontwerpfase als na de oplevering kan groeien of krimpen. Tania Vandenbussche: “Het is anticiperen op enerzijds het participatieve en anderzijds het onzekere karakter van het programma.”

Om het collectieve woonprogramma binnen de financiële limieten te realiseren, bedacht de woonmaatschappij een innovatieve oplossing. Zo zijn in het ontwerp alle woningen met 10% verkleind, wat 360 m² extra ruimte opleverde voor de collectieve delen. Een blijvend tekort van ongeveer 100.000 euro is opgevangen via een bijkomende maandelijkse huurbijdrage voor de gemeenschappelijke delen. Met die huurbijdragen kan de extra investering voor de bouw van de collectieve ruimtes op een termijn van dertig jaar worden terugbetaald. “Die maandelijkse huurbijdrage is in samenspraak met de kandidaat-huurdere bepaald en schommelt tussen 10 en 15 euro per

maand. De bijdrage is afhankelijk van de grootte van het huishouden en houdt rekening met de besparing op de klassieke beheerkosten die anders als huurlasten in rekening worden gebracht, omdat de bewoners zelf taken als tuinonderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke delen op zich willen nemen. Daarnaast is beslist om sommige collectieve ruimtes open te stellen voor de buurt om zo extra inkomsten te genereren”, aldus Filip Lagiewka.

GERICHTE PARTICIPATIE ROND CONCRETE ONTWERPVRAAGSTUKKEN

Na de wedstrijdphase werden de architecten mee betrokken in het participatietraject dat al eerder van start was gegaan met de groep kandidaat-bewoners van het cohousingproject. Het vinden van kandidaten bleek volgens Filip Lagiewka een hele uitdaging: “Begin 2018 deden we een eerste oproep. Die hebben we exclusief aan de circa 6.000 huishoudens op de wachtlijst van de woonmaatschappij gericht om te vermijden dat mensen zich louter kandidaat zouden stellen om de wachttijd te omzeilen. Omdat de respons aan de lage kant was, zijn we veel ruimer gaan communiceren. Pas na die extra oproep kwamen we tot een groep van vijftien huishoudens met opvallend veel alleenstaande vrouwen, al dan niet met kinderen, waarmee we concreet aan de slag konden.” Om met die kleine groep van kandidaat-bewoners van start te gaan, was het essentieel om te kunnen afwijken van de volgorde op de wachtlijst, wat mogelijk was via de regelluwte in de Proefomgeving voor experimentele woonvormen.

De provincie Antwerpen gaf een opstartsubsidie voor het traject, waardoor de woonmaatschappij de nodige professionele begeleiding voor het participatietraject kon aantrekken. Dat bleek noodzakelijk volgens Gert Eyckmans, destijds directeur van De Ideale Woning: “Het spreekt voor zich dat die subsidie cruciaal was omdat een woonmaatschappij een dergelijk participatieproces niet alleen kan bekostigen. Niet in het minst de groepsvorming vergt veel tijd, energie en vooral de nodige expertise.”

Tom Lagast van SPACE-LAB.be kreeg de taak om een programma van eisen te schrijven in samenspraak met de kandidaat-bewoners. Hij werd daarbij ondersteund door Soetkin Goris van Trizone. De medewerkers van Avansa moesten ervoor zorgen dat er, voorafgaand aan de oplevering, een hechte groep bewoners zou klaarstaan.

“In de eerste sessies hebben we rond een charter en een visietekst voor het gewenste cohousingidee gewerkt, naast een engagementsverklaring tussen bewoners, de woonmaatschappij en de gemeente Wijnegem”, stelt Tom Lagast. “In die verklaring maakten de partners afspraken over onder meer vergaderingen en de gewenste diversiteit in de bewonersgroep.”



▲ Elke woning is zowel gericht naar het collectieve erf als naar de omgeving erbuiten.
© ectv architecten

Daarnaast werd het programma van eisen samen met de bewoners verder uitgewerkt. Wat wensen ze met elkaar te delen? hoe zien ze het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes? enzovoort. “Opvallend was dat het delen van wasmachines in een sociale cohousing nogal wat weerstand opriep, terwijl de hippe wasbar in private cohousing-projecten meestal hoog op het verlanglijstje staat”, aldus Tom Lagast. Bewoners kregen technieken aangeleerd om met elkaar in overleg te gaan en samen beslissingen te nemen, en ze gingen samen projecten bezoeken om ideeën op te doen.

Het participatietraject rond het ontwerp van ectv architecten bestond uit twee intensieve workshops, waarin de bewonersgroep onder meer het gebruik van het erf en de haalbaarheid van het cohousingprogramma besprak. De betrokkenheid van bewoners in het proces zorgde voor waardevolle inzichten, maar ook voor uitdagingen. Architect Tania Vandenbussche: “Sommige ontwerpbeslissingen, zoals het plaatsen van de woningtoegangen aan het erf in plaats van aan de buitenrand, en het voorzien van bepaalde programmaonderdelen, waren in lijn met beproefde cohousingprincipes maar werden door bewoners in vraag gesteld.” Zo bleek de gedeelde wasruimte controversieel, waardoor ze uiteindelijk is opgesplitst in kleinere units en sommige grotere woningen een eigen aansluiting kregen. Het werkatelier beschouwden de kandidaat-bewoners als overbodig en het collectieve programma brachten ze terug tot een gedeelde leefruimte met keukens en een afsluitbare speelplek voor de kinderen. “Door de verschillende gesprekken kreeg onze ontwerpvoorzet meer en meer vorm. We ervoeren dit als een erg positief traject”, vertelt Tania Vandenbussche.

PROJECT OP PAUZESTAND

Niet lang na de opstart van het voorontwerp kwam het project tot stilstand. De aangekondigde herstructureringsoperatie van de sociale huisvestingssector leidde tot heel wat onzekerheden voor De Ideale Woning. In afwachting van meer duidelijkheid over de toekomst besliste het toenmalige directiecomité om het project stil te leggen. Uiteindelijk is het overgedragen aan woonmaatschappij De Voorkempen. Tot op vandaag is de woonmaatschappij in overleg met de gemeente Wijnegem over het globale masterplan en het omgevingsontwerp dat nodig is om het cohousingontwerp verder te finetunen. Hoewel de toekomst voor dit project nog open ligt, is de vertraging voor de bewonersgroep, die jarenlang intensief betrokken was, toch heel teleurstellend.

OVER KEUZEVRIJHEID

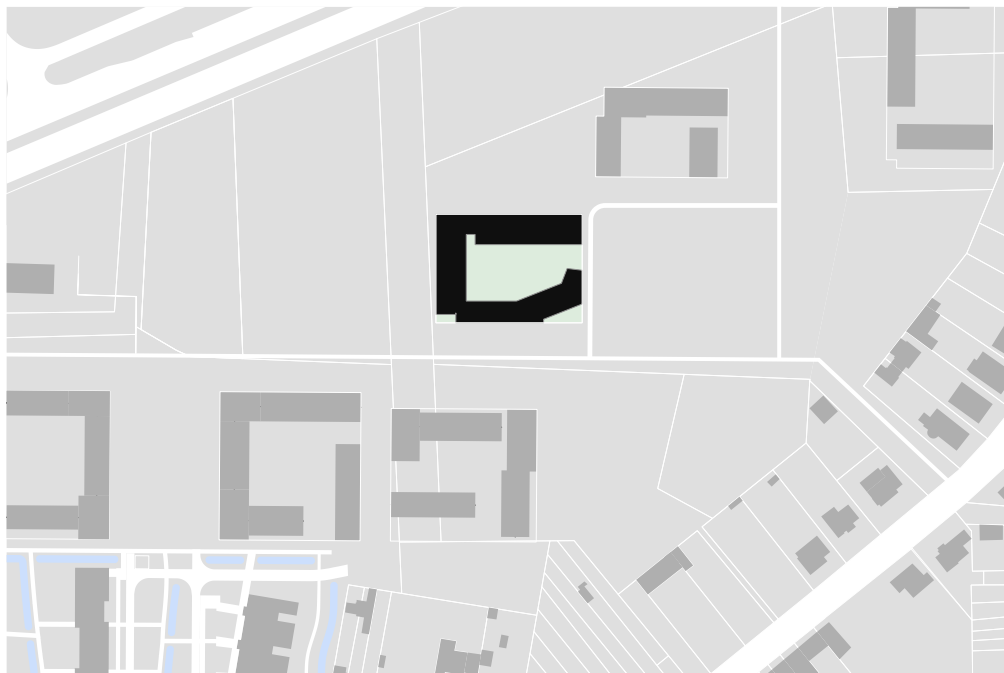
Ondanks de moeilijke omstandigheden biedt de ervaring met De Werve Hoef waardevolle inzichten die toekomstige initiatieven kunnen versterken. Deze case toont vooral hoe essentieel het is dat zowel woonmaatschappij, kandidaat-bewoners als ontwerpers zich gezamenlijk engageren voor een duurzaam en gedragen ontwikkelproces.

Opvallend is de methodiek waarbij eerst een bewonersgroep werd gevormd, die – nog vóór de ontwerpfase – een eerste programma van eisen opstelde. Vervolgens gingen de ontwerpers met die input aan de slag om een voorstel uit te werken dat ruimte liet voor verdere verfijning en bijsturing tijdens het traject. Die combinatie van een gedeelde visie en ontwerptechnische flexibiliteit blijkt in dit project cruciaal om in participatie een evenwicht te vinden tussen vastleggen en openlaten.

Uit de opmaak van het ontwerpvoorstel blijkt hoe belangrijk de bewonersgroep het vond om een leefbare balans tussen collectiviteit en privacy te realiseren. Dat vraagt om bijzondere aandacht: de architecten streefden dan ook naar een ruimtelijk model dat voldoende mogelijkheden biedt voor terugtrekking in en afbakening van het individuele domein. De ontwerpers hielden hier van meet af aan rekening mee, wat de (toekomstige) leefbaarheid en kwaliteit van het ontwerp ten goede komt.

BELANGRIJKE LESSEN

- Dit project toont dat het maximaliseren van zowel financiële als maatschappelijke winst mogelijk is. Op financieel vlak werd bespaard door het compacteren van private wooneenheden, oftewel het overhevelen van het aantal vierkante meters naar de realisatie van collectieve infrastructuur. Op maatschappelijk vlak wordt 'zorgen voor elkaar' gestimuleerd door ruimtelijke nabijheidsprincipes.
- De selectie van een ontwerper op basis van zowel het ontwerpvoorstel als de luisterbereidheid tijdens het traject blijkt een belangrijke troef.
- Architectuur kan een scheppend kader zijn voor het bemiddelen van sociale relaties, bijvoorbeeld door flexibele mogelijkheden te bieden in de toegang en het gebruik van collectieve ruimtes zoals keuken, speelkamer, stilteruimte, werkatelier en polyvalente ruimte.
- Participatie werkt goed rond concrete ontwerpvragestukken. Geen optelsom van individuele wensenlijsten, maar een proces waarin ontwerpvoorstellen worden bevestigd en voldoende ruimte laten voor bijsturen waar nodig.



▲ Inplantingsplan



▲ Niveau 0

1. Gemeenschappelijke keuken en eetruimte / speelruimte
2. Fietsenstalling
3. Wasberging
4. Fietsenstalling
5. Gemeenschappelijke keuken
6. Berging
7. Fietsenstalling

'T GETOUW, MALLE

WOONUNITS COHOUSING: 9 BEWONERS COHOUSING: 11
WOONUNITS TOTAAL: 9 BEWONERS TOTAAL: 11

Initiatiefnemer: AID architecten

Partners: Abbeyfield Vlaanderen / Agentschap Wonen in Vlaanderen / vzw De Vrienden van 't Getouw / Gerd & Kristl van Zundert-Bakermans / Provincie Antwerpen

2014	— Eerste contactname Abbeyfield
2015	— Eerste schetsontwerp
2016	— Onderzoek naar mogelijke partners en financiering
2017	— Samenwerkingsovereenkomst met Abbeyfield
2018	— Toekenning Proefomgeving experimentele woonvormen — Toekenning subsidie Provincie Antwerpen
2019	— Start ontwerp
2020	— Omgevingsvergunning
2021	— Start werken
2022	— Voorlopige oplevering
2023	— Sleuteloverdracht aan bewoners
2024	
2025	

Cohousing voor 55-plussers in het hart van het dorp

't Getouw is een kleinschalig cohousingproject voor mensen van 55 jaar en ouder, gelegen in het centrum van Malle. Met negen appartementen voor maximaal elf bewoners biedt dit project een unieke woonvorm op wandelafstand van alle dorpse basisvoorzieningen. Twee architecten namen het initiatief en werkten in samenwerking met Abbeyfield vzw een concept uit dat inspeelt op de behoefte aan een sociale en ondersteunende leefomgeving voor senioren.

Het project ontstond als een denkoefening rond een onbebouwd perceel aan de Kasteellaan in Malle. In een verdichtingscontext en een woningmarkt die steeds vaker getekend worden door weinig inspirerende 'verappartementisering', vroegen architecten Kristl Bakermans en Gerd van Zundert van AID Architecten zich af of er geen manier bestond om groepswoningbouw kwaliteitsvoller en onbaatzuchtiger te realiseren op een grond die ze zelf in eigendom hadden. "Omdat onze zoektocht naar potentiële partners zoals de gemeente, het OCMW of een woonmaatschappij niet het nodige draagvlak voor een duurzaam ontwikkelingsmodel opleverde, bleef de grond twaalf jaar lang onbenut", vertelt Kristl Bakermans.



▲ Het huis is met zijn brede gevel en drie bouwlagen geïnspireerd op een klassiek herenhuis in de rij, met een centrale doorrit naar een koetshuis achteraan.



▲ De gemeenschappelijke unit bestaat uit een grote zitruimte met eetkeuken, een wasberging, badkamer en een hobbyruimte of logeerplek.

De doorbraak kwam in 2007, toen het architecten-koppel in de media las over senioren die samenleven als kotstudenten binnen een zogenaamd ‘Abbeyfield’-concept. Deze woonvorm, die zich vanuit het Verenigd Koninkrijk internationaal verspreid heeft, biedt een collectieve woonoplossing voor 55-plussers die op termijn zelfstandig willen blijven wonen maar tegelijkertijd de nabijheid van een hechte gemeenschap waarderen. Gerd van Zundert: “De kennismaking met Abbeyfield Vlaanderen gaf het project een nieuwe impuls en leidde tot de beslissing om een sociaal getinte ontwikkeling met eigen middelen te financieren, rekenend op een relatief lage huur van de deelnemers.”



▲ Vanuit de gemeenschappelijke entree biedt een trap en een lift toegang tot de appartementen.

ABBEYFIELD ALS WOONMODEL VOOR OUDEREN

Abbeyfield Vlaanderen werd opgericht in 2003 als een onafhankelijke vzw die kleinschalige, kwaliteitsvolle huisvesting aanbiedt voor 55-plussers die op hun zelfstandigheid, privacy en comfort gesteld zijn maar tegelijkertijd graag in een huiselijke en sociaal betrokken omgeving willen wonen. Ondertussen hebben zij een aantal cohousingprojecten voor die doelgroep gerealiseerd.

“In een Abbeyfieldhuis heeft elke bewoner een compact privaat appartement dat volledig is uitgerust met een aparte slaapkamer, badkamer en een eigen woonkamer met open basiskeuken. Daarnaast komt het concept via het voorzien van gemeenschappelijke programma's tegemoet aan de wens van bepaalde ouderen om naast hun privéleven ook gezelschap en ondersteuning te hebben, binnen de grenzen die ze zelf vastleggen”, aldus Charlotte Hanssens, voorzitter van Abbeyfield Vlaanderen.

Om het cohousing-idee op duurzame wijze te implementeren, faciliteert Abbeyfield binnen haar projecten stevast de groepsvorming. Zij informeren mogelijke geïnteresseerden en zorgen voor een startgroep aan huurders die wel oren hebben naar leven in een kleine woongemeenschap. Om de kwaliteit van hun sensibiliseringstraject te verhogen, werd in de context van 't Getouw een participatiemedewerker aangesteld via een subsidie vanuit de projectoproep van de provincie Antwerpen.

Het groepsvormingsproces besloeg een periode van twee tot drie jaar, waarin Abbeyfield individuele kandidaat-bewoners via verschillende stappen begeleidde tot ze een stabiele en hechte woongroep vormden. Net zoals in haar andere projecten richtte Abbeyfield een bewonersvereniging op – in dit geval vzw De Vrienden van 't Getouw – die instaat voor de continue verhuur van de wooneenheden. De vereniging, waarvan ook toekomstige kandidaat-huurders, sympathisanten, geïnteresseerden en wijkgenoten lid zijn, ontlast de ontwikkelende partij en Abbeyfield van het zoeken naar nieuwe huurders. Bewoners trekken indien nodig dus zelf nieuwe leden aan en volgen hierbij ook het selectieproces op, evenwel met de nodige ondersteuning vanuit Abbeyfield. Dat maakt dat ze als huurders impact hebben op wie hun volgende burens worden – niet onbelangrijk in de context van cohousing. Tegelijkertijd zijn de bewoners wel verantwoordelijk voor het bijeenbrengen van de maandelijkse huur.

De huurprijzen zijn op voorhand vastgelegd, op basis van een akkoord tussen de ontwikkelaars en Abbeyfield, en bedragen bij 't Getouw tussen de 500 en 600 euro per maand. Dat is mogelijk doordat bewust is gekozen voor een lager ontwikkelaarsrendement en verhuur aan een sociaal tarief. De individuele kosten voor verwarming, elektriciteit en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen zijn hier niet mee ingerekend, maar ook deze zijn beperkt door de toepassing van duurzame technieken.

Kristl Bakermans benadrukt dat het project tot op vandaag zijn sociale ambities trouw blijft: “De huurprijs die wij 't Getouw vzw aanrekenen, bedraagt 6.200 euro per maand voor alle units, wat in deze omgeving niet marktconform is. Hierdoor blijft wonen binnen het Abbeyfield-concept relatief betaalbaar.” Die totale maandelijkse huurprijs werd volgens de architecte voorafgaand overeengekomen met Abbeyfield om de haalbaarheid van het project te garanderen. Daarin zit ook een buffer voor de groep huurders indien er (tijdelijk) leegstand zou zijn.

EEN BUSINESSMODEL MET RISICO'S

Het ontwikkelingsproces verliep niet zonder hindernissen. Zo twijfelden de ontwikkelaar-architecten aanvankelijk over de haalbaarheid van het ongewone project in een dorpse context, vooral in combinatie met de hoge, zelf opgelegde ambities op het vlak van ruimtelijke kwaliteit en betaalbaarheid. Die betaalbare woonambitie vormde een heikele evenwichtsoefening en kwam gedurende het proces omwille van allerlei factoren onder druk te staan.

Gerd van Zundert wijst onder meer op de ongelijkheid tussen (semi-) publieke en private ontwikkelaars: “OCMW's kunnen rekenen op gunstige btw-tarieven en vrijstellingen van onroerende voorheffing, terwijl wij daar ondanks onze bewust gekozen sociale inslag niet voor in aanmerking kwamen.” Met een ontwikkelaarsrendement van slechts 1,2% en een vzw zonder financiële buffer, blijft de hele onderneming volgens Kristl Bakermans en Gerd van Zundert effectief risicovol. Ook speelden er administratieve obstakels die een duurzaam businessmodel onder druk zetten. Zo waren er bijvoorbeeld stringente voorwaarden met zware boeteclausules gekoppeld aan de omgevingsvergunning, om de realisatie van het concept met gedeeld autobestuur mogelijk te maken (en dus een versoepeling van de parkeernorm te bekomen).

“Dergelijke beslommeringen moeten overwinnen is niet echt bemoeigend, aangezien wij hier in tegenstelling tot andere reguliere ontwikkelaars geen hoge winstmarges hanteren om grotere financiële risico's in te dekken”, zegt Gerd van Zundert stellig. “Indien wij op termijn zouden moeten afstappen van het Abbeyfield-concept en richting traditionele huurappartementen zouden evolueren, dan moeten wij aan de gemeente een boete betalen wegens tot niet-gerealiseerde parkeeraantallen. Het is niet verwonderlijk dat velen zich hier niet aan zouden wagen, en dat is jammer”, vult Kristl Bakermans aan.

GEEN PARTICIPATIE, WEL COHOUSING-EXPERTISE

De rol van Abbeyfield in de groepsvorming en de uiteindelijke realisatie van het project was cruciaal, maar het proces bleek complex. Ondanks de grote interesse tijdens infodagen, aarzelden potentiële bewoners om definitief in te stappen. Gerd van Zundert: “Pas toen het gebouw af was en concreet zichtbaar werd hoe het gemeenschappelijk-private leven zich er zou afspelen, versnelde de instroom.”

Het ontwerp van het gebouw met gemeenschappelijke delen kwam in dat vroege stadium niet tot stand via participatie vanuit de toekomstige bewonersgroep. Dat hoefde ook niet, gezien de talloze projecten die Abbeyfield Vlaanderen eerder al realiseerde volgens een ondertussen al behoorlijk gefinetuned format. Architect-initiatiefnemer Kristl Bakermans: “Op basis van eerdere ervaringen stelde Abbeyfield wel enkele ontwerp aanpassingen voor, zoals een verhoogde diversiteit

in appartementtypes en de toevoeging van een gemeenschappelijke logeerkamer en wasruimte. Het project voorziet een grote gedeelde ruimte voor gemeenschapsactiviteiten, terwijl de individuele woonunits volledig autonoom zijn. Een best wel gangbare setting.”

De provinciale subsidie heeft er wel voor gezorgd dat in dit geval meer tijd dan normaal genomen kon worden om een hechte, eerste bewonersgroep te laten groeien. Met hen werden een cohousing-charter en een samenwoonplan opgesteld. De bewoners beslissen in een Abbeyfieldhuis ook samen welke nieuwe mensen zij in hun gemeenschap opnemen als er een unit vrijkomt. Dat wil zeggen dat zij ook de verantwoordelijkheid dragen voor de constante bezetting van alle wooneenheden met het oog op de maandelijkse huuraflissing. Het regelluwe kader van de Proefomgeving experimentele woonvormen maakte het mogelijk om dankzij aangepaste huurvoorwaarden plaats te maken voor mensen met lagere inkomens binnen het project.

ARCHITECTUUR OP MAAT VAN HET DORP

Gelegen tussen school en hoofdstraat is 't Getouw vandaag een plek waar heel wat dorpelingen passeren. “Het huis is met zijn brede gevel en drie bouwlagen geïnspireerd op een klassiek herenhuis in de rij, met een centrale doorrit naar een koetshuis achteraan. Er is geen koetshuis meer, maar wel een overdekte ruimte voor fietsen en tuingerief, in de gemeenschappelijke tuin”, legt Gerd van Zundert uit.

Hoewel misschien iets volumineuzer dan zijn burens, schrijft 't Getouw zich mooi in binnen het straatbeeld. Het gebouw zet een stap naar achteren, waardoor een kleine voortuinstrook ontstaat. De elementen in blauwe hardsteen aan weerszijden van de inkom zijn een herinterpretatie van de afstandhouders bij historische koetspoorten en maken de analogie met de herenwoning compleet. Hier zijn het zitelementen die voorbijgangers of bewoners uitnodigen om even halt te houden en een babbeltje te slaan.

De toegang tot 't Getouw bestaat uit een centrale gemeenschappelijke entree die straat en tuin visueel met elkaar verbindt. De genereuze dimensies maken de ruimte geschikt voor een partijtje tafeltennis of een binnen-buitenfeest. De gemeenschappelijke unit links van de entree bestaat uit een grote zitruimte met eetkeuken, een wasberging, badkamer en een hobbyruimte of logeerplek. Aan de andere zijde van de entree bevindt zich een appartement



▲ De private wintertuinterrassen kunnen met schuifdelen open of dicht gezet worden.

met twee slaapkamers. De volgende bouwlagen herbergen telkens vier compacte maar volledig uitgeruste eenslaapkamer-appartementen. Met zonneschermen en schuifdelen om de private wintertuinterrassen open of dicht te zetten, kunnen individuele bewoners zelf hun comfort- en privacyniveau bepalen. Ondanks hun ervaring met collectieve woonvormen, botsten de architecten ook op technische obstakels. Zo vereiste de Watermaatschappij aparte watermeters per unit, wat besparingen bemoeilijkte. Daarom lieten de initiatiefnemers putboringen uitvoeren om een gedeelde pomp te realiseren. Verder implementeerden ze naast een duurzame massiefbouw (40 cm dikke muren in massief metselwerk en bepleisterd met hydraulische kalk) ook vloerverwarming, een zonneboiler, een groendak voor waterbuffering en zonnepanelen, om de maandelijkse energiekosten per gebruiker te verlagen tot circa 60 euro per unit. De kelder – een flinke meerkost – biedt nu waardevolle bergruimte en werkplaatsen, wat een welkome aanvulling is op de compacte privé-units.

SAMEN LEVEN MET GEDEELDE VERANTWOORDELIJKHEID

Wat betreft de leefbaarheid van dit project, blijkt uit gesprekken met verschillende bewoners alvast een grote mate van tevredenheid. “De combinatie van zelfstandig wonen en toch saamenhorigheid is precies wat ik zocht. ’t Getouw voelt als thuiskomen”, aldus een bewoner.



▲ Het project is gebouwd als duurzame massiefbouw met 40 cm dikke muren in massief metselwerk en bepleisterd met hydraulische kalk.

Het groepsgevoel blijkt een feit. Recent ging de bewonersgroep zelfs samen op vakantie.

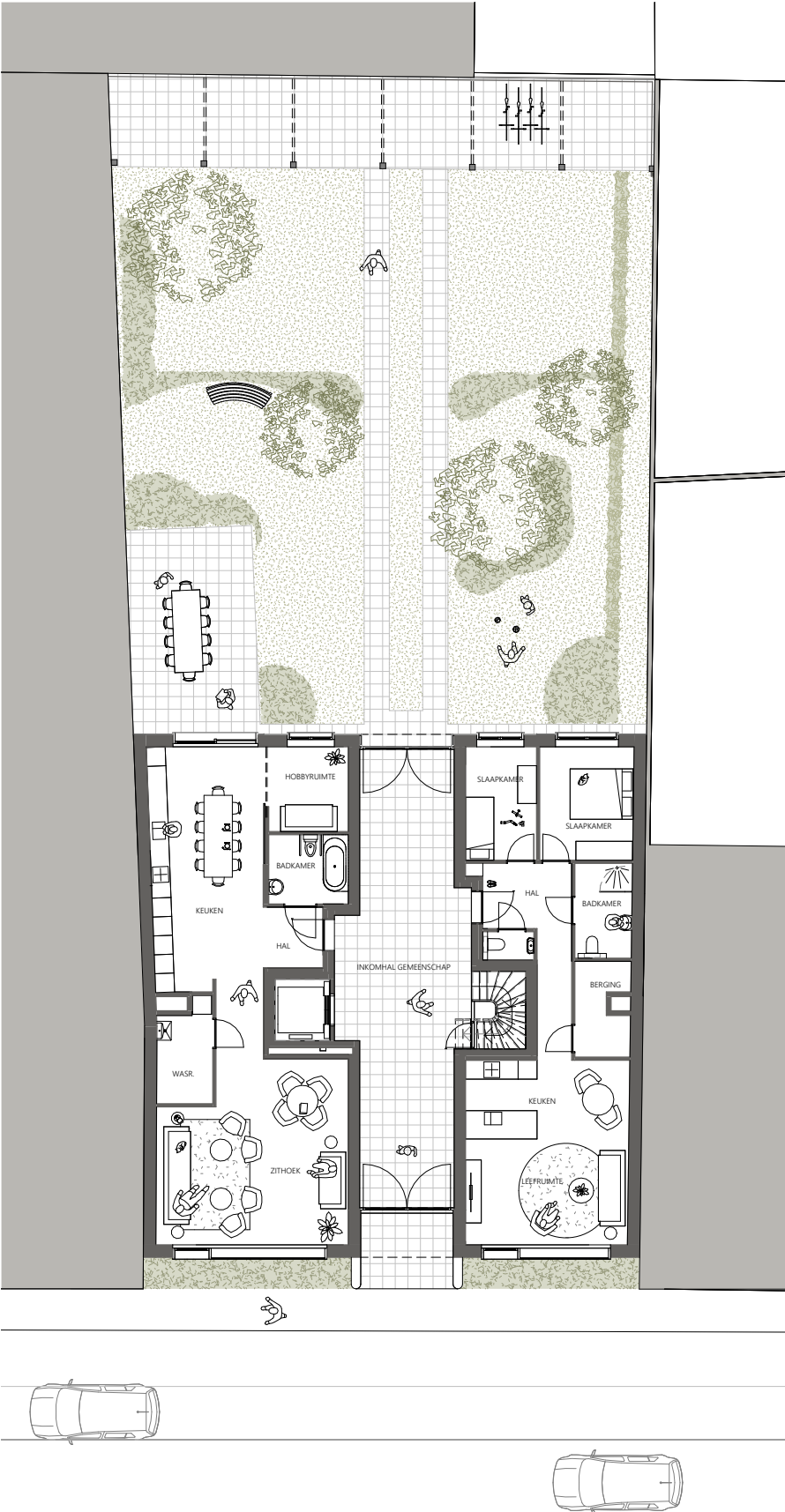
't Getouw in het bijzonder en Abbeyfield-projecten in het algemeen tonen dat particuliere initiatiefnemers met visie op duurzaamheid en samen leven beslist een waardevolle bijdrage kunnen leveren aan innovatieve woonvormen met een maatschappelijk relevante inslag. Tegelijkertijd loopt het pionieren niet van een leien dakje en liggen er nog regelmatig obstakels op de weg. De financiële haalbaarheid en de duurzaamheid van dit businessmodel met sociaal oogmerk waren in het geval van 't Getouw mogelijk doordat de grond niet mee in rekening is gebracht en de leningvoorwaarden gunstig waren. Bovendien bracht de provinciale subsidie de mogelijkheid om vooraf reeds aan duurzame groepsvorming te doen – een belangrijke factor bij het succes in 't Getouw. Waar niettemin nog een belangrijke uitdaging zit, is in de sensibilisering en begeleiding van bewoners met het oog op het aanleggen van een reservekapitaal voor onvoorziene situaties, zoals het plots wegvallen van huurders. Charlotte Hanssens van Abbeyfield is zich daarvan bewust: “Wij begrijpen dat dit in de nabije toekomst veel druk kan leggen op de bewonersgroep. Momenteel werken wij aan het aanscherpen van formules die toekomstige huurders hierin nog beter sensibiliseren en begeleiden.”

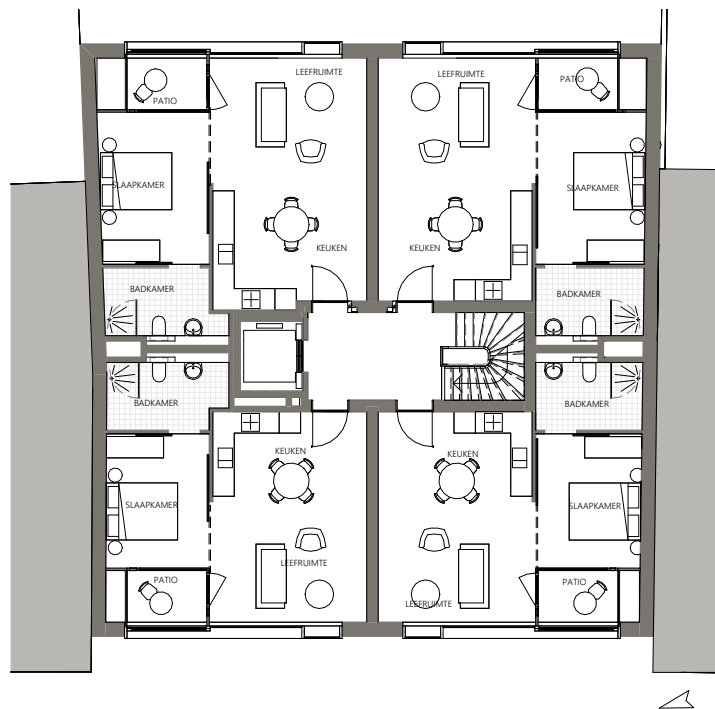
BELANGRIJKE LESSEN

- Een financieel experiment met een lager ontwikkelaarsrendement, zodat verhuur aan sociaal tarief mogelijk is, stuit in de praktijk op heel wat obstakels en hindernissen.
- Het schaalvoordeel van een organisatie die op meerdere locaties actief is en een beproefde methodiek hanteert, vereenvoudigt het samenstellen van een bewonersgroep.
- Genereuze en kwaliteitsvolle architectuur draagt merkbaar bij tot comfort en leefkwaliteit.
- Cohousing voor ouderen kan een succesvolle woonvorm zijn die de leemte vult tussen zelfstandig thuiswonen en verhuizen naar een woonzorgcentrum.
- Vertrouwen vanuit de lokale overheid en voldoende regelluwte en flexibiliteit zijn bepalend voor de slaagkans van dergelijke projecten.
- Huurders beslissen zelf wie hun burens worden, maar dragen daardoor ook een grote verantwoordelijkheid voor het draaiend houden van het businessmodel.



▲ Met de provinciale subsidie werd de tijd genomen om een hechte, eerste bewonersgroep te laten groeien.
© vzw De vrienden van 't Getouw en Abbeyfield





1:200 0 2 4 8

LANGGEVELHOEVE, BEVEL

WOONUNITS COHOUSING: 6 BEWONERS COHOUSING: 6
WOONUNITS TOTAAL: 33 BEWONERS TOTAAL: 122

Initiatiefnemer: Woonmaatschappij LeefGoed

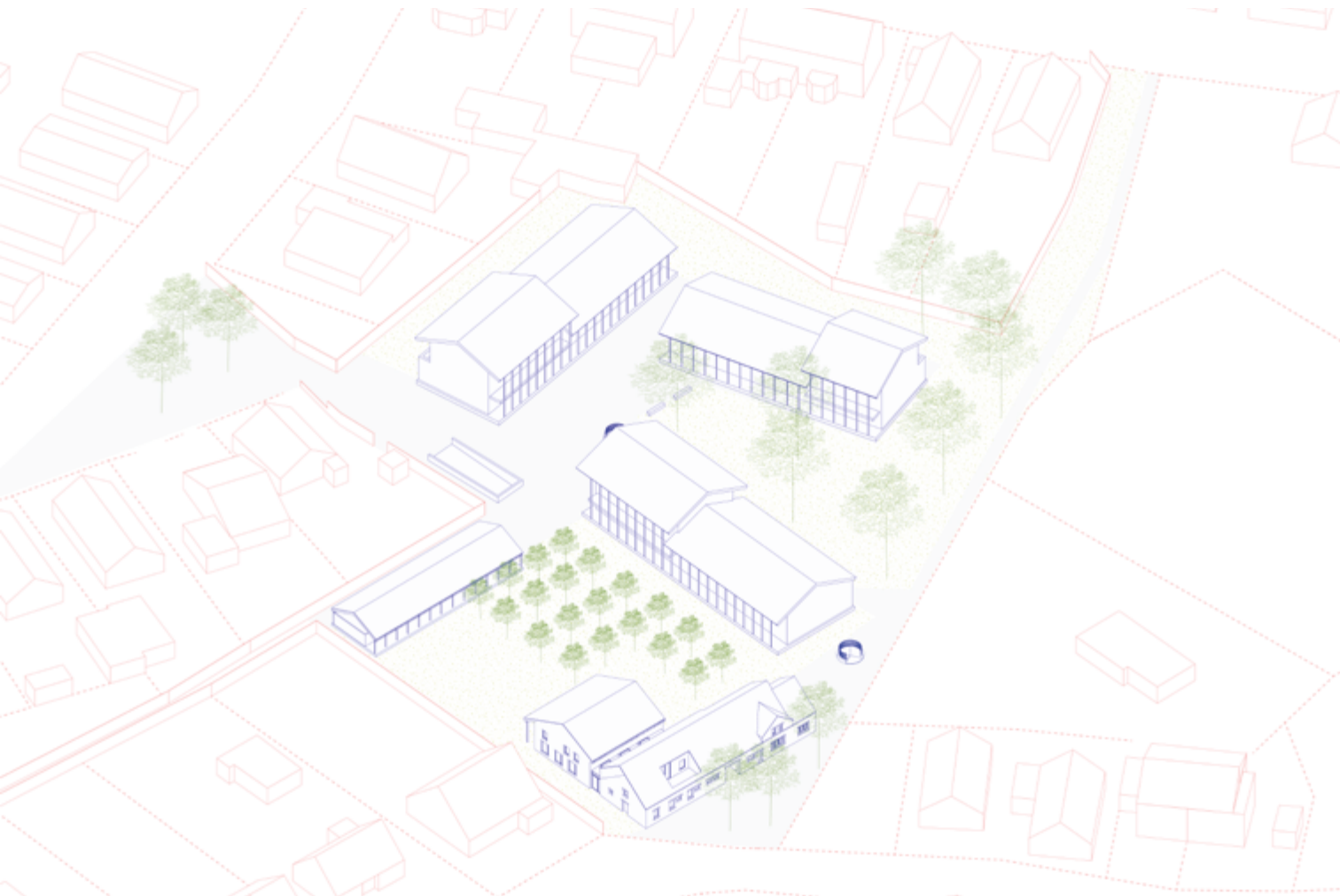
Partners: Woonmaatschappij Woonschakel Berg en Nete / Gemeente Nijlen/ SAAMO Provincie Antwerpen / KPW Architecten / Agentschap Wonen in Vlaanderen / Provincie Antwerpen

- 2010** — Onderzoek naar aantal sociale huurwoningen in Nijlen
- 2011** — Opmaak realisatieplan met de gemeente Nijlen
- 2012** — Subsidieaanvraag bouw sociale woonwijk goedgekeurd en aankoop gronden
- 2013** — Onderzoek naar inpassing bestaande gebouwen in project
- 2014** — Vaststelling projectdefinitie en onderzoek naar integratie langgevelhoeve
- 2015** — Aanstelling architect en beslissing tot cohousing
- 2016** — Finalisering schetsontwerp
- 2017**
- 2018** — Toekenning Proefomgeving experimentele woonvormen
— Toekenning subsidie Provincie Antwerpen
- 2019** — Opmaak omgevingsvergunning
— Opstart proces participatie
- 2020**
- 2021** — Finalisering uitvoeringsontwerp
— Overleg Gecoro en intrekking omgevingsvergunning
- 2022**
- 2023**
- 2024**
- 2025** — Heropstart overleg

Stilstand:
herstructurering
en overdacht
aan Woonschakel
Berg en Nete

Een langgevelhoeve als cohousing voor ouderen

De renovatie van een oude, leegstaande langgevelhoeve tot een cohousingproject voor ouderen: met het voormalige erf als collectieve ruimte en ingebed in het masterplan van een nieuwe sociale woonwijk leek het een veelbelovend idee. De coronapandemie en de fusies in de sociale woningbouwsector leidden echter tot aanzienlijke vertraging, al komt de realisatie nu stilaan dichterbij.



▲ De collectieve buitenruimte met een boomgaard, moestuin, speelbos en centraal woonerf, stimuleert contact met de natuur, beweging en ontmoeting.

In Bevel, een landelijke deelgemeente van Nijlen, ligt een oude langgevelhoeve in een bocht aan de Kiezelweg. Die boerderij met achterliggende boomgaard en omliggende gronden vormt de centrale spil in een bijzonder sociaal woonproject. Al in 2010 begon de gemeente Nijlen te zoeken naar locaties voor extra sociale huurwoningen, aangezien daar een substantieel tekort aan was en de sociale woningen vooral geconcentreerd waren in de deelgemeente Kessel. Bevel kreeg prioriteit, want daar bezat de gemeente grond in woonuitbreidingsgebied.

De toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij Zonnige Kempen (sinds de fusie opgegaan in woonmaatschappij LeefGoed; het project is intussen overgedragen aan woonmaatschappij Woonschakel Berg en Nete) ontwikkelde een visie en een masterplan met als belangrijkste uitgangspunt het faciliteren van ontmoeting tussen een diversiteit aan bewoners, met onder meer een focus op ouderen. “Veel ouderen wonen te groot, vereenzamen of kampen met hoge woonlasten. Alternatieve woonvormen zoals cohousing bieden een alternatief: je behoudt je autonomie, maar woont samen met anderen. Dat zorgt voor sociale interactie, veiligheid en gedeelde kosten”, aldus Luc Stijnen, toenmalig directeur van Zonnige Kempen en initiator van het project. Het vernieuwende van dit project zit volgens hem ook in de integratie: “Een cohousing is geen apart eiland maar maakt deel uit van een gemengd woonproject, waarin jong en oud, kopers en huurders samenleven in interactie met de wijk.”

Bovendien beoogt het project volgens Luc Stijnen om de verloren gegane voordelen van traditionele dorpen te herstellen in de contouren van de eenentwintigste-eeuwse samenleving. De hoeve en haar erf zouden hiervoor als drager voor het geheel fungeren. Het opzet was om eerst een ontwerp te ontwikkelen, en pas daarna een groep geïnteresseerde cohousers samen te stellen.

EEN COHOUSINGPLAN ROND ERF EN HOEVE

In 2015 werd het Leuvense bureau KPW architecten aangesteld. Hun ontwerp gaat uit van vier ‘woonschuren’ die drie ‘tuinkamers’ afbakenen: een verhard woonerf, een moestuin/boomgaard en een speelbos/speelweide. Zo ontstaat een fijnmazig netwerk van buitenruimtes, waarbij elke deelruimte een eigen karakter heeft en de plekken samen een gradatie in collectiviteit introduceren.

Het plan bestaat uit een nieuwbouwgedeelte van zeventien sociale huurwoningen (aanleunwoningen voor senioren) en tien koopwoningen. In de te renoveren hoeve zouden zes cohousingunits voor ouderen en twee extra sociale huurwoningen worden geïntegreerd om gemengde bewoning te stimuleren. Elke cohousingwooneenheid telt een slaapkamer, een badkamer en een zithoek. De gemeenschappelijke voorzieningen bestaan uit een keuken, een berging, een toilet, een woonkamer, een logeerunit voor gasten, een collectieve ondergrondse parking en een gemeenschappelijke fietsenstalling.

Om de integratie in en wisselwerking met de wijk te bevorderen, werd ook een polyvalente ruimte met een wijkkeuken en een wassalon opgenomen. Die functies moeten de cohousing overstijgen en staan ten dienste van de gehele wijk en de gemeente.

De aandacht voor de collectieve buitenruimte is dus een opvallend aspect van het project in Bevel. In veel klassieke sociale woonwijken is de buitenruimte versnipperd over kleine tuinen en terrassen. In Bevel koos men voor gedeelde zones zoals een boomgaard, een moestuin, een speelbos en een centraal woonerf. Dat bevordert niet alleen de sociale interactie, maar stimuleert ook contact met de natuur, beweging en ontmoeting. Uiteraard mag dat niet ten koste gaan van de noodzakelijke private leefruimte.

OP ZOEK NAAR EEN BEWONERSGROEP

“Zodra de grote ontwerpkrijtlijnen vastlagen, werden geïnteresseerden uitgenodigd om via infosessies en workshops actief bij te dragen aan het concept. Zonnige Kempen wilde zo een kerngroep kandidaat-bewoners vormen die vanaf het begin betrokken was bij zowel het bouwproces als de samenstelling van de bewonersgroep”, vertelt Luc Stijnen.

Het project kreeg vanaf 2018 steun van het Agentschap Wonen in Vlaanderen via de regelluwte binnen de Proefomgeving experimentele woonvormen. Hierdoor konden bepaalde afwijkingen op de strenge toewijzingsregels van het Agentschap worden toegestaan. Ook de provincie Antwerpen ondersteunde het initiatief met een subsidie van 35.250 euro voor het opzetten van een participatietraject voor het samenstellen van de bewonersgroep.

SAAMO (voorheen Samenlevingsopbouw Provincie Antwerpen) werd als organisatie voor maatschappelijk opbouwwerk aange trokken om het participatietraject in goede banen te leiden. Samen met VormingPlus, Samenhuizen vzw en lokale partners begeleidden zij de zoektocht naar geschikte bewoners en het vormgeven van de cohousinggroep. SAAMO wilde daarbij zoveel mogelijk aansluiting vinden bij het bestaande sociale weefsel in de gemeente.

Anita Rimaux, teamcoördinator Wonen bij SAAMO en supervisor van het participatietraject: “De bedoeling was om een gemotiveerde kerngroep te vormen die intensiever betrokken werd via bezoeken, inspirerende voorbeelden en gezamenlijke werkmomenten. Een belangrijk onderdeel van het proces was het opstellen van afspraken, charters en huisregels door de bewoners zelf. Zulke afspraken zijn essentieel voor het welslagen van een cohousing. De hoop was dat de groep op termijn zou overgaan in een zelfsturende bewonersgroep, met ondersteuning van Zonnige Kempen en vrijwilligers uit de buurt.”

De keuze is gemaakt om eerst een breed publiek aan te spreken, via infosessies voor potentiële huurders over het concept van cohousing, om



▲ Het ontwerp gaat uit van vier 'woonschuren' die drie 'tuinkamers' afbakenen: een verhard woonerf, een boomgaard en een speelweide. © KPW architecten

zo tot een kerngroep van geïnteresseerden te komen en die dan verder te begeleiden, met name via bezoeken aan de site, andere gelijkaardige projecten en workshops. De inzet was om een startersgroep te vormen die effectief voorbereid werd op het samenleven in een cohousingmilieu. Daarna zou de projectleider het project in de buurt verankeren. Op termijn zouden vrijwilligers of sociale partners instaan voor de begeleiding, in samenwerking met de woonmaatschappij. Het hele traject zou bovendien vastgelegd worden in een draaiboek, als leidraad voor toekomstige projecten van woonactoren met gelijkaardige ambities.

TWIJFELS OVER RUIMTE EN DELEN

In de praktijk bleek het volgens Luc Stijnen evenwel moeilijk om voldoende ouderen te overtuigen: "Niet omdat ze niet vertrouwd waren met het concept cohousing of dat zouden afwijzen, maar voornamelijk omwille van praktische bezwaren." Zo ervoeren de kandidaat-bewoners de private wooneenheden in de hoeve als te klein. De woonunits zelf waren 28 à 30 m² groot, aangevuld met een gemeenschappelijke leefruimte van 78 m². Ondanks de extra gemeenschappelijke voorzieningen vonden velen dus hun persoonlijke ruimte te beperkt. Ook de kleine collectieve wasruimte, het ontbreken van individuele hobbyruimte, en het beperkte keukencomfort wogen hierin mee.

"De kamers voldeden qua oppervlakte aan de standaard normering voor studio's van het Agentschap Wonen in Vlaanderen", aldus Pieter Walraet van KPW architecten. "Los daarvan is een oppervlakte

van 28 à 30 m² ruimer dan wat in de zorgsector gebruikelijk is. De opdrachtgever maakte een bewuste keuze om de kamers niet te groot te maken en meer oppervlakte aan de gemeenschap te geven, zodat het samenleven alle kansen zou krijgen.”

De keuzes werden inderdaad gemaakt vanuit de visie van de woonmaatschappij op het functioneren van zo’n leefgroep, en ook nog eens binnen bestaande gebouwen. Daarnaast is ook de financiering vanuit Wonen in Vlaanderen – en de daaruit voortvloeiende minimale en financierbare oppervlaktes – richtinggevend geweest voor die keuze. Zonnige Kempen heeft er wel voor geopteerd om meer oppervlakte te investeren in de gemeenschap dan wat mogelijk was binnen het financierbare kader van Wonen in Vlaanderen. In die zin geloofde men sterk in de meerwaarde en urgentie van het concept.

Projectcoördinator Luc Stijnen: “Veel bezwaren van potentiële bewoners waren gebaseerd op een vergelijking met hun huidige, vaak ruimere woning. Wat als een aanpassing in woonvorm bedoeld was, werd ervaren als een achteruitgang in comfort. Nochtans voldeden de ruimtes aan alle wettelijk bepaalde oppervlaktenormen voor sociale huisvesting. Vergelijkbare projecten van de woonmaatschappij, zoals het Wijnrankplein in Grobbendonk, tonen aan dat bewoners zich wel degelijk kunnen aanpassen, mits voldoende ondersteuning.”

Daarnaast speelde de lange doorlooptijd van het project een rol. Vanwege de coronapandemie en de daarmee gepaard gaande vertraging verloren veel geïnteresseerden hun enthousiasme. De beoogde doelgroep is bovendien niet altijd bereid om langdurige onzekerheid of verandering aan te gaan.

TUSSEN INSPRAAK EN HAALBAARHEID

Een ander obstakel was het moment waarop inspraak werd toegelaten. Veel beslissingen – over ruimte-indeling, oppervlakte en functies – waren al genomen alvorens de bewoners betrokken werden. Dat leidde tot frustratie. Luc Stijnen: “Idealiter worden kandidaat-bewoners al bij het conceptueel ontwerp betrokken. Maar dat vergt tijd, flexibiliteit en duidelijke grenzen. Te veel inspraak vertraagt dan weer projecten. Te weinig inspraak leidt tot weerstand. Zeker in cohousing is het vinden van een evenwicht tussen efficiëntie en participatie essentieel. De wetgeving rond sociale huisvesting maakt het niet altijd makkelijk om te voldoen aan persoonlijke wensen.”

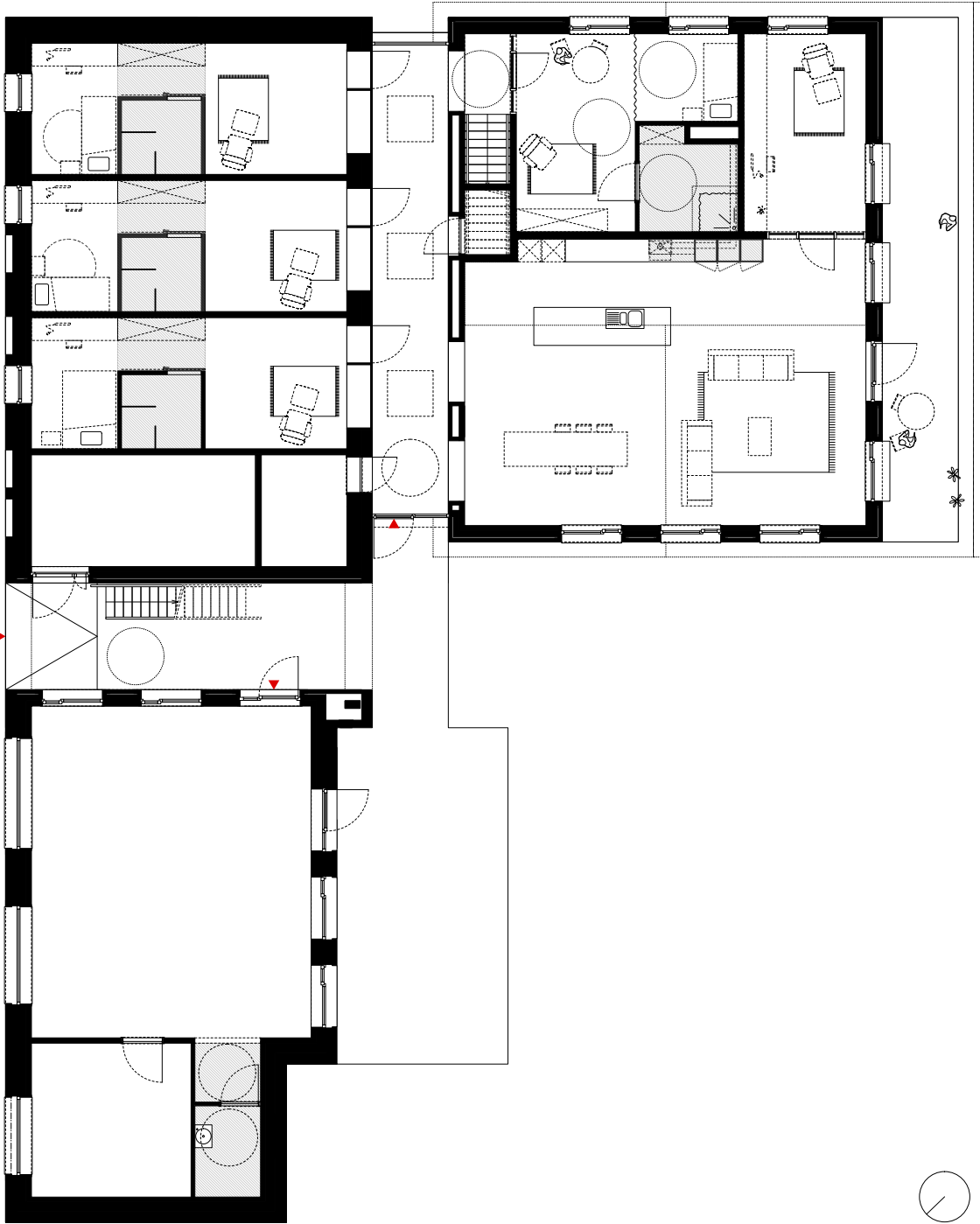
SAAMO bundelde haar ervaringen in een rapport. De kernboodschap, aldus Anita Rimaux van SAAMO: “Cohousing mag geen doel op zich zijn, maar een manier om gemeenschappelijk wonen menselijker, betaalbaarder en duurzamer te maken. De architectuur is slechts een onderdeel. Essentieel zijn de begeleiding, inspraak en sociale verankering van de bewonersgroep, en vooral: een weloverwogen timing hiervan!”

Architect Pieter Walraet vult aan: “Het is inderdaad zo dat er een meer uitgewerkt en doordacht participatief traject mogelijk en nodig was. Uit ervaring weten we nu dat een bewonersgroep nooit op voorhand beschikbaar is in dergelijke trajecten of dat die zeer sterk evolueert. Een werkwijze zou kunnen zijn om plannen op voorhand te laten ‘factchecken’ door ervaringsdeskundigen. Binnen het ontwerpteam spraken wij liever van ‘co-living’ als sturend concept dan van ‘cohousing’. Het leek ons meer aan te sluiten op de reflecties die we van bewoners ontvingen in het vergelijkbaar project Senioren Thuis in Borgerhout.”

Hoe mooi cohousing (of co-living) ook klinkt op papier, toch stuiten zulke projecten volgens Luc Stijnen vaak op onbekendheid of terughoudendheid bij de doelgroep: “Ouderen hebben vaak een sterk gevoel van gehechtheid aan hun woning, buurt en privacy. Verhuizen betekent niet alleen fysiek verplaatsen, maar ook mentaal afscheid nemen van een vertrouwde leefomgeving. Dat vraagt om tijd, begeleiding en vertrouwen.” Daarom is het volgens de oud-directeur van Zonnige Kempen van belang om naast het fysieke aanbod ook voldoende aandacht te besteden aan communicatie, voorbeeldprojecten en verhalen van andere bewoners die reeds de stap gezet hebben. Ervaringen delen kan de drempel verlagen en zorgen voor herkenning en geruststelling. Daarnaast is het volgens hem nuttig om ook mantelzorgers, familieleden en zorgverstrekkers te betrekken in het proces. Hun steun en motivatie kunnen immers bepalend zijn voor de keuze van een oudere om in een cohousingproject te stappen.

BELANGRIJKE LESSEN

- Het is belangrijk om te investeren in het creëren van draagvlak en sensibilisering rond minder bekende woonvormen. Dat helpt drempelvrees en onzekerheden weg te nemen, iets wat in dit project onderschat werd.
- Te ver doorgedreven vormen van gemeenschappelijk wonen, zoals in dit geval co-living, zijn niet voor alle ouderen geschikt.
- Voor kandidaat-bewoners is duidelijkheid over timing van het proces en de projectrealisatie essentieel. Zonder concreet perspectief om te kunnen verhuizen, kunnen zij snel afhaken.



▲ Niveau 0







DE KORF, BRECHT

WOONUNITS COHOUSING: 16 BEWONERS COHOUSING: 16
WOONUNITS TOTAAL: 27 BEWONERS TOTAAL: 27

Initiatiefnemer: Belangengroep ouders van bewoners, gemeente Brecht en OCMW

Partners: Woonmaatschappij De Voorkempen / De Jongh-Bierwerts architecten / FERM diensten aanvullende thuiszorg / Orthopedisch Centrum Clara Fey / Brecht Werkt / OCMW Brecht / Provincie Antwerpen

-
- | | |
|-------------|--|
| 2013 | — Detectie woonnoden voor mensen met beperking in regio |
| 2014 | — Verkennende gesprekken tussen initiatiefnemers
— Haalbaarheidsstudie OCMW Brecht |
| 2015 | — Goedkeuring door gemeenteraad en OCMW
— Erfpachtovereenkomst De Voorkempen en aanstelling architect |
| 2016 | — Bouwvergunning en infomoment voor omwonenden
— Samenwerkingsakkoorden met hulpverlenende organisaties |
| 2017 | — Oproep kandidaten en screening door OC Clara Fey
— Voorlopige lijst kandidaat-bewoners |
| 2018 | — Start werken
— Toekenning subsidie Provincie Antwerpen |
| 2019 | — Sleuteloverdracht aan bewoners
— Opvolgen zorg door OC Clara Fey |
| 2020 | |
| 2021 | |
| 2022 | |
| 2023 | |
| 2024 | |
| 2025 | |

Pioniersproject in inclusief zorgwonen

In december 2019 opende in Brecht cohousing ‘De Korf’ de deuren. Dit project biedt een woonoplossing voor volwassenen met een fysieke en/of psychische beperking, gecombineerd met aanleunwoningen voor personen met een niet-aangeboren hersenletsel. Het resultaat van een creatief samenwerkingsverband tussen een groep ouders en lokale woon- en zorgpartners.

De eerste ideeën rond het woonproject De Korf ontstonden in 2014, toen enkele geëngageerde ouders en voogden van mensen met een beperking zich bogen over een precare vraag: wat na ons? “Het antwoord was dat onze 44-jarige dochter Elke in de noodopvang zou belanden en er ergens in Vlaanderen een plaats voor haar gezocht zou worden. Dat wilden we niet. Wij vinden het belangrijk dat Elke zo zelfstandig mogelijk in de haar vertrouwde omgeving kan blijven wonen, omringd door mensen die ze kent. Eerst wilden we met ouders in een gelijkaardige situatie zelf een woonproject opstarten, maar dat bleek niet haalbaar”, stelt Aloïs Kimpe, een van de trekkers achter de oprichting van een werkgroep.



▲ Het gebouw bestaat uit twee delen: zestien wooneenheden voor het DIO-gedeelte ('diensten voor inclusieve ondersteuning') en elf aanleunwoningen.



▲ Een mobiele wand maakt het mogelijk om de gemeenschappelijke ruimte op te delen in twee kleinere leefruimtes, telkens met keuken en eetruimte.

Die groep ontstond vanuit de bezorgdheid over de toekomst van hun kinderen – jongeren die relatief zelfstandig kunnen wonen, maar toch hulp nodig hebben inzake huishoudelijke taken, gezinszorg, thuisverpleging en gespecialiseerde diensten uit de gehandicaptenzorg. Bij de werkgroep werden alle relevante stakeholders betrokken: het sociaal verhuurkantoor, de woonmaatschappij, lokale politici, gemeentelijke en OCMW-ambtenaren en zorgorganisaties.

Een belangrijke vraag betrof de manier waarop de geldende sociale huurwetgeving gecombineerd kon worden met een vernieuwende en inclusieve woonvorm op maat. “Dat bleek een stevige uitdaging”, aldus Frank Willeme, de ondertussen gepensioneerde directeur Zorg van het OCMW Brecht en een van de trekkers achter het project. “De regelgeving was absoluut niet afgestemd op een woonvorm zoals wij die voor ogen hadden.”

ZORG BETAALBAAR MAKEN VIA HET DIO-PRINCIPE

Een belangrijke factor in het project waren de veranderende Vlaamse financieringsmaatregelen voor personen met een beperking – het persoonsvolgende budget – en hoe die verenigbaar konden worden gemaakt met een collectievere woonvorm. Voorheen werden budgetten gecollectiviseerd binnen instellingen, maar de huidige regelgeving geeft individuen de controle over hun eigen budget. “In theorie klinkt

dat interessant, maar in de praktijk is het erg complex”, stelt Frank Willeme. “De neoliberale marktlogica, waarbij ieder individu zijn eigen weg moet vinden in het web van de aangeboden zorgvormen, maakt kwalitatief wonen voor onze doelgroep vaak onbetaalbaar. Bovendien heerst er in de praktijk grote onduidelijkheid over het tijdstip en de toekenning van de beschikbare budgetten.” Zo duidt hij op de complexiteit rond het herschikken van budgetten van betrokkenen, hun persoonsvolgende financiering en het afbouwen van bestaande hulpverlening – concreet hebben we het over het inleveren van een aantal uren dagzorg, externe begeleiding, enzovoort.

De werkgroep stelde voor om de persoonsvolgende financiering te collectiviseren, zodat wonen betaalbaarder en kwalitatief hoogwaardiger zou worden. Frank Willeme vergelijkt dat principe met de historische ‘meent’, een gedeelde dorpsweide waar inwoners in het verleden collectief gebruik van konden maken. Het in de Korf geïmplementeerde DIO-principe – oftewel ‘diensten voor inclusieve ondersteuning’ – is gebaseerd op die solidariteitsgedachte: samenwonen om zorg betaalbaar te houden én collectieve zelfstandigheid te ontwikkelen.

INNOVATIEVE OPLOSSINGEN

De realisatie van het DIO-principe vroeg om creatieve oplossingen binnen het bestaande wettelijk kader. Orthopedagogisch Centrum (OC) Clara Fey speelde hierin een belangrijke rol. Het trad op als centrale zorgpartner, maakte middelen vrij en coördineert tot op vandaag de zorgtaken. De provinciale opstartsubsidie van 40.000 euro gaf het project een cruciale duw in de rug. Met dat budget betrok Clara Fey een participatiemedewerker om de bewonersgroep samen te stellen en te begeleiden.

Ook de samenwerking met woonmaatschappij De Voorkempen en het OCMW Brecht was essentieel. Het OCMW gaf een geschikt terrein in erfpacht, terwijl De Voorkempen instond voor de financiering en bouw van het project.

Verder werden structurele afspraken gemaakt inzake zorgverlening. Het OCMW Brecht sloot een samenwerkingsovereenkomst met OC Clara Fey voor de begeleiding van bewoners in de ochtend- en avonduren en een oproepbare permanentie buiten die momenten. OC Clara Fey is daarnaast verantwoordelijk voor de screening van kandidaat-bewoners. Bovendien kan de doelgroep gebruikmaken van reguliere diensten in de zorgsector die voorzien worden in het woonzorgcentrum of op de welzijns-campus in Brecht, zoals poetsdiensten via ‘Brecht Werkt’ (dienstenchequebedrijf voor huishoudelijk



▲ Het grondplan oogt eerder traditioneel met wooneenheden ontsloten door een centrale gang.

onderhoud) en kookworkshops begeleid door de toenmalige Landelijke Thuiszorg (inmiddels FERM, dienst gezins- en ouderenzorg).

MAATWERK IN VOORBEREIDING EN SELECTIE

De selectie en screening van de potentiële kandidaat-bewoners was volgens Frank Willeme in de voorbereidende fase een arbeidsintensief proces dat buiten de reguliere werking van de deelnemende partners viel. “De mentale en fysieke geschiktheid van de kandidaat-bewoners om relatief autonoom te wonen en te leven was een belangrijke selectiefactor”, aldus Frank Willeme. “Het gesubsidieerde voortraject kon de slaagkans en leefbaarheid van het DIO woon- en leefproject aanzienlijk verhogen doordat het de concrete afstemming met de doelgroep, de eerstelijns- hulpverlening en de gespecialiseerde zorg mogelijk maakte.”

Vanaf het begin was er overleg tussen OC Clara Fey en het OCMW Brecht over het bepalen van de modaliteiten van geschiktheid voor kandidaat-bewoners om in deze woon- en leefvorm in te stromen. Dat intensief overleg ging onverminderd door. Op de achtergrond speelde de eerder vernoemde problematiek met de toekenning van de persoonsvolgende financiering, maar de inhoudelijke focus bleef de capaciteit van de kandidaat-bewoner om relatief zelfstandig te wonen. Veel aandacht ging dan ook naar het omschrijven van de persoonlijkheidskenmerken die kandidaat-bewoners al dan niet in staat zouden stellen om in een kleine groep te leven.

Er werden ook voorbereidende werk- en themagroepen georganiseerd. Daarin overlegden de kandidaat-bewoners, hun ouders en verwanten, mantelzorgers, begeleiders en waar nodig bewindvoerders over alle facetten van samen leven en wonen. De betrokkenen zochten samen naar praktische oplossingen voor zaken zoals koken, poetsen, afspraken rond bezoek, hygiëne, enzovoort. Bovendien lichtten andere eerstelijnsorganisaties zoals ‘Brecht Werkt’ en FERM op de overlegmomenten hun werking en engagement naar het project toe. FERM en OCMW Brecht ontwikkelden een samenwerkingsprotocol dat de afstemming met de andere instanties waarborgt.

Het vinden van geschikte begeleiders was een belangrijke uitdaging voor het project. Aangezien het buiten de reguliere werking van zowel OCMW Brecht als OC Clara Fey valt, dienden er nieuwe medewerkers aangeworven te worden. Die kwamen onder contract bij OC Clara Fey en werden ingeschakeld in het nieuwe woon- en leefproject.

EEN GEDEELDE THUIS MET UITDAGINGEN

Sinds 2020 zijn alle studio's op de Welzijnscampus van het OCMW Brecht bewoond. De groene centrumlocatie, vlak bij winkels en voorzieningen, lijkt de integratie van de bewoners in de samenleving te

bevorderen. Het gebouw ligt in het noordelijke, autovrije, deel van het campuspark en wordt ontsloten door een fiets- en wandelpad dat de Gasthuisstraat met de Borghthoevestraat verbindt. Dat biedt dus veel mogelijkheden voor ontmoeting tussen bewoners, passanten en parkbezoekers.

Het gebouw kent een eenvoudig rechthoekig plan en bestaat uit twee delen: zestien wooneenheden voor het DIO-gedeelte en elf aanleunwoningen. De DIO-woningen betreffen telkens volledig uitgeruste private appartementen. Die zijn gekoppeld aan een grote gemeenschappelijke ruimte op de begane grond. Hoewel het grondplan eerder traditioneel oogt, met wooneenheden ontsloten door een donkere centrale gang, is men voor de concrete inrichting van de gemeenschappelijke ruimte echter niet over een nacht ijs gegaan. “Samen wonen en ruimte delen is nooit evident, en helemaal niet voor ons doelpubliek”, benadrukt Frank Willeme. “Tijdens de talloze voorbereidende werkgroepsessies bleek dat ouders en voogden vaak verschillende ideeën hadden over de ideale woonsituatie van hun kinderen. Vandaar ontstond het idee om een mobiele wand te integreren. Die maakt het mogelijk om de



▲ Het gebouw ligt in het autovrije deel van de Welzijns-campus in Brecht en wordt ontsloten door een fiets- en wandelpad dat mogelijkheden biedt voor ontmoeting tussen bewoners, passanten en parkbezoekers.



▲ In overleg zochten kandidaat-bewoners, hun ouders, mantelzorgers en begeleiders samen naar praktische oplossingen voor zaken zoals koken, poetsen en afspraken rond bezoek.

ruimte op te delen in twee gelijkaardige kleinere leefruimtes, telkens met keuken en eetruimte.”

De pandemie zorgde na de oplevering van het project onverwachts voor een hechtere groepsdynamiek. Bewoners leerden elkaar tijdens de lockdown intensief kennen en vertrouwen, wat het gemeenschapsgevoel versterkte. De mobiele wand blijkt volgens Frank Willeme dan ook een weinig gebruikt element, tenzij er een ruimte afgeschermd moet worden om rustig te kunnen vergaderen. Toch vraagt het samen wonen om continue afstemming. “We organiseren vijf tot zes keer per jaar overleg tussen bewoners, ouders, de gemeente en OCMW om problemen aan te kaarten”, vertelt Frank Willeme.

Anders dan de DIO-woningen zijn de aanleunwoningen bedoeld voor mensen met een niet-aangeboren hersenletsel (NAH) en andere zorgbehoeften. Die woningen hebben geen gedeelde ruimtes.

Ondanks de initiële twijfel en onzekerheid over wat zelfstandig wonen zou inhouden, blijken de eerste bewoners volgens Frank Willeme enthousiast over het project en het verloop ervan. Niettemin moesten er tijdens de voorbereidingen flink wat hordes genomen worden, nuanceert hij: “Het begeleidingsaspect en de betaalbaarheid ervan baarde ons flink wat kopzorgen, en dat is nog steeds zo.” Bovendien was de zoektocht naar creatieve oplossingen voor leven en wonen (en wie daarbij op een betaalbare manier bij betrokken kon worden) niet

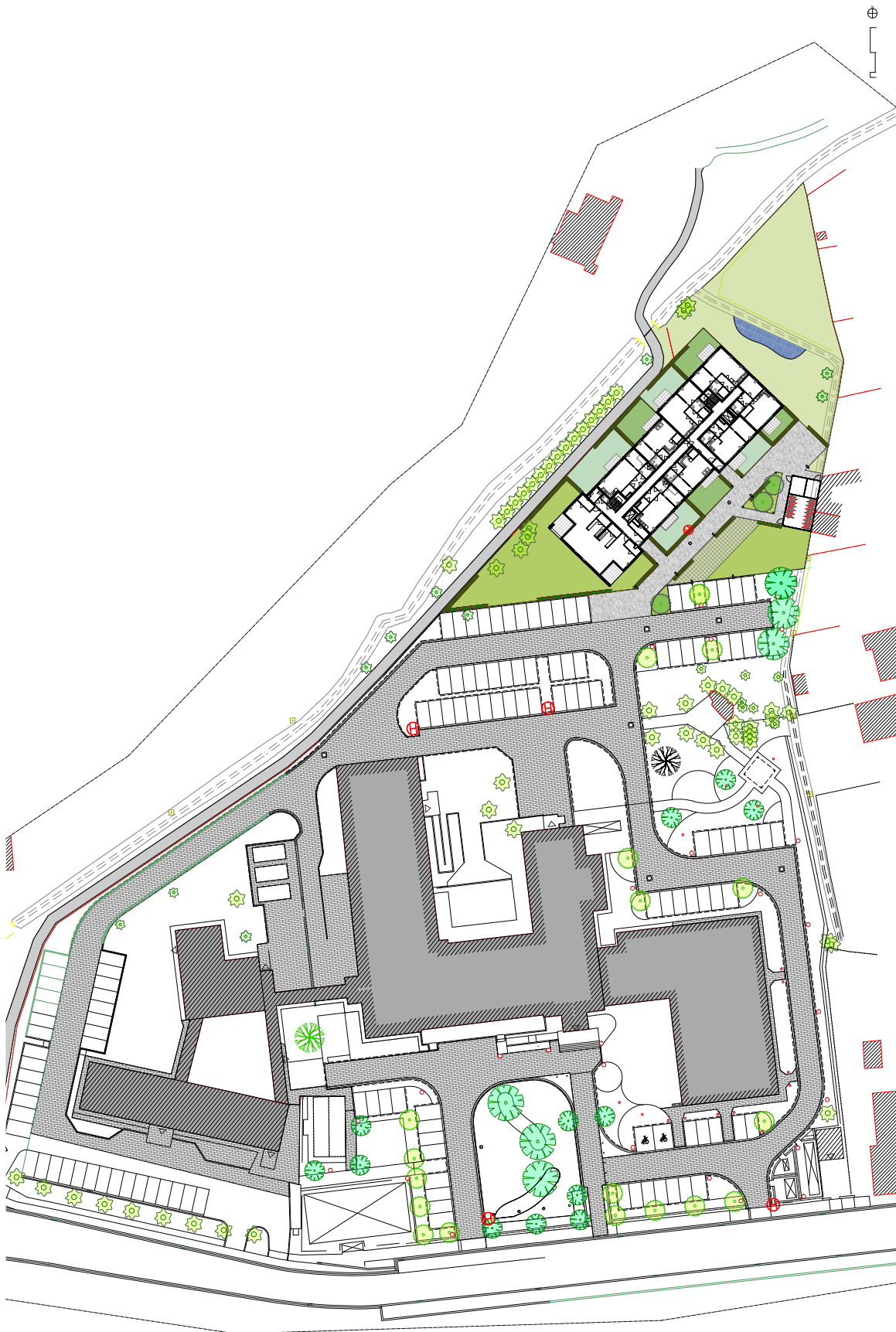
altijd eenvoudig en dat werd vooral door ouders en bewindvoerders als erg belastend ervaren.

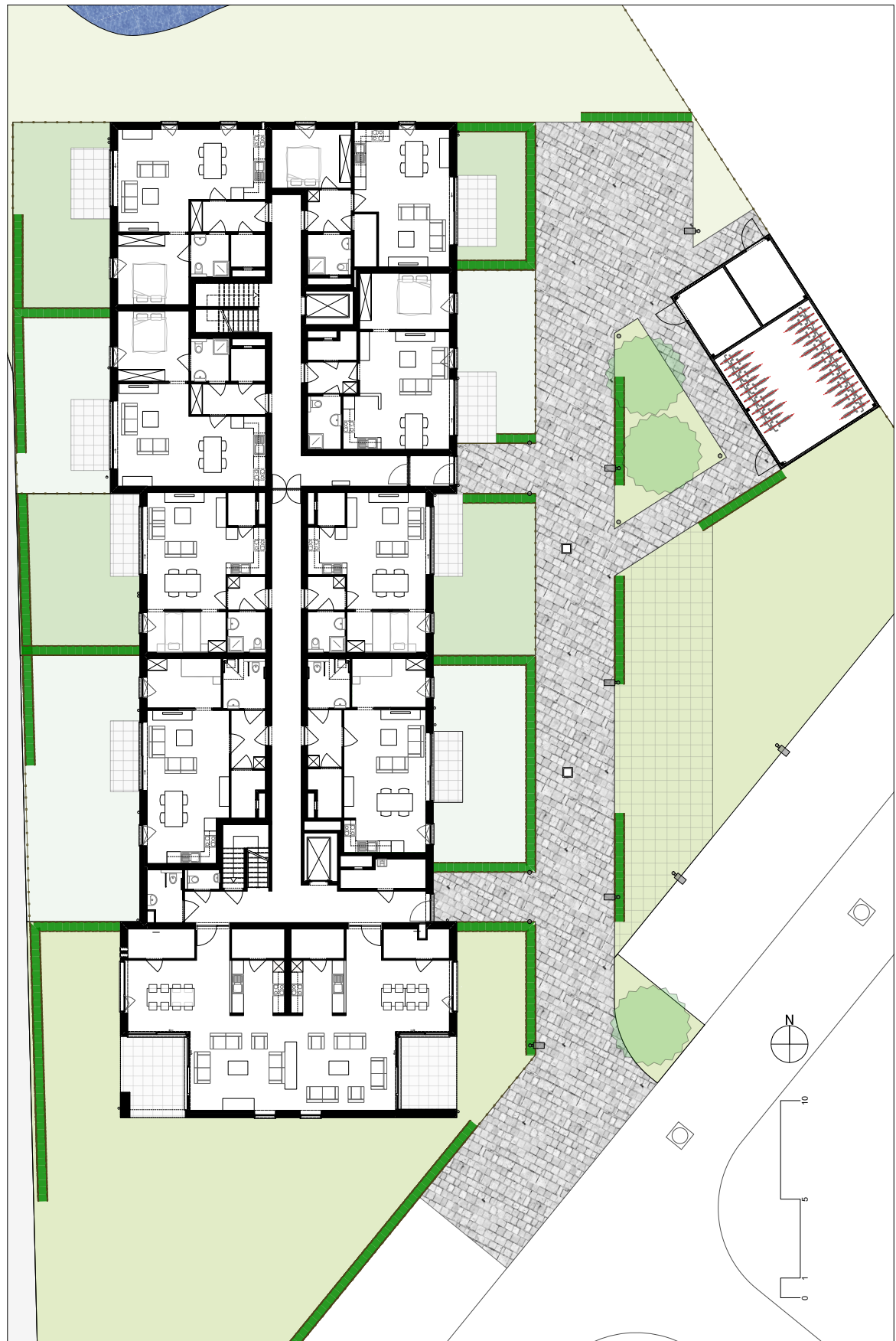
Dat de bewoners met een beperking die tot op heden altijd thuis of in een residentiële voorziening gewoond hebben nu zélf de regie van wonen en leven in handen krijgen, vraagt van hun ouders en/of begeleiders duidelijk een mentale switch. Vertrouwen geven, het durven uit handen geven, en accepteren dat de bewoner zelf andere keuzes maakt, is volgens Frank Willeme geen vanzelfsprekend proces en zal aandacht blijven vragen.

Hoewel het ontstaan van De Korf duidelijk voortkomt uit structurele keuzes (en tekorten) binnen het huidige zorg- en welzijnsbeleid, toont dit project aan dat lokale besturen wel degelijk een actieve rol kunnen spelen op het snijvlak tussen privaat en publiek georganiseerde zorg en huisvesting in hun gemeente. Ze kunnen hun rol als regisseur van lokaal woon- en zorgbeleid ter harte nemen, en zo een waardevolle bijdrage leveren aan inclusieve huisvesting. Het voorlopige succes van dit pioniersproject kan als inspiratiebron dienen voor andere, ook kleinere, gemeenten die inclusieve woonvormen willen realiseren.

BELANGRIJKE LESSEN

- Structurele tekorten in het zorg- en woonaanbod maken dat (soms zelfs lokale) zorg- en welzijnsorganisaties zelf het initiatief nemen, zoals hier met een cohousing voor personen in een preciaire zorgsituatie. Dat toont tegelijk de maatschappelijke nood en de meerwaarde aan van zulke bottom-upprojecten.
- De collectivisering van middelen, zoals de persoonsvolgende financiering, toont het belang van onderlinge solidariteit en van een collectieve aanpak.
- Het project bewijst de kracht van een traject dat bottom-up ontstaat: wonen is hier ontwikkeld vanuit het perspectief van bewoners met een zorgvraag, in plaats van door een top-down aanbod waarin zij zich moeten inpassen.
- Een regelbare collectieve ruimte met eenvoudige middelen, zoals de integratie van een mobiele wand, kan het samen leven concreet vergemakkelijken.





▲ Niveau 0

OAK TREE PROJECTS, ESSEN

WOONUNITS COHOUSING: 5 BEWONERS COHOUSING: 5
WOONUNITS TOTAAL: 45 BEWONERS TOTAAL: 100

Initiatiefnemer: Oak Tree Projects

Partners: Heem projectontwikkeling / Triginta / B-architecten / Provincie Antwerpen

2017	— Oprichting Oak Tree Projects
2018	— Overleg met ontwikkelaar en toekenning subsidie Provincie Antwerpen — Eerste bewonersvergadering
2019	— Sleuteloverdracht aan bewoners
2020	
2021	— Aanstelling participatiemedewerker
2022	— Verkoop woningen aan Triginta
2023	
2024	
2025	

Inclusiehuizen verweven zorg en cohousing

Oak Tree Projects is een onafhankelijke organisatie, bestaande uit twee coöperatieve vennootschappen en een vzw, die studio's bouwt en verhuurt in grotere cohousingprojecten. Deze woningen zijn specifiek bedoeld voor mensen met een zorgbehoefte die zelfstandig kunnen wonen, maar in hun dagelijks leven extra ondersteuning nodig hebben. Oak Tree Projects wil inclusie en buurtversterking bevorderen en sociale uitsluiting voorkomen, vooral voor mensen met een beperkt netwerk of beperkte financiële middelen.

Oak Tree Projects (OTP) werd in de zomer van 2017 in het Leuvense opgericht door familieleden van personen met een beperking die in het reguliere zorgwoonaanbod te veel hiaten zagen. De organisatie bouwt aan een betaalbaar en inclusief samen leven voor volwassenen met een zorgnood. OTP realiseert 'inclusiehuizen', bestaande uit drie tot zeven woonunits binnen grotere cohousingprojecten of andere duurzame woonprojecten met gedeelde faciliteiten.



▲ Het inclusiehuis in cohousingproject Qville (Essen) vormde de eerste test van Oak Tree Projects.

De vijf pijlers van OTP zijn: zelfbeschikking, kwalitatief en betaalbaar wonen, participatie en sociale inclusie. Bewoners wonen in comfortabele, duurzame en energiezuinige woningen tegen betaalbare huurprijzen, met de mogelijkheid om actief deel te nemen aan de samenleving. Een belangrijke overweging voor OTP is dat elk project zichzelf financieel moet kunnen dragen, zodat het mogelijk blijft om nieuwe betaalbare woningen te realiseren. Medeoprichter Danaë Van den bossche, zelf familielid van een persoon met een beperking, benadrukt: “We zoeken altijd naar een balans tussen een duurzame financiering en betaalbare huurprijzen voor de bewoners.”

INCLUSIEWONINGEN: AUTONOMIE BINNEN EEN SOCIAAL NETWERK

OTP richt zich specifiek op mensen die niet in een zorginstelling terecht kunnen, maar wel behoefte hebben aan ondersteuning om zelfstandig te kunnen wonen, zoals (jong)volwassenen met een autismespectrumstoornis (ASS), licht verstandelijke beperkingen, motorische beperkingen, psychische kwetsbaarheden of andere ziektebeelden zoals fibromyalgie of epilepsie.

De inclusiehuizen maken stevast deel uit van grotere cohousingprojecten. Ze bieden een goede mogelijkheid om de bewoners op een gedecentraliseerde manier de nodige zorg te bieden. Binnen zo'n huis hebben bewoners een eigen studio, maar ze delen gemeenschappelijke faciliteiten (zoals een tuin, een polyvalente ruimte en een wasberging), ook met andere huishoudens van de cohousing. Dat vergroot de kans op sociaal contact en draagt bij tot een inclusieve woonomgeving. Bewoners hebben toegang tot betaalbare huisvesting en lokale zorgvoorzieningen, en ze bouwen een sociaal netwerk op in de nabije omgeving. Dit biedt op middellange termijn een bredere ondersteuning voor de bewoners, via een combinatie van mantelzorg, professionele ambulante zorg, en de beschikbaarheid van een lokaal sociaal netwerk.

Danaë Van den bossche: “Op lange termijn moet dat leiden tot een stijging van de financiële draagkracht van de bewoners, een verhoogde zelfredzaamheid, en bijgevolg tot een verbetering van hun eigenwaarde en zelfbeeld. De diversiteit van de samenstelling van de bewonersgroep creëert een echt inclusieve woonomgeving. Onrechtstreeks daalt zo ook de zorgkost voor de maatschappij.”



▲ Binnen een inclusiehuis hebben bewoners een eigen studio, maar ze delen gemeenschappelijke faciliteiten met andere huishoudens van de cohousing.

BETAALBAAR WONEN VIA COÖPERATIEF ONTWIKKELEN

OTP ontvangt geen structurele investeringssubsidies van de overheid. In de beginfase verzamelden de initiatiefnemers de benodigde investeringen via aandelen en eigen middelen (20%), waarmee ze vervolgens een lening konden aangaan bij de bank (80%). Die investeringen werden verstrekt door toekomstige bewoners, hun netwerken, sympathisanten en externe investeerders.

Door de gestegen kosten en de behoefte aan meer eigen middelen voor nieuwe woningen, startte OTP een samenwerking met Triginta, een investeerder in maatschappelijk relevant vastgoed. Zo kon OTP de investering in aandelen beperken tot 250 euro per bewoner, terwijl de aankoop van nieuwe woningen werd gewaarborgd.

De huurprijzen van de woningen variëren tussen 470 en 650 euro per maand, afhankelijk van de locatie en grootte. Bewoners betalen bij instap een eenmalige reservatiekost van 340 euro en een eenmalige





▲ Het cohousingproject bestaat uit private woningen met collectieve voorzieningen zoals een gemeenschappelijke zwembijver, een binnenzwembad met wellness, een buurthuis, een tuin met park, coworkingruimtes en elektrische deelauto's.

dienstverleningsbijdrage van 2.375 euro (of een maandelijkse bijdrage van 105 euro gedurende 24 maanden). Daarna bedraagt de bijdrage 20 euro per maand. In die context is het van belang te vermelden dat bewoners volledig vrij kunnen beschikken over hun zorgbudgetten, en dat OTP hier geen inkomsten uit ontvangt. Sommige bewoners ontvangen een persoonsvolgend budget (PVB) vanuit de overheid. Bij een zorgvoorziening (of een kleinschalig wooninitiatief in samenwerking met een voorziening) moeten de bewoners 90% daarvan afdragen. Hetzelfde principe geldt voor een assistentiewoning, waar de vaste maandelijkse zorgcomponent de kosten opdrijft. Volgens Danaë Van den bossche is dat systeem voor hun doelgroep onbetaalbaar: “De kracht van ons initiatief is dat wij het zelfbeschikkingsrecht volledig en correct toepassen zoals het voorzien is. Er vindt hier met andere woorden geen koppeling van wonen en zorg plaats. Bewoners hebben de volledige keuzevrijheid over waar en bij wie men zorg inkoopt.”

Het eerste project van OTP in de provincie Antwerpen is ingebed in het cohousingproject Qville in Essen van ontwikkelaar Heem. Dat project fungeerde als leerervaring voor latere initiatieven. Dankzij de opstartsubsidie ‘Anders Wonen’ van de provincie Antwerpen kon OTP een tijdelijke participatiemedewerker aanstellen om de bewonersgroep samen te stellen en de bewoners bij de opstart te ondersteunen. Na de eerste zes maanden fungeerde die ook als woonassistent voor de

verdere begeleiding van de bewonersgroep. Die werkwijze diende ook als inspiratie voor andere cohousingprojecten in de provincie Antwerpen.

HET OAK TREE HUIS BINNEN COHOUSING QVILLE

Het cohousingproject Qville in Essen vormde de eerste test van het OTP-concept. Projectontwikkelaar Heem, gespecialiseerd in cohousing op erfgoedlocaties, verbouwde de voormalige quarantainestallen voor vee tot een ambitieus en grootschalig cohousingproject bestaande uit private woningen met collectieve voorzieningen zoals een gemeenschappelijke zwembad, een binnenzwembad met wellness, een buurthuis, een tuin met park, coworkingruimtes en elektrische deelauto's. De grote ondergrondse garage en de fietsenstallingen ondersteunen het autovrije karakter van de site. Het complex bestaat uit 45 bijna-energie-neutrale (BEN) woningen, waarvan het door OTP gerealiseerde inclusiehuis met vijf aangepaste woonunits.

De woningen in het inclusiehuis beschikken over een aparte leef- en slaapruijnte, een open keuken, een badkamer met douche en een eigen tuintje met terras. Eén woonunit is rolstoeltoegankelijk en ligt volledig gelijkvloers. De andere vier woonunits zijn toegankelijk via het gelijkvloers, maar de slaapruijnte bevindt zich in een mezzanine boven de keuken en badkamer, en is bereikbaar via een vaste trap. De bewoners van het OTP-inclusiehuis beschikken ook een aparte (en rolstoeltoegankelijke) gezamenlijke wasplaats.

De tijdelijke participatiemedewerker hielp bij de integratie van de zorgbewoners binnen Qville. “De inzet van een maatschappelijk assistent bij de opstart in het voorjaar van 2021 om de bewoners het eerste jaar te ondersteunen was weliswaar succesvol, maar bleek veel tijds- en arbeidsintensiever dan gepland. Dankzij de goede voorbereiding kreeg OTP in de eerste periode van samenwonen heel wat minder ad-hocvragen van bewoners te verwerken. De bewoners werden klaargestoomd om zelf het beslissingsproces tijdens toekomstige bewonersvergaderingen in handen te nemen”, aldus Danaë Van den bossche.

Het wonen in een huis met een gemeenschappelijke ruimte, ook al is die niet zo groot (in dit geval een gemeenschappelijke tuin, een wasberging en een gemeenschappelijke diepvries) vergt volgens Danaë Van den bossche de nodige woonbegeleiding: “Zo is de diepvriezer een regelmatige bron van spanningen geweest. Er moet ook afgesproken worden



▲ De inclusiehuizen maken deel uit van grotere cohousingprojecten.

wie wanneer het gras maait, of de gemeenschappelijke hal of was-berging poetst.” Bovendien moeten de belangen van de bewoners ook verdedigd worden bij de algemene vergadering van de cohousing. Het participatietraject omvatte in die zin een kennismakingstraject van de OTP-bewoners met de burens in de cohousing, zowel voor als na de verhuizing. Ook zijn er maandelijks overlegmomenten, waarop alle bewoners afspraken maken en die opvolgen.

ANDERE OTP-PROJECTEN IN DE PROVINCIE ANTWERPEN

De lessen uit Qville werden ook meegenomen bij het ontwikkelen van inclusiehuizen in andere projecten in de provincie. Zo is er de Cohousing Compagnie op de Komet-site in Mechelen. Het betreft een project waar ontwikkelaar Revive dertig appartementen en vijf OTP-studio's realiseert. Daar delen de burens met en zonder zorgvraag aanzienlijk meer gemeenschappelijke ruimtes: een living, een wassalon, een werkatelier, een stille ruimte en een tuinkamer. Op de vijfde verdieping bevindt zich een grote collectieve daktuin. Het huis is midden 2025 gerealiseerd.

Ook in Cohousing De Academie in het centrum van Turnhout, eveneens van projectontwikkelaar Heem, beheert OTP een inclusiehuis met vier woonunits. In de mooie, met weelderig groen ingerichte stadstuin delen de bewoners er samen met andere cohousers een buitenzwembad, een sauna en een buurthuis.

Tot slot is er Cohousing Eksternaest in Deurne (een derde project van Heem): een intergenerationeel en ecologisch woonproject waar vijf OTP-woningen zijn verweven met acht reguliere gezinswoningen en veertien appartementen. Naast de private woningen zijn er collectieve ruimtes in het common house, zoals een keuken, eetruimte, salon, wasplaats, atelier, thuiswerkruimte, gastenkamer, sauna en buitendouche. Elke OTP-woonunit beschikt bovendien over een zuiderterras van 8 of 11 m². De woonunits zijn sinds de zomer van 2023 bewoond. Brian, een zorgbehoevende jongeman, lijkt het er naar zijn zin te hebben: “Ik denk niet dat ik ooit zo een vriendelijke, respectvolle en fijne groep mensen samen heb gezien. Allemaal minstens even gewillig om er een succes van te maken en altijd klaar om een klapke te doen en elkaar waar nodig te helpen. Toen ik na een spelletjesavond met medebewoners terug mijn woning binnenwandelde wist ik 100% zeker dat ik mijn nieuwe thuis had gevonden.”

HET BELANG VAN GESUBSIDIEERDE PROCESBEGELEIDING EN NAZORG

Doordat de bouwkosten snel kunnen oplopen, staat voor een organisatie als OTP de kwaliteit van de nodige inhoudelijke omkadering en begeleiding niet zelden onder druk. “Nochtans is die begeleiding noodzakelijk,

want het samen delen van ruimte is voor niemand evident, laat staan voor onze doelgroep. Veel bewoners hebben extra begeleiding nodig, zowel vóór als tijdens het wonen in een cohousingproject”, benadrukt Danaë Van den bossche. De subsidie van de provincie Antwerpen kwam volgens de bevlogen medeoprichter dan ook als geroepen.

Tijdens de groepsvorming in Qville is gebleken dat zelfstandig wonen in een cohousing met zorg aan huis niet voor iedereen haalbaar is. Om teleurstellingen en eventuele conflicten met de andere bewoners te vermijden is inmiddels een intakeproces ontwikkeld waarbij wordt nagegaan of een kandidaat-bewoner effectief in staat is om begeleid zelfstandig te wonen. Eveneens van belang is de continue ondersteuning voor bewoners zonder daadkrachtig netwerk, die evengoed welkom zijn. Danaë Van den bossche: “Er is geen verplichting voor bewoners om mee te investeren. Maar het innovatieve woonconcept en het best wel complexe karakter ervan is voor de meest kwetsbare mensen een drempel. Zo moeten er onder meer op voorhand gesprekken met de specifieke zorgpartners opgestart worden, zijn er keuzes te maken over de inrichting van de studio’s, en is er het kennismakingsproces met de andere bewoners van het inclusiehuis en de cohousing-buren, om maar enkele uitdagingen te noemen.”

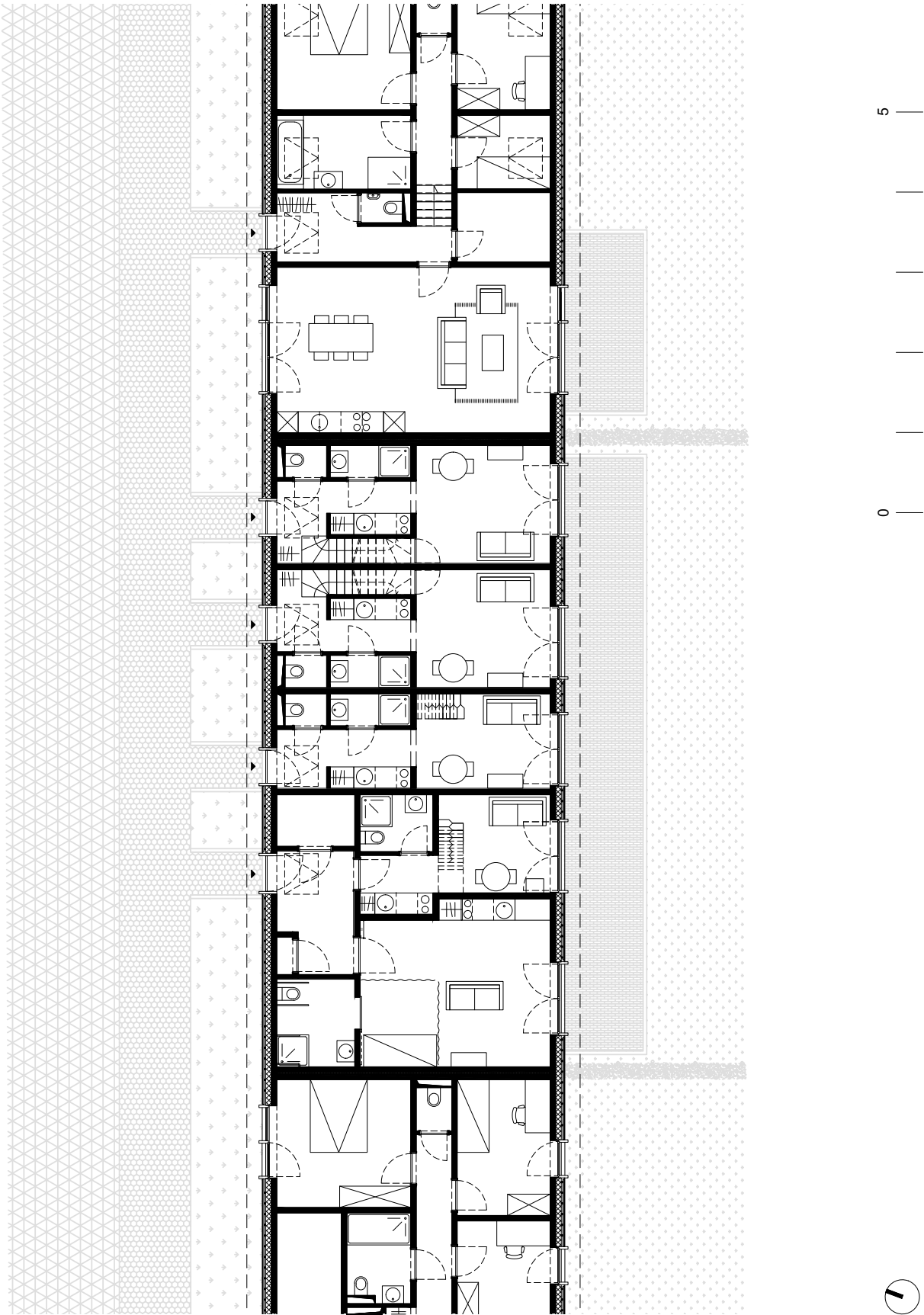
BELANGRIJKE LESSEN

- Gesubsidieerde procesbegeleiding en nazorg zijn cruciaal, gezien de hoge intensiteit van woonbegeleiding die nodig is voor personen met een zorgvraag.
- Het project toont hoe structurele tekorten in het huidige zorg- en woonaanbod nopen tot eigen initiatief, waarbij creatief samenwerken tussen organisaties, die hun eigen werking moeten overstijgen, een complexe puzzel vormt.
- De inbedding van inclusiehuizen binnen ‘reguliere’ cohousingprojecten sterkt de sociale inclusie, met meerwaarde voor de bewoners met en zonder zorgnoden.

Disclaimer: De coöperaties van OTP werden recent failliet verklaard als gevolg van de moeilijke financiële situatie van de vennootschappen. Samen met de vzw van Oak Tree werken een aantal ouders van bewoners aan een doorstart van de sociale opdracht zoals hierboven beschreven. Hiervoor wordt samengewerkt met de vastgoedpartner die vanaf nu verantwoordelijk is voor het hele vastgoedluik.

De inhoud van dit artikel is met zorg samengesteld en focust op de inhoudelijke doelstellingen van het project. In de tekst wordt verwezen naar een bedrijf dat betrokken was bij de uitvoering van de Oak Tree-projecten, maar waarbij intussen zakelijke problemen zijn ontstaan. De provincie Antwerpen was hiervan niet op de hoogte tot vlak voor de publicatie van het wooncahier. De vermelding van dit bedrijf heeft enkel een illustratief karakter en mag niet worden geïnterpreteerd als een beoordeling, aanbeveling of afkeuring van het bedrijf, haar beleid of vertegenwoordigers.





▲ Inclusiehuis, niveau 0

4



VIJF LESSEN



COLLECTIEVER WONEN IN PRAKTIJK

Wat kunnen we leren van de zeven projecten uit het lerend netwerk 'Anders Wonen'? Om kritisch te reflecteren op het afgelegde leertraject, organiseerden we een focusgroep met de initiatiefnemers en enkele experts.¹ Tijdens die gedachteswisseling stonden we stil bij wat de experimenten hebben opgeleverd, welke uitdagingen en kansen ze aan het licht brengen, en op welke vlakken ze vernieuwend en onderscheidend zijn. Dit gesprek leidde tot vijf belangrijke lessen.

LES 1

DE INITIATIEFNEMERS BEVESTIGEN DE GROTE NOOD AAN ALTERNATIEVEN IN HET HUIDIGE WOON(ZORG-) AANBOD

Het doel van het lerend netwerk 'Anders Wonen' was om experimenteeruimte te creëren met het oog op alternatieve collectieve woonvormen voor maatschappelijk kwetsbare groepen. In de Belgische context ligt de nadruk sterk op het individuele wonen. Collectief wonen is daarentegen een woonvorm waarbij meerdere individuele huishoudens samen in een wooncomplex wonen en gemeenschappelijke voorzieningen delen, zoals een tuin, een logeerkamer of een multifunctionele ruimte. Binnen het geheel behoudt ieder zijn eigen private woning en kan er zeggenschap zijn over de ruimtelijke inrichting en het beheer van het gehele wooncomplex. Door een reeks projecten met subsidies te ondersteunen wilde de provincie Antwerpen tonen hoe wonen in de toekomst niet enkel collectief, maar ook meer inclusief, toegankelijk en divers kan zijn. Met die doelgerichte ambities trad het lerend netwerk 'Anders Wonen' doelbewust buiten de begane paden, wat ertoe leidde dat een specifieke groep initiatiefnemers zich aangesproken voelde: woonmaatschappijen, missiegedreven ondernemingen en coöperaties, OCMW's en actoren uit de zorg en het welzijns- en opbouwwerk. Met dit soort initiatiefnemers onderscheiden deze zeven projecten zich van de gekende cohousingprojecten in België, die doorgaans het werk zijn van een groep (vaak kapitaalkrachtige) mensen die ervoor kiezen samen te wonen en hiervoor zelf het initiatief (kunnen) nemen. Gevraagd naar hun belangrijkste beweegredenen benadrukken de initiatiefnemers drie onderling verbonden aspecten: het waken over de betaalbaarheid voor iedereen, de creatie van een zorgzame woonomgeving en de ontwikkeling van woonconcepten die het midden houden tussen zelfstandig wonen en een zorginstelling.

Een eerste belangrijke motivatie van alle initiatiefnemers is het garanderen van betaalbaar (zorg-) wonen. Danaë Van den bossche is medeoprichter van Oak Tree Projects, dat zich richt op wonen "voor iedereen die wat extra zorg en ondersteuning nodig heeft". Zij stelt: "Onze klassieke zorg wordt stilaan onbetaalbaar. Zorg in onze samenleving komt steeds meer onder druk te staan, wat nog wordt



versterkt door een toenemende individualisering en een groeiend tekort aan zorgpersoneel. Daarom zijn wij ervan overtuigd dat inclusieve cohousing veel voordelen kan bieden, zoals het delen van zorgvragen binnen een community. Wij kiezen er doelbewust voor om bewoners met verschillende zorgvragen te mixen, maar richten ons hierbij wel op mensen die nog zelfstandig kunnen wonen."

Een tweede terugkerende motivatie is de creatie van een omgeving waar je naast het samenwonen in een collectief woonproject en het met elkaar delen van bepaalde ruimtes ook zorg draagt voor elkaar. De initiatiefnemers reageren hiermee op de wijdverbreide vereenzaming die de huidige, geïndividualiseerde samenleving met zich meebrengt. Volgens Sanne Teunkens, zonemanager bij woonmaatschappij Woonboog, ligt op termijn bij het bouwen aan een zorgzame woonomgeving net daar de meerwaarde ten aanzien van het wonen in de reguliere sociale huisvesting: "Sociale cohousing kan niet enkel een antwoord bieden op strikte zorgnoden. Bij onze huurders is er soms ook een onuitgesproken zorgvraag in de ruime zin van het woord. Huurders maken elkaar sterker als ze weten waarvoor ze bij elkaar terecht kunnen. Dit kan vereenzaming

tegengaan, maar het gaat nog verder. Sommige van onze sociale huurders vinden niet altijd even goed hun weg in de maatschappij. Onze ‘community-vormen’ kunnen een band creëren en vertrouwen scheppen tussen mensen. Dat kan ook gaan om lichtere gemeenschapsvormen, zoals bureaus die elkaar op den duur om hulp durven vragen.” Aansluitend bij recente (beleids)inzichten wijst Sanne Teunkens hiermee op het belang van ‘cure’, ‘care’ én ‘support’ voor mensen in precaire situaties.² Zo draagt cohousing bij aan de creatie van een ondersteunende omgeving, waarbij het alledaagse zorgen voor elkaar zowel de woonmaatschappij kan ontzorgen, als de sociale huurders kan versterken. Weliswaar met de kanttekening dat zo nodig aanvullende professionele zorg nodig is en blijft.

Ten derde grijpen initiatiefnemers deze kans aan om een woonvorm te ontwikkelen die de kloof dicht tussen zelfstandig wonen en een zorginstelling. Die motivatie is onder meer belangrijk in de ouderenzorg. Sinds enige tijd is het beleid erop gericht om mensen zo lang mogelijk thuis te laten wonen, en veel ouderen schrikken ervoor terug om naar een woonzorgcentrum te verhuizen. De internationale organisatie Abbeyfield, die wereldwijd (ook in België) al een honderdtal cohousingprojecten voor senioren heeft gerealiseerd, speelt al een tijdlang in op die behoefte. Gerd van Zundert, initiatiefnemer en architect blikt terug op hoe de samenwerking met Abbeyfield voor het project ‘t Getouw in Malle tot stand kwam: *“Als initiatiefnemer stelden wij ons een aantal vragen die aan de basis van ons project liggen. Hoe gaat de laatste fase van ons leven vorm krijgen? Hoe gaan we wonen als onze partner wegvalt, of als we niet meer zo mobiel zijn? Daarom vind ik het werk van Abbeyfield zo inspirerend en relevant: het biedt een oplossing voor mensen die wat ouder zijn, die alleen komen te staan, en vaak last hebben van eenzaamheid. Iedereen kent ongetwijfeld wel iemand die relatief jong, bij gebrek aan een oplossing, in een rusthuis is terechtgekomen. Dat wil je voor jezelf en je naasten toch zo lang mogelijk vermijden.”*

LES 2 HET BEGELEIDEN VAN GROEPSVORMINGS- PROCESSEN MET TOEKOM- STIGE BEWONERS VRAAGT TIJD, ENGAGEMENT EN PROFESSIONELE ONDERSTEUNING

In het lerend netwerk ‘Anders Wonen’ ging niet enkel aandacht ging naar ‘de stenen’, maar ook en vooral naar ‘de mensen’. Zo subsidieerde de provincie Antwerpen de begeleiding en ondersteuning van groepsvorming met zowel de (toekomstige) bewoners, als de buurtbewoners en eventuele (zorg-) begeleiders. Dat gebeurde vanaf de prille beginfase: in de meeste projecten werden kandidaat-bewoners al betrokken bij de ontwikkeling van de eerste ideeën en konden zij het project mee vormgeven, zowel qua inrichting als qua beheer. Het proces van gemeenschapsvorming werd op verschillende manieren begeleid: in samenwerking met zorg- en welzijnspartners, via de aanstelling van externe participatiebureaus, of vanuit de initiatiefnemers zelf. Het doel was om te bouwen aan woongemeenschappen waar personen van verschillende generaties en met verschillende achtergronden en zorgbehoeftes niet enkel zouden samenwonen maar ook echt zouden samenleven. Tijdens alle trajecten is echter gebleken dat dergelijke groepsvormingsprocessen heel wat uitdagingen met zich meebrengen. Tijdens de focusgroep kwam het belang van tijd, engagement en professionele ondersteuning naar boven als belangrijkste aandachtspunt, zowel tijdens de aanloop en ontwikkeling als na de ingebruikname van het woonproject.





Tijd is zowel vriend als vijand in groepsvormingsprocessen, zo blijkt uit de ervaringen van de initiatiefnemers. Enerzijds geven zij aan dat het belangrijk is voldoende tijd te voorzien om geïnteresseerde kandidaat-bewoners in eerste instantie mee aan boord te krijgen, maar ook om gaandeweg onderling vertrouwen op te bouwen en op langere termijn tot een goede wederzijdse verstandhouding te komen. Tom Lagast van SPACE-LAB.be, die bij een aantal projecten als participatiedeskundige was aangesteld, benadrukt het belang van tijd nemen bij deze projecten: *“In klassieke cohousinggroepen zijn bewoners vaak hoogopgeleid, kiezen zij bewust voor samenwonen, en nemen zij zelf veel initiatief. In sociale cohousing ligt het initiatief bij de woonmaatschappij of bij de begeleiders. De bewoners kiezen meestal niet bewust voor cohousing, wat leidt tot een tragere opbouw van groepsdynamiek.”* Ook Eveline Snels, projectverantwoordelijke bij woonmaatschappij De Noorderkempen en betrokken bij het project ‘t Klooster in Arendonk beschrijft hoe de groepsvorming stap voor stap kon groeien. Ze staat ook stil bij de noodzaak aan een goed en gedragen afsprakenkader: *“De groepsvorming was allesbehalve evident. De Noorderkempen organiseerde in totaal negen infoavonden om geïnteresseerden te informeren. Uit meer dan 200 deelnemers groeide uiteindelijk een bewonersgroep van 23 personen.*

Voor de opbouw van de groepsvorming hebben we toegewerkt naar een collectieve engagementsverklaring en een afsprakennota. Die nota moet van onderuit groeien en dat kost heel veel tijd. Wij hebben er met de bewonersgroep 4,5 jaar over gedaan om een gedeelde visie over samen wonen te kunnen samenstellen, en dat is voldoende gebleken. Tot op vandaag blijkt de afsprakennota nuttig te zijn tijdens de maandelijkse groepsgesprekken. Daarnaast hebben we ook werkgroepen opgericht die gaan over financiën, communicatie, collectieve activiteiten en praktische zaken.”

Anderzijds kunnen te langdurige participatieprocessen ertoe leiden dat mensen afhaken en kan in de loop van de tijd ook de samenstelling van de initiële groep veranderen. Sanne Teunkens van woonmaatschappij Woonboog, destijds betrokken bij het project Land van Aa in de wijk Schorvoort in Turnhout, vertelt: *“De procesvoering was allesbehalve evident. Veel mensen komen en gaan. Dat geldt zowel voor het personeel van de woonmaatschappij als voor de groep geïnteresseerde kandidaat-bewoners. Dat hebben we als een groot obstakel ervaren. Door de projectsubsidie van de provincie werd het een haalbare kaart om in dit proces te investeren, maar zonder die ondersteuning zou het toch een erg moeilijk evenwicht zijn geweest. In toekomstige projecten zouden we daarom overwegen om de groepsvorming meer naar het einde uit te stellen, omdat de groep en cours de route toch nog verandert.”* Met andere woorden, het vormen van een woongemeenschap is allesbehalve vanzelfsprekend. Het kost niet enkel tijd en vergt een langdurig engagement van de verschillende betrokken partijen, er komen ook allerlei uitdagingen bij kijken die veel verder gaan dan het maken van praktische afspraken en ook raken aan individuele en maatschappelijke opvattingen over samenwonen. Ook vergt dit de nodige professionele ondersteuning, zoals ook Maarten Van Den Driessche, professor aan de vakgroep Architectuur en Stedenbouw van de Universiteit Gent aankaart: *“Onder al die collectieve woonprojecten en de bijhorende groepsvormingsprocessen ligt er een uitdagend pedagogisch project, dat we best ook zo benoemen. Daarom is het essentieel om het maken van dergelijke pedagogische programma’s over te laten aan professionals met de juiste expertise, zoals sociaal werkers en anderen, die echt weten hoe ze met groepen moeten werken.”*

LES 3

ZOWEL IN DE SOCIALE HUISVESTING ALS IN DE RESIDENTIËLE ZORG ZIJN ER (GEMISTE) KANSSEN OM IN TE ZETTEN OP DE MEERWAARDE VAN COLLECTIEVER WONEN

In de zeven projecten van het lerend netwerk 'Anders Wonen' ligt de focus op het ontwikkelen van collectieve woonprojecten voor iedereen. In tegenstelling tot typische cohousingprojecten waarin een groep bewoners zelf het initiatief neemt, zijn deze zeven projecten net gericht op het bereiken van groepen die in de huidige samenleving vaak buiten de boot vallen, omwille van zorgnoden, beperkte financiële middelen, armoede, een beperkt sociaal netwerk of uitsluiting. Alle projecten onderscheiden zich dan ook doelbewust door specifiek aandacht te besteden aan die groepen. Tijdens de focusgroep gaven de initiatiefnemers mee dat net die ambitie de realisatie van collectief wonen extra heeft bemoeilijkt. Zo botsten de woonmaatschappijen die sociaal collectief wonen wilden realiseren op de realiteit van de wachtlijsten in de sociale huisvesting, het complexe toewijzingsreglement en beperkingen in woonoppervlakte. In de residentiële zorg bleek ook de manier waarop zorgbudgetten worden toegekend, onder meer via persoonsvolgende financiering, haaks te staan op het concept van collectief wonen. Naast het aankaarten van die obstakels, reiken de verschillende initiatiefnemers ook suggesties en mogelijke werkpistes aan om hier in toekomst verandering in te brengen.

Een collectief woonproject in de sociale huisvesting vergt net als elk ander collectief woonproject een specifiek engagement van toekomstige bewoners. Om te garanderen dat kandidaat-bewoners zich

hier voldoende bewust van zijn, nam woonmaatschappij Woonboog verschillende initiatieven. Sanne Teunkens: *"Om in te spelen op de complexe toewijzingsrealiteit in de sociale huisvesting, hebben we gewerkt met een zogenaamde 'wachtvijver' van kandidaat-bewoners. Hiervoor organiseren we intakegesprekken, en maken we een manifest en objectief invulformulier op, waarin de nodige sociale engagementen van de toekomstige bewoners zijn uitgeschreven. Op die manier willen we voorkomen dat mensen het cohousingproject zouden misbruiken om sneller toegang te krijgen tot een sociale woning, los van de wachtlijst."*

Collectieve woonprojecten waarin zorg centraal staat, kregen te maken met beperkingen die samenhangen met de toewijzing van zorgbudgetten. Waar wel middelen voorhanden zijn voor (individuele) professionele zorgbegeleiding, is er geen budget beschikbaar om de nodige sociale begeleiding te voorzien voor samenwonende bewoners. Danaë Van den bossche van Oak Tree Projects licht toe: *"Het financieel leefbaar en duurzaam maken van de groepsbegeleiding is een belangrijk werkpunt. Wij hebben het geluk dat onze bewoners individueel gesubsidieerde financiering ontvangen voor professionele zorgbegeleiding. De sociale begeleidingsbudgetten kunnen echter niet van de bewoners komen. Toch steken wij hier achter de schermen heel veel tijd in. Dit hangt samen met onze doelgroep, namelijk mensen met een kwetsbaarheid. Dagelijks krijgen we veel meer vragen dan bij klassieke huurders, moeten we conflicten oplossen tussen onze bewoners onderling, of met andere burens. De belasting die dit met zich meebrengt voor onze maatschappelijk werker hebben we onderschat. Om dit soort collectieve woonprojecten in de toekomst duurzaam en leefbaar te maken, is het dus zaak om voldoende structurele middelen te voorzien voor sociale begeleiding. Dat geldt zowel voor de opstart van nieuwe groepen, als voor de nazorg die ook na de ingebruikname noodzakelijk blijft."* Danaë Van den bossche vervolgt: *"Wanneer het project net klaar is en iedereen pas verhuisd is, vormt zich een risicovolle fase in de ontwikkeling van het samenleven en de organisatie van gemeenschappelijke activiteiten. Die connectie maken vergt tijd en professionele ondersteuning. In een van onze gemengde cohousingprojecten hebben een aantal bewoners ons al verteld dat ze zich eigenlijk nog steeds heel eenzaam voelden, terwijl ze wel in een cohousing woonden."*



LES 4

RUIMTE VOOR FLEXIBILITEIT EN KEUZEVRILJHEID IS ESSENTIEEL: DYNAMISCHE EN ZELFGEKOZEN VORMEN VAN COLLECTIVITEIT WERKEN HET BEST

In het merendeel van de zeven projecten kregen de (kandidaat-)bewoners tijdens het groepsvormingsproces al vroeg inspraak in de architecturale uitwerking van hun toekomstige woonomgeving. Op dat vlak is de aanpak en ervaring erg wisselend naargelang het project. In een aantal gevallen ging de participatie heel ver: bewoners kregen medezeggenschap over het programma en het ontwerp van de eigen woonomgeving, wat resulteerde in een quasi volledig op maat bedacht ontwerp. Het andere uiterste is het Abbeyfield-project, waarbij gebouwd wordt volgens een vaste formule die aansluit bij de filosofie van de organisatie, en kandidaat-bewoners al dan niet kan aanspreken. Tussen deze twee uitersten is er vanuit verschillende projecten ook ingezet op gerichte inspraak door bewoners, waarbij de architect wel de krijtlijnen had uitgezet, maar bewoners nog de kans kregen om over bepaalde onderdelen in gesprek te gaan en het ontwerp zo nodig bij te sturen. Vanwege de uiteenlopende benaderingen en bijhorende ervaringen blijkt uit de focusgroep dat het lastig is om eenduidige conclusies te trekken. Wel toont de gedifferentieerde aanpak goed aan dat er geen ‘one-size-fits-all’ werkwijze bestaat. Zo is de heldere formule van Abbeyfield gericht op een andere doelgroep dan die van de projecten van de woonmaatschappijen of zorgorganisaties.

Verder kwamen er tijdens de focusgroep twee belangrijke spanningsvelden naar boven, respectievelijk met betrekking tot generiek bouwen versus maatwerk, en diverse vormen en gradaties van collectiviteit.

Een eerste spanningsveld betreft toekomstgericht én zorgzaam bouwen. Tania Vandenbussche van ectv architecten, betrokken bij het project De Werve Hoef in Wijnegem, stelt dat er grenzen zijn aan maatwerk en voert een pleidooi om voldoende toekomstgericht te bouwen: *“Voor een bewonersgroep kan het ook wel een cadeau zijn, indien zij niet over alles zelf moeten nadenken. Laat bewoners nadenken over de specifieke aard van programma’s of de relaties daartussen, maar niet over wat waar precies komt.*

Het zijn doorgaans lange en intensieve trajecten, dus in die zin is het belangrijk om voldoende generiek te bouwen en niet helemaal op maat van de eerste generatie bewoners.” Het zoeken naar een evenwicht tussen inspraak in combinatie met inzetten op de ontwerpexpertise van architecten is met andere woorden essentieel. Bij toekomstgericht en zorgzaam bouwen draait het dan niet zozeer om het bouwen op maat van individuele woonwensen of in functie van zogenaamde ‘doelgroepen’, waarin mensen worden gecategoriseerd op leeftijd, zorgnood, inkomen of andere zaken. Wel dient men voldoende rekening te houden met diverse, gekende en minder gekende leefwerelden, om zo te komen tot een ontwerp voor een collectieve woonomgeving die in staat is om het samenleven te ondersteunen, over verschillende bewonersgeneraties heen.

Luc Stijnen, voormalig directeur van sociale huisvestingsmaatschappij Zonnige Kempen (inmiddels opgegaan in woonmaatschappij LeefGoed), was destijds betrokken bij het project Langgevelhoeve in Nijlen. Hij sluit zich aan bij de nadruk op dit langetermijnperspectief en vult aan: *“Het is niet gezegd dat de mensen die inspraak krijgen uiteindelijk in het project zullen verblijven. Het geven van inspraak aan stakeholders helpt sowieso om met een verbrede blik naar projecten te kijken. We hebben dat ooit getest, om in de context van een nieuw te ontwerpen project mensen van het vorige project en andere projecten te bevragen naar hun woonbehoeften. We vroegen hen wat ze zouden willen wijzigen aan dat project, als we iets nieuws zouden doen. Hoewel die mensen nooit in het volgende project zouden komen wonen, had die bevraging een grote meerwaarde, omdat zij kunnen spreken vanuit hun eigen ervaring en soms andere behoeften hebben dan wat je je zelf kan voorstellen.”* Met andere woorden, je kan ook inspraak organiseren met oog voor de lange termijn, die het individuele en persoonlijke belang overstijgt en waarbij de geleefde ervaring centraal staat. Zo ontstaat inzicht in de specifieke (zorg- en andere) noden en leefwerelden van bepaalde groepen.

Een tweede spanningsveld betreft de manier waarop de vormgeving van de ruimte het samenwonen kan ondersteunen of net in de weg zitten. Verschillende voorbeelden van initiatiefnemers laten zien dat, in plaats van opgelegde collectiviteit, het aanbieden van keuzemogelijkheden en -vrijheid veel beter

blijkt te werken. Luc Stijnen: *“Je moet altijd de keuze laten en flexibiliteit bieden. Toen wij destijds regenwaterrecuperatie wilden voorzien in de woningen voor de wasmachine of wc-spoeling, vonden veel bewoners dat maar niets omwille van de gele waterkleur en de geur. Daarom hebben we op een gegeven moment de optie geboden om twee kraantjes te voorzien. Uiteindelijk was toch 90% procent van de mensen aangesloten op het regenwaterkraantje. Want ze hadden de keuze: dat is een heel eigenaardig maar belangrijk gegeven.”* Tania Vandenbussche deelt een gelijkaardige ervaring: *“In De Werve Hoef was het de bedoeling alle ingangen van de woningen te organiseren via het centrale erf. Een aantal gezinnen had daar problemen mee en had de ingang liever aan de buitenzijde van het project. We hebben dan een schema ontwikkeld waarbij de inkom van de woningen aan de erfkant behouden is, maar het erf over twee toegangen beschikt. Je kan zowel binnenkomen via de hoofdinkom die naast de collectieve ruimtes ligt als via een informelere toegang. Als je je een keer niet goed voelt of geen zin hebt in een ontmoeting met een buur, dan heb je de keuze om je burens even niet tegen te komen.”*

Glenn Lyppens, woonadviseur bij de provincie Antwerpen, beaamt dit: *“Door de adressen voornamelijk aan de centrale tussenruimte te leggen, ontstaat er een formele grens tussen privaat en collectief. Bewoners ontmoeten elkaar haast automatisch, omdat ze allemaal via dezelfde ruimte hun woning kunnen bereiken of verlaten. Zo ondersteunt de inrichting van de ruimte mee sociale controle. Onderzoek toont aan dat dit een positief psychologisch effect heeft op de bewoners. Bovendien laat dit toe dat de tussenruimte, mocht het ooit nodig blijken, evengoed meer publiek toegankelijk kan zijn. Kijk maar naar de Vlaamse begijnhoven. Ooit waren dat afgesloten omgevingen, vandaag staan ze open voor het publiek en worden ze onderhouden door de gemeentediensten. Dat zijn beslist robuuste stedenbouwkundige figuren te noemen, die ruimte kunnen bieden aan wisselende bewonersgeneraties en beheermodellen.”*

Datzelfde streven naar keuzevrijheid, robuustheid en flexibiliteit vertaalt zich in bepaalde gevallen ook in creatieve, nieuwe woontypologieën. Luc Stijnen licht zo het principe van de zogenaamde ‘wisselkamer’ toe: *“In Pijpelheide (Heist-op-den-Berg)*

hebben we een project gerealiseerd met een viertal woningen die gekoppeld zijn aan een wisselkamer. Zowel beneden als boven is er één slaapkamer. Een extra wisselkamer kan door de woonmaatschappij flexibel aan de ene of de andere woning worden toegewezen. Dit heeft ook allerlei praktische implicaties, die je van bij de ontwerpmaak moet meenemen. Zo is de elektriciteitsaansluiting van de wisselkamer dubbel voorzien zodat die op de ene of de andere woning kan worden geschakeld. Ook op akoestisch vlak hebben we de nodige maatregelen moeten treffen. Die wisselkamer wordt tot op heden gebruikt.” Tom Lagast van SPACE-LAB.be koppelt dit voorbeeld op zijn beurt aan het project De Werve Hoef, waar gewerkt werd met ‘plusruimtes’, waarvan het gebruik na verloop van tijd kan veranderen: *“Soms is het ook een kwestie van prioriteiten leggen onder bewoners, rekening houdend met de financiële mogelijkheden. Op een bepaald moment is in het project De Werve Hoef de keuze gemaakt om aan een speelruimte voor de kinderen voorrang te geven op een logeerkamer. Maar niets sluit uit dat die speelkamer op termijn toch een logeerkamer kan worden. Daarom ben ik ervan overtuigd dat we veel meer op dit soort ‘plusruimtes’ moeten inzetten: ruimtes die heel multifunctioneel kunnen zijn en die afhankelijk van veranderende behoeften anders kunnen worden ingericht.”*

LES 5 HOGE DREMPELS VORMEN EEN RISICO: NAAR DE ESSENTIE VAN COLLECTIEF EN INCLUSIEF WONEN

Tot slot staan de initiatiefnemers tijdens de focusgroep ook stil bij de verwachtingen waar zij destijds mee van start zijn gegaan. In welke mate zijn ze erin geslaagd om met de ontwikkeling van de zeven projecten een antwoord te bieden op de tekorten in het huidige woon- en zorgaanbod? Hoe kan de opgedane ervaring zich ook doorzetten in toekomstige projecten? Iedereen is het erover eens dat ondanks, of net dankzij de vele hindernissen en obstakels, er op verschillende vlakken veel lessen zijn geleerd. Een laatste les situeert zich op een meer fundamenteel niveau en gaat over de mogelijke risico's van collectiviteit, als die te sterk wordt doorgedruwd of geformaliseerd. Tijdens de focusgroep besluiten de deelnemers dat het niet zozeer gaat om de realisatie

van ‘cohousingprojecten’ *an sich*, maar dat er eerder een andere *mindset* nodig is, namelijk – ook en vooral in reguliere projecten – meer gedeelde ruimte maken om op een zorgzame manier samen te leven.

Op basis van de gedeelde ervaringen van de initiatiefnemers wijst extern expert Dries Cautreels (PhD-onderzoeker aan de vakgroep Sociaal Werk en Sociale Pedagogiek van de Universiteit Gent) op het risico van hoge drempels in cohousingprojecten: *“Het denken vanuit het collectief is op zich positief. Wat echter opvalt is dat in alle initiatieven wel heel veel gevraagd wordt van bewoners, bijvoorbeeld wat betreft relatieve zelfstandigheid of het aangaan van een langdurig engagement in participatietrajecten. Je kan je de vraag stellen hoe inclusief die projecten zijn. Je zal maar die persoon zijn die niet binnen het plaatje past of die niet de tijd of energie heeft om te participeren.”* Met andere woorden, door veel aandacht te besteden aan groepsvorming en het creëren van een positieve groepsdynamiek ontstaan soms ongewild nieuwe uitsluitingsmechanismen. Het blijft van belang om hier waakzaam voor te zijn, en op een kritische manier de initiële doelstellingen in het achterhoofd te houden. In dezelfde geest doet Gert Eyckmans, directeur van Initia, een oproep om in de toekomst ook op een laagdrempeliger manier in te zetten op collectiviteit: *“Misschien kunnen we beter het etiket ‘cohousing’ weghalen? Ik heb het gevoel dat hieronder nogal beladen ambities vallen die vaak niet haalbaar zijn. Misschien zou het al een grote winst zijn als we ook in reguliere projecten zouden proberen meer collectiviteit of gedeelde infrastructuur te voorzien?”* Hier wordt door de leden van de focusgroep instemmend op gereageerd, met het voorstel om in de toekomst ook in te zetten op ‘cohousing light’-projecten.

Dries Cautreels rondt de focusgroep af met een reflectie over de gevaren van binnensluipende institutionele logica's, waarop die zeven projecten net een reactie willen zijn: *“Het is van belang om stil te staan bij de logica's waarop dit traject rond collectief en inclusiever wonen is gebaseerd. Vanaf het moment dat er bij projecten hulp en zorg komt kijken, ontstaan er al snel caritatieve reflexen. Gaat het hier over evenwaardigheid of eerder over een hulpverleningsreflex? Zorg draagt altijd het risico met zich mee dat institutionele logica's worden ingevoerd. Een mantelzorgende buurvrouw kan even paternalistisch zijn als een professionele hulpverlener.*



Als we bepaalde concepten naar voren brengen, moeten we ons ervan bewust zijn dat dit normatief is. Zelf zou ik bijvoorbeeld niet altijd nood hebben aan ontmoeting met mijn burens, en zou ik soms liever iets apart met een paar vrienden willen doen. Hoe formeler een organisatie is, hoe sneller mensen het mandaat vinden om net niets te doen. Je kan maar warmte creëren als je dat vanuit warmte doet en die is net niet geïnstitutionaliseerd.”

1. Deze tekst kwam tot stand dankzij de bijdragen van de volgende personen, die op 20 april 2025 deelnamen aan de focusgroep over het lerend netwerk ‘Anders Wonen’, georganiseerd door de provincie Antwerpen, en inhoudelijk voorbereid en gemodereerd door Els Vervloesem en Evelien Pieters: Dries Cautreels (Universiteit Gent, Academische Werkplaats De-institutionalisering van de Zorg, extern expert), Gert Eyckmans (Initia Vlaanderen), Sofie Houvenaghel (Wonen in Vlaanderen), Roland Kums (Samenhuizen), Tom Lagast (SPACE-LAB.be), Eveline Snels (De Noorderkempen), Luc Stijnen (oud-directeur woonmaatschappij), Sanne Teunkens (Woonboog), Maarten Van den Driessche (Universiteit Gent, extern expert), Danaë Van den bossche (Oak Tree Projects), Tania Vandenbussche (ectv architecten), Nina Van Acker (Wonen in Vlaanderen), Gert van Zundert (AID Architecten), en van de dienst Wonen van de provincie Antwerpen: Joris Bossaerts, Filip Lagiewka en Glenn Lyppens.
2. Remmery, M., Roets, G., Benoot, T., Vervloesem, E., Dermaut, V., & Roose, R. (2021). *Ruimte voor zorg. Reflectie- en inspiratiekader de-institutionalisering*. Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).

5



AAINBEVELINGEN



TOEGANG TOT COLLECTIEVER WONEN: ACTIES EN COALITIES

Collectiever wonen kan, in uiteenlopende gradaties, een duurzaam antwoord bieden op de leemtes van de reguliere woningmarkt. Door ontmoeting, nabuurschap en zorg ruimtelijk en inhoudelijk te faciliteren, ontstaat ook voor kwetsbare bewonersgroepen een fundament voor een kwaliteitsvolle woon- en leefomgeving. Die ambitie vraagt om gerichte keuzes en samenwerking van vele betrokken partijen. De provincie Antwerpen maakte hiervoor experimenteerruimte mogelijk en toonde, samen met het Agentschap Wonen in Vlaanderen, hoe beleid een motor kan zijn van vernieuwend opdrachtgeverschap en van coalitievorming. Dit hoofdstuk bevat aanbevelingen van de dienst Wonen van de provincie Antwerpen voor een breed scala aan coalitiepartners, en beschrijft welke ondersteuning zij daarbij kan bieden.

De aanbevelingen zijn gebaseerd op de ervaringen uit de gesubsidieerde projectenreeks, de bijhorende participatietrajecten, het lerend netwerk en een focusgroep met initiatiefnemers en experts. Dit hoofdstuk vertaalt die inzichten en aanvullende beleidskeuzes van de dienst Wonen, niet in een kant-en-klaar stappenplan maar in een richtinggevend kader voor nieuwe wooninitiatieven. Voorafgaand aan de aanbevelingen worden vier mogelijke ‘toegangen tot collectiever wonen’ voorgesteld, waarbij de provincie kan ondersteunen.

Vier toegangen tot collectiever wonen

De voorbeeldprojecten in dit wooncahier tonen dat gedeeld wonen in vele vormen kan bestaan, op maat van uiteenlopende doelgroepen: ouderen, mensen met en zonder zorgnoden, sociale huurders, maar ook diverser samengestelde woonpublieken. De rode draad ligt niet in het label ‘cohousing’, maar in een ‘cultuur van ruimte delen’ – oftewel ‘collectiever wonen’. De uitdaging voor de toekomst is dan ook om collectiever wonen niet langer te zien als een uitzondering, maar als een vanzelfsprekend onderdeel van ons woonmilieu. Of het nu een eenvoudige gedeelde tuin betreft of een permanent autovrije straat waarbij bewoners elkaar ongedwongen ontmoeten, dan wel een cohousingproject voor jongeren met een beperking: ruimte delen is een investering in de veerkracht van onze samenleving.

De provincie Antwerpen wil daarbij een belangrijke faciliterende rol opnemen. Door projecten te ondersteunen die experimenteren met nieuwe woonvormen, en zo innovatie in het woonbeleid aanwakkeren. Door een kennisplatform uit te bouwen waarin ervaringen en *good practices* worden verzameld en gedeeld. Door via subsidies en begeleiding drempels te verlagen voor lokale besturen en organisaties die projecten rond collectiever wonen willen opstarten. En door als beleidsactor de brug te slaan naar het Vlaamse niveau: de provincie Antwerpen kan de ervaringen uit dit leertraject koppelen aan legislatieve initiatieven die voortvloeien uit de Proefomgeving

experimentele woonvormen en zo – samen met coalities van initiatiefnemers – de opschaling van succesvolle praktijken mogelijk maken. Concreet zien wij vier mogelijke toegangen tot collectiever wonen.

#1 TOEGANG TOT MOGELIJKHEDEN OP MAAT

Initiatieven rond collectiever wonen kunnen tal van vormen aannemen. Zo kan een project bijvoorbeeld uitgebreide collectieve voorzieningen op basis van bewonersparticipatie aanbieden. Andere projecten kiezen dan weer voor een lichte, vrijblijvendere vorm van samen wonen, waar bewoners bijvoorbeeld minder betrokken worden bij de totstandkoming en misschien slechts een tuin delen.

Precies in die brede waaier ligt de kracht voor een sensibiliseringsbeleid van de provincie Antwerpen, namelijk dat ‘collectiever wonen’ geen uniform recept of alleenzalmakende oplossing voor de woonschaarste is, maar wel een palet van mogelijkheden voor alle denkbare situaties als aanvulling op een gestandaardiseerd, gespecialiseerd en genormeerd woningaanbod dat onvoldoende antwoorden weet te bieden op dynamische processen als vergrijzing, veranderende zorgnoden en toenemende vereenzaming, om maar de meest acute te noemen.

Om verschillende doelgroepen op maat te sensibiliseren is eerst begrip vereist voor de diversiteit in zowel sociale als architectonische infrastructuur. Zo kunnen jongvolwassenen met een zorgvraag baat hebben bij een inclusiehuis in een groter cohousingproject, terwijl een groep ouderen misschien liever kiest voor een kleinschaligere formule met beperkte collectieve voorzieningen, die hen sociaal actief houdt zonder al te veel verplichtingen op te leggen. Voor sociale huurders kan cohousing de basis vormen van een zorgzame community die vereenzaming tegengaat en onderlinge steun stimuleert. Of voor sommige ‘collectievere’ woonvormen kan nét de verscheidenheid van mensen met verschillende achtergronden een bindmiddel zijn voor sociale cohesie, zoals uit enkele van de voorbeeldprojecten blijkt. Het is precies de afstemming van de ambitie en het ontwerp op de noden van bewoners – zelfs wanneer die in de ontwikkelingsfase nog niet gekend zijn – die de slaagkans van een project bepaalt.

De provincie Antwerpen kan als bruggenbouwer die diversiteit zichtbaar maken en ondersteunen. De provincie kan inspirerende voorbeelden verzamelen, praktijkervaringen delen en via experimenten laten zien dat collectiever wonen op vele manieren kan worden ingevuld. De provincie kan fungeren als een laboratorium en kenniscentrum, dat initiatiefnemers helpt om de juiste vorm te vinden bij de juiste doelgroep.

#2

TOEGANG TOT PROCESONDERSTEUNING

Sociale cohesie binnen een gebouw of binnen een wijk is belangrijk om in de toekomst zorgbehoeftes in te vullen, te verzachten of zo lang mogelijk uit te stellen. In principe heeft dus elk nieuw bouwproject voor een groeps woning baat bij een architectuur die ontmoeting en nabuurschap op een ongedwongen manier faciliteert. Gezien de vergrijzende bevolking, meer kwetsbare doelgroepen en de toename van eenpersoonshuishoudens en eenoudergezinnen, zal die vraag ongetwijfeld groeien, wat een zeer diverse groep aan initiatiefnemers en coalities – profit, social profit, woonmaatschappijen, zorg- en welzijnsorganisaties, enzovoort – zal prikkelen om daarop in te spelen.

Tegelijkertijd bestaat er – niet onterecht – nog veel koudwatervrees om vormen van collectiever wonen in projecten te integreren. Bestaande initiatieven rond collectiever wonen kenmerken zich niet zelden door een heikele financiële evenwichtsoefening. Zulke projecten vergen vaak ook een sterker engagement van bewoners én meer professionele ondersteuning van diezelfde bewoners in de opstart- en nazorgfase. Welke woonvorm het uiteindelijk ook wordt: niet alleen het inbouwen van participatie maar ook van voldoende flexibiliteit en keuzevrijheid zijn essentieel.

De provincie Antwerpen heeft de ambitie om initiatiefnemers te ondersteunen door formats, draaiboeken en voorbeeldcontracten aan te reiken die duidelijk maken hoe je zowel lichte als intensieve vormen van collectiever wonen in projecten kan integreren. Daarnaast kan de provincie financiële drempels verlagen door middel van ondersteuning bij de begeleiding en het proces.

#3

TOEGANG TOT VERSCHILLENDE VORMEN VAN PARTICIPATIE

Een opvallende rode draad in de eerste experimenten met collectiever wonen in Vlaanderen was het intensieve participatietraject dat de bewoners vaak moesten doorlopen. Toekomstige bewoners kregen van bij het begin inspraak in ontwerp en programma, en werkten via charters en werkgroepen mee aan hun woonomgeving op maat. Dit versterkte hun gevoel van eigenaarschap en verhoogde de kans op een hechte gemeenschap.

Tegelijk wijzen verschillende actoren – waaronder private ontwikkelaars – erop dat intensieve trajecten moeilijk schaalbaar zijn. Ze vergen veel tijd, middelen en expertise, verlengen de doorlooptijd en kunnen de kostprijs per wooneenheid opdrijven – waardoor dan weer kwetsbare doelgroepen uit de boot dreigen te vallen. De belangrijke ambitie van betaalbaar collectiever wonen maakt het niet altijd haalbaar om bewoners jarenlang te betrekken vooraleer een project gerealiseerd wordt. In die zin vormt een belangrijk aandachtspunt bij toekomstige provinciale beleidsondersteuning dat participatie met de (toekomstige) bewoners van het project zeker geen alles-of-nietsverhaal hoeft te zijn. Collectiever wonen kan tot stand komen via verschillende vormen van participatie, die dan ook nog eens verschillende gradaties vertonen:

- *Intensieve participatie* bij projecten met een uitgesproken sociaal of zorggericht karakter, waar groepsvorming essentieel is.
- *Gerichte participatie* kan ingezet worden tijdens bepaalde momenten in het ontwikkelingsproces, met een focus op specifieke onderdelen van de woonomgeving. Dit volstaat vaak om eigenaarschap aan te wakkeren zonder het hele proces te vertragen.
- *Lichte participatie* in de geest van ‘cohousing light’; bewoners krijgen inspraak en ruimte om de collectieve ruimte naar eigen noden en behoeften te gebruiken en in te vullen.

De publicatie *Cohousing binnen de sociale huisvesting* (provincie Antwerpen, 2018) benadrukte al dat het opzetten van participatietrajecten bij cohousingprojecten begeleiding en heldere afspraken op maat vraagt. De kennis uit het lerend netwerk bevestigt dit, en toont ook dat intensieve participatie vooral werkt wanneer de doelgroep er actief baat bij heeft.

De provincie Antwerpen wil verschillende gradaties en vormen van participatie promoten, afgestemd op de doelstelling van het project – van het bevorderen van eigenaarschap tot het stimuleren en faciliteren van gedeelde zorg. De provincie kan participatie inzichtelijk maken 'op maat' van de doelstelling en ondersteuning aanreiken voor initiatiefnemers in de vorm van colloquia, webinars, enzovoort.

controle zich vanzelf ontwikkelen. Of dat die ruimtes – indien gewenst – autonoom kunnen functioneren voor buurtactiviteiten.

De provincie Antwerpen wil ruimtelijke robuustheid stimuleren door lokale besturen te ondersteunen bij het opstellen van verordeningen die flexibiliteit en multifunctionaliteit vereisen, en door via kennisdeling, ontwerpateliers en studiedagen het debat te voeden over toekomstgerichte en aanpasbare woonvormen.

#4 TOEGANG TOT ROBUUST RUIMTELIJK ONTWERP

Het realiseren van collectiever wonen op de lange termijn is allesbehalve een evidentie. Sociale dynamieken veranderen snel: bewonersgroepen wisselen, noden evolueren, zorgvragen verschuiven. Dit betekent dat gebouwen doorgaans langer blijven bestaan dan de oorspronkelijke sociale invulling en het bijhorende beheermodel. Wat vandaag een eetruimte is, kan morgen een atelier, werkplek of logeerkamer worden. Wat vandaag een buurtwinkel is, kan morgen misschien een gedeelde leefruimte met kine-apparatuur voor de erboven wonende ouderen worden.

Gebouwen moeten daarom meerdere generaties kunnen dienen en aanpasbaar zijn aan veranderende woonpraktijken. Dat is allesbehalve nieuw of ingewikkeld: eeuwenoude voorbeelden tonen hoe ruimtelijke structuren die robuust én open genoeg zijn, telkens weer nieuwe sociale invullingen kunnen opnemen.

Robuustheid kan, naast een flexibele gebouwstructuur, ook betekenen dat een project verschillende woningtypologieën bevat, zodat een mix van leeftijden en huishoudens mogelijk is en bewoners later kunnen verhuizen naar een geschiktere woning binnen hetzelfde project. Het kan ook betekenen dat gemeenschappelijke delen in relatie staan tot de publieke ruimte, zodat ontmoeting en sociale

Aanbevelingen voor 7 types van coalitiepartners

Hoewel de kiem van de projecten vaak bij één actor lag, kreeg elk van de eerder beschreven projectverhalen vorm door een coalitie van meerdere partners – woonmaatschappijen, lokale besturen, OCMW's, welzijnsorganisaties, ontwerpers en vaak ook geëngageerde burgers of ouders van mensen met een beperking –, die elkaar vonden in een gedeeld sociaal doel. Het succes van dergelijke projecten staat of valt met die samenwerking: waar één partner expertise of middelen aanreikt, zorgt een andere voor sociale inbedding, ruimtelijk ontwerp of intensieve begeleiding op maat. Toekomstige projecten vragen dan ook om duidelijke rolafspraken, wederzijds vertrouwen, een bereidheid om voorbij de eigen opdracht te kijken en iedere partner toe te laten haar of zijn rol ten volle te laten spelen. Vanuit die logica zijn de volgende aanbevelingen geformuleerd, toegespitst op de diverse betrokken actoren.

1. VOOR LOKALE OVERHEDEN

- Zorg op lokaal vlak voor een goede politieke en administratieve afstemming tussen het woonbeleid, het vergunningenbeleid en het beleid inzake ruimtelijke ordening, en bevorder ontschotting en samenwerking tussen die bevoegdheden en diensten.
- Stimuleer vormen van collectiever wonen in gemeentelijke ruimtelijke beleidsplannen en in de bijhorende woonvisies, en ontwikkel hiervoor heldere beleidskaders.

- Onderzoek de mogelijkheid om bestaand gemeentelijk patrimonium (met inbegrip van onbebouwde en strategisch goed gelegen gronden) aan te wenden voor nieuwe woonvormen, zoals vormen van woningdelen, maar bijvoorbeeld ook wooncoöperaties of een Community Land Trust (CLT).
- Voorkom speculatie op gronden die oorspronkelijk voorbehouden waren voor projecten rond collectiever wonen. Als lokale overheid heb je verschillende sleutels in handen om impact te hebben op een grond- en pandenbeleid.¹
- Een gemeente kan zich borg stellen bij bankleningen, wat belangrijke financiële ademruimte kan geven voor projecten rond collectiever wonen.

2. VOOR DE VLAAMSE OVERHEID

- Stimuleer via regelgeving, subsidies of incentives de structurele integratie van robuuste collectieve ruimtes binnen de sociale huisvesting.
- Zorg dat toewijzingsregels en financieringsmechanismen beter aansluiten bij de ambitie voor meer gedeelde programma's in sociale woonprojecten.
- Integreer de inzichten uit de Proefomgeving experimentele woonvormen van het Agentschap Wonen in Vlaanderen in een aangepast wetgevend kader en blijf dergelijke experimenteerruimte voorzien om ook andere nieuwe woonmodellen uit te testen.
- Voorzie structurele middelen voor bewonersparticipatie en collectieve woonbegeleiding in projecten rond collectiever wonen voor sociaal kwetsbare doelgroepen – want gebouwen alleen maken nog geen gemeenschappen.
- Onderzoek een BTW-verlaging voor projecten rond collectiever wonen voor sociaal kwetsbare doelgroepen.
- De Participatiemaatschappij Vlaanderen (PMV) kan als sociale investeerder een belangrijke rol spelen bij het stimuleren van projecten rond collectiever wonen voor sociaal kwetsbare doelgroepen.

3. VOOR WOONMAATSCHAPPIJEN

Veel woonmaatschappijen zijn doordrongen van de meerwaarde van collectiever wonen binnen hun patrimonium. Ze zijn vragende partij maar er is voor dergelijke projecten geen structurele financiering beschikbaar – zowel voor de bouw, als het (sociaal en dagdagelijks) beheer en onderhoud achteraf. De provincie Antwerpen kan door beleidssignalisatie de Vlaamse Overheid aanmoedigen om structureel middelen te voorzien voor participatieprocessen en sociale begeleiding na de realisatie van projecten rond collectiever wonen voor sociaal kwetsbare doelgroepen. Toch kan (in afwachting van initiatieven op Vlaams niveau) al worden ingezet op collectiever wonen:

- Zet in op vormen van 'cohousing light', waarbij goed ontwerp minstens de kans op ongedwongen ontmoeting en nabuurschap verhoogt.
- Zorg via wedstrijden op basis van sterke projectdefinities voor robuust ruimtelijk ontwerp, zeker voor de grotere projecten.

4. VOOR 'FOR-PROFIT' ONTWIKKELAARS

- Integreer basiscollectiviteit in nieuwbouw, hoe kleinschalig ook. Zelfs een kleine gedeelde ruimte kan een groot verschil maken voor de kwaliteit van het sociale weefsel. Een commerciële ruimte in de plint van een gebouw kan, via collectief beheer (zoals een Vereniging van Mede-Eigenaars of VME), op termijn een gedeelde woonruimte met fitnessstoestellen voor ouderen worden.
- Robuust ruimtelijk ontwerp van collectiever wonen vergt voldoende ontwerpexpertise: laat je bijstaan door inspirerende en gemotiveerde architecten.
- Creëer een markt voor projecten rond collectiever wonen door de meerwaarde ook aan een breed publiek te communiceren zodat er een reële vraag ontstaat en het aanbod op economisch rendabele wijze gerealiseerd kan worden.
- Zie 'cohousing light' als een troef op de markt: het verhoogt de aantrekkelijkheid van projecten en kan meerwaarde creëren voor de levenskwaliteit van bewoners en omgeving.
- Als intensievere participatietrajecten niet wenselijk zijn, maak dan gebruik van

lichtere participatieformats om bewoners bij oplevering gesensibiliseerd te hebben rond vormen van gedeeld eigenaarschap.

5. VOOR 'SOCIAL PROFIT' ONTWIKKELAARS

- Zet in op projecten rond collectiever wonen zoals cohousing en andere vormen van woningdelen, als een manier om sociale ecosystemen te bevorderen. Projecten die de blijvende nood aan goede zorg- en welzijnsvoorzieningen niet vervangen, maar wel kunnen aanvullen.
- Experimenteer met modellen waarin bewoners elkaar versterken, maar bewaak de grenzen en zorg voor keuzevrijheid bij de bewoners: niet alle zorg kan of moet door burens worden opgenomen, en niet alles moet door een bewonersgroep worden beslist.
- Val terug op expertise inzake het uitzetten van een op langere termijn haalbaar en duurzaam businessmodel. Het helpt om consultants onder de arm te nemen die ervaring hebben in de 'for-profit' sector en die de weg kennen in de subsidie- en bankwereld. Uiteraard is het daarbij ook raadzaam om een geëngageerd ontwerper te kiezen.
- Sensibiliseer tijdens info- en/of participatiemomenten toekomstige bewoners zeer duidelijk over wederzijdse rechten en plichten, en de context en risico's van het ontwikkelingsmodel. Het is voor geïnteresseerden niet altijd evident om een veelheid aan informatie over de ruimtelijke, sociale en economische aspecten van collectiever wonen tegelijkertijd op te nemen.

6. VOOR ONTWERPERS

- Stel je open voor sociale doelgroepen met (minder gekende) noden en wensen, maar ontwerp tegelijkertijd robuust en flexibel: gebouwen moeten kunnen meegroeien met veranderende noden. Voorzie ruimtes die multifunctioneel inzetbaar zijn en door (buurt)bewoners op eigen wijze kunnen worden ingevuld.
- Denk in gradaties van collectiviteit: configureer collectieve en private ruimtes zodat bewoners de keuze hebben in hun 'privacyregulering', met luwe ruimtes waar ze zich kunnen

terugtrekken en ruimtes waar de kans op ongedwongen ontmoetingen groter is.²

- Ontwikkel als ontwerper een manier van communiceren die een divers publiek van geïnteresseerden inzicht geeft in wat 'collectiever wonen' kan betekenen.

7. VOOR BEWONERS(GROEPEN)

- Samenleven vraagt tijd, engagement en heldere afspraken. Werk met charters of engagementverklaringen, maar laat deelname aan gezamenlijke activiteiten een open, vrijwillige keuze. Zoek als groep ondersteuning/begeleiding indien nodig.
- Informeer je als toekomstig bewoner van een collectiever woonproject zo goed mogelijk over de ruimtelijke, sociale en economische aspecten en implicaties ervan.
- En bovenal: welzijn ontstaat door zorg te dragen voor elkaar; zowel voor jezelf als voor de ander.

1 Zie Wooncahier 1: 'Sleutels tot betaalbaar wonen'. Raadpleegbaar via <https://www.provincieantwerpen.be/wonen>.

2 Zie onder andere het doctoraatsonderzoek van Glenn Lypkens over 'Robuuste collectieve tussenruimte' (2022): https://repository.uantwerpen.be/docman/irua/05b293/20126286_doct_0_2220_doctoraat_glenn_lyppens.pdf



MEER LEZEN



MEER LEZEN

Een blik op het provinciaal aanbod

De dienst Wonen timmert via verschillende sporen aan een duurzaam provinciaal woonbeleid. Met de **Woonscans** worden op basis van cijfers en analyses hiaten én kansen in lokaal woonbeleid gedetecteerd.

Via **Gewoontebrekertrajecten** werken we op maat van (een groep van) gemeente(n) aan hun toekomstig woonbeleid; we durven daarbij platgereden paden te verlaten en leveren instrumenten op zoals inspiratiegidsen, leidraden, verordeningen en toetskaders. Met onze **wooncahiers** bieden we lokale besturen en andere woonactoren dan weer handleidingen en aanbevelingen over verschillende woonthema's.

De **Renaat Braemprijs** bekroont gerealiseerde woonprojecten die de kwaliteit en meerwaarde van nieuwe woonvormen aantonen. Met de **WOAW**, onze jaarlijkse woonidee-award, zoeken we jonge en geëngageerde creatievelingen die met hun woonidee het verschil willen maken.

Veel trajecten lopen in nauwe samenwerking met **Kamp C** in Westerlo, hét provinciaal centrum voor duurzaamheid en innovatie in de bouw. Lokale besturen en organisaties kunnen er terecht voor inspiratie en advies op maat.

www.provincieantwerpen.be/wonen

Publicaties

1. COHOUSING, PARTICIPATIE EN GROEPSVORMING

- Lyppens, G. (2022). *Robuuste collectieve tussenruimte: Een onderzoek naar de relatie tussen architectonische en territoriale ruimte in stedelijke woningclusters (Doctoraatsproefschrift)*. Universiteit Antwerpen. https://repository.uantwerpen.be/docman/irua/05b293/20126286_doct_o_2220_doctoraat_glenn_lyppens.pdf
- Provincie Antwerpen – Dienst Wonen, & Woonmaatschappij Woonboog. (2018). *Cohousing binnen de sociale huisvesting: Ervaringsbundel Land van Aa*. De Ark. Via <https://www.provincieantwerpen.be/wonen>
- Samenhuizen vzw, & Provincie Antwerpen – Dienst Wonen. (2015). *Woningdelen, Een aantrekkelijke en toegankelijke manier van wonen, ook binnen het huidige juridische kader. Goede praktijkvoorbeelden van en voor lokale besturen*. Provincie Antwerpen. https://samenhuizen.be/sites/default/files/2022-08/SHstudie_GW_Woningdelen_2015%20provincie_DEF-2571kb.pdf
- Soenen, R. (2019). *Cohousing zonder community? A+280*, Collective Housing.
- Team Vlaams Bouwmeester. (2023). *Samen wonen ontwerpen: Het recente archief van de Vlaamse Bouwmeester als inspiratiebron*. <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/mediatheek/bouwmeester-gids-samen-wonen-ontwerpen>
- Team Vlaams Bouwmeester. (2013). *Pilootprojecten Collectief Wonen*. <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/mediatheek/pilootprojecten-collectief-wonen-o>
- Team Vlaams Bouwmeester. (2024). *Pilootprojecten Onzichtbare Zorg*. <https://www.vlaamsbouwmeester.be/nl/mediatheek/pilootprojecten-onzichtbare-zorg-o>

2. INCLUSIE, ZORG EN WONEN

- De Decker, P. (2022, 27 april). Zoveel mogelijk ouderen zo lang mogelijk thuis laten wonen, is schuldig verzuim. *Sociaal.net*. <https://sociaal.net/opinie/alle-ouderen-zo-lang-mogelijk-thuis-geen-goed-idee/>
- Hubeau, B., Vermeir, D., Debruyne, P., & Poppe, K. (2022). De strijd voor het recht op wonen: Een bottom-upverhaal van 'bewakers' en 'huisvesters'. In K. Boone, J. De Corte, F. Dhont, K. Hermans, E. Plovie, P. Raeymaeckers, S. Rommel, B. Van Bouchaute, & E. Vanderhulst (Eds.), *Publiek gaan! Politiserend handelen in sociaal werk* (pp. 160-175). Garant Uitgevers.
- Provincie Antwerpen & Atelier Romain. (2024). *Inspiratiegids Wonen in de Tijd*. Provincie Antwerpen. Via <https://www.provincieantwerpen.be/wonen>
- Remmery, M., Roets, G., Benoot, T., Vervloesem, E., Dermaut, V., & Roose, R. (2021). *Ruimte voor zorg: Reflectie- en inspiratiekader de-institutionalisering*. Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH).
- Roets, G., Vandekinderen, C., & De Stercke, N. (2018, 13 december). Het mensbeeld achter vermaatschappelijking is fictie: Terreinwerkers zijn kritisch voor beleid. *Sociaal.net*. <https://sociaal.net/achtergrond/het-mensbeeld-achter-vermaatschappelijking-is-fictie>
- Vervloesem, E., & Roets, G. (2024). Woonzorgcentra afschrijven of transformeren naar collectieve woonvormen van de toekomst? *De Doordenkers van Knack.be: Betaalbaar Wonen*. <https://www.knack.be/nieuws/belgie/maatschappij/woonzorgcentra-afschrijven-of-transformeren-naar-collectieve-woonvormen-van-de-toekomst/>

3. WOONCOÖPERATIES EN ALTERNATIEVE MODELLEN

- Malliet, A. (2021). Revival van de wooncoöperaties: Betaalbaar en kwalitatief wonen voor iedereen. *Momentum*, 1.
- Totté, P., Smets, N., Jacobs, L., Vermeersch, F., Mabilde, J., & Houvenaghel, S. (2025). *Pionieren met wooncoöperaties: Hefbomen voor overheden*. Departement Omgeving & Agentschap Wonen in Vlaanderen.
- Kockelkorn, A., Schindler, S., & Hirschberg, R. (2024). *Cooperative Conditions: A Primer on Architecture, Finance and Regulation in Zurich*. gta Verlag.

4. BELEIDSRAPPORTEN EN -TRAJECTEN

- Vlaanderen.be. (z.d.). *Proefomgeving experimentele woonvormen*. Geraadpleegd van <https://www.vlaanderen.be/bijzondere-woonvormen/proefomgeving-experimentele-woonvormen>
- Brusselmans, L., Depraetere, A., De Decker, P., Hubeau, B., Ryckewaert, M., Van Damme, W., Van den Broeck, K., Van den Houte, K., Vermeir, D., & Verstraete, J. (2019). *Nieuwe wooninitiatieven: de tweede golf. Analyse van de schriftelijke enquête over sociale wooninnovaties met een focus op co-wonen en gemeenschappelijk wonen*. Steunpunt Wonen.
- Verstraete, J., & De Decker, P. (2017). Sociale innovatie in de woonsector 2.0: een aanzet tot positionering. In B. Hubeau, e.a. (Red.), *Twintig jaar Vlaamse Wooncode: Hoe sterk is porselein?* (pp. 357-384). Brugge: die Keure.

5. PRAKTIJKPUBLICATIES EN PERSARTIKELS

- Gazet van Antwerpen. (2024, oktober). Eeuwenoud klooster na 22 jaar leegstand weer bewoond: eerste bewoners vol lof over unieke charme en comfort van nieuwe woonst. *Gazet van Antwerpen*. <https://www.gva.be/regio/antwerpen/kempen/arendonk/eeuwenoud-klooster-na-22-jaar-leegstand-weer-bewoond-eerste-bewoners-vol-lof-over-unieke-charme-en-comfort-van-nieuwe-woonst/37473156.html>



COLOFON

WOONCAHIER #2 TOEGANG TOT COLLECTIEVER WONEN

'Wooncahier' is een reeks van de dienst Wonen van de provincie Antwerpen, waarin diverse thema's uit het woonbeleid worden uitgediept. De wooncahiers richten zich op lokale besturen en woonactoren in de provincie Antwerpen en daarbuiten.

DIENT WONEN PROVINCIE ANTWERPEN

Adelina Baleci, Joris Bossaerts, Marc De Ceulaer, Clemens de Olde, Glenn Lyppens, Joëlle Moers, Mia Philips, Jan Van Son, Michiel Verhaegen (diensthoofd)

REDACTIETEAM

Els Vervloesem, Evelien Pieters, Glenn Lyppens, Joris Bossaerts, Michiel Verhaegen

AUTEURS

Voorwoord: gedeputeerde Jinnih Beels
Inleiding: Evelien Pieters
Hoofdstuk 1 en 4: Els Vervloesem
Hoofdstuk 2: Joris Bossaerts
Hoofdstuk 3: Glenn Lyppens en Joris Bossaerts
Hoofdstuk 5: Glenn Lyppens

TEKSTREDACTIE

Maxime Schouppe

BEELDEN

Foto cover en hoofdstuk 3: Nick Claeskens, foto's hoofdstuk 4: Veerle Van den Wyngaert. Zie verder de credits bij het betreffende beeld.

GRAFISCH ONTWERP

Stephanie Specht

DRUK

Graphius, Gent

FOCUSGROEP

Dries Cautreels (Universiteit Gent), Gert Eyckmans (Initia Vlaanderen), Joris Bossaerts (Provincie Antwerpen), Sofie Houvenaghel (Wonen in Vlaanderen), Roland Kums (Samenhuizen vzw), Tom Lagast (SPACE-LAB.be), Filip Lagiewka (Provincie Antwerpen), Glenn Lyppens (Provincie Antwerpen), Eveline Snels (De Noorderkempen), Luc Stijnen (oud-directeur woonmaatschappij Zonnige Kempen), Sanne Teunkens (Woonboog), Maarten Van den Driessche (Universiteit Gent), Danaë Van den bossche (Oak Tree Projects), Tania Vandenbussche (ectv architecten), Nina Van Acker (Wonen in Vlaanderen), Gert van Zundert (AID Architecten)

DEPUTATIE PROVINCIE ANTWERPEN

Luk Lemmens, Mireille Colson, Jinnih Beels, Jan De Haes

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER

Chris Brouwers
Koningin Elisabethlei 22
2018 Antwerpen

© 2025, Provincie Antwerpen

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden veelelvoudigd, opgeslagen in een geautomatiseerd bestand, of openbaar gemaakt in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch of enige andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de uitgever.

De provincie Antwerpen heeft geprobeerd alle rechthebbenden van auteursrechten op de gebruikte beelden op te sporen en contact op te nemen met hen. Indien u meent rechten te bezitten op een of meerdere van de afbeeldingen, gelieve contact op te nemen met de dienst Wonen, zodat de dienst uw rechten kan onderzoeken en waar nodig maatregelen nemen om de rechten van de betrokken partijen te respecteren.

Depotnummer: D/2025/0180/23
ISBN nummer: 9789066252141



