

# ‘Gemeenschappelijk wonen in je lokaal beleid’ - 3

**Doelgroep:  
lokale besturen & woonactoren**

**23/09** Wat is gemeenschappelijk wonen? Hoe ga je er mee aan de slag?

**21/10** Hoe kan het lokaal regelgevend kader GW faciliteren?

**25/11** Hoe kan je gronden en panden voor GW aanbieden?

**16/12** Welke mogelijkheden biedt GW voor kwetsbare doelgroepen? -3u!

**20/01** Zorgwonen, kleinschalig wonen en solidair samenhuizen: hoe ga je er mee aan de slag? -3u!

**17/02** Afsluitende intervisie over GW in stedelijke/niet-stedelijke context -3u!



# Gemeenschappelijk wonen in je lokaal beleid - 3

*Hoe kan je gronden en panden voor  
gemeenschappelijk wonen aanbieden?*

- 25/11/2021



PIVO  
VLAAMS-BRABANT



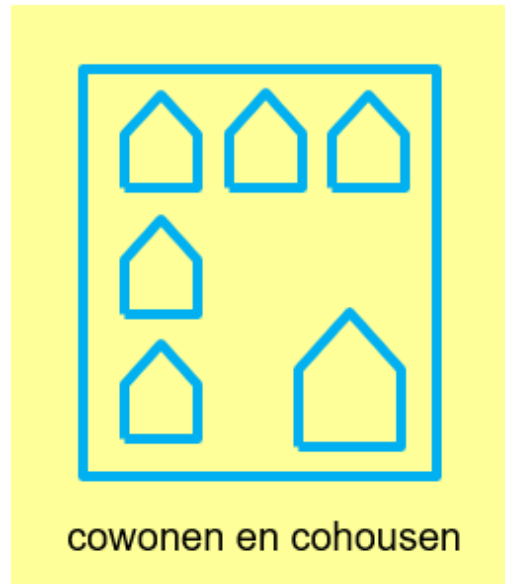
# Inhoud 3 GW op eigen gronden/panden

1. Projectoproep: bouwstenen en proces
2. Wat kunnen we leren van Gent ?
3. Leren van de aanpak in Leuven
4. Leren voor sociaal cohousen in Turnhout
5. Leren van de aanpak in Sint-Niklaas

# GW-TYPES: twee basisvormen

Koepelterm = gemeenschappelijk wonen [GW]  
of samenhuizen (of VIBr: 'woningdelen')

autonome woningen + gedeelde ruimtes	
Cowonen met bepaalde gedeelde ruimtes	Cohousen met veel gedeelde ruimtes



Onder één dak + gedeelde ruimtes	
Woon- groep met bepaalde gedeelde ruimtes	Leef- gemeen- schap met veel gedeelde ruimtes

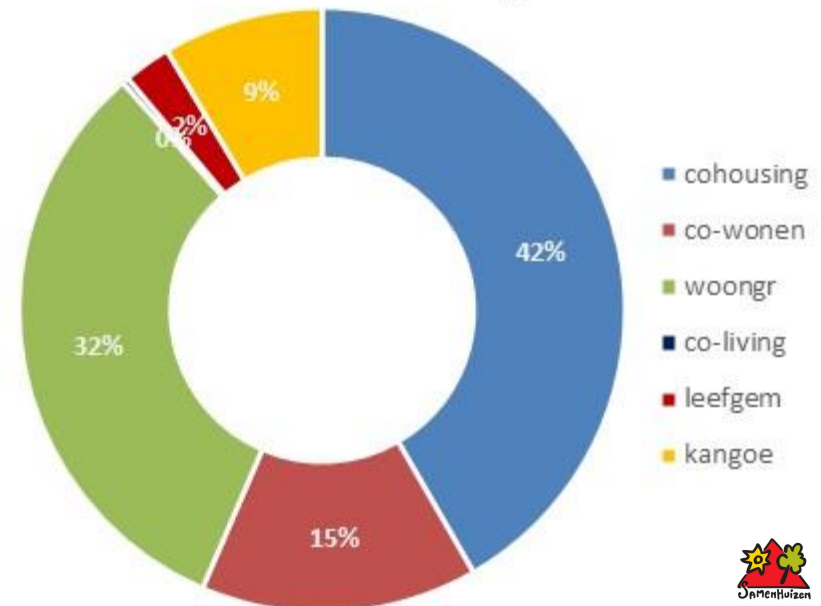
+ combinaties en tussenvormen

# Onze inventaris

Onderschatting van:

- woongroepen & leefgemeenschappen
- kangoeroewonen

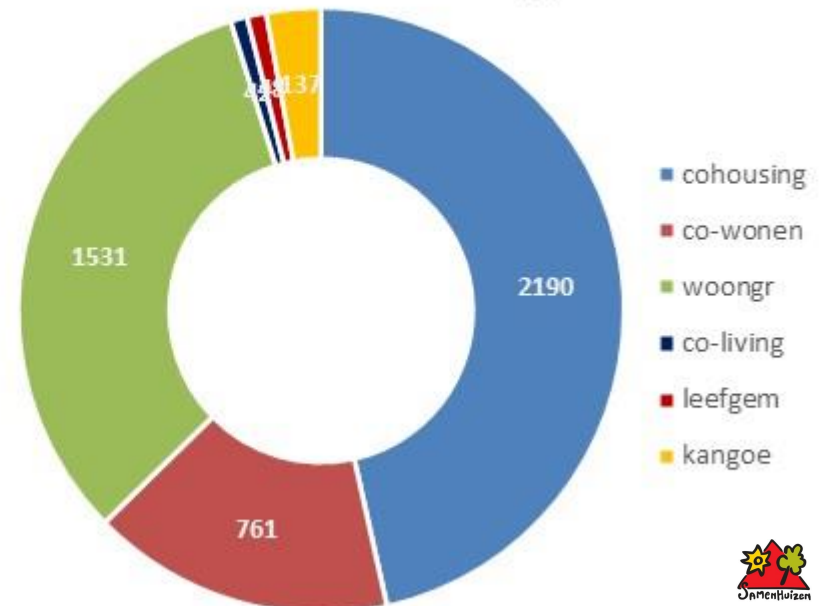
Type: 595 locaties



NAAST zorgwonen  
sinds 2009:

3474 dossiers (melding of  
vergunning), goed voor  
6948 huishoudens

Type: 4681 units





# 1. Projectoproep voor GW: bouwstenen en proces

*Publieke actoren kunnen lokaal  
gemeenschappelijk wonen faciliteren*

**PROJECTOPROEPEN**  
door  
**LOKALE WOONACTOREN**  
voor  
**GEMEENSCHAPPELIJK**  
**ECO-WONEN**

# Oproep door een lokale woonactor

- Stad, gemeente
- OCMW
- Autonoom Gemeentebedrijf (AG)
- Intercommunale
- Sociale Huisvestingsmaatschappij (SHM)
- ... elke publieke woon - actor met eigen **grondpositie**

## afgestemd op burger initiatief

- **Groep burgers**: minimale organisatie = vzw, coöperatieve, (evt. in oprichting) die zich omringt met professionals:
  - **groepscoach** (interne organisatie, groepsdynamiek)
  - **projectbegeleider, architect**
  - overige professionals (juridisch, financieel, ...)

## voor gemeenschappelijk wonen



# Inspiratie buitenland

## DUITSLAND :

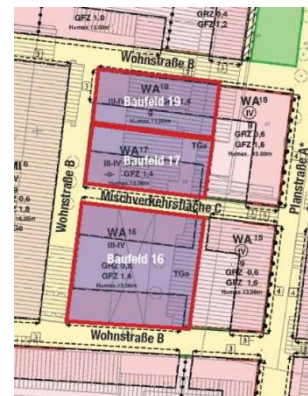
Berlijn



Keulen (sinds 2009)



Hamburg



+ Munster, Nuremberg, Landau, Tübingen, Freiburg, Arnberg, Dortmund, ...

## FRANKRIJK :

Strasbourg (2009, 2012 & 2013)



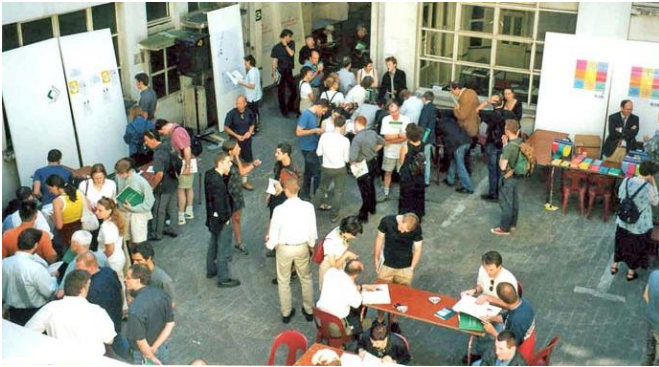
Grenoble (2006, 2009, 2011, 2013)



+ Lille, Toulouse, Redon, Brest, Paris, Chevaigné, Montpellier, Bordeaux, Besançon, ...

# Pioniers bij ons

## BRUSSEL : Beurs Collectieve Aankoop, Brussel (1995-2000)



cotekanal



imifi

## GENT : sogent Projectoproepen

Tolhuislaan (2012)



Bethunestraat (2014)



Bijgaardehof (2015)



# Vijf Pilootprojecten 2015

Samenhuizen – BBL - Prov. Steunp. DuWoBo - VL Overheid (LNE) - Fonds Duza Materialen- en E-beheer

## LEUVEN site 'Geldenaaksebaan'

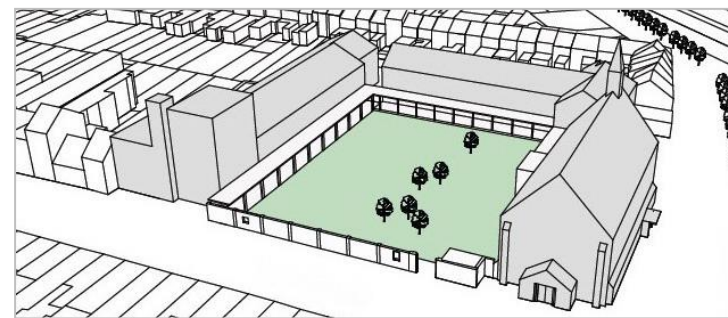
AGSL ; afbraak en verbouwing ;  
cohousing 12 Units



Cohousing  
De Sijs

## KORTRIJK site 'Kop van Prado'

SOK Kortrijk ; cohousing ; 20-25 U. ;  
gestopt



Cohousing Patershof

## SINT NIKLAAS site 'Paterskerk'

Stad ; woonverdichting, energie-efficiënt,  
groene & sociale leefruimte ;  
cohousing 15 Units

## HOUTHALEN-HELCHTEREN site 'Mijnpark'

Gemeente ; kernversterking ; cohousing 30 U.  
gestopt



Cohousing  
Land  
van Aa

## TURNHOUT site 'Schorvoort'

Stad & SHM De Ark ; nieuwbouw  
uitbreidingsgebied, o.a. cohousing 24 Units



# Verdere projectoproepen



**GENT** site 'Bijgaardehof'  
sogent ; nieuwbouw ; bouwfase ;  
3 cohousings, : Bio-tope 19 U.,  
De Spore 15 U., Wijgaard 25 U.



**EDEGEM** site 'Berkenhof'

gemeente ; verdichting ; RUP in opmaak  
cohousing BerCoHof ; 20-tal Units

**BEERSEL** site 'De Grote Sleutel'

gemeente ; verbouwing ; erfgoedwaarde ;  
gestopt ; cohousing & inclusie ; 25Units



**HASSELT** site 'Schooltje'

stad ; nieuwbouw  
cohousing Moos°Herk ; 35 Units



**GENK** site 'Hoogstraat'

ocmw ; coöperatief wonen  
cohousing 'Meer dan ik' ; 10 Units



**LEUVEN** site De boomgaard

AGSL ; erfpacht ; cohousing



# Doelstellingen lokale woonactor



- Wens voor **duurzaam** bouwen en wonen

- Dynamiseren van een **buurt**

- Specifieke **doelgroepen**

(senioren, jongeren, vluchtelingen,  
mensen met beperking, ...)

- **'Moeilijke' sites**

- Verbeteren **woonpark**

- **Betaalbaar(der)** wonen

- Antwoord op de **vraag naar gemeenschappelijk wonen**

**Brussel** - leegstand, buurtherstel



**Gent** - gedeelde  
tuin valoriseren



**Sint Niklaas** -  
verdichting,  
herwaardering erfgoed,  
buurtcentrum



**Hasselt** -  
woonverdichting

**Leuven** -  
erfpacht,  
duurzaamheid



# De ingrediënten

## Team

trekkers, mandaat, middelen,  
partners



## Site

geschikt, beschikbaar  
→ koop, erfpacht, CLT, ...



## Oproepformule

projectoproep, verkoopdossier,  
visienota & criteria



## Groepen

→ bereiken, informeren,  
→ selecteren,  
→ ondersteunen



# Hoe kandidaten bereiken

## De 'bodem rijp maken'

- de 5 bouwstenen voor GW in het lokaal beleid
- participatieve reflex
- 'buzzen' rond gemeenschappelijk wonen
- op tijd 'buzzen' rond de projectoproep

## Lokale initiatieven aanspreken

- rond verbinding, solidariteit, samenwerking
- burgerinitiatieven, bottom-up ondernemend
- rond ruimtegebruik en -beheer
- gemeenschappelijk wonen
- duurzaamheid

## Campagne, projectoproep

- lokale kanalen
- ruimere kanalen
- voldoende aanlooptijd



- Workshops met **vorming** rond diverse thema's
- **Maandelijkse contacten** met elke groep
- Aanspreekbaarheid door groep in geval van **crisis**
- Contacten met **professionals** voor briefing, afstemming
- **Permanenties** op vaste momenten
- **Opvolging van de inschrijvingen**
- **Communicatie-forum** online voor de groepen





# Aanbod van Samenhuizen vzw



## Samenhuizen

*vereniging voor sensibilisatie, informatie, vorming en ondersteuning rond GW*

- Aanloopfase (info, sensibiliseren, advies)
- Voorbereidingsfase (opstellen oproep)
- Communicatie, promotie
- Info voor professionals
- Vorming algemeen
- Vorming voor kandidaat-groep
- Ontwerpfase (info, advies)
- Selectiefase (begeleiding)



Samenhuizen vzw, Toekomststraat 6, 1800 Vilvoorde  
info@samenuizen.be - 0489 92 64 64 - www.samenuizen.be

### Informatie over begeleiding van lokale woonactoren door Samenhuizen vzw

voor opdrachtgevers zijnde organisaties/instaties - Aanbod 2015

#### 1. Aanbod van Samenhuizen vzw

Naar gelang behoefte, vraag en afspraken kan Samenhuizen vzw volgende diensten aanbieden :

##### a. Aanloopfase

- Informeren en adviseren van de diverse partners en professionals rond gemeenschappelijk wonen
- Overleg met de partner(s), opstellen plan van aanpak en vervolgens het begeleidingsprogramma afstemmen op de noden en verwachtingen van de diverse partijen

##### b. Startfase

- Samenwerking vorm geven
- Dossier opstarten site, randvoorwaarden en actoren, uitgangspunten fijnstellen

##### c. Voorbereidingsfase

- Trajectbegeleiding, advies bij het opstellen van een dossier ter overdracht van de site aan een gro
- Mee uitwerken van selectiecriteria, fasering en timing van het traject
- Advies en mee uitvoeren van communicatieplan

##### d. Communicatiefase

- Publieke infoavonden ter lancering van het dossier
- Bekendmaking, werving van kandidaten

##### e. Vormingsfase individuele kandidaten en/of kandidaatgroepen (beperkt of uitgebreid)

- Zelf zijn we voorstander van een 8-tal contactmomenten, verspreid over minstens 4 maanden (ook rekening houdend met vakantieperiodes). Komen aan bod, zowel informatief als vormend aan de ha van methodieken:
- Kennismaking en informatie overdracht en vorming m.b.t. gemeenschappelijk wonen algemeen

# Evolutie van eerste naar volgende oproepen



- **Langere looptijden** voor alle fasen  
(voorbereiding, communicatie, oproep, ...)
- Projectoproep **beter afgestemd op groepen**  
(i.p.v. ontwikkelaars of architecten)
- Meer **visuele illustraties** in de begeleiding op vraag van de groepen  
(schetsen, schema's, voorbeelden, ...)
- Kandidaten moeten **geen vroege kosten** maken voordat de selectie gebeurt  
(geen of weinig startkapitaal als risico)
- Werken met **eerste filter**  
(pre-selectie of ontvankelijkheidstoets)
- **Begeleiding** door Stad en/of externe organisatie  
(voor oproeper, voor groepen)  
(in alle stadia : oproep, opstart groep, kandidaatsdossier, selectie, ...)



# Gemeenschappelijk eco-wonen Draaiboek projectoproepen (44blz)

Samenhuizen - BBL - Prov.Steunpunten DuWoBo  
Vlaamse Overheid - Fonds DuZa Materialen en E-beheer

## GEMEENSCHAPPELIJK ECO-WONEN DRAAIBOEK PROJECTOPROEPEN



Voor lokale woonactoren

Bond Beter Leefmilieu  
Samenhuizen vzw  
November 2015



Bond Beter Leefmilieu  
DEELNAME AAN DE WEDSTRIJD EN JURERING  
Voorstellen...

### I. I. INLEIDING & I. II. UITVOERING > D. UITVOEREN PROJECTOPROEP

...zaamheid nog weinig gekende thema's, waarover  
... paar projecten biedt een realistisch beeld,  
...atie en inspiratie.  
...lang de eigenheid van de projectoproep (site,  
...doelstellingen, aandachtspunten) is het  
...waken om projecten te bezoeken rond bv.  
...lke cohousing, erfgoed, binnengebied, hoogbouw,  
...huwacht, pensioenopbouw, etc...  
...nshuizen vzw kan men contactgegevens en tips  
...en, en kan eventueel een bezoek worden  
...niseerd, zowel voor de organiserende lokale actor  
...r de kandidaten.

**moment**  
...in beursmoment kan worden georganiseerd, in  
...hang met een informeel en/of plaatsbezoek.  
...nnen geïnteresseerden in contact komen met  
...en met lokale architecten, cohousing begeleiders,  
...rganisator van de projectoproep, stadsdiensten,  
...gingen die support en informatie bieden rond de  
...llende thema's.

**dien is dit een gelegenheid voor kandidaat**  
...en om zich bekend te maken, hun ideeën te  
...zamen en (meer) leden te werven.  
**staging van kandidaat-groepen in hun traject**

**BEELD: SINT NIKLAAS (B) 2013 - YTB SITE**  
...in beeld beschrijven. Hiermee, en het lokale gemeenschap  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie



### II. UITVOERING > D. UITVOEREN PROJECTOPROEP

#### Informeren van professionals

- Planners, architecten, juristen en andere professionals  
zijn meer en meer op de hoogte van gemeenschappelijk  
en duurzaam bouwen en wonen. Toch blijft het vaak  
nodig hen informatie en documentatie aan te bieden en  
bij te brieven rond deze thema's of deelaspecten, of nog  
rond de specificiteit van de projectoproep.

#### Organisatie, administratie en logistiek

Vanzelfsprekend vragen al deze taken de nodige tijd aan  
organisatie, administratie en logistiek. We denken aan  
reizen naar de lokale, catering, transport, contacteren  
van te bezoeken projecten, van standhouders,  
organiseren van inbreng door experts, enz. ...

#### Hoofdstuk 16. Wedstrijd en jurering

**Samenstellen van de jury:** de verschillende aspecten  
van de visiesota moeten kunnen geanalyseerd worden,  
betreft daarom naast vertegenwoordigers van de lokale  
actor ook experts rond de belangrijke thema's.

**Schriftelijke indiening:** dit bevat het formulier met de  
gegevens van de kandidaat-groep, de visiesota en het  
ver als mogelijk uitgewerkte projectplan.

**Mendelijke toelichting:** als het verschil tussen de  
kandidaat-groepen niet groot is, kan het veel  
duidelijkheid opleveren om een mendelijke toelichting  
te voorzien i.a.v. de jury, met een gesprek om bepaalde  
aspecten uit te klaren of te verliepen.

**Jurering gebeurt op basis van de visiesota en een  
eventuele mendelijke toelichting** door de  
kandidaat-groep en een gesprek met de jury.

Er kan worden gewerkt met een puntensysteem, zodat  
de beslissingen zo objectief mogelijk genomen worden  
en intern kunnen gemaakt worden. De jury stelt in dat  
geval een selectieverslag op van de ontvangst van de  
kandidaten, van het nazicht van de kandidaturen  
volgens de toelichtingsvoorwaarden, de beoordeling van  
het projectvoorstel en van de rangschikking. Dit  
selectieverslag en de lijst met de definitieve  
rangschikking worden na dien toe goedkeuring  
voorgelegd aan het directiecomité en de raad van  
bestuur.

Argumentering naar de deelnemers of andere partijen  
wordt gewoonlijk uitgesloten door het  
wedstrijdreglement.

Er kan geëist worden dat voor de **globale score**  
**minimaal 60%** gehaald wordt en ook voor de  
onderdelen kan een minimale score vereist worden om  
hoe dan ook in aanmerking te komen. Alle groepen die  
weerdlozen worden, kunnen vervolgens gerangschikt  
worden op basis van hun totaalscore (opgetelde scores  
van de verschillende onderdelen).

Medeliden van de uitslag, uitroepen van de 1<sup>ste</sup> laureaat,  
ex. een 2<sup>de</sup> opvolger (en een 3<sup>de</sup>) in volgorde van  
waardering en op voorwaarde dat zij in aanmerking  
komen. Een opvolger kan in reserve gehouden worden in  
geval de eerste laureaat er niet in slaagt het project tot  
een goed einde te brengen.

**VOORBEELD: GENT (B) 2014 - BE THUNE STRAAT**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**VOORBEELD: SINT NIKLAAS (B) 2013 - YTB SITE**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie



- Facebook en Zoekwijze, ad hoc website.
- Samenhuizen, Bond Beter Leefmilieu, Steunpunten  
Duurzaam wonen en bouwen, Abbeyfield, VIBE,  
Netwerk Bewust Verbuiken...
- WVS, WVDX, Provincies...
- Stad of gemeente of andere lokale actor: website,  
e-Nieuwsbrief, Krantje (bussen)...
- Media: persbericht, persmap, evt. persconferentie



### II. UITVOERING > D. UITVOEREN PROJECTOPROEP

#### matie beheren

...ebsite of infopagina opzetten en beheren  
...lijst beheren: aansluitingen met  
...gegevens opvolgen (online  
...ngformulier, telefonische aanmelding).  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**innovatie en verzorging verzorgen**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**BEELD: GENT (B) 2012 - BOW-EN WOOINGROEP**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**BEELD: GENT (B) 2012 - BOW-EN WOOINGROEP**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**BEELD: GENT (B) 2012 - BOW-EN WOOINGROEP**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**BEELD: GENT (B) 2012 - BOW-EN WOOINGROEP**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

**BEELD: GENT (B) 2012 - BOW-EN WOOINGROEP**  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie  
...nicipaal en de Vlaamse Leefmilieuorganisatie

#### Hoofdstuk 15. Informeren en begeleiden van geïnteresseerden, groepen en professionals

Informeren, vormen en begeleiden van individuele  
kandidaten en van kandidaat-groepen is een belangrijk  
onderdeel van een projectoproep.

#### Door de lokale actor zelf

Behalve als aanbieder van een site, organisator van de  
oproep en bewaker van de voorwaarden kan projectoproep  
verbonden, treedt de lokale actor ook faciliterend op.

Naargelang de beschikbare middelen treedt bestaande  
dienst, mankracht en budget voor de projectoproep kan  
zij meer of minder aanbieden op het vlak van  
sensibilisatie, informatie, vorming, begeleiding van  
kandidaten en/of laureaten.

Zij kan dit aanbieden via eigen bestaande diensten of via  
het aantrekken van actieve inbreng van expertise door  
partners of onderaannemers.

#### Externe inbreng m.b.t. gemeenschappelijk wonen

We maken onderscheid tussen:

- een organisatie zoals vzw Samenhuizen, die kan  
instaan voor
  - advies en organisatorische ondersteuning bij het  
opzetten van de projectoproep,
  - algemene sensibilisering van de bewaking  
- informatie en vorming rond gemeenschappelijk  
wonen
- een 'coaching coach' voor professionele begeleiding  
van
  - kandidaat-groepen tijdens de wedstrijd
  - de geselecteerde bouwgroep bij de verdere  
realisatie van hun project

#### Externe inbreng m.b.t. duurzaamheid

Ook hier onderscheiden we enerzijds organisaties zoals  
Bond Beter Leefmilieu, Steunpunten DuWoBo, VIBE die  
algemene informatie en ondersteuning aanbieden en  
anderzijds professionele adviseurs / begeleiders.  
Er kan aanvullend verwezen worden naar bestaande  
vormings- en coachingmogelijkheden op vlak van  
gemeenschappelijk wonen, van duurzaamheid, of voor  
andere thema's.

Download:

[www.gemeenschappelijk-ecowonen.be/draaiboek-project-oproepen](http://www.gemeenschappelijk-ecowonen.be/draaiboek-project-oproepen)



PIVO  
VLAAMS-BRABANT



## 2. Wat kunnen we leren van Gent?

*van stedelijke woonkavels naar ...  
3x cohousing op één locatie*

# Ontstaan cohousingprojecten

Betaalbare bouwgrond voor jonge gezinnen

STEDELIJKE WOONKAVELS 2015  
2019



GEEFT GENT VORM



PIVO  
VLAAMS-BRABANT



# Stedelijke woonkavels

Bemerkingen bij verkoop van naastgelegen kavels:

- gezinnen werken samen om zo kosten te besparen oa. 1 architect, 1 aannemer voor verschillende woningen, gezamenlijk funderingen uitvoeren,....
- ....



# Stedelijke woonkavels

- gezinnen werken samen om zo kosten te besparen oa. 1 architect, 1 aannemer voor verschillende woningen, gezamenlijk funderingen uitvoeren,....



- ... samen tuinen?

Kavels Gerststraat, Gent

# Stedelijke woonkavels

Bij verkoop van naastgelegen kavels:

- Samen 'bouwen' en ...
- de tuinafsluitingen worden niet geplaatst en de tuintjes worden samengevoegd tot 1 grote tuin voor de gezinnen



Kavels Tichelrei, Gent



Kavels Meulesteedsesteenweg, Gent



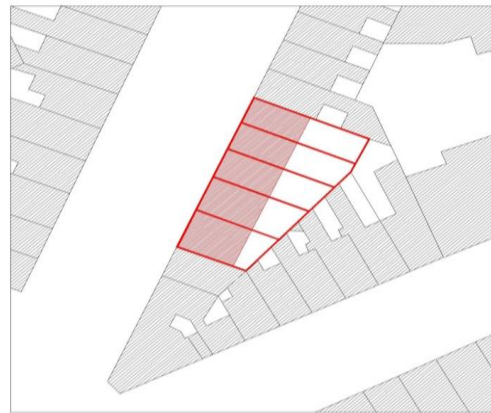
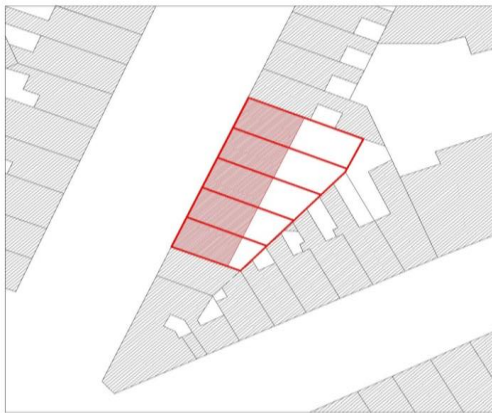
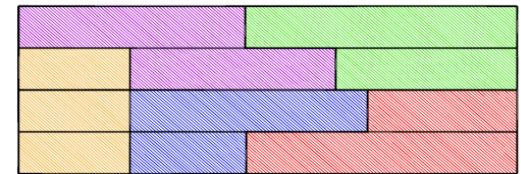
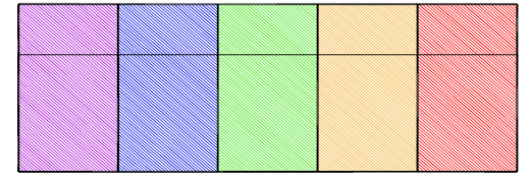
# Tolhuislaan, Gent



# Tolhuislaan, Gent

Horizontale opdeling van woonruimtes:

- Zoektocht naar een **groep** van 4-6 gezinnen
- Samenwonen of 'cohousing' – principes
- Bewonings- en realisatieverplichting
- Begeleiding sogent tot bouwaanvraag
- Sloop en bouw door bouwgroep zelf



# Tolhuislaan, Gent

## GROEPSVORMING

Inschrijvingsperiode van 4 maanden

Gedurende inschrijvingsperiode **infosessies**:

- algemene info omtrent samenhuizen en cohousing
- specifieke info project en voorwaarden



# Tolhuislaan, Gent

## GROEPSVORMING

Inschrijvingsperiode van 4 maanden: naast de infosessies ook een **5-tal begeleidingssessies** olv vzw Samenhuizen

- zowel voor reeds gevormde groepen als individueel geïnteresseerden die nog geen groep gevormd hadden
- specifieke sessies omtrent groepsvorming, aankoop via notaris, opmaak visienota en charter,....



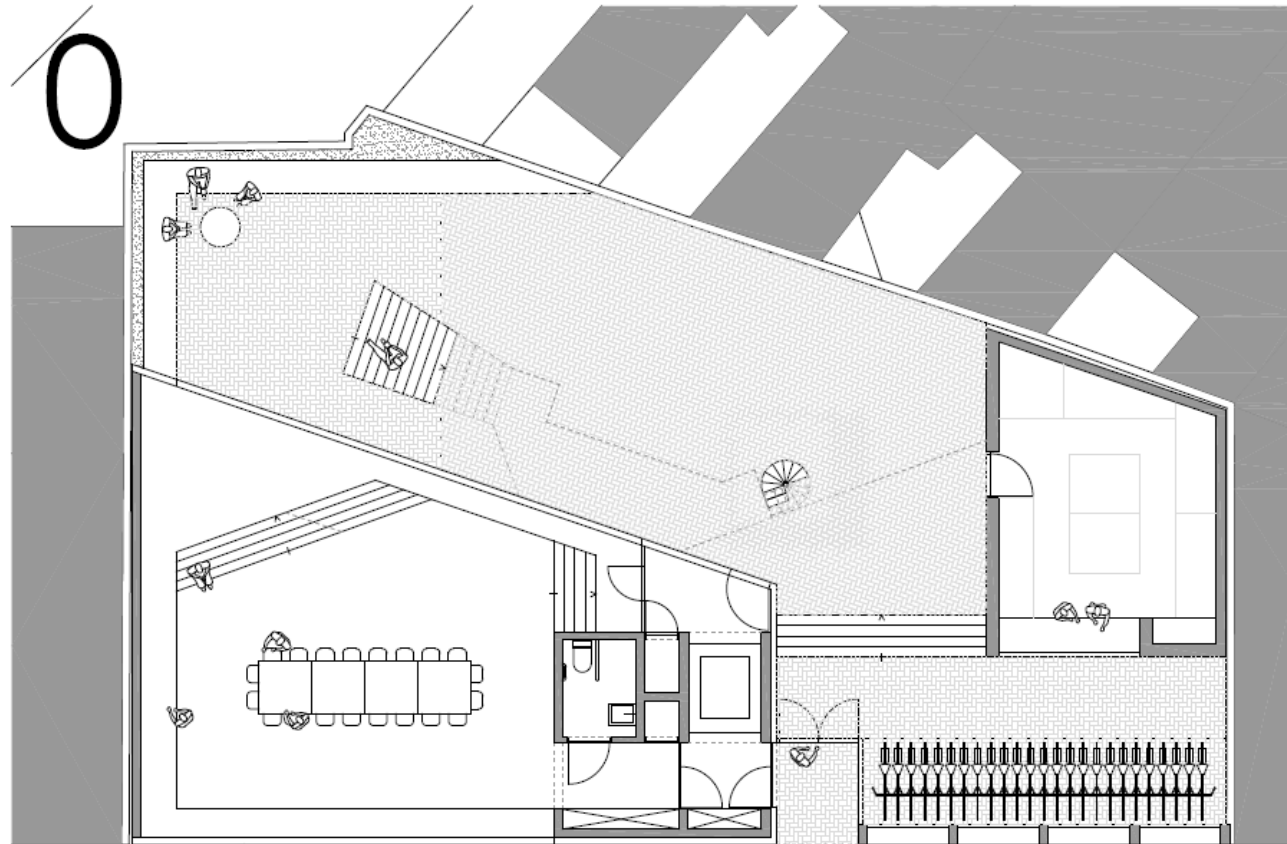
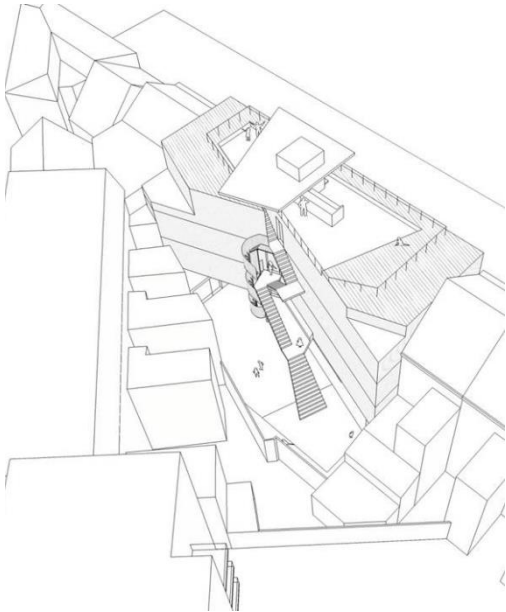
# Tolhuislaan, Gent

## TOLHUIZERS

- **Groep van 6 gezinnen:**
  - 4 jonge koppels met kindervwens
  - alleenstaande moeder met 2 puberende kinderen
  - alleenstaande vader met 2 volwassen en 2 kleine kinderen
- **Klemtonen visienota**
  - duurzaamheid en ecologische verantwoordelijkheid (laagenergie en beperkte ecologische voetafdruk)
  - autodelen (3 auto's voor 6 gezinnen)
  - openheid naar de buurt



# Tolhuislaan, Gent



# Tolhuislaan, Gent



# Tolhuislaan, Gent





# Tolhuislaan, Gent



# Tolhuislaan, Gent

## LESSONS LEARNED

- Cohousing ≠ betaalbaar wonen
- Losse geïnteresseerden vallen vaak af
- Gezinssamenstellingen wijzigen
- Intensief traject voor de groep
- Intensief traject voor de architect  
architect nam rol begeleider op
- Datum aankoop van belang (ikv  
verdeling units)

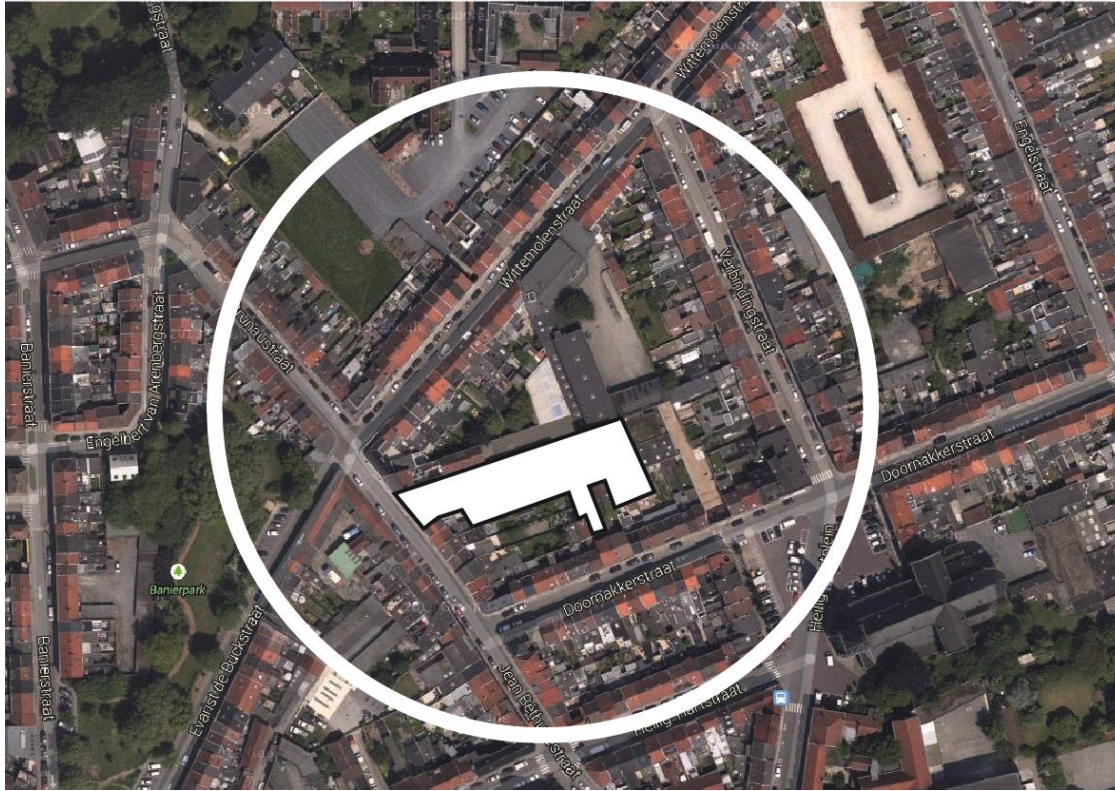


# Tolhuislaan, Gent

## FACTS & FIGURES

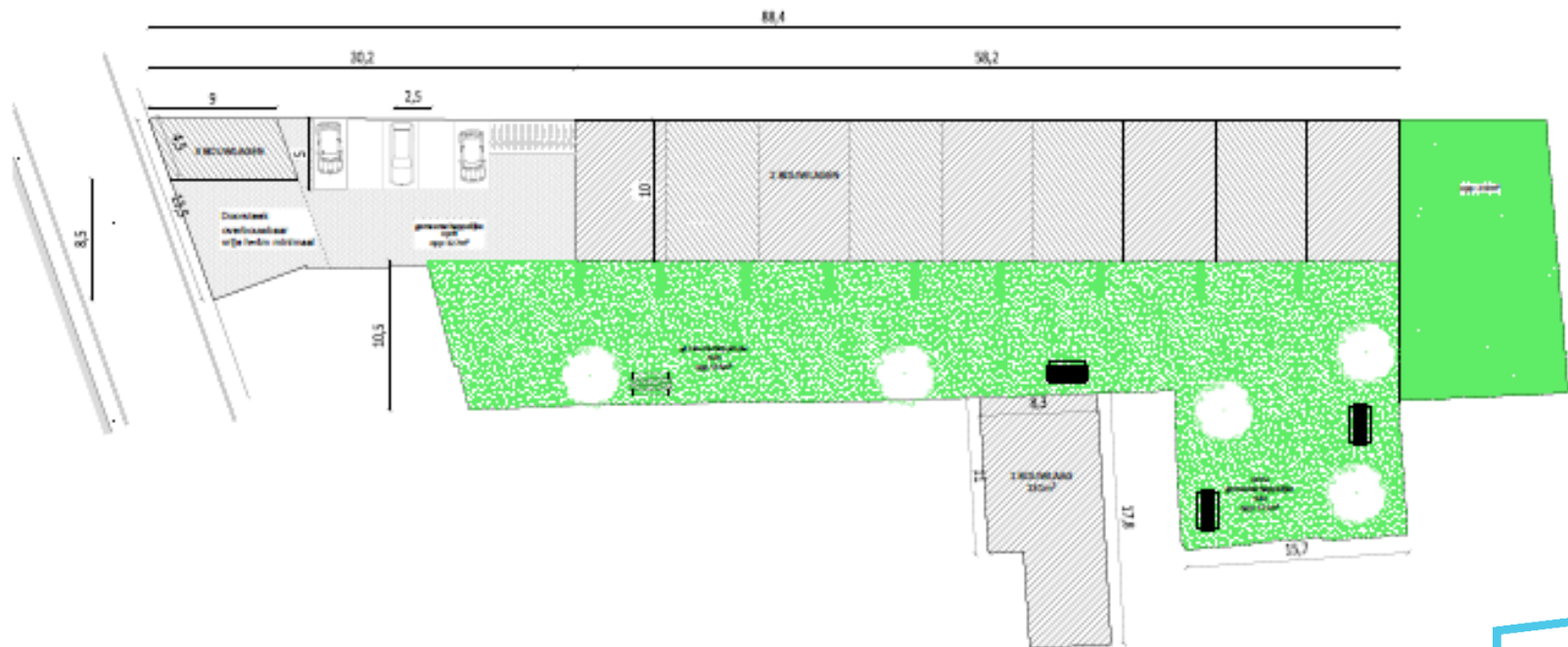
Adres:	Tolhuislaan Gent
Grondoppervlakte:	337 m <sup>2</sup>
Vroegere bestemming:	5 verkrotte woningen
Nieuwe bestemming:	6 private woonunits + gemeenschappelijke delen
Gemeenschappelijk:	Tuin, fietsenberging, bergruimte, keuken en eetruimte, dakterras
Timing:	2012: oproep sogent 2013: compromis 2014: akte 2015: start werf 2017: eerste bewoning

# Jean Bethunestraat, Gent



# Jean Bethunestraat, Gent

- Aantal bouwlagen beperkt
- 5 parkeergelegenheden op terrein voor maximaal 11 woonunits
- Brandweer moet op terrein kunnen + keerbeweging maken



# Jean Bethunestraat, Gent

## FASERING

- Fase 1: keuze groep
  - \* inschrijvingsperiode van +- 5 maanden
    - infosessies gedurende inschrijvingsperiode
  - \* selectie op basis van in te dienen stukken door groepen:
    - visienota
    - financieel plan (sjabloon)
    - projectaanpak
  - \* Keuze voor meest ambitieuze, doch realistische groep
- Fase 2: keuze architect
  - \* architectuurwedstrijd op maat van de groep
  - \* juridisch statuut vormen
  - \* aankoop (compromis – akte)

# Jean Bethunestraat, Gent

Twee indienende groepen:

## GROEP JEAN



- Klemtoon op duurzaam bouwen: BEN woningen + collectieve energie
- Sociaal aspect: inclusie-wonen
- Hoogstaande architectuur
- Zelfredzame groep

## GROEP SPORE



- Duurzaam bouwen: laagenergie woningen
- Sociaal aspect: open voor buurt
- Hoogstaande architectuur
- Professionele begeleiding

# Jean Bethunestraat, Gent





# Jean Bethunestraat, Gent



# Jean Bethunestraat, Gent



# Jean Bethunestraat, Gent

## LESSONS LEARNED

- Bezwaar buren
- Vrije keuze architect (mits kwaliteitscontrole sogent) wordt gewaardeerd
- Intensief traject voor de groep
- Geen noodzaak voor begeleider (veel architecten in de groep)
- Datum aankoop van belang (ikv verdeling units)

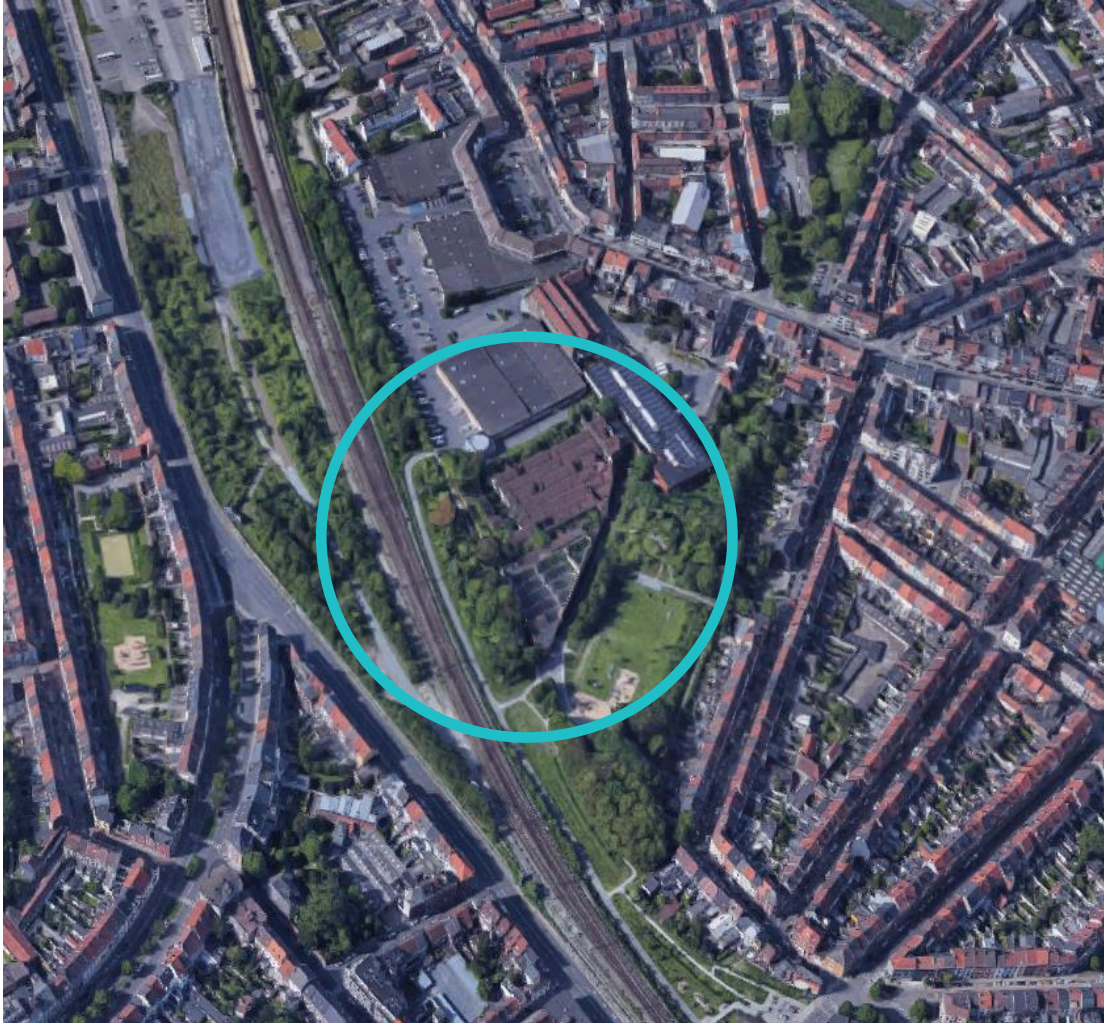


# Jean Bethunestraat, Gent

## FACTS & FIGURES

Adres:	Jean Béthunestraat 7-9, Sint-Amandsberg
Grondoppervlakte:	1.801 m <sup>2</sup>
Vroegere bestemming:	oude champignonkwekerij
Nieuwe bestemming:	10 units, waarvan 1 unit voor inclusief wonen
Gemeenschappelijk:	Tuin, was- en bergruimte, keuken en eetruimte, werkatelier, kinderclubhuis,
Private units:	10 (1 inclusie-unit voor mensen met beperking)
Aantal bewoners:	19 volwassenen, 20 kinderen
Timing:	2014: oproep sogent 2015: architectuurwedstrijd 2017: compromis 2018: akte 2020: start werf 2022: oplevering & bewoning

# Bijgaardehof, Gent

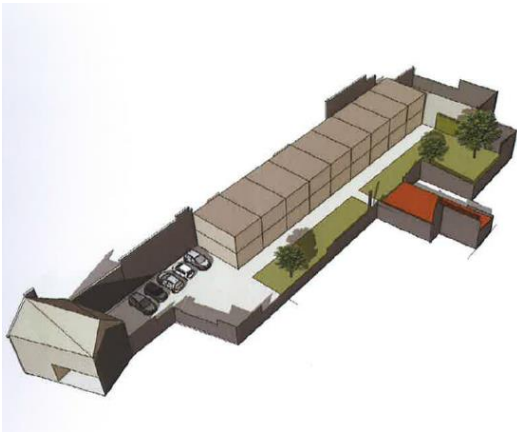


# Bijgaardehof, Gent

Klassieke aanpak wordt omgedraaid

- Eerst op zoek naar geïnteresseerde groepen
- Nadien opmaak masterplan op maat

⇒ DOEL: co-collectief geheel te krijgen: elke cohousinggroep heeft ruimtes die ze binnen hun groep delen



# Bijgaardehof, Gent

- Cohousingproject en buurtfuncties gezocht
- Zoveel mogelijk randvoorwaarden open gelaten
- Aankoop zowel mogelijk via klassieke verwerving als erfpachtformule
- Selectie op basis van motivatie, visie en aanpakmethodiek ook financiële draagkracht wordt nagekeken



**OPROEP**  
KANDIDATEN GEZOCHT VOOR  
COHOUSINGPROJECT EN BUURTFUNCTIES  
BIJGAARDEHOF - SINT-AMANDSBERG

verkoop of erfpachtformule

- gunstige ligging:
  - unieke ligging in het Bijgaardepark
  - in onmiddellijke omgeving van winkels, scholen en openbaar vervoer
  - vlakbij Gent-Dampoort en Gentse binnenstad
  - ruimte voor 50 woonunits, cc. 5.000m<sup>2</sup> voor wonen, 2.000m<sup>2</sup> uitbreiding park
- randvoorwaarden:
  - zowel verkoop als erfpachtformule mogelijk
  - cohousingproject voor zowel gezinnen als senioren
  - kleinschalige buurtfuncties mogelijk
  - aandacht voor collectieve energie, duurzaamheid en zuinig wonen
  - inschrijven tot en met 16 november 2015

Stedenbouwkundige voorwaarden: Wg-Vg Gvw Gvkr Gdv

Meer informatie:  
T. 09 269 69 00  
[www.sogent.be](http://www.sogent.be)

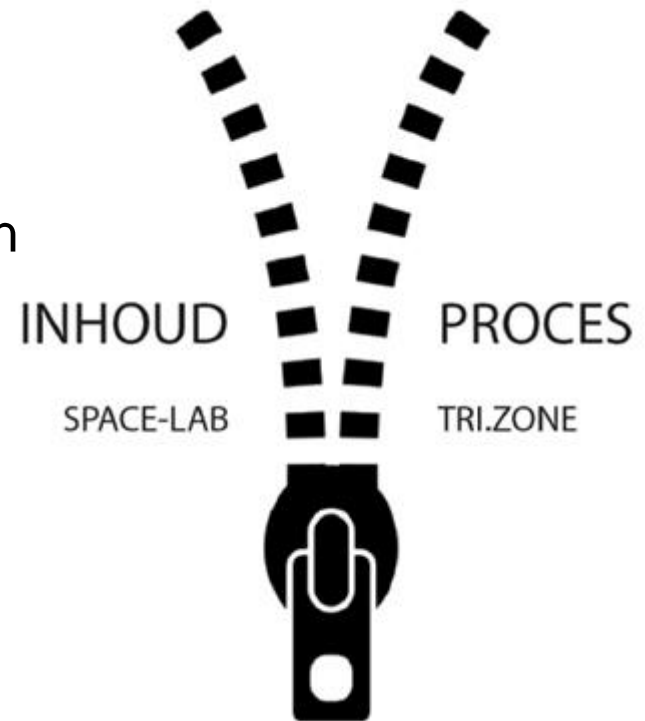


# Bijgaardehof, Gent

## Procesbegeleider

### Taak:

- Proces structureren en begeleiden
- Methodieken aanreiken voor beslissingen in groep te nemen
- Zorgen dat elke groep gehoord wordt





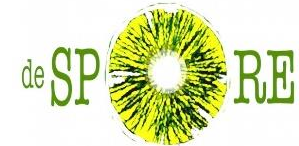
# Bijgaardehof, Gent

De uiteindelijke groepen

3 BEWONERSGROEPEN

1 BUURTGERICHTE FUNCTIE

- Elke groep : eigen programma van eisen
- Eigen projectcoördinator
- Eigen verwachtingen
- Eigen budget



# Bijgaardehof, Gent

## Ontwerpteam



1 ONTWERPTEAM: laureaat van ontwerpwedstrijd uit 2009

- Architectuur / masterplan : Bogdan & VanBroeck
- Tuin- en landschap : LAND
- Stabiliteit : NEY
- Technieken en duurzaamheid : VK engineering

BOGDAN & VAN BROECK

LAND

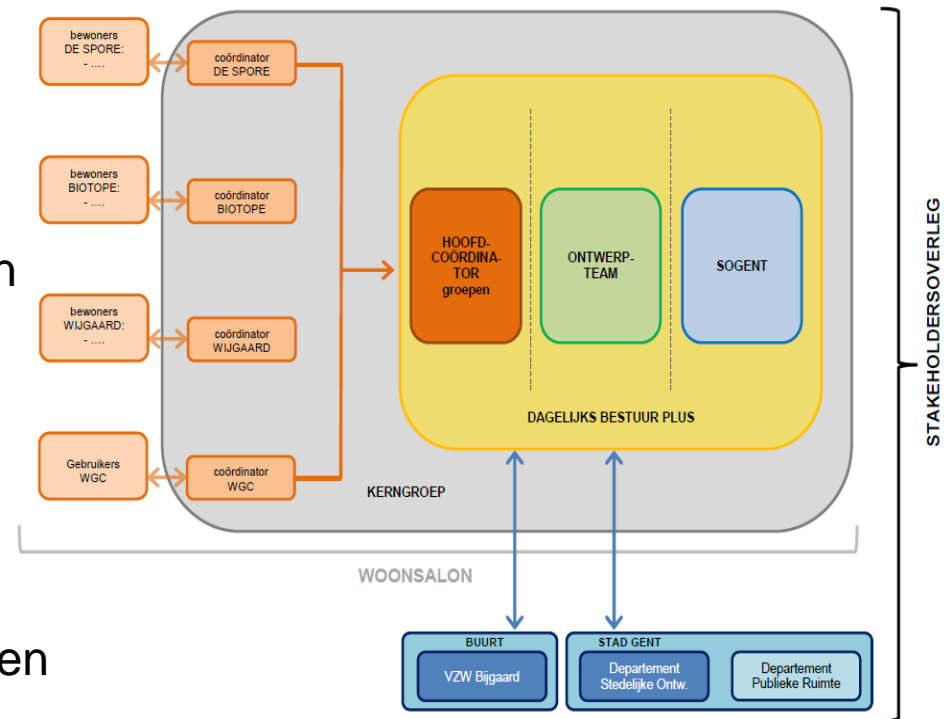
NEY  
+PARTNERS



# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

- Overlegstructuur (vastgelegd in afsprakennota's)
  - **Dagelijks bestuur** (plus) projectcoördinatie
    - Taak: opvolging van het gehele project / proces
  - **Kerngroep**
    - Taak: op elkaar afstemmen van de verschillende betrokken groepen, inhoudelijke beslissingen nemen
  - **Woonsalon**
    - Taak: informeren, terugkoppelen, inspireren en voorbeelden aandragen
    - + digitaal uitwisselingsplatform
    - + themagroepen



# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

0 – hoe nemen we beslissingen + taakverdeling en afspraken

A – inventariseren van de verschillende individuele dromen  
wat is het PVE van elke groep?

B – aanzet voor een gemeenschappelijke droom  
wat kunnen we delen over alle groepen heen?

C – van gemeenschappelijke droom naar plan  
vertaling van bovenstaande in een gedragen plan

D – van plan naar vergunning  
vertaling van plan naar volwaardig master- en beeldkwaliteitsplan

E – van vergunning naar eigendom  
opmaak aankoopovereenkomst

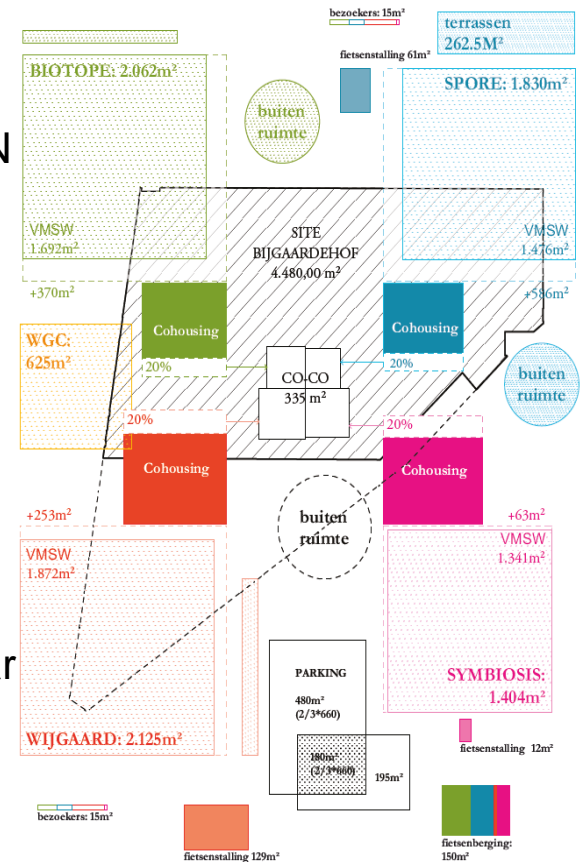
Parallel aan dit proces -> GROEPSVORMING !

# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

### A – INVENTARISEREN VAN DE INDIVIDUELE DROMEN

- Programma van eisen
  - Opgesteld door elke groep individueel
  - Vragenlijst per groep
  - Bilaterale gesprekken met elke groep
  - Digitale enquête (in te vullen door elke bewoner)
  - Woonsalon : terugkoppeling resultaten en feedback
  - Huiswerk per groep – themakaarten (issues waar standpunt onduidelijk bleef)
- Programma van eisen = optelsom van de verwachtingen per groep
  - Zowel in harde cijfers (m<sup>2</sup>) als in doelstellingen (bv duurzaam, sociaal, ..)



# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

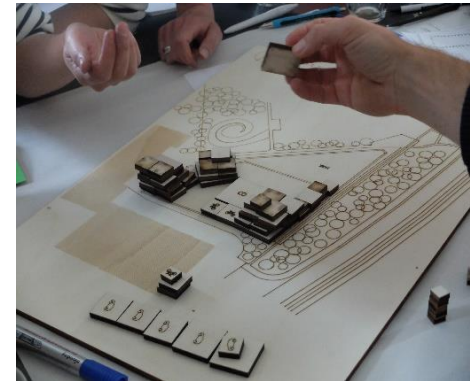
### B – NAAR EEN GEDEELDE DROOM

- Wat kan je delen op co-co niveau ?
- Hoe kom je tot gezamenlijk uitgangspunt (masterplan)
- Met ruimte voor individuele eigenheid / eigenheid van elke groep

- Lezingen
- Studiereis Nederland
- Input bewonersgroepen
- Blokjesoefening
- Huiswerk

...

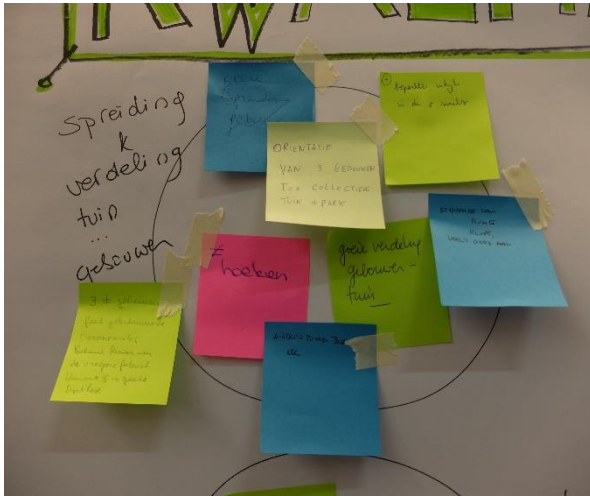
Verwerking en feedback input  
Terugkoppeling



# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

### B – NAAR EEN GEDEELDE DROOM

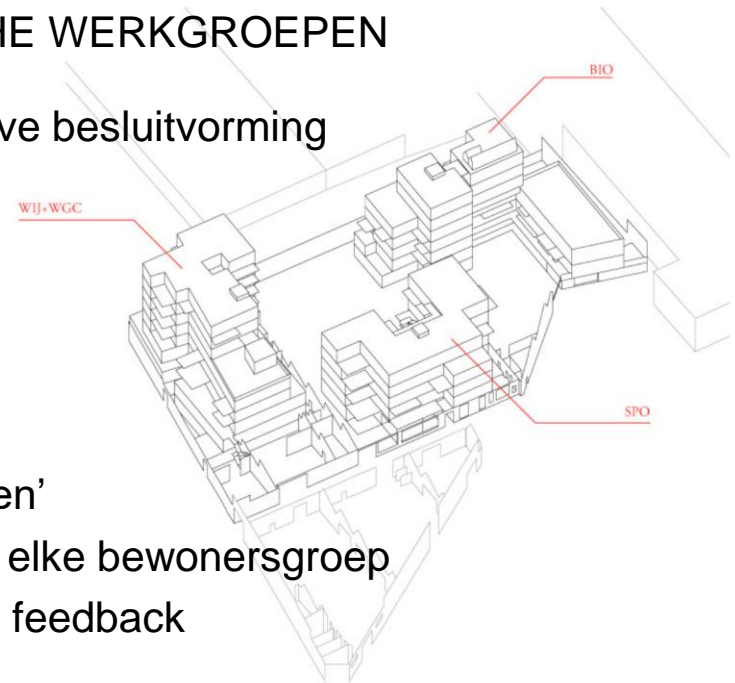


# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

### C – VAN DROOM NAAR PLAN

- Uitbreiding overlegstructuur : **THEMATISCHE WERKGROEPEN**
  - Over de groepen heen – ifv co-collectieve besluitvorming
  - Focussen op specifiek thema
    - MOBILITEIT
    - DUURZAAMHEID
    - JURIDISCH - FINANCIIEEL
    - BUURT en CO-CO
  - Aan de hand van verschillende ‘stellingen’
  - Besluitvorming voorbereiden voor AV in elke bewonersgroep
  - Presentatie resultaten op woonsalons + feedback



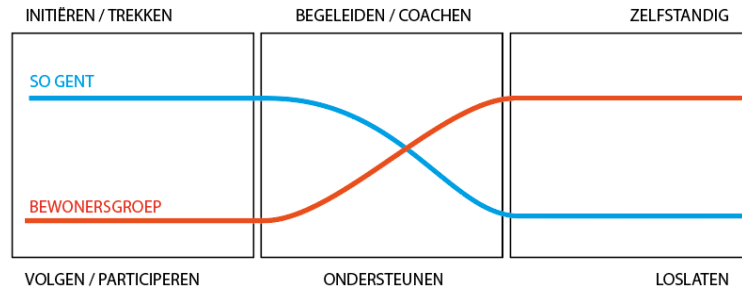


# Bijgaardehof, Gent

## Het proces

D / E – VAN PLAN NAAR EIGENDOM / VERGUNNING

- Werken met koopoptie, akte pas na vergunning
- Veranderende rol Sogent / bewonersgroep

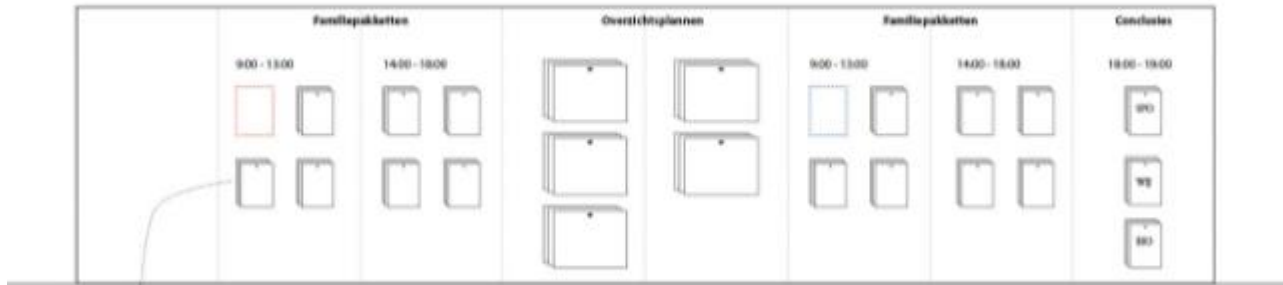


- Architectenovereenkomst tussen Ontwerpteam en de bewonersgroepen ondertekend
- Aankoopovereenkomst tussen sogent en bewonersgroepen ondertekend
- Andere / nieuwe verantwoordelijkheden : andere / nieuwe overlegstructuur !

# Bijgaardehof, Gent

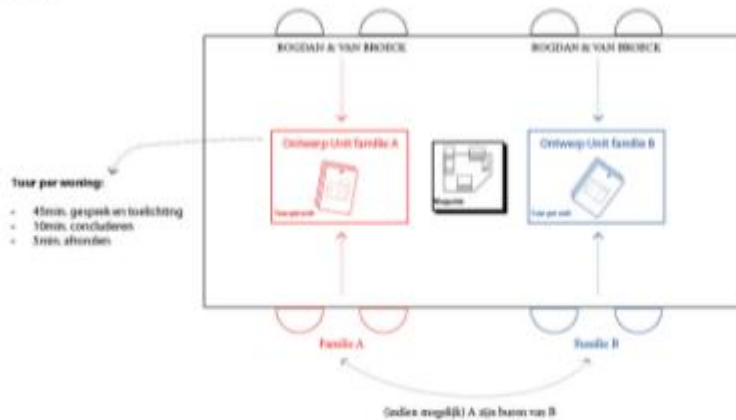


# Bijgaardehof, Gent



**Familiepakketten**

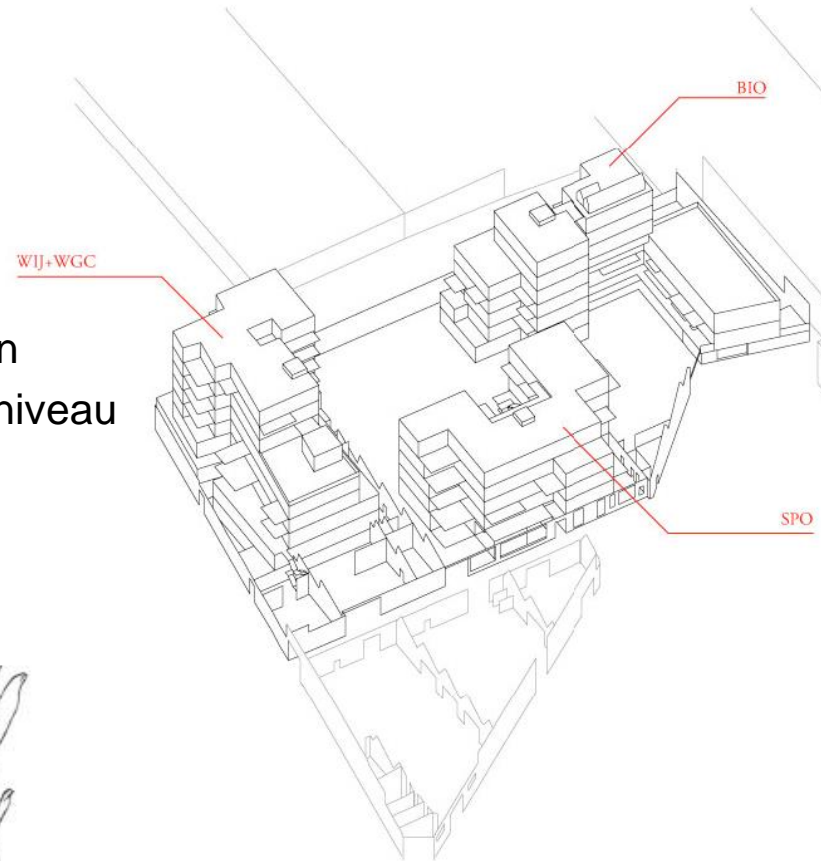
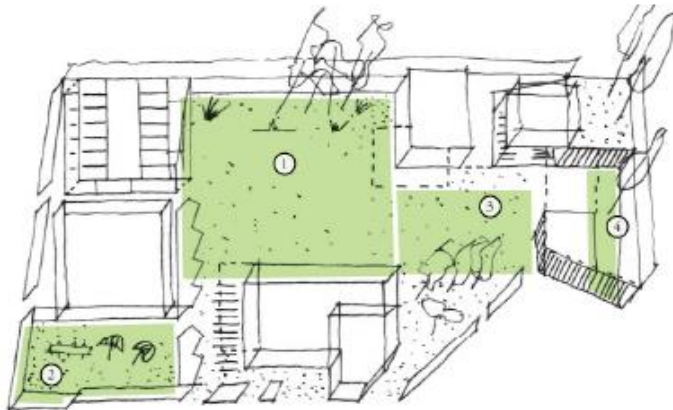
- Woonwensen
- Plan uit op schaal 1 : 100



# Bijgaardehof, Gent

## Het project

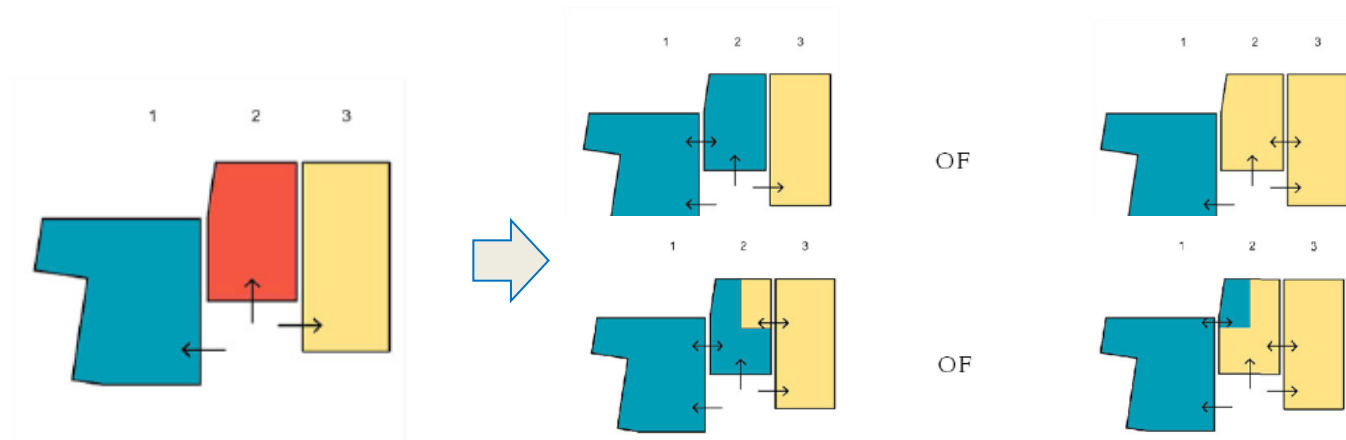
- KRACHTLIJNEN
  - 59 woningen + wijkgezondheidscentrum
  - Parkeerbehoefte: beperkt tot 24 plaatsen
  - Binnentuin op collectief en co-collectief niveau
  - Belang van daken en terrassen als gemeenschappelijke ruimte
  - Behoud van de muren en eventueel staalstructuur



# Bijgaardehof, Gent

## Het project

- SPECIFIEKE ELEMENTEN
  - Woon-werk combinaties (vb Wijgaard)
  - Inclusie unit in deel Biotope voor vluchtelingen gefinancierd door wooncoop
  - Collectieve energie via BEO-veld
  - Nog in te richten 'wild-card' bij bewoning
  - Flex woningen in deel Wijgaard



# Bijgaardehof, Gent



# Bijgaardehof, Gent



# Bijgaardehof, Gent

## Stand van zaken

- Akte verleden in augustus 2019





# Bijgaardehof, Gent

## Stand van zaken

- Bouwwerken gestart in oktober 2019 met externe werf-begeleider
- Groepen zijn volwaardige opdrachtgevers:  
Elke groep eigen processtructuur (Algemene vergadering, werkgroepen)  
Overkoepelend een raad van bestuur met afgevaardigde(n) van elke groep met mandaat



# Bijgaardehof, Gent

## Stand van zaken

- Oplevering gepland begin 2022



# Bijgaardehof, Gent

## Tijdslijn ontwerpproces Bijgaardehof



# Leerpunten

- Ondersteuning is cruciaal
  - Groepsbegeleiding voor het nemen van beslissingen - onafhankelijkheid
  - Juridisch: welke structuur per groep, welke structuur overkoepelend
  - Inhoudelijk: mobiliteit, energie, bodem,...
- Informatie is cruciaal – risico's beperken of in kaart brengen
  - Naar kostenplaatje
  - Naar informatie over de site
  - Duidelijke verslaggeving en eenduidige vastlegging van afspraken
  - Beter teveel terugkoppelen dan te weinig
  - Minimaal zorgen voor heldere en toegankelijke informatie voor iedereen
  - Én mogelijkheid voorzien om snel toegang te krijgen tot verdieping (getrapte communicatie).



# Leerpunten

- Het collectieve denken moet tijd krijgen
  - Wildcard : als nog in te vullen ruimte – overgang naar de buurt
- Betaalbaarheid blijft belangrijk
  - Gemeenschappelijke kosten en studies hebben ook een kostprijs
  - Vergelijk m<sup>2</sup> prijs met klassieke appartementen
- Spanningsveld tussen wat reeds vastgelegd is en waar veel vrijheden zijn
  - Grote bezorgdheid in eerste instantie rond opgelegde ontwerpteam
  - Het moeten beslissen over én structuren én ruimtelijke zaken én mobiliteit én energie én .... zorgt voor keuzestress
- Intensiteit van overleg op verschillende niveaus is zeer intensief
  - Combinatie van co-co en co niveau resulteert in ontzettend veel vergaderingen !
  - Balanceren en afwegen (wat primeert : Tijd of gedragenheid ?)



# Leerpunten

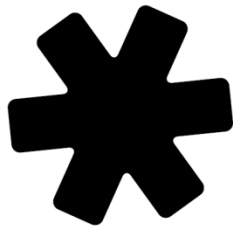
- Afweging tussen volledig participatief traject en traject in eigen regie  
Elk heeft zijn voor- en nadelen  
Elk heeft zijn doelgroep
- Sowieso intensief traject voor overheden  
Best zoveel mogelijk info op voorhand uitklaren  
Veel tijd gaat naar informeren en draagvlak creëren
- Nu ook veel cohousingprojecten in private ontwikkelingen  
(Oude Dokken, ontwikkeling Fabiolalaan, ...)



# PAUZE

Stel alvast uw vragen (+ spreker) in de chat.

Vragen met  komen eerst aan bod



### 3. Wat kunnen we leren van de aanpak in Leuven?

*Betaalbaar wonen op waardige grond*



# Projectoproepen AGSL

- Betaalbaar wonen door uitsluiting speculatie:
  - Grond langdurig in erfpacht geven (canon is vastgelegd)
  - Bakstenen: eigendomsplicht (en bewoningsplicht)
- Labo-projecten: Innovatieve woonvormen en/of bijzondere woonnoden ondersteunen



# De Sijs



Geldenaaksebaan, Heverlee



PIVO  
VLAAMS-BRABANT

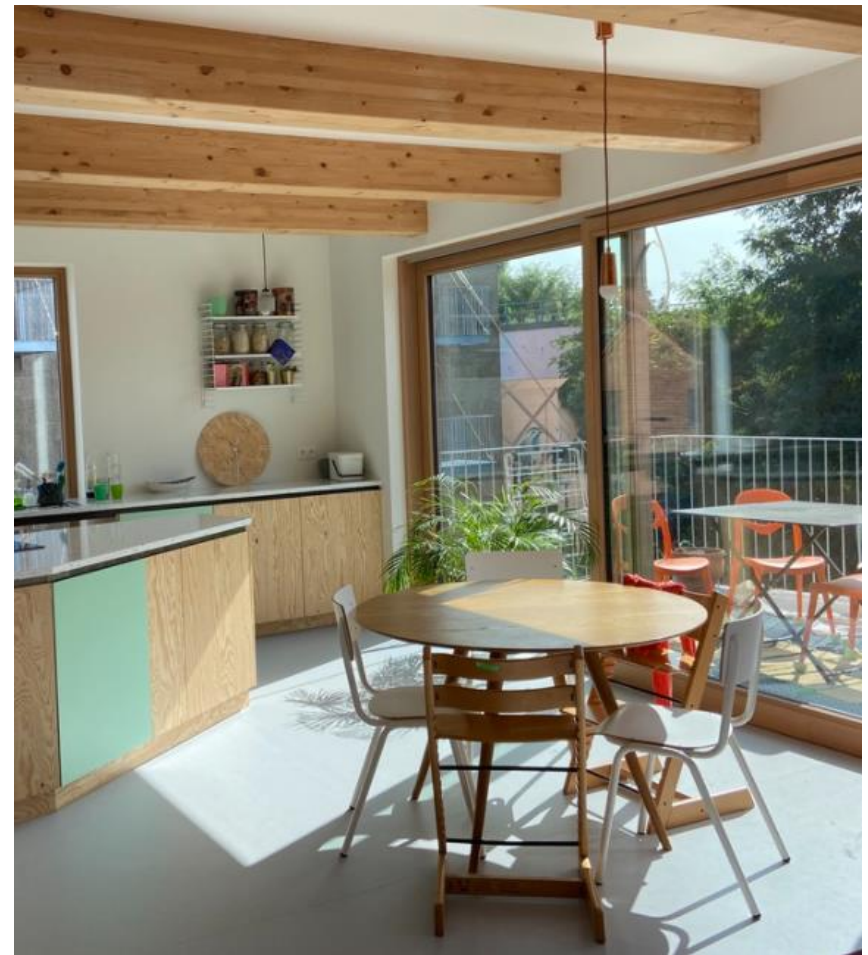
# De Sijs

- Eigenaar grond: AGSL
- Bouwheer: cohousing groep De Sijs
- Partners:
  - Bond Beter Leefmilieu
  - Samenhuizen vzw
  - Provinciaal steunpunt duurzaam bouwen
- Doel: gemeenschappelijk eco-woonproject



# De Sijs

- Geldenaaksebaan, Heverlee
- 12 appartementen (tussen 55m<sup>2</sup> en 111m<sup>2</sup>)
- Common house met keuken, eetruimte, living, polyvalente ruimte, wassalon en atelier



# De Sijs

- Traject

2015:

Januari: lancering oproep –  
infomomenten

Maart: kandidaatstelling

Oktober: toewijzing aan De Sijs

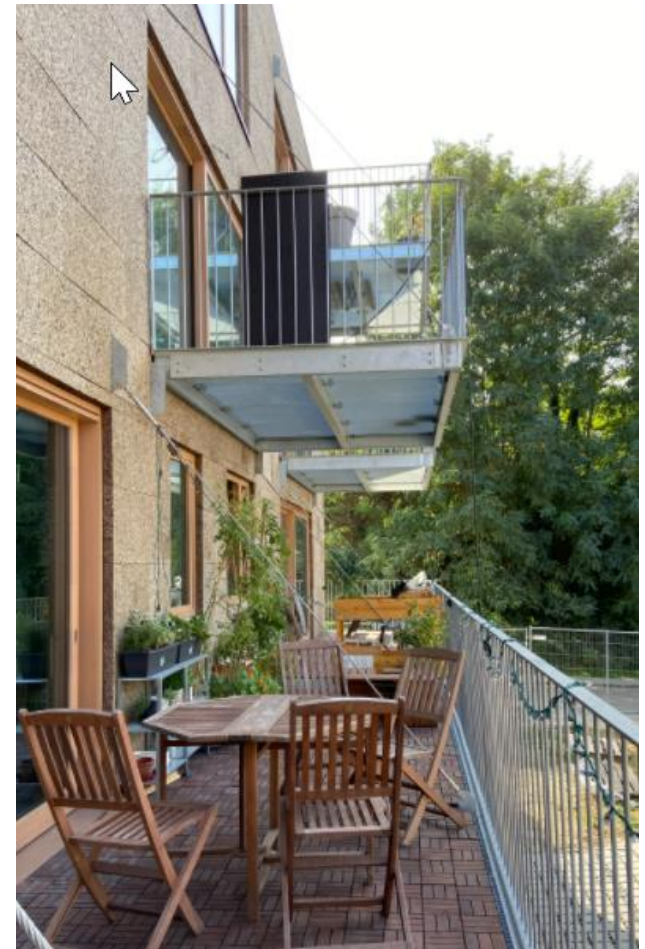
2016:

Ondertekening onderhandse  
overeenkomst

...

2020:

Oplevering project



# De Sijs

- **Uitdagingen:**
  - Grondwaterstand
  - Historisch hoekpand
  - Beperkte oppervlakte appartementen
  - Parkeernorm



# De Boomgaard



Wilselsesteenweg, Kessel-Lo



PIVO  
VLAAMS-BRABANT

# De Boomgaard

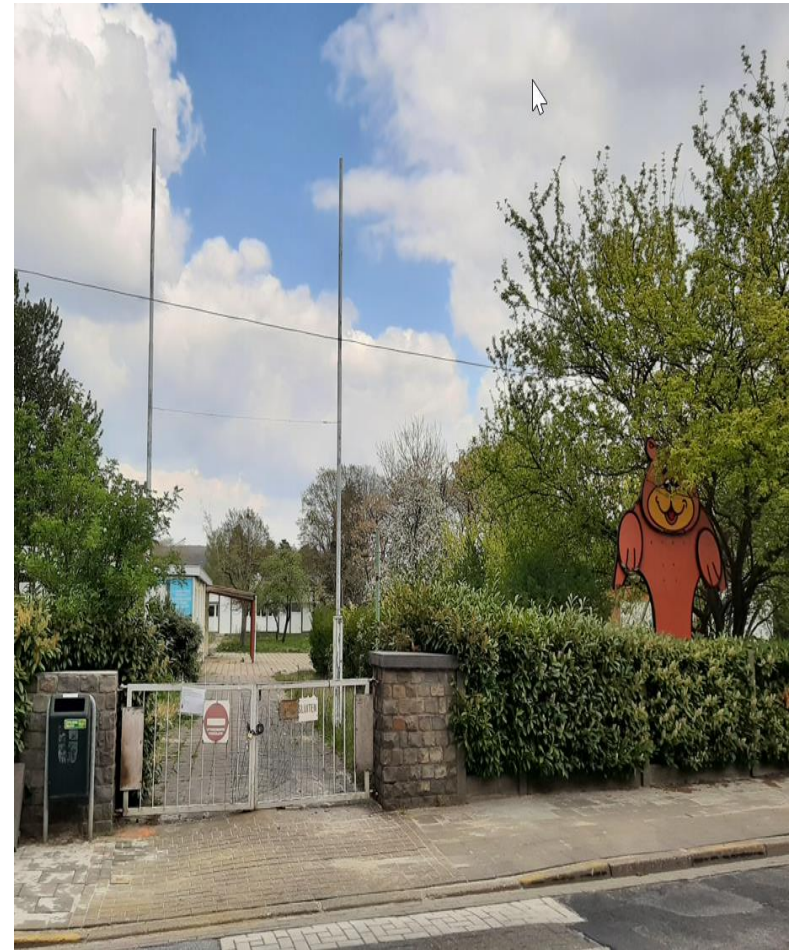
- Eigenaar grond: AGSL
- Bouwheer: nog te bepalen
- Doel: collectief woonproject met sociaal oogmerk





# De Boomgaard

- Wilselsesteenweg,  
Kessel-Lo
- Minimum 12 (Fase I + II)
- 3 kernwaarden:
  - sociale insteek
  - architecturale /  
stedenbouwkundige  
meerwaarde
  - meerwaarde voor de  
buurt



# De Boomgaard

- Beoogd traject

2021:

Mei: lancering oproep – infomomenten

Juni: kandidaatstelling

December: toewijzing aan kandidaat X



2022:

Ondertekening onderhandse overeenkomst

...

2027:

Deadline oplevering project fase 1

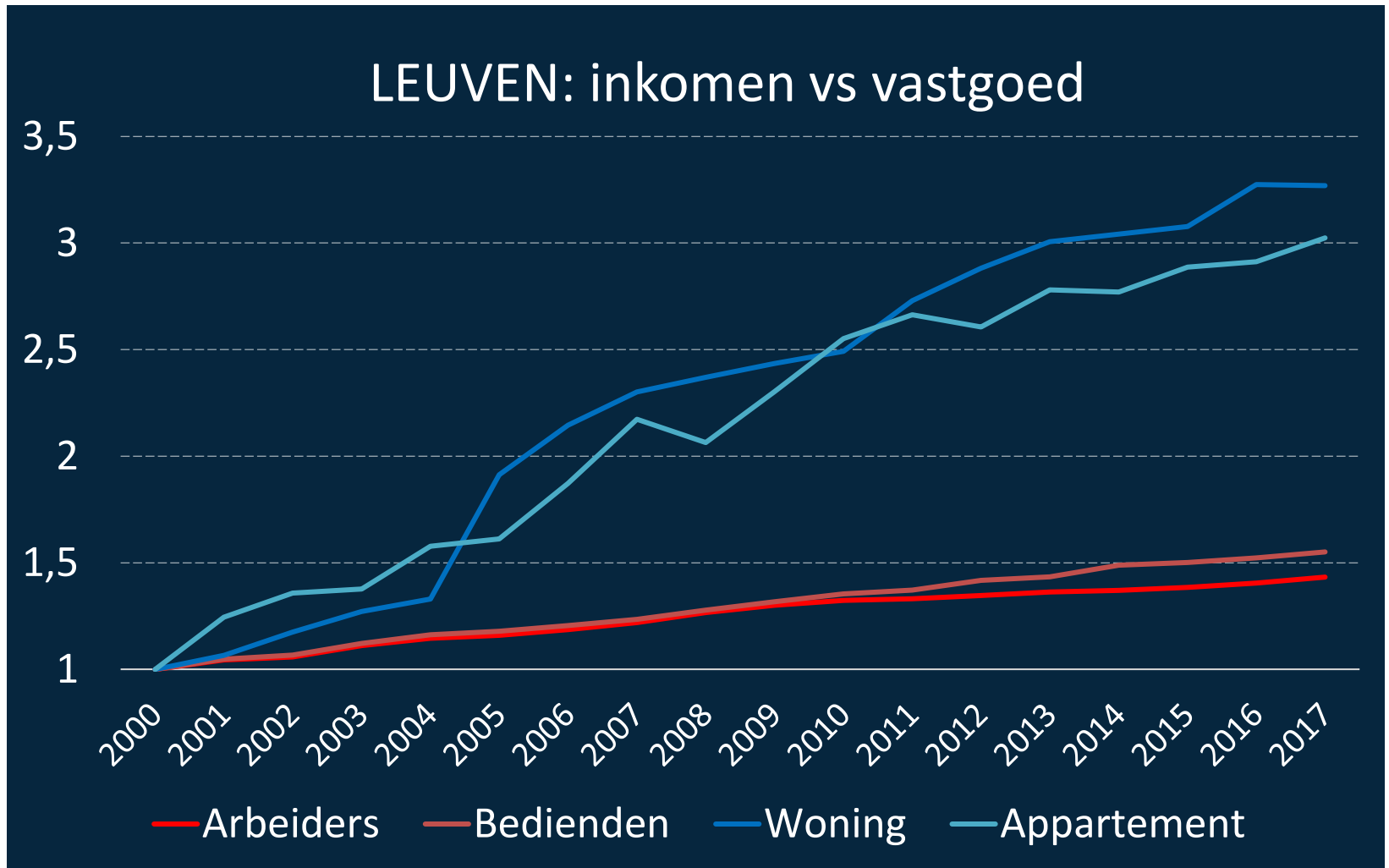


# De Boomgaard

- Uitdagingen:
  - Fasering
  - RUP voorschriften
  - Parkeernorm



# Vastgoedmarkt in Leuven



# Vastgoedmarkt in Leuven



# Vastgoedmarkt in Leuven

**Woningen in studentenstad  
alweer fors duurder: prijs voor  
duurste straat gaat naar...**



Leuven is en blijft de duurste stad om in te wonen. — © MDT



# Het CLT-model



Bernie looks at us,



# CLT Leuven

## Grondwettelijke recht op wonen:

Artikel 23, 23° 'recht op een behoorlijke huisvesting'

Woningen verschaffen **EN** bewoners versterken

Grond                    ≠ investeringsproduct  
                              = gemeenschappelijk goed



## Een goede woning

van goede kwaliteit  
betaalbaar  
duurzaam

## draagt bij aan

gezondheid  
welzijn  
ontwikkelingskansen





# Haalbaarheidsstudie

Lies Corneillie – Schepen wonen, gelijke kansen en mondiaal beleid

Marc Bauwens – AGSL

Sarah Tresignie – AGSL

Michael Ryckewaert – Cosmopolis / VUB

Geert De Pauw – CLTB

Laura Baets – CLTB / CLTG

Linde Smits – VUB



# Klankbordgroep



\* Commissie wonen / dienst bouwen en wonen / schepen van wonen / wijkmanagement / samenleving / ruimtelijk en duurzaamheidsbeleid / college burgemeesters en schepenen / dienst verordeningen) / ...

# Haalbaarheidsstudie

## Inhoudstabel

- Wat is een CLT?
- Belang van een CLT in Leuven
- **Initiële keuzes** bij de oprichting
  - Doelpubliek
  - Prijszetting en woontypologie
  - Herverkoopformule
  - Juridische constructie
  - Organisatievorm
  - Financiering
- Opstart CLT in Leuven



# Doelgroepenonderzoek



## Secundaire data-analyse

Doelgroepenonderzoek op basis van inkomensgegevens

Potentiële doelgroep groottes met verschillende inkomensgrenzen

Data: Statbel, VMSW, AGSL



## Enquêtes

'Marktonderzoek' over de CLT bij Leuvenaars

Digitaal en fysiek in buurtcentra

156 geldige respondenten

Potentiële bewoners



## Diepte-interviews

Semigestructureerde vragen over doelgroep, gemeenschap en organisatiestructuur

1 met lokale overheid,

8 met middenveldorganisaties

- 4 welvaart & sociaal

- 4 bouw & ontwikkeling



# Doelgroepenonderzoek

MISSING MIDDLE – Q3  
bovengrens sociale huur

Toewijsreglement obv te bepalen criteria:

Inkomensgrens

Gezinssamenstelling

Binding met Leuven

Nog geen eigendom

Mogelijkheid tot het verkrijgen van een lening

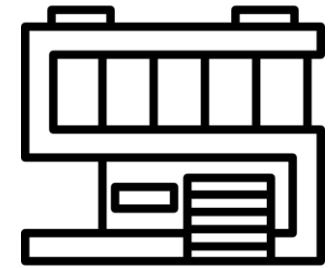
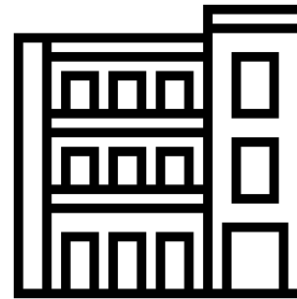
...



# Doelgroepenonderzoek



<< MISSING  
MIDDLE >>



€

Sociale  
woning

€ € €

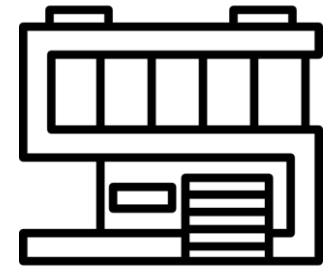
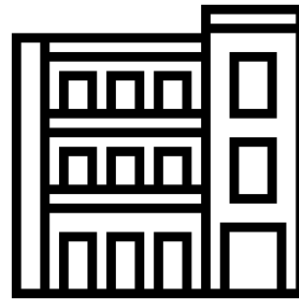
Marktwaaarde

€ € € €

Luxe  
vastgoed



# Doelgroepenonderzoek



€  
Sociale  
woning

€ €  
Betaalbaar /  
CLT

€ € €  
Marktwaaarde

€ € € €  
Luxevastgoed



# Doelgroepenonderzoek



Kost	€	€ €	€ € €
Kapitaalsopbouw	-	€ €	€ € €
Meerwaarde	-	€	€ € €
Eigenaarschap	-	Ja	Ja

Huren

Woning kopen  
'Huren' van de grond

Kopen





# Horizontale eigendomssplitsing

## Recht van opstal voor 30 jaar

- + Voorkooprecht voor de CLT
- + Beperking op de wederverkoopprijs
- + Hernieuwingsclausule
- + Erfenis recht

**Vraag van de hypotheekverlener:** Onderpand in volle eigendom te hypothekeren, tussenkomst van de grondeigenaar is vereist.

# Toewijzingseisen

(onder voorbehoud)

Goed gebruik van de woning

Behoud van kwaliteit en integriteit van de woning

Lening kunnen aangaan

Reeds # jaar gedomicilieerd in Leuven zijn

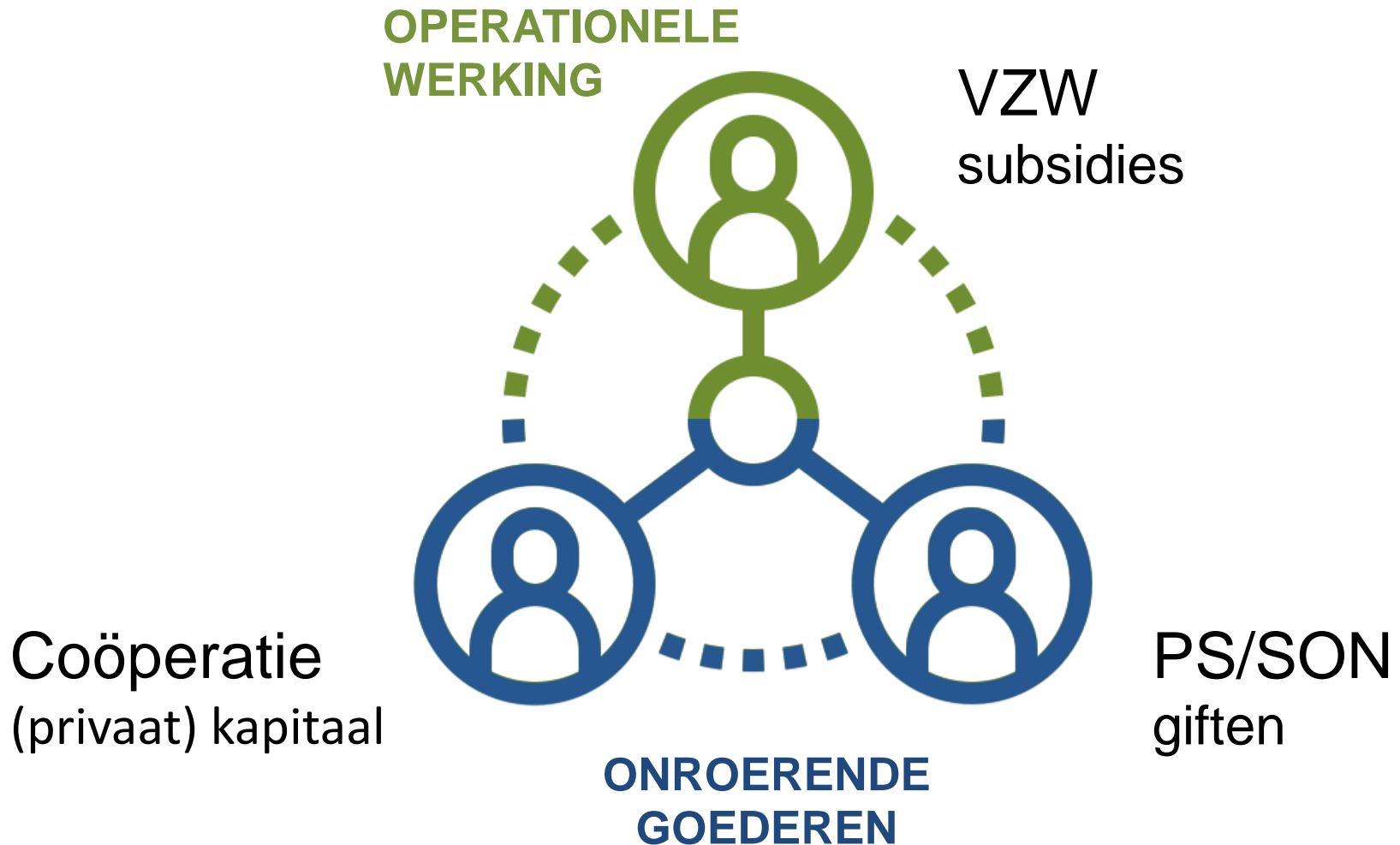
Inkomensgrens sociale huurwoning

Meerderjarig

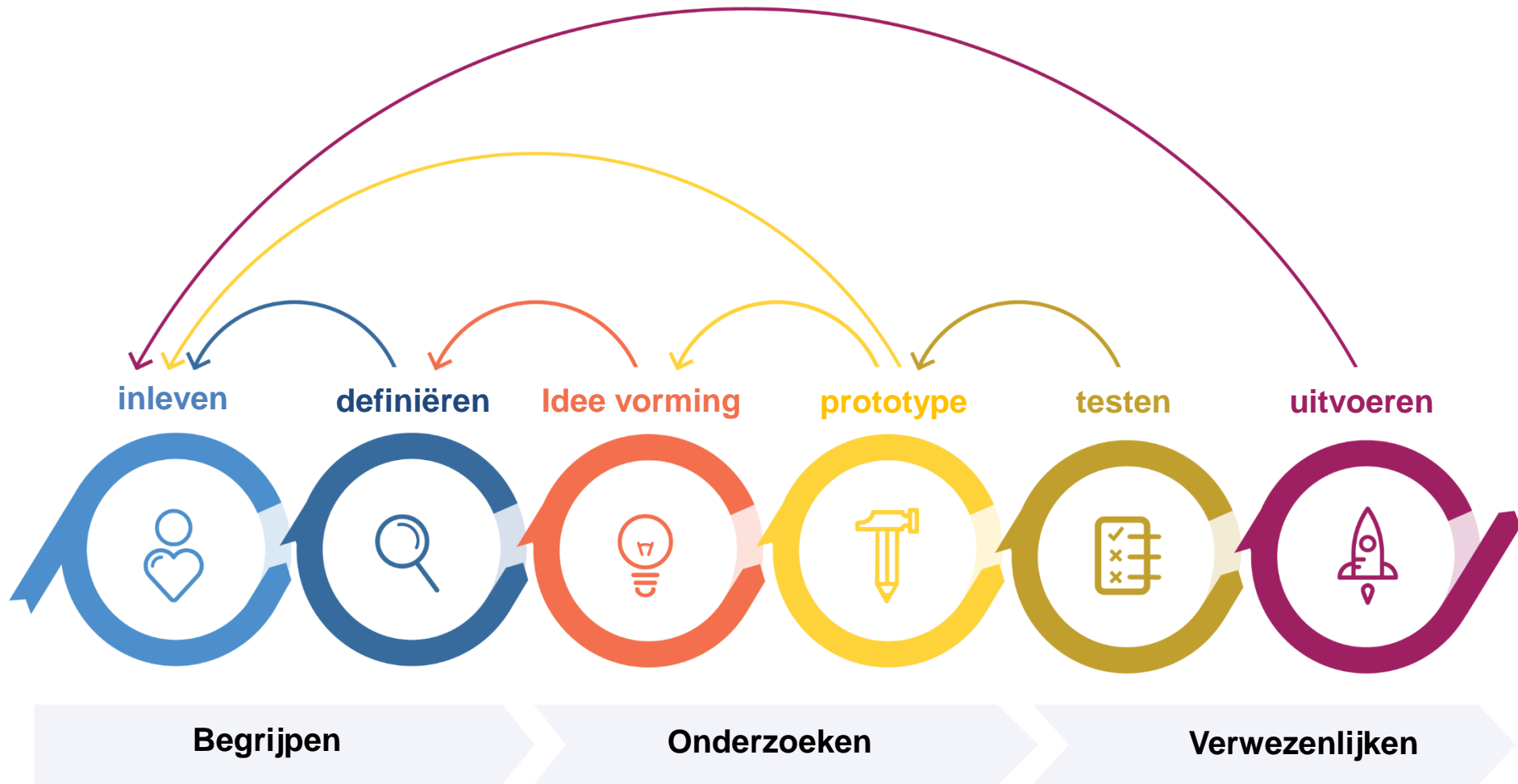
Nog geen volle eigenaar



# Organisatievorm & financiering



# Iteratief proces



# Project Klein Rijssel FII



# Project Klein Rijsel FII



<b>Projectzone:</b> Bruto grondoppervlakte	<b>2.450 m<sup>2</sup></b>
• <b>GRIJS:</b> Zone met gemengde bestemming	<b>575 m<sup>2</sup></b>
• <b>GROEN:</b> Groenzone	<b>330 m<sup>2</sup></b>
• <b>GEEL:</b> Wonen en tuinen	<b>1.545 m<sup>2</sup></b>



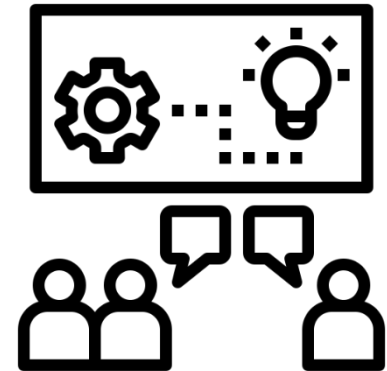
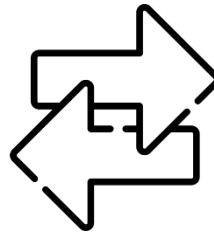
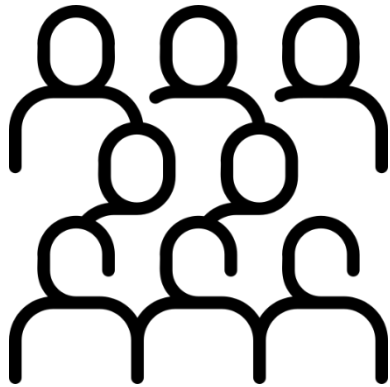
# Project Klein Rijsel FII



<b>Projectzone:</b> Bruto grondoppervlakte	<b>2.450 m<sup>2</sup></b>
• <b>GRIJS:</b> Zone met gemengde bestemming	<b>575 m<sup>2</sup></b>
• <b>GROEN:</b> Groenzone	<b>330 m<sup>2</sup></b>
• <b>GEEL:</b> Wonen en tuinen	<b>1.545 m<sup>2</sup></b>



# Oprichting CLT



Volksvergaderingen  
Volkstafels

Participatietraject  
Workshops

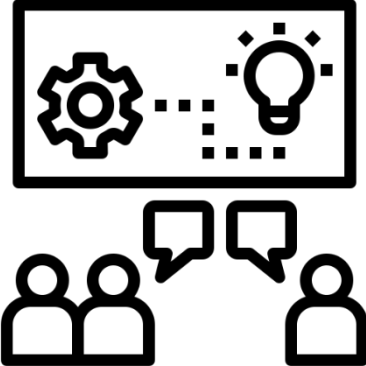
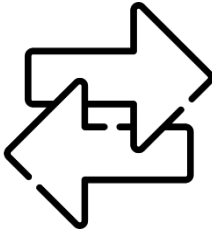
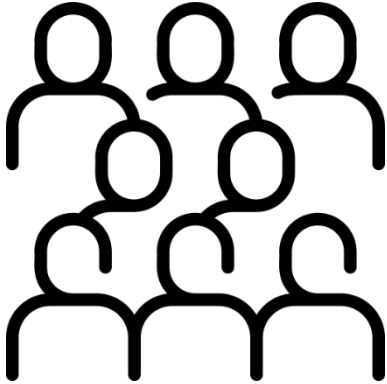
Alle toekomstige bewoners

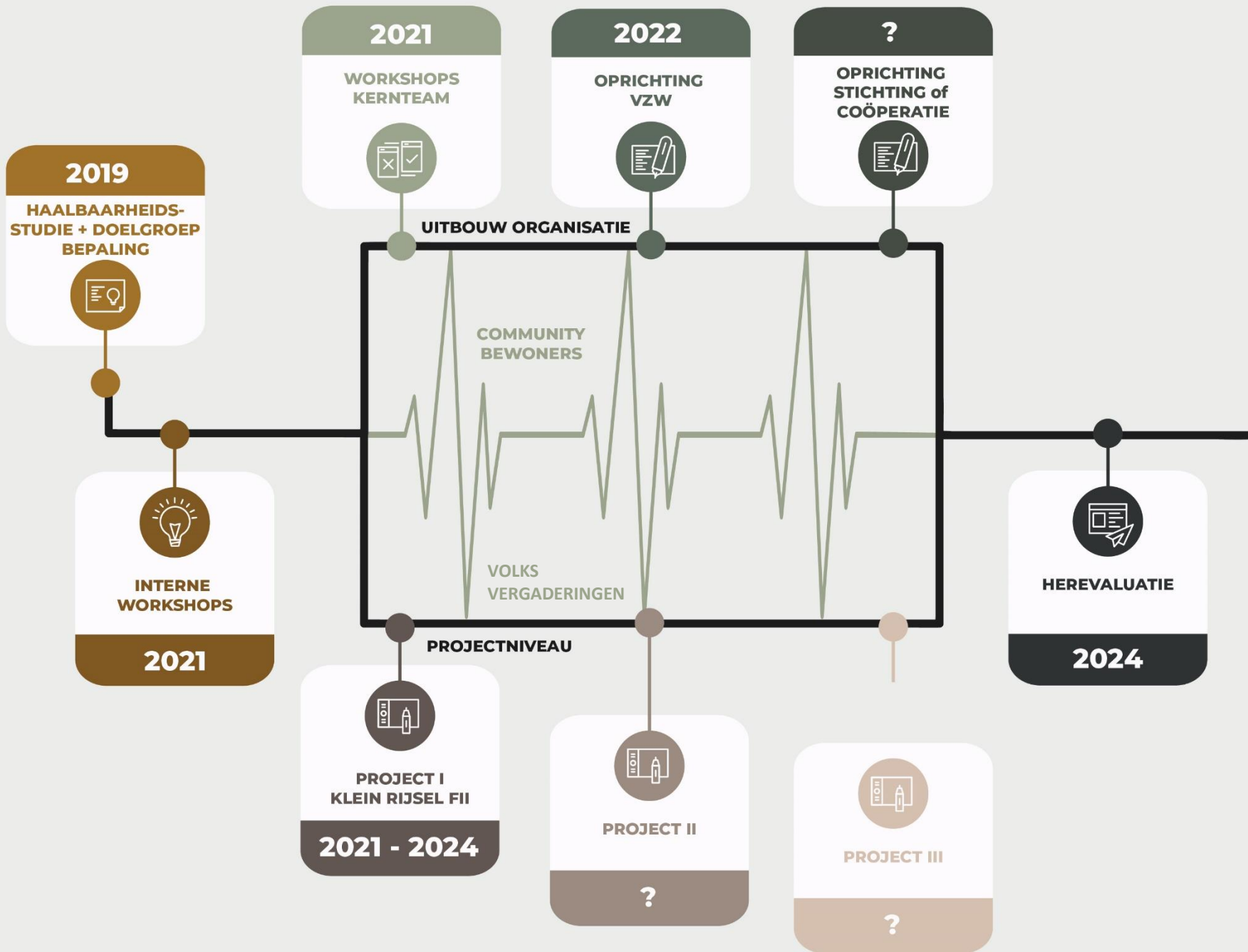
Volksvertegenwoordigers  
+ Beleid  
+ Organisaties



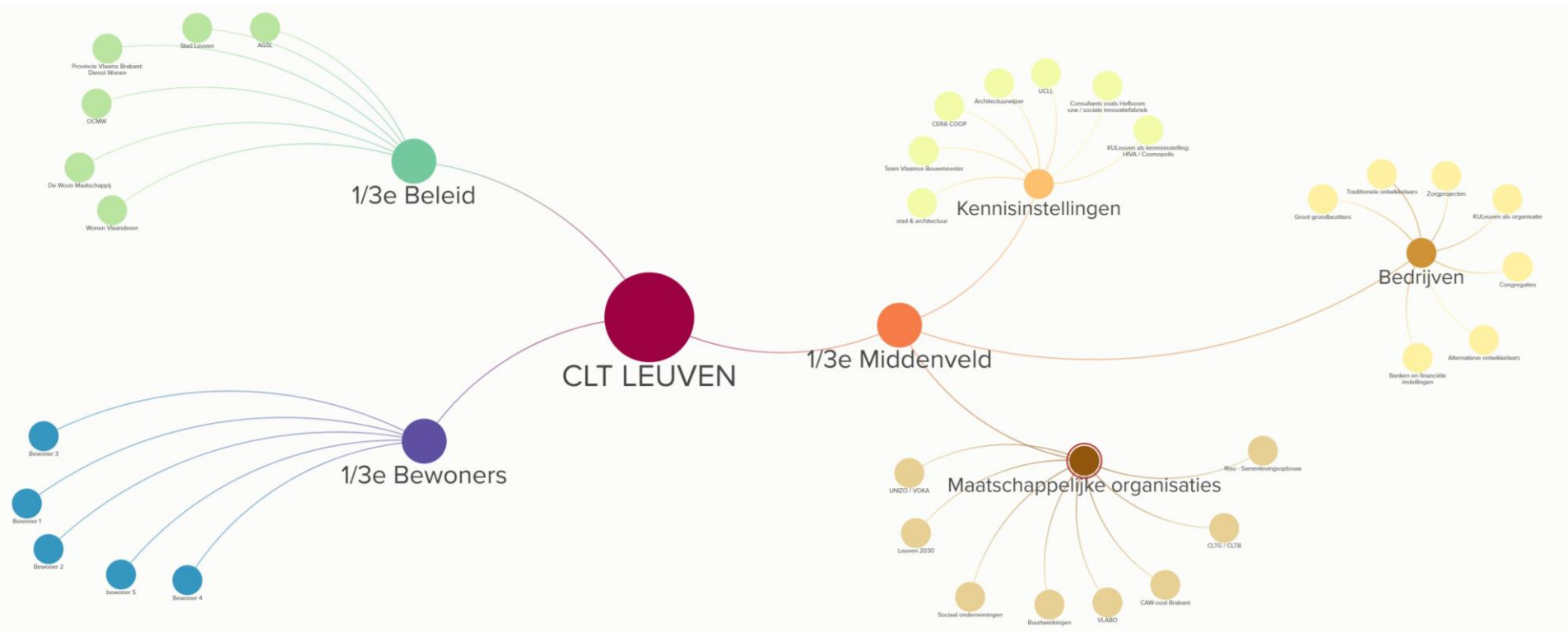


# Oprichting CLT





# Stakeholder analyse



# Normen en waarden

**TRANSFORMATIE BHAG**

HOE

Van grond los... on common ground  
 on common ground  
 Neutraliseren v/d marktwerking  
 Tussen haer n lipen  
 Keep je wang hure de grond  
 spreek de grond

Verandering op de vastgoedmarkt  
 Eigenaarschap  
 grondverandering > speculatie  
 op waarde grond - rechtvaardigheid

De levenswijze beta...  
 Eye wong op waarde grond

**DOEL-BHAG**

10 strikte taken om mee te starten

**ROLMODEL -BHAG**

Radical verspreiden  
 Als B  
 Omgevingsruimte ontwikkelen  
 sturisten v/d VG waarde  
 verduurzamen ...

**IMPACT-BHAG**

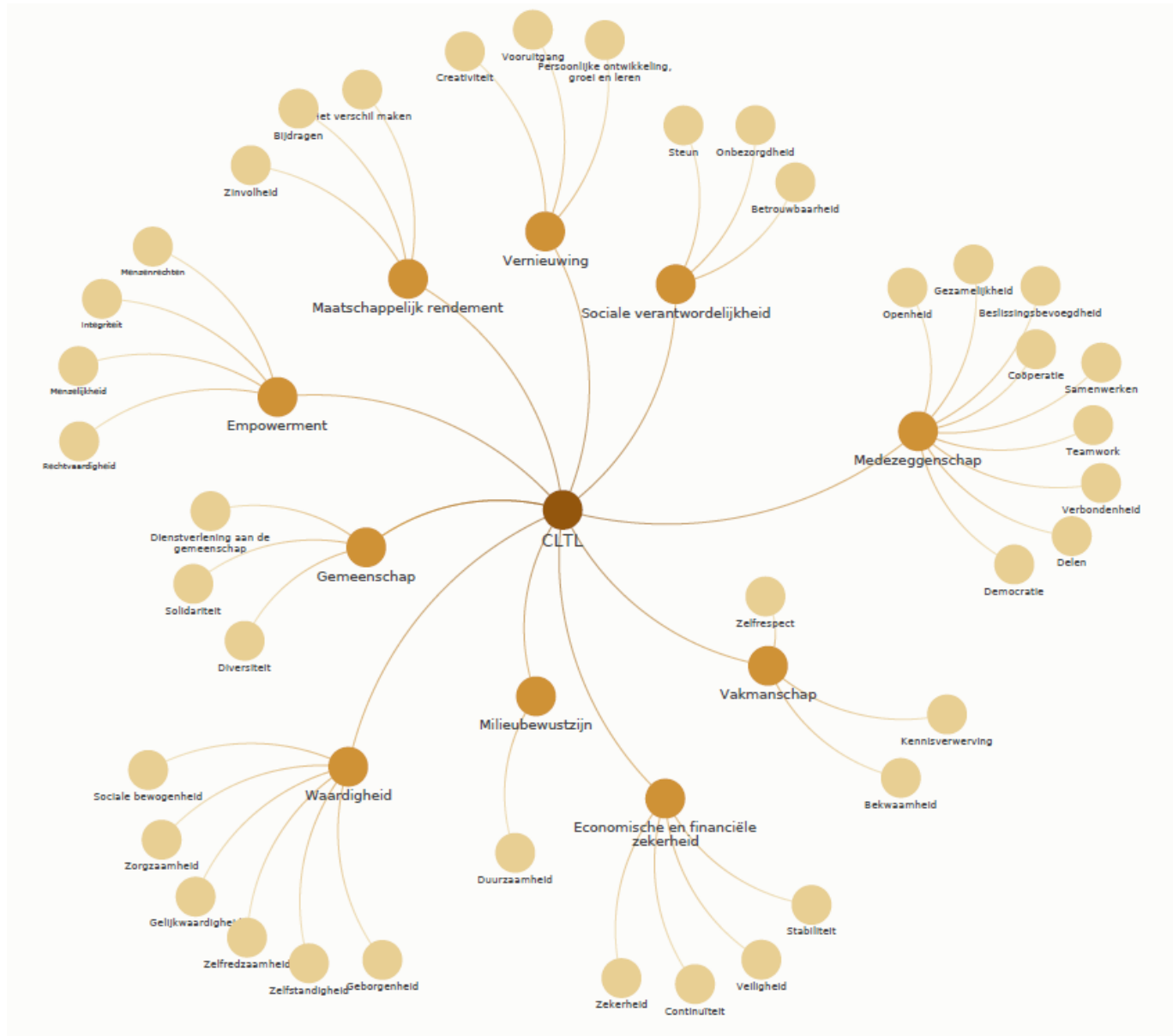
Power to the people  
 participatie  
 Huisje thille

Mensen kan en beken om in leven op een waarde name te bouwen

Grand # gureld v/d cultuur = gureld v/d kinderen  
 Waanzekerheid beken

The image shows a workspace with several sheets of paper and sticky notes. The top-left sheet is titled 'TRANSFORMATIE BHAG' and contains a circular diagram with the word 'HOE' in the center, surrounded by four shapes (triangle, square, circle, diamond). Below it are handwritten notes about market changes and ownership. The bottom-left sheet is titled 'DOEL-BHAG' and features a bar chart with four bars of increasing height, followed by some circular diagrams and text about starting with 10 strict tasks. The top-right sheet is titled 'ROLMODEL -BHAG' and has a simple drawing of a person with a red triangle on their chest. The bottom-right sheet is titled 'IMPACT-BHAG' and includes a drawing of a hand with a lightning bolt and a smiley face, along with text about 'Power to the people' and 'Huisje thille'. In the center, there is a drawing of a heart held in a hand, and several yellow sticky notes are scattered around. At the bottom center, there is a printed grid with columns and rows, possibly a checklist or a data table. A blue laptop is partially visible on the right side of the desk.

# Normen en waarden





## Community Land Trust Leuven

Betaalbaar wonen op gemeenschapsgrond

Edit Page

Share Page



**COMMUNITY LAND TRUST**

MAAKT BETAALBAAR WONEN MOGELIJK

**HAL5 | MAANDAG 13.12.2021 | 19u**

**INFOAVOND**

Bewerken

### Community Land Trust Leuven

Groep (Privé) · 14 leden



Lid geworden

+ Uitnodigen

+32 496 56 40 27

[www.agsl.be/community-land-trust-leuven](http://www.agsl.be/community-land-trust-leuven)

[Hanne.verstreken@leuven.be](mailto:Hanne.verstreken@leuven.be) or [clt@leuven.be](mailto:clt@leuven.be)

<https://www.linkedin.com/company/community-land-trust-leuven>

<https://www.facebook.com/groups/communitylandtrustleuven>

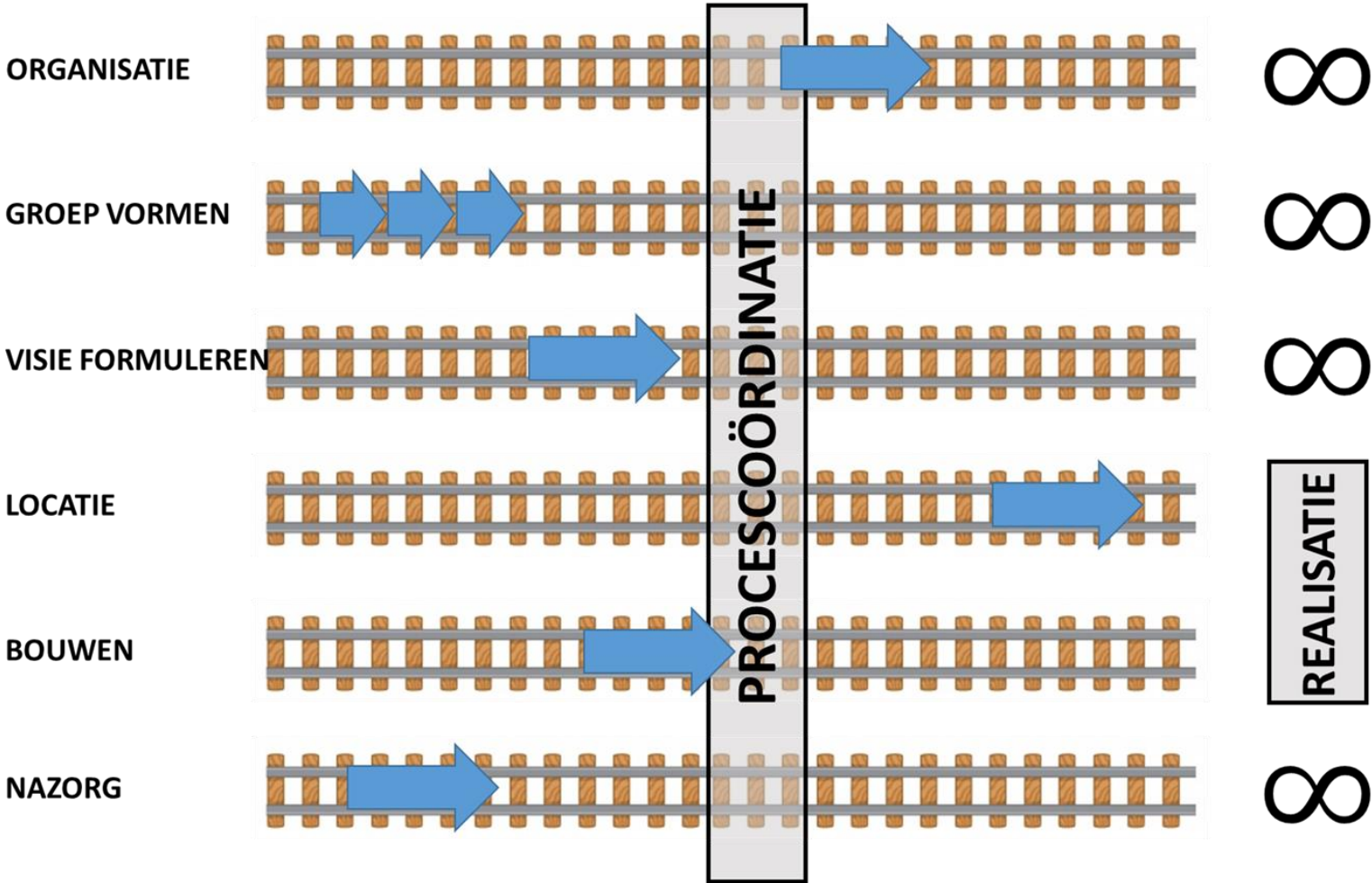




## 5. Wat kunnen we leren voor sociaal cohousen, Turnhout?

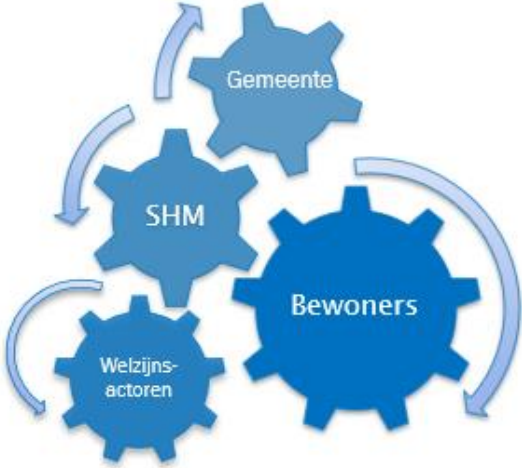
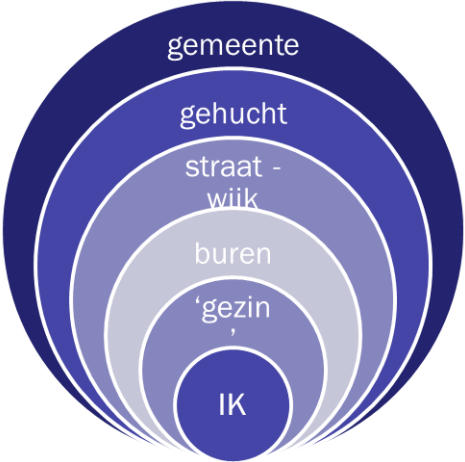
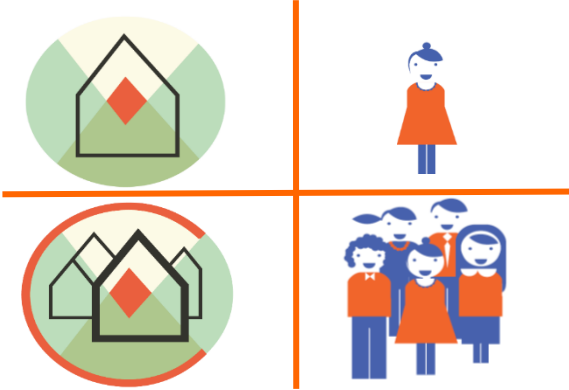
*Een cohousing project valt of staat met de groep*

# Aanpak DE ARK





# organisatie



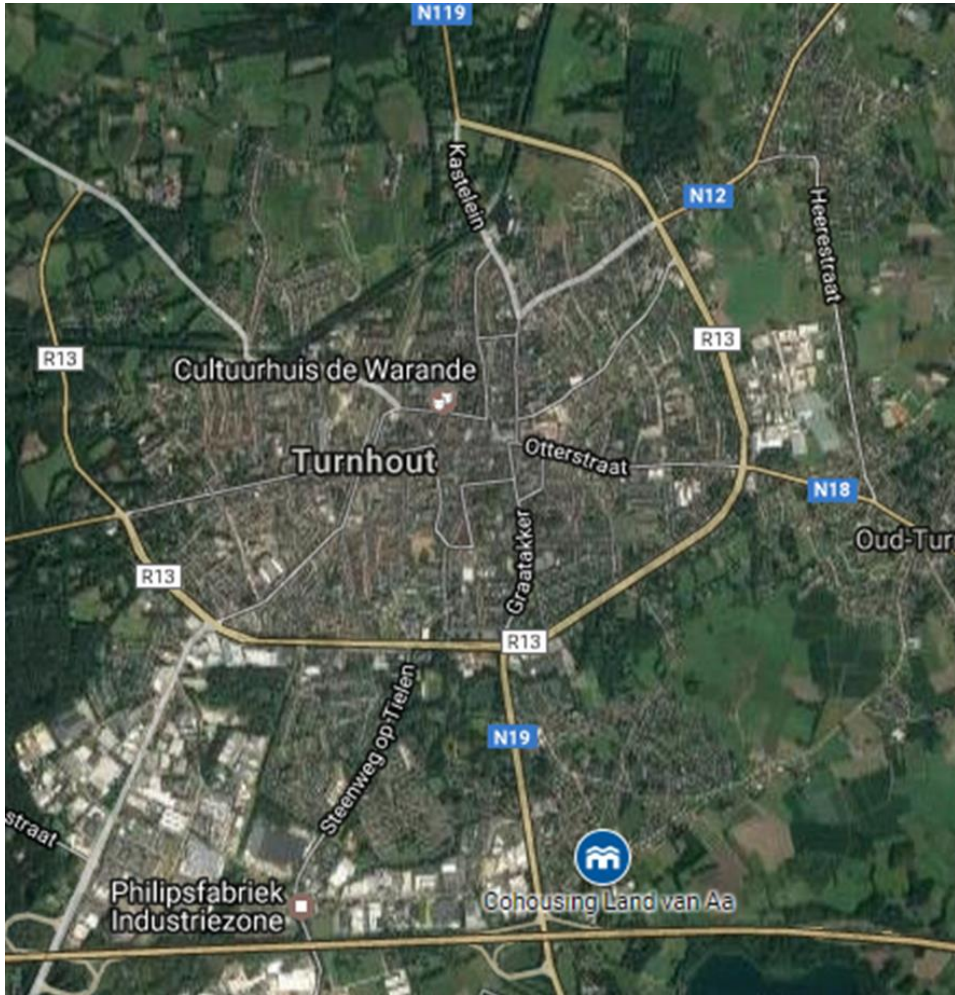
# organisatie



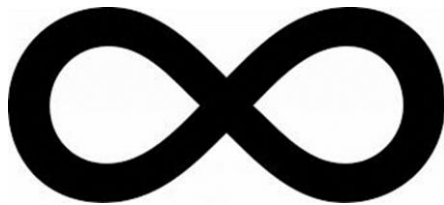
WIJ SAMEN is beter dan IK ALLEEN



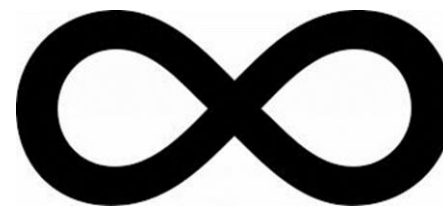
# locatie



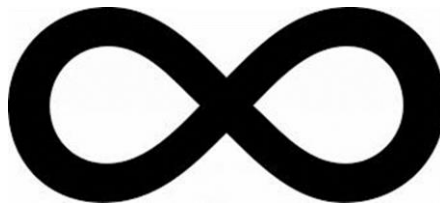
# Groep vormen



# Groep vormen



# Groep vormen



# Visie vormen



## CHARTER

### ALGEMEEN

*DE ARK wil op de site Schorvoort een co-housingproject realiseren.*

*De site Schorvoort is gelegen op fietsafstand van de stadskern, en is vlot bereikbaar met het openbaar vervoer. De site ligt in de stadsrand en wordt omringd door verschillende woonwijken. Maar ook groen is vlakbij. De site zelf wordt doorsneden door de Schorvoortloop en even verder zuidwaarts start een groot open landbouwgebied (Waterheide).*

*Gemeenschappelijk wonen heeft vele voordelen. Een praktische meerwaarde omdat je voorzieningen deelt met medebewoners. Een economisch voordeel omdat je kosten deelt. Een ecologisch voordeel omdat je compacter woont, energie spaart, klimaatneutraal woont en er groen en open ruimte overblijft.*

*DE ARK initieert dit project maar werkt hiervoor van begin af aan samen met de potentiële toekomstige bewoners in een participatief proces. Co-productie is hierbij essentieel om zo goed mogelijk te voldoen aan de wensen en behoeften van de potentiële bewoners*

### DOEL

*We willen een intergenerationeel co-housingproject realiseren waar jong en oud zich thuis kan voelen, een eigen woonplek vinden en gemeenschappelijk voorzieningen delen, die we gezamenlijk beheren.*

*We willen een co-housingproject realiseren, met een mix van betaalbare grotere en kleinere woningen. Met kwaliteitsvolle huur- en koopwoningen, op maat van de bewoners.*

*We willen levenslang wonen met aandacht en 'zorg' voor elkaar. De woningen en de woonomgeving zijn basistoegankelijk en eventueel aanpasbaar voor iedereen.*

*We willen ecologisch en compact wonen vanuit een mens- en milieuvriendelijke inspiratie. We streven naar een zo ecologisch mogelijke wijk met energiezuinige woningen. En dit in functie van de beschikbare technologie en de financiële haalbaarheid.*

*Ieder draagt naar eigen vermogen zijn of haar steentje bij. We gaan met elkaar om in een open en op een respectvolle manier.*

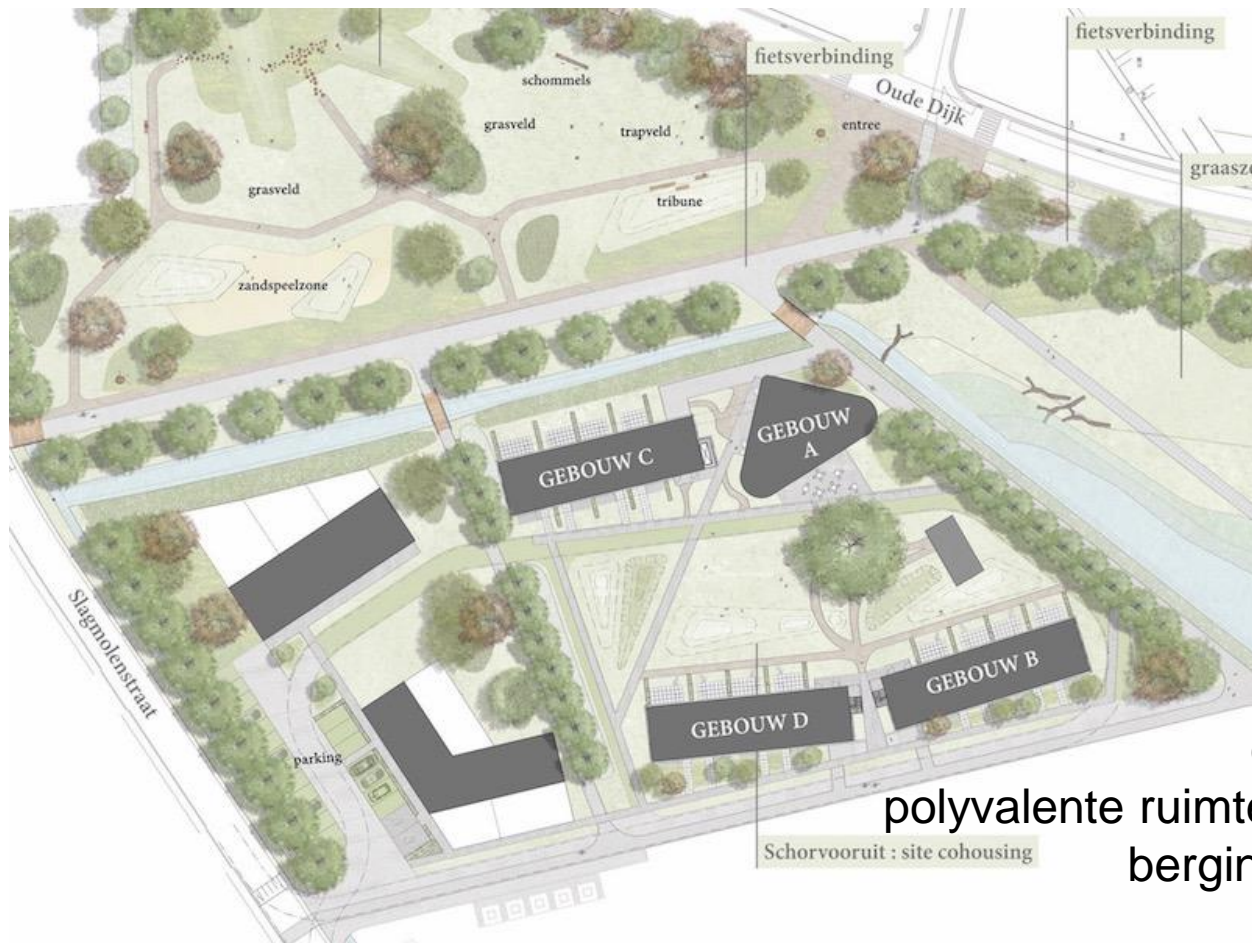
# bouwen

- Samen plannen opmaken





# Planontwerp



## Huurwoningen:

1 app, 1 slk  
6 app, 2 slks  
3 app, 3 slks  
1 app, 4 slks

## Koopwoningen:

5 app, 2 slks  
5 app, 3 slks  
4 app, 4 slks

## gemeenschappelijk:

polyvalente ruimte, keuken, wasplaats,  
bergingen en tuin/moestuin

**SITE** omgeven door park aangelegd door DeArk



# nazorg

- Geloof in participatie:
  - Zelfredzaamheid
  - Samen nadenken over wonen en mogelijke problemen
- VZW
- proefomgeving

# Waar staan we nu?



- Een cohousingproject valt of staat met de groep
  - Is participatie noodzakelijk?
  - In hoeverre kies je om de groep te volgen of alle pijlen op het project te zetten?
  - Hoe bepalend is de groep?

# bevindingen

- Kosten ↔ tijd
  - Kost van participatie
  - Hoge kostprijs project
  - Warm houden groep
- Corona
  - Participatie
  - Luisteren naar groep
- Lees:
  - Ervaringsbundel “*Cohousing binnen de sociale huisvesting*” met Doe-Boek (2018)





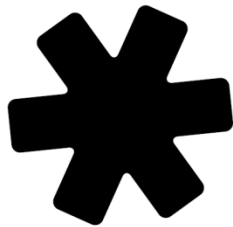
## PAUZE

Stel alvast uw vragen (+ spreker) in de chat.

Vragen met 👍 komen eerst aan bod

Ook suggesties, discussie is welkom !





## 4. Wat kunnen we leren van de aanpak in Sint-Niklaas?

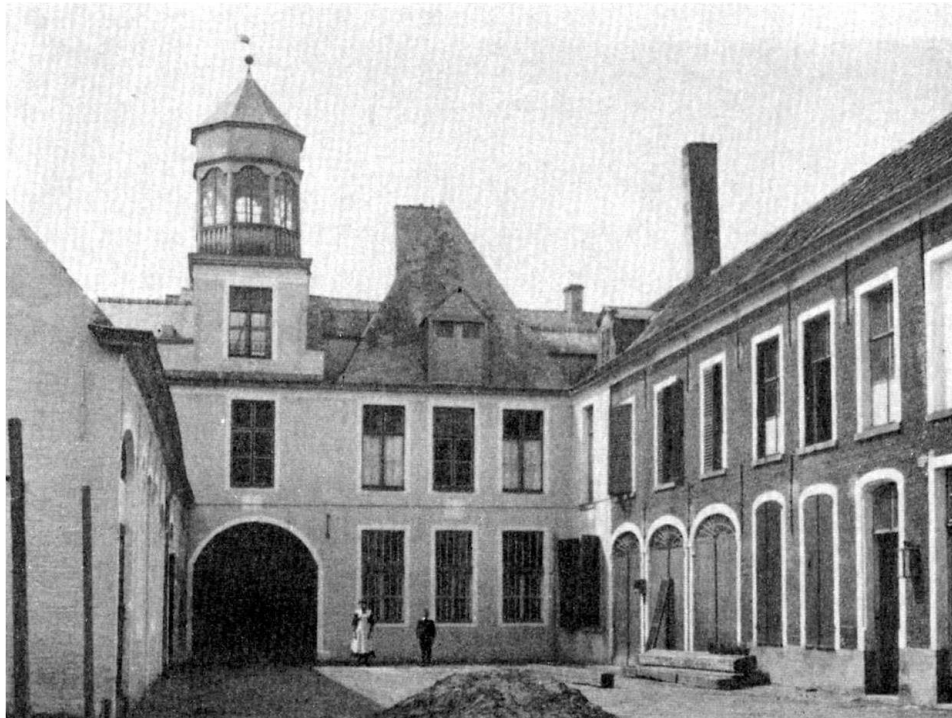
*Werken aan draagvlak ... vraagt tijd*

Bart Casier, Interwaas

Karel Lootens, wooncoop

# 1. De Vakschool: stadskernvernieuwing

- Voormalige katoenfabriek.
- Meer dan 100 jaar een vak- en technische school (VTS).
- In 2008 gesloten.



# De Vakschool

- 2010: stad Sint-Niklaas koopt site.
- Interwaas coördineert omvorming tot wooncomplex.
- 2012: gesprekken over cohousing - oproep voor reftergebouw,





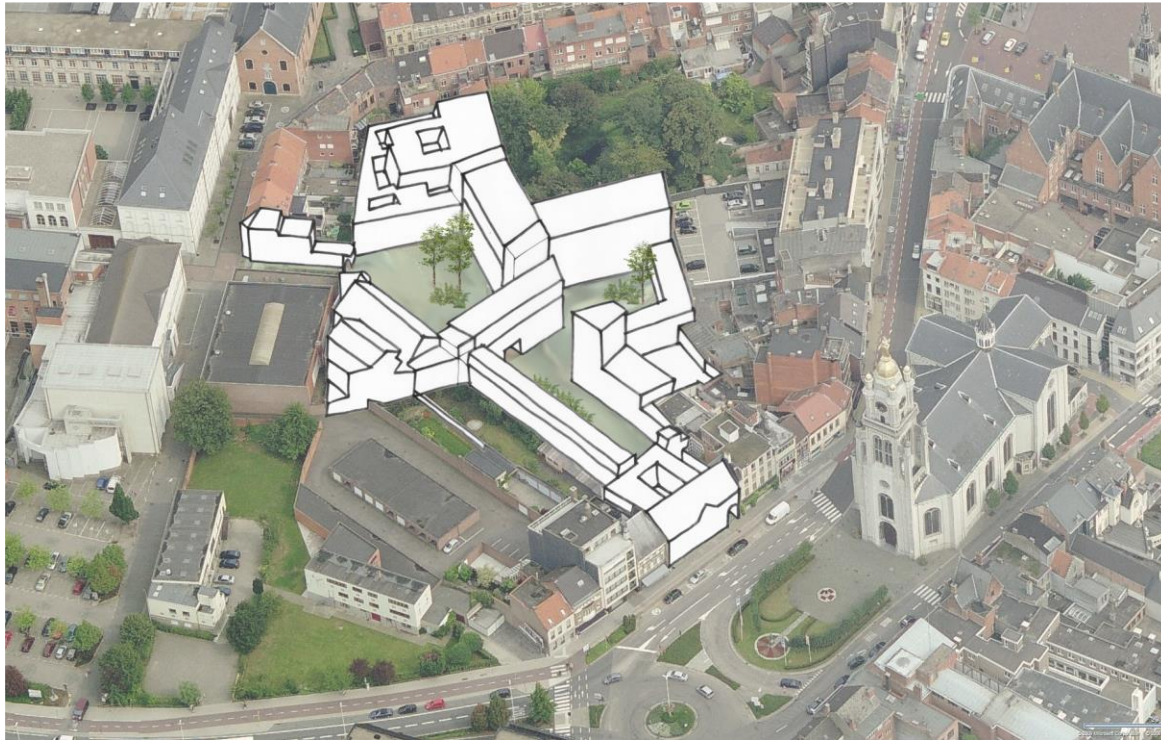
# De Vakschool

- 2012: Cohousing Waasland onderzoekt de mogelijkheden
- Ook andere geïnteresseerden, maar onvoldoende kennis
- Misschien resultaat met intensere begeleiding ???



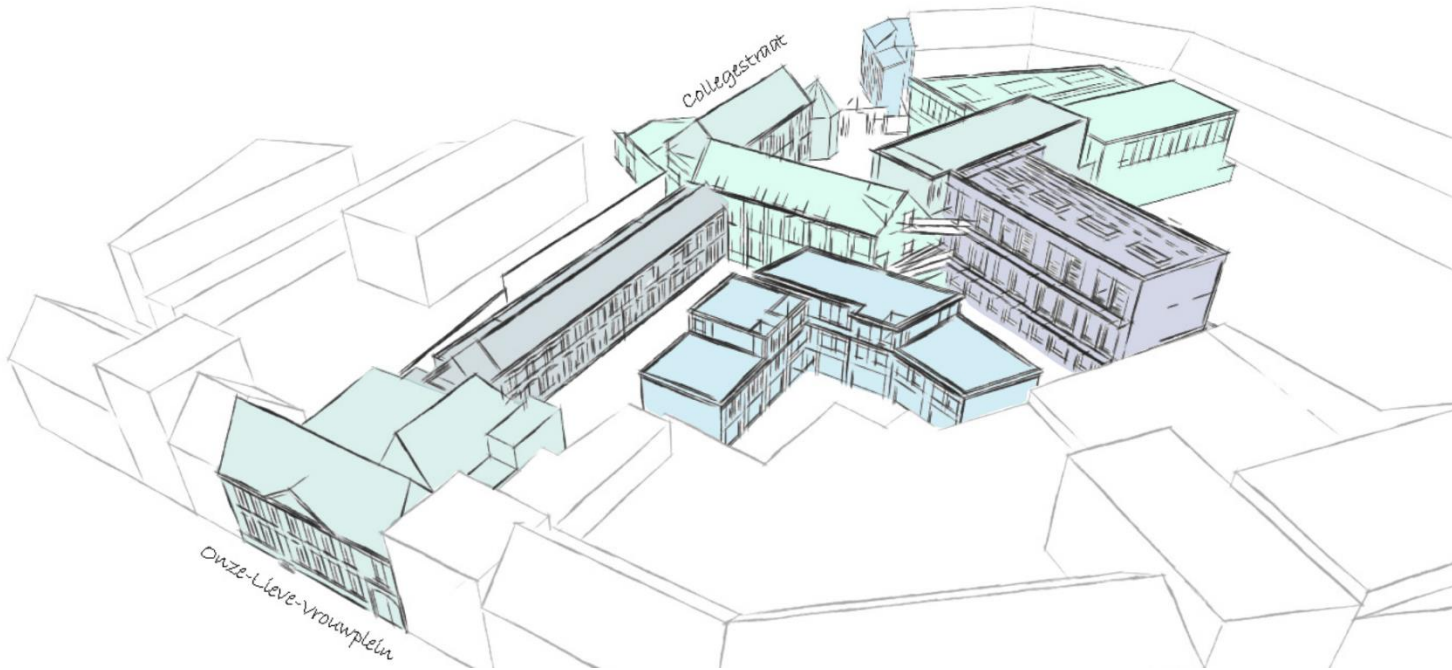
# De Vakschool

- Centraal gelegen: markt, stadsschouwburg
- Stadskernvernieuwing
- 2014: gemeenteraad masterplan goed zonder cohousing



# De Vakschool

- Diversiteit aan woningtypes
- Verschillende partners: stad Sint-Niklaas, Mevaco, SNMH, WLM, Interwaas (PPPPPS)



# De Vakschool - loftgebouw



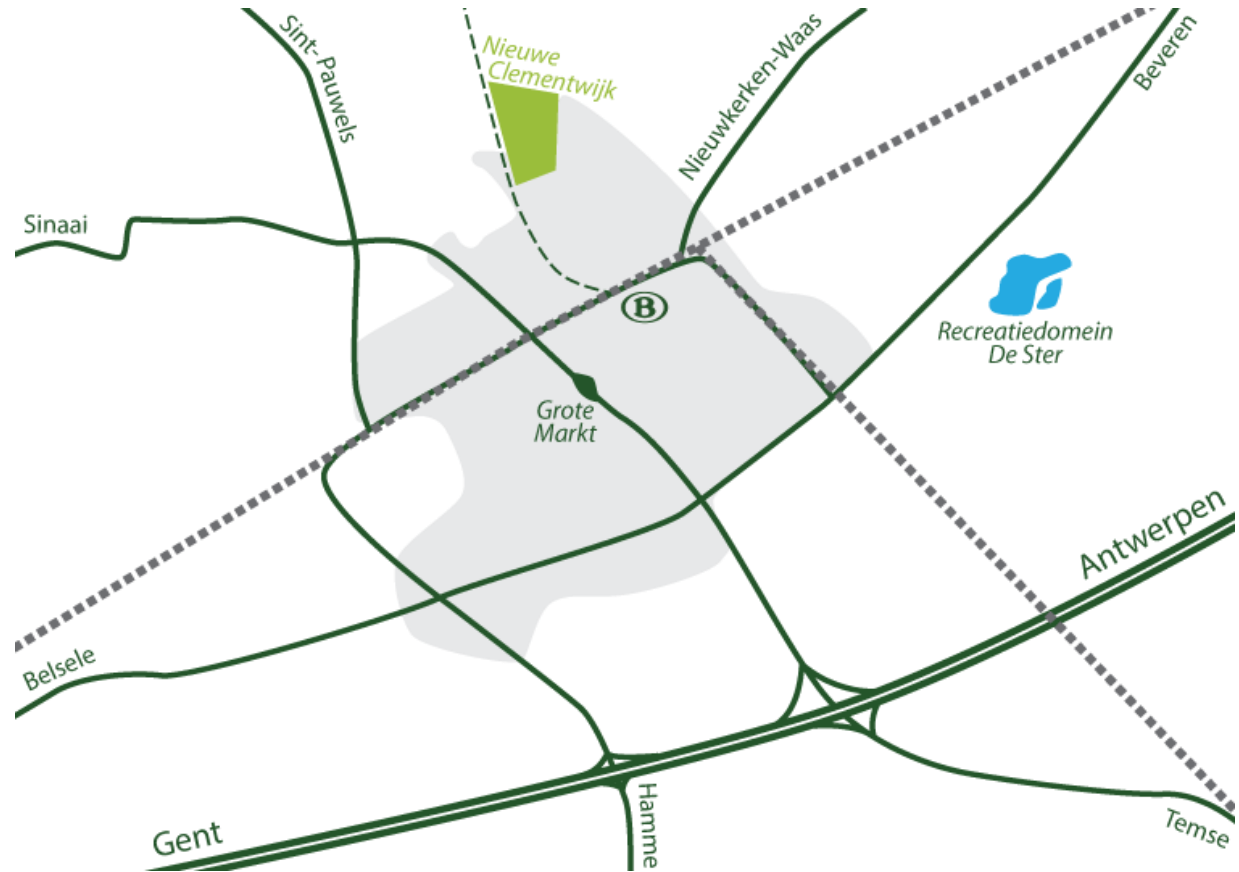
# De Vakschool – cluster pleintjes

- Openbare ruimte – afgewerkt december 2021



# 2. Clementwijk – cohousing

Clementwijk<sup>2</sup>  
in Sint-Niklaas



# Clementwijk<sup>2</sup> in Sint-Niklaas

- Duurzame ambitie
  - Groen
  - Autoluw
  - Speelstraten en -pleinen
  - Ontmoetingsplaatsen
  - Dichtbij stad en station
- 
- PPPPS



Totale oppervlakte  
perceel: ca. 0,5ha

Het gemeenschappelijke  
is een meerwaarde

Wasplaats en  
technische  
ruimte

Gastenkamer  
s en badhuis

18 duplexen &  
appartementen

Fietsenstalling

Parking

4  
huizen

Paviljoen

Gemeenschappelijke  
tuin (ca. 1700m<sup>2</sup>)





# Sfeerbeelden



# Sfeerbeelden



# Sfeerbeelden



# Gevel tuinkant



# Visie: 3 dimensies

- De sociale dimensie:  
*eenvoudig interactie vinden als je wil*
- De ecologische dimensie:  
*bewust en spaarzaam omgaan met de beschikbare ruimte, grondstoffen en energie*
- De financiële dimensie:  
*een financieel draagbaar project voor alle leden*

# Sociaal

- Gezamenlijke activiteiten en uitstappen, samen eten, groepswork ...
- Samen zorg dragen voor de gemeenschappelijke delen
- Sociaal vangnet, kinderopvang, logistiek, delen en uitlenen ...
- Respect voor elkaars privacy en eigenheid
- Kennis en ervaring delen

# Ecologisch

- **Compacte woningen**  
(81,5m<sup>2</sup> – 170m<sup>2</sup>)
  - Meer units op bouwgrond
  - Meer open ruimte
- **Passief of laagenergie**
  - Dikke isolatie
  - Driedubbel glas
  - Luchtdicht
  - Ventilatiesysteem D
  - Zonnewering m.b.v. automatische screens



# Ecologisch

Materialen: kalkzandsteen, houtskelet, minerale wol, resol, lariks ...





# Ecologisch

Materialen: kalkzandsteen, houtskelet, minerale wol, resol, lariks ...



# Ecologisch

Materialen: kalkzandsteen, houtskelet, minerale wol, resol, lariks ...



# Ecologisch

Materialen: kalkzandsteen, houtskelet, minerale wol, resol, lariks ...



# Ecologisch

## Hernieuwbare energie

- Tweedehands zonnepanelen (leasing via Futech - CircuSol project)
- Gas enkel in het paviljoen



# Ecologisch

Warmtepompen voor vloerverwarming en SWW, met  
gemeenschappelijk geothermisch warmtenet,  
gemeenschappelijke RW recuperatie

# Ecologisch

- Mobiliteit:
  - (Elektrisch) autodelen voor wie wil
  - Fiets, bakfiets, fietskar ...
  - Openbaar vervoer vlakbij
- Tuinaanleg
- Gemeenschappelijk (werk)materiaal ...
- Voeding en andere gewoonten: uitwisselen van ideeën...

# Financieel

- Groepsaankopen: ruwbouw, keukentoestellen, vloeren...
- Gemeenschappelijk zelfwerk: elektriciteit, vloerisolatie, vloerverwarming, gevelafwerking paviljoen en woningen, fietsenstalling ...
- Materiaal delen
- Projectsubsidie experimentele woonprojecten Oost-Vlaanderen: financiering van deel van gemeenschappelijk verwarmingssysteem

# Het project in 4 fasen

## Opstart

- 3 jaar: van 13/10/2011 (eerste infosessie) tot eind 2014

## Engagement

- 2 jaar: van eind 2014 tot eind 2016

## Bouw

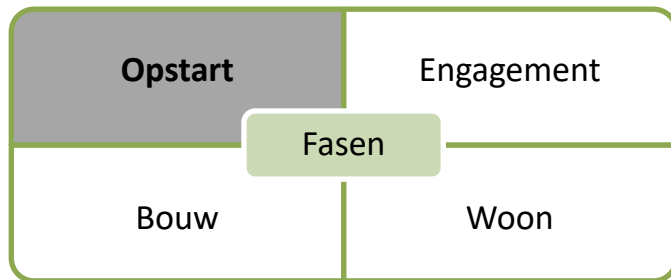
- 1,5 jaar: van begin 2017 tot half 2018

## Woon

- Van begin 2018 tot ...



# Opstart



3 jaar: van 13/10/2011 (eerste infosessie) tot eind 2014

- Dromen en plannen: werkgroepen, vergaderingen
- Buren zoeken
- Grond zoeken
- Visie ontwikkelen
- VZW oprichten

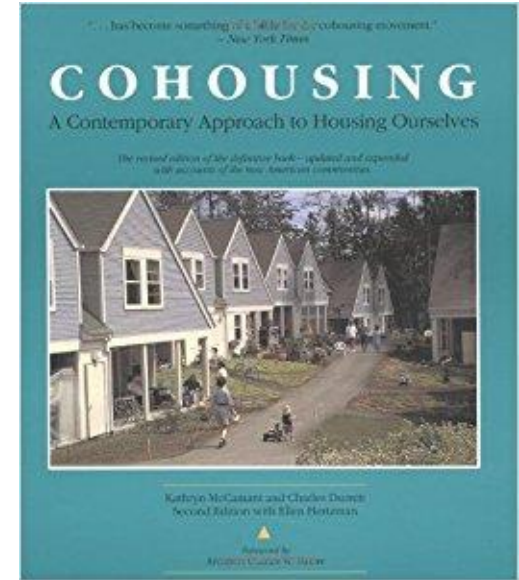
# Bronnen / hulp

“Cohousing bijbel”  
(‘Cohousing, a contemporary approach to housing ourselves’, 1988)

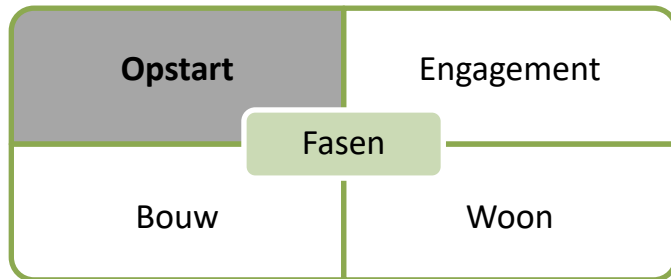
Op bezoek bij andere projecten  
(Meerhem, Vinderhoute, La Grande Sense, Brutopia...)

Samenhuizen vzw

Stad Sint-Niklaas



# Opstart

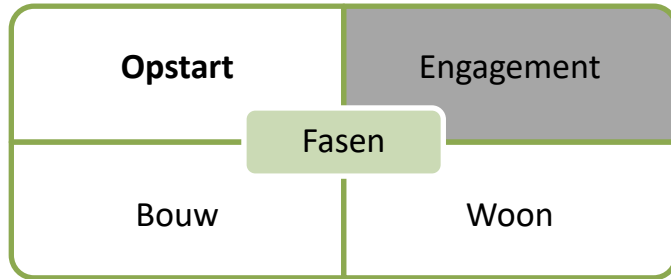


3 jaar: van 13/10/2011 (eerste infosessie) tot eind 2014

- Notaris zoeken
- Architectuurwedstrijd:  
BLAF (Lokeren) & DenC!-studio (Gent)



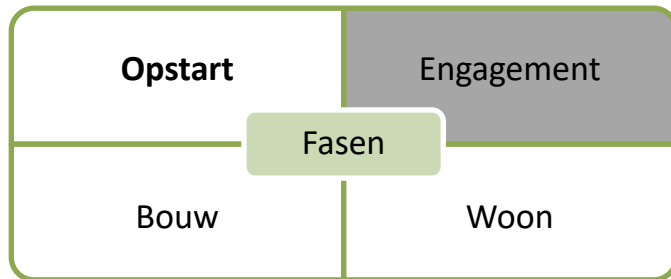
# Engagement



2 jaar: van eind 2014 tot  
eind 2016

- Contract architecten
  - > Voorontwerp -> Ontwerp -> Plannen
  - > Verkavelingsaanvraag -> Verkavelingsvergunning
  - > Bouwaanvraag -> Bouwvergunning
  - > Aanbesteding

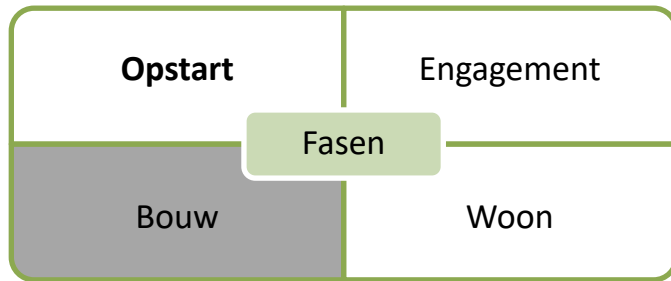
# Engagement



2 jaar: van eind 2014 tot  
eind 2016

- Optieovereenkomst grondeigenaar
- Intussen verder burens zoeken: groep vervolledigen
- Oprichten maatschap (voorbereiding bouwfase)

# Bouw

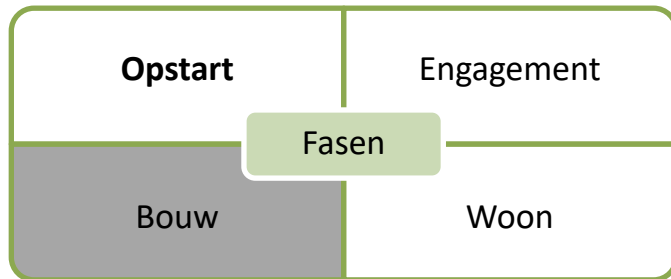


1,5 jaar: van begin 2017 tot half 2018

- Contract aannemers:
  - Hoofdaanneming: G-Build en Lab15



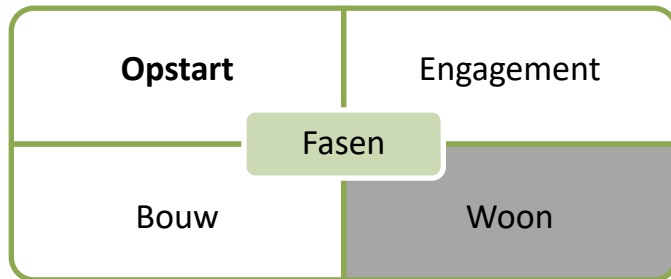
# Bouw



1,5 jaar: van begin 2017 tot half 2018

- Ruwbouw en afwerking paviljoen en woningen
  - Werfopvolging
  - Zelfwerk
  - Groepsaankopen
- Oprichten VME (voorbereiding woonfase)

# Woon



van begin 2018 ...

- Eerste verhuizers: eind 12/2017  
Laatste verhuizer: 11/2018
- Samenleven als fijne buren
- Genieten van gemeenschappelijke delen (paviljoen, tuin, logeerkamers ...)
- Regelmatig samenkomen om leefregels te verfijnen, afspraken te maken, visie bij te sturen



# Cohousing Waasland (Clementwijk) op Facebook



# 3. Paterssite



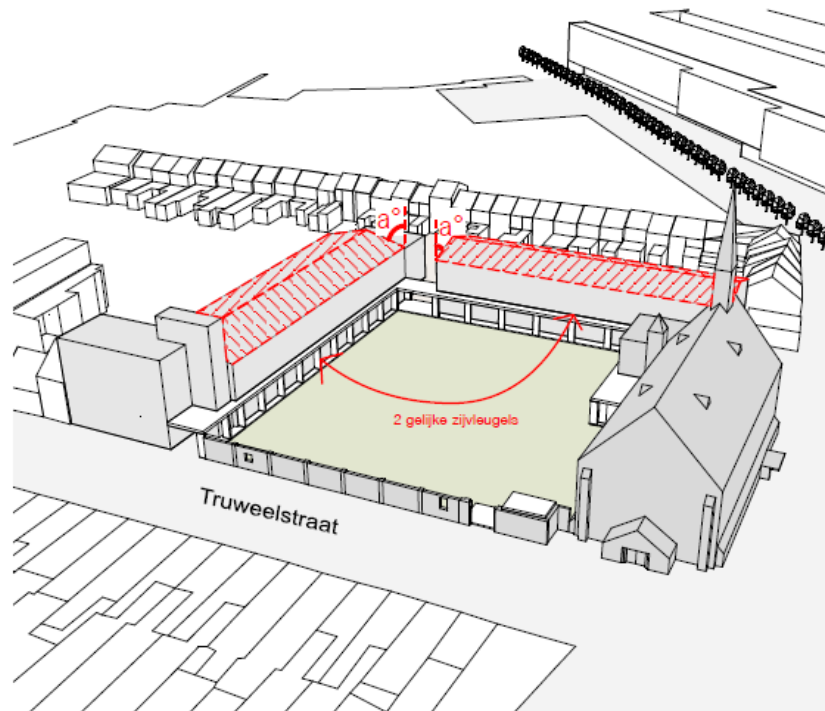
# Paterssite principes

- Aankoop: stad Sint-Niklaas – Grootstedenbeleid 2014
- Doelstellingen:
  - Verhogen aantal woningen + sociale mix
  - Vernieuwende woonvorm
  - Duurzaamheid
  - Doorwaadbaarheid + publiek groen
  - Herbestemming



# Masterplan

- 2016: masterplan Bovenbouw Architectuur - kloostertuin
- Architectuur: ontwerpteam bestaande uit Stéphane Beel Architecten (architectuur), Landschaap e.a.



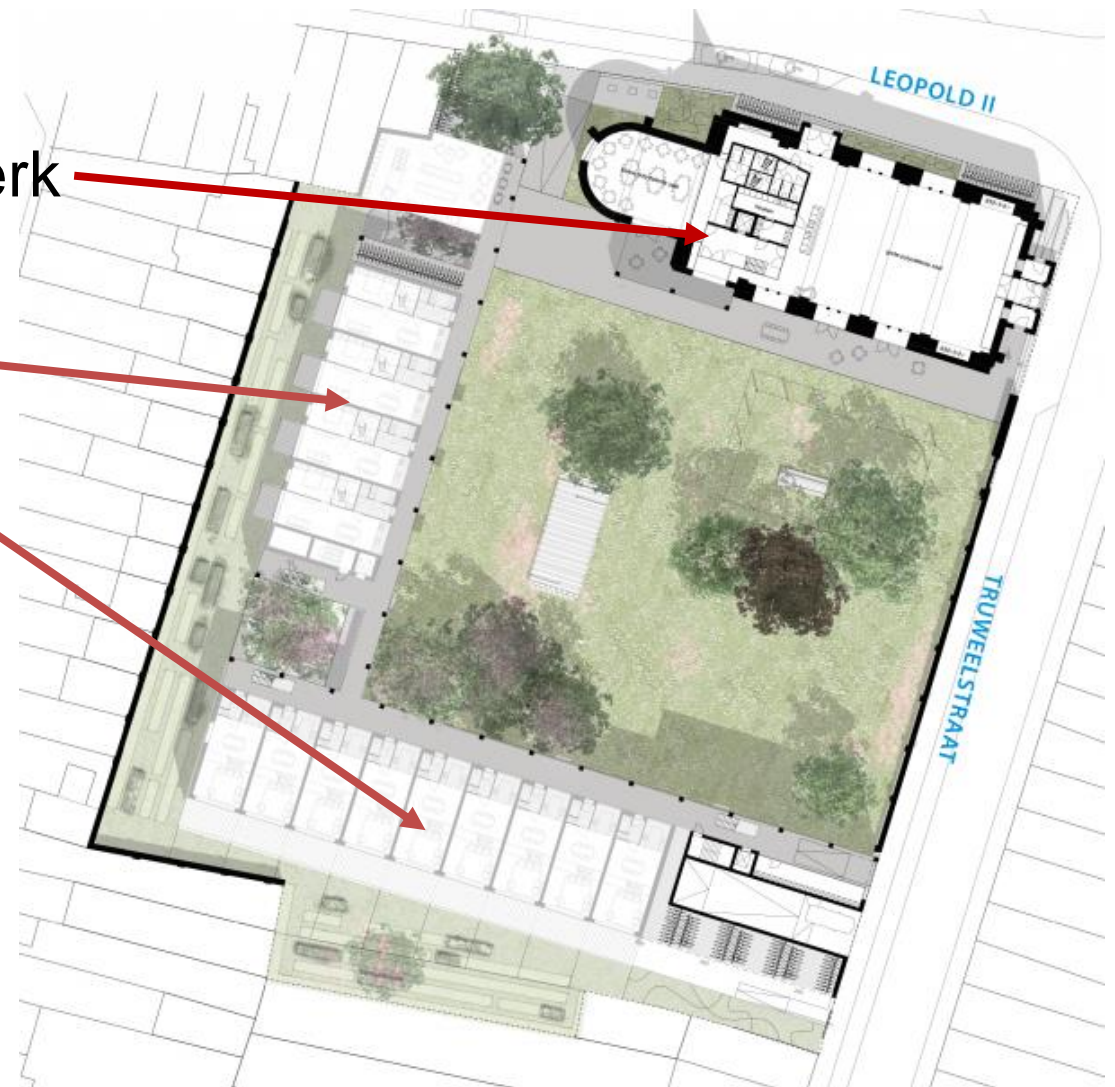
afb. 89. De gebouwen zijn verwant zoals de vleugels van een klooster

# Deelprojecten

1. Herbestemming kerk

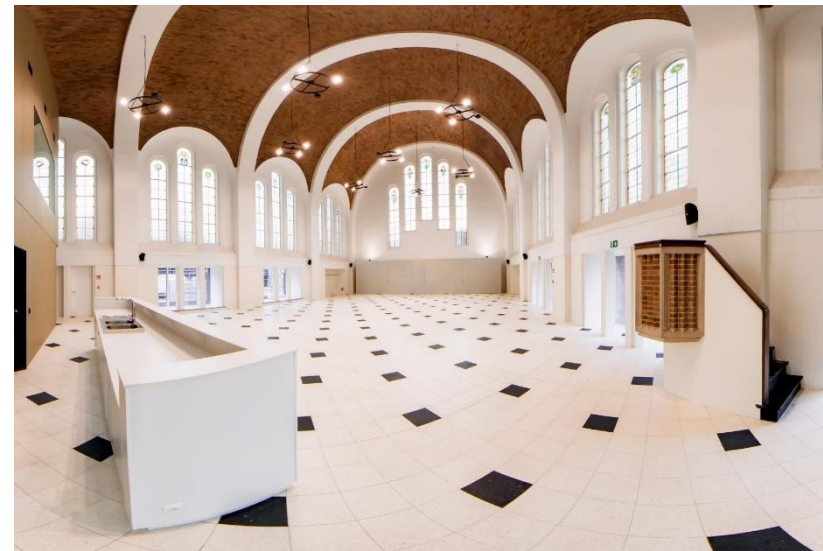
2. Wonen

3. Openbaar domein



# Paterskerk als gemeenschapscentrum

- Drie zalen
- Oplevering voorjaar 2021



# Kloostertuin – publieke ruimte



# Participatie – info - buurtwerking



## programma infoavond Paterssite

- 19.30 uur: opening en opzet informatieavond  
*schepen Christel Geerts*
- 19.40 uur: paterssite: toelichting plannen, partners en timing  
*Bart Casier, Interwaas*
- 20 uur: algemene principes cohousing  
*Sofie De Berdt, Samenhuizen vzw*
- 20.15 uur: groepsvorming, hoe begin je er aan?  
*Dries Declercq, Cohousing Projects*
- 20.30 uur: cohousing voor senioren  
*Steven D'Haens, Symbiosis vzw*
- 20.45 uur: vragen
- 21.15 uur: afsluiten



maandag 10 oktober – zaal Familia



# Cohousing – sociale huisvesting?

## Cohousing

2018:

- Verkennende gesprekken Cohousing Paterssite
- Geïnteresseerde groep van 15 kandidaten
- Begeleiding (met steun provincie)

2019: te weinig kandidaten blijven over

2018 – 2019 gesprekken met Abbeyfield, Toontjeshuizen, Thomashuizen, begeleid wonen, ...

## Sociale huisvesting

- Waasse Landmaatschappij (sociale koop) lang mee aan boord
- Sint-Niklase huisvestingsmaatschappij (sociale huur) stapt in

# Woonprogramma

2020: oproep naar coöperatieve woonvormen

2020: engagement wooncoop

! Geen ondergrondse parking – alleen plaats voor deelwagens !



# Woonprogramma

- SNMH: 12 sociale huurappartementen
- wooncoop: 22 wooneenheden in coöperatieve vorm





# Coöperatief wonen op de Paterssite

- wooncoop, bouwheer, beheer
- Verworven na wedstrijd
  - Voordien verschillende partijen, niet gelukt
  - Schrik om te springen
  - Cohousinggroep te 'klein'
- Snel ingeschakeld, traject was al bezig (andere partners, site voor het plan)
- Voorwaarde: geen parking (34 plaatsen)
  - Te duur
  - Geen behoefte bij de bewoners
  - 4 autodeelplaatsen

# Coöperatief wonen op de Paterssite

- Bewoners (vandaag 6 units), fase 2 werving begin '22
- Kapitaal werven via bewoners, achterban en publieke campagne
- Goede mix in leeftijd en profiel
- Kunnen mee inrichting unit bepalen
- Gemeenschappelijk : 1 grote ruimte (keuken/living), fietsberging, wasplaats, tuin (los van het park)

# Coöperatief wonen op de Paterssite

wooncoop werkt vandaag vraaggedreven

bij de start waren er nog geen bewoners

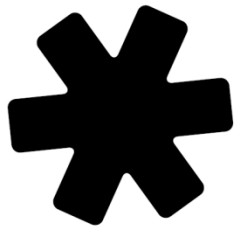
hier ingelost door de goede samenwerking met de stad

- Eerst focus op erfpacht (maar duur + zorgen over wat na 99 jaar)
- Switch naar aankoop met lening
- Hierdoor kansen voor het project en werken aan betaalbaarheid

# Coöperatief wonen op de Paterssite

- Erfpacht ?
  - doel: speculatie tegengaan, grondpositie behouden, betaalbaarheid
  - wooncoop heeft hetzelfde doel maar erfpacht is niet ideaal
    - canon + gezondheidsindex kan samen zorgen voor uiteindelijk een dure zaak (meer dan 2x de grond betalen op 99 jaar tijd)
    - switch naar lening
    - aankoop/eigenaar bij de start
    - lening op maximaal 10 jaar
    - gedurende die periode betaal je intrest





**Bedankt voor uw aandacht**

Vragen, opmerkingen, suggesties?

# Meer info?

[woningdelen@vlaamsbrabant.be](mailto:woningdelen@vlaamsbrabant.be)

Kathleen Van der Veken, 016 26 73 56 Dienst wonen, Vlaams-Brabant

**Samenhuizen vzw / Beleid - Trui Maes**

[trui@samenuizen.be](mailto:trui@samenuizen.be) / [info@samenuizen.be](mailto:info@samenuizen.be)

Roland Kums, Sabine Vanslembrouck of Isabelle Reynders

T 0489 92 64 64 + 2-wekelijks advies Woonpunt Leuven

Luk Jonckheere, Samenhuizen: [luk@samenuizen.be](mailto:luk@samenuizen.be)

Eveline Hanssens, sogent: [info@sogent.be](mailto:info@sogent.be)

Katrien Van Uytsel, agsl: [katrien.vanuytsel@leuven.be](mailto:katrien.vanuytsel@leuven.be)

Hanne Verstreken, CLT: [hanne.verstreken@leuven.be](mailto:hanne.verstreken@leuven.be)

Sanne Teunkens: [sanne.teunkens@arkwonen.be](mailto:sanne.teunkens@arkwonen.be)

Bart Casier, Interwaas: [bart.casier@interwaas.be](mailto:bart.casier@interwaas.be)

Karel Lootens, wooncoop: [karel@wooncoop.be](mailto:karel@wooncoop.be)



# ‘Gemeenschappelijk wonen in je lokaal beleid’

## Doelgroep: lokale besturen & woonactoren

**23/09** Wat is gemeenschappelijk wonen? Hoe ga je er mee aan de slag?

**21/10** Hoe kan het lokaal regelgevend kader GW faciliteren?

**25/11** Hoe kan je gronden en panden voor GW aanbieden?

**16/12** Welke mogelijkheden biedt GW voor kwetsbare doelgroepen? (3u!)

**20/01** Zorgwonen, kleinschalig wonen en solidair samenhuizen: hoe ga je er mee aan de slag? (3u!)

**17/02** Afsluitende intervisie over GW in stedelijke/niet-stedelijke context (3u!)

