

Cohousing

binnen de sociale huisvesting

Een ervaringsbundeling
van DE ARK – Land van Aa

Tom Lagast (SPACE-LAB)
Leen Apers (DE ARK)
Sanne Teunkens (DE ARK)





We moeten ook durven
kiezen voor echte
woongemeenschappen,
liefst met een goede sociale
mix en over de generaties
heen. Het cohousing-project
van DE ARK in Schorvoort is
daar een mooi voorbeeld van.

VOORWOORD



Wanneer samen-wonen samen-leven wordt

Ik trap een open deur in wanneer ik zeg dat onze bevolking massaal en in een razendsnel tempo aan het vergrijzen is. Dat stelt ons als samenleving voor gigantische uitdagingen op vele domeinen. We stellen ook vast die ouderen de overgang naar een klassieke zorgomgeving liefst zo lang mogelijk uitstellen en zo lang het kan zelfstandig willen wonen, weliswaar voorzien van voldoende comfort en levenskwaliteit. We moeten daarom dringend investeren in meer aangepaste woningen met allerlei moderne snuffjes die het leven voor alle leeftijden aangenaam maken.

Het anders-wonen moet echter niet alleen tot het individu beperkt blijven. We moeten ook durven kiezen voor echte woongemeenschappen, liefst met een goede sociale mix en over de generaties heen. Het cohousing-project van DE ARK in Schorvoort is daar een mooi voorbeeld van.

Met kleine dingen kunnen burens veel voor elkaar betekenen. Oudere mensen kunnen voor of na schooltijd jonge gezinnen helpen door hun kinderen eventjes op te vangen. Werkende ouders kunnen boodschappen meebrengen voor ouderen die minder mobiel zijn. Het samen organiseren van grote en kleine activiteiten voorkomt vereenzaming. Zo neemt men de zorg voor elkaar op, een beetje zoals het vroeger was binnen één familie, maar dan op een moderne leest en op een iets grotere schaal. Er zijn trouwens nog tientallen andere voordelen te bedenken.

De provincie Antwerpen geloof heel sterk in zo'n warm samenlevingsmodel, waarin generaties het voor elkaar opnemen. Daarom ondersteunen we dit project. DE ARK verricht hier zinvol pionierswerk. Ik hoop dat vele socialehuisvestingsmaatschappijen dit voorbeeld zullen volgen. Dit is immers zo veel meer dan samen-wonen; dit is samen-leven!

*Peter Bellens
Provincie Antwerpen -
gedeputeerde bevoegd
voor Wonen*



**Provincie
Antwerpen**

INHOUD

INLEIDING	5
1. ORGANISATIE	7
1.1	Waarom koos DE ARK voor cohousing? 7
1.2	Welke kennis heb je in huis? 8
1.3	Beschik je over een site? 9
1.4	Wat is je timing? 9
1.5	Wat is je budget? 9
2. VORMING BEWONERSGROEP	11
2.1	Zijn er al geïnteresseerden? 12
2.2	Doelgroep duidelijk definiëren 12
2.3	Je project kenbaar maken 12
2.4	Oproep kandidaten 15
2.5	Bewonersvergaderingen 17
2.6	Opvang nieuwe deelnemers 17
2.7	Opvolgen uitstappers 17
2.8	Toewijzing sociale huur / koop 17
3. VISIEVORMING	19
3.1	Wat willen we delen? 19
3.2	Welke waarden hanteren we? 20
3.3	Hoe organiseren we ons? 21
4. DE SITE	23
5. BOUWEN EN VERBOUWEN	25
6. NAZORG	27
6.1	In- en uitstappers 17
6.2	VZW - VME - syndicus 17
6.3	Onderhoud en herstellingen 17
6.4	Evaluatieproces 17
6.5	Evaluatie project 17
DOE-BOEK	29
1. Organisatie	29
2. Vorming bewonersgroep	29
3. Visievorming	30
4. De Site	30
5. Bouwen en Verbouwen	31
6. Nazorg	31

De digitale versie van deze brochure en de bijlagen vind je terug op de website van Samenhuizen vzw:

<http://www.samenhuizen.be/cohousing-binnen-de-sociale-huisvesting>

INLEIDING



Of je project nu groot of klein is, vanuit de bewoners wordt opgestart of vanuit de organisatie, telkens zullen een aantal processporen parallel verlopen. Het is belangrijk

dat je deze sporen samen blijft bekijken en opvolgt. Dit betekent niet dat op elk moment in het proces elk spoor even intensief opgevolgd moet worden. Op sommige momenten is het denkbaar dat bepaalde sporen zelfs gedurende lange tijd niet bewandeld worden. Maar het is wel belangrijk om regelmatig na te kijken welke impact een bepaald project of activiteit in één spoor heeft op de activiteiten op een ander spoor.

Vergelijk het met een **spoor netwerk** waar verschillende treinen tegelijkertijd op aan het rijden zijn. Sommige treinen moeten eerst weg zijn voordat een andere trein kan vertrekken. Soms moet een aansluiting gegarandeerd worden of moet een bepaalde trein sneller rijden. Ook de hoeveelheid mensen en goederen per trein kan verschillen. Toch moeten ze allemaal op hun bestemming geraken.

In het traject van Land van Aa onderscheiden we zes sporen:

- Organisatie
- Groep vormen
- Visie formuleren
- Locatie
- Bouwen
- Nazorg

Op de volgende pagina's wordt elk spoor verder toegelicht. Voor elk spoor tonen we de aandachtspunten die belangrijk zijn in het proces van idee tot realisatie van een cohousingproject. Dit is als een soort **sjabloon** waar je stap voor stap je proces mee kan opbouwen en waarin elke mogelijke stap wordt opgelijst. Dit betekent niet dat je elke stap daarom ook moet zetten. Zo hebben we bij het spoor 'locatie' ook de stappen vermeld tussen het zoeken naar de site en het verwerven van de locatie, maar is het aannemelijk dat bepaalde huisvestingsmaatschappijen al eigen gronden ter beschikking hebben of dat een bepaald cohousingproject op een specifieke locatie werd opgestart.

Elk cohousingtraject is **uniek** en moet dus op maat van zijn mensen worden opgemaakt. Tijdens het traject moet er regelmatig worden opgevolgd en waar nodig bijgestuurd. Je zal ook merken dat je in het begin op heel veel vragen nog geen antwoord kan geven. Veel informatie komt immers maar stap voor stap tot stand of verandert in de loop van het proces. Het is soms een hobbelig parcours, soms een snelweg en af en toe moet je durven een stap terug te zetten of even aan de kant gaan staan om je route opnieuw uit te stippelen. Vandaar dat dit een werkboek is: een boek dat al doende wordt aangevuld, waarin soms geschrapt en gecorrigeerd wordt en waar sommige pagina's nog blanco blijven omdat het antwoord nog gezocht wordt.

Er is echter wel één onmisbaar element in elk cohousingproces: een **goede spoorbaas** of procescoördinator. Dit hoeft niet één iemand te zijn, maar kan evengoed een team van enkele mensen zijn. Belangrijk is dat hij/zij of dit team het overzicht bewaart, de juiste info verzamelt, de vaart erin houdt en op de juiste momenten kan ingrijpen of bijsturen. Het is ook van belang dat eventuele problemen op tijd opgemerkt worden en doorgegeven aan de 'spoorbaas' door de groep, de betrokken of adviserende instanties en/of stakeholders. Welke bezorgdheden leven er? Welke vragen zijn er nog onbeantwoord gebleven? Welke ergernissen zijn er binnen of buiten de groep waar iets mee gedaan moet worden?

Wees als sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) ook open en eerlijk naar de groep toe. Leg onzekerheden of twijfels op tafel, geef aan dat het ook voor de organisatie de eerste keer is dat je met zo'n project aan de slag gaat. Het is daarbij van belang dat er voldoende **vertrouwen** is tussen de groep en de SHM. Dit kan je faciliteren door constructieve feedback te stimuleren of op een zo open mogelijke manier te communiceren. Houd in het achterhoofd dat je voor langere tijd samen aan de slag gaat en dat vertrouwen langzaam maar zeker groeit.

Veel succes!



DE ARK gelooft erin dat als we de woonomgeving kwalitatief en op maat van onze bewoners ontwikkelen, de bewoners gelukkiger zijn, meer met elkaar in contact komen en ook meer sociale controle uitoefenen op wat er met hun woonomgeving gebeurt.

1. ORGANISATIE



1.1 Waarom koos DE ARK voor cohousing?

Als sociale huisvestingsmaatschappij (hierna afgekort tot SHM) wil ook DE ARK zijn steentje bijdragen aan het

ontwikkelen van een toekomstvisie over **kwalitatief, betaalbaar wonen en samenleven**. DE ARK wil hier zijn verantwoordelijkheid in opnemen en we zijn ons ervan bewust dat we de huidige woonnood niet kunnen blijven beantwoorden met het klassiek verkavelen of het bouwen van appartementsgebouwen waar het collectieve, het ontmoeten en samenleven niet voldoende wordt gestimuleerd of in het ontwerp niet voldoende aandacht krijgt.

DE ARK gelooft dat haar rol als SHM breder is dan louter het bouwen en aanbieden van wooneenheden voor een bepaalde doelgroep. We zien daarin ook een maatschappelijke taak in het realiseren van een kwalitatieve woonomgeving waar de bewoners graag wonen en met elkaar in contact treden. DE ARK gelooft erin dat als we de woonomgeving kwalitatief en op maat van onze bewoners ontwikkelen, de bewoners **gelukkiger** zijn, meer met elkaar in contact komen en ook meer sociale controle uitoefenen op wat er met hun woonomgeving gebeurt.

DE ARK hoopt dat door slim te delen en een basisengagement uit te spreken ten opzichte van de medebewoners de **meerwaarde** voor zowel bewoner, bewonersgroep, buurtbewoners en maatschappij dubbel zo groot is en dat we situaties kunnen creëren waar iedereen baat bij heeft.

DE ARK wil daarom de bewoners in eerste instantie een thuis geven met een uitgesproken basispotentieel. Dat wil zeggen dat de woningen kwalitatief zijn en de omgeving zo ingericht wordt dat ontmoeten mogelijk is en gestimuleerd wordt, **zonder het collectieve te verplichten**. Mensen moeten nog steeds in staat zijn hun eigen woning te betreden zonder door iedereen te worden aangesproken.

DE ARK en haar medewerkers geloven er daarnaast in dat elk individu de mogelijkheid en het **potentieel** heeft om dingen samen aan te pakken. Alleen maakt onze huidige maatschappij - waarin we vaak geïsoleerd of eenzaam zijn, ondanks de vele contacten op sociale media - het ons niet gemakkelijk. Vaak vertrekken we met oordopjes in, blik op de smartphone gericht en zijn we de kleine maar oh zo fijne korte en vriendelijke begroetingen aan buurman of toevallige voorbijganger verleerd. Het begint met die kleine dingen, elkaar opnieuw echt zien en bewust samenleven. Als die eerste stap gezet is dan zal snel duidelijk worden dat 1+1 wel degelijk meer kan zijn dan 2.

DE ARK gelooft er daarom in dat een bewonersgroep het vertrouwen geven en ze de nodige **tools en advies** aanreiken om zichzelf te organiseren een win-winsituatie kan betekenen voor de SHM en bewoners op verschillende vlakken. Niet alleen zullen de toekomstige bewoners - door op voorhand betrokken te zijn bij het proces - zich gehoord voelen en dus meer het gevoel hebben dat de woning en woonomgeving ingericht is in functie van hun eigen behoeften. Ze zullen zich daarom ook meer betrokken voelen bij de woning en de woonomgeving, er meer zorg voor dragen en misschien zelfs een deel van het onderhoud (zoals de collectieve tuin) op zich nemen. We zijn er ook van overtuigd dat dit het mogelijke sociale isolement van bepaalde personen kan tegengaan en er een vorm van **wederzijdse zorg** kan ontstaan.

DE ARK beseft wel dat het vormen en begeleiden van een groep naar een werking waarin alle bewoners betrokken zijn een grotere investering vraagt van de SHM. Ook beseften we dat het een proces zou worden waar we gaandeweg moeten leren communiceren met elkaar en in groep, en elkaar respecteren om zo **bewust te bouwen aan een woonomgeving waar iedereen samen zichzelf kan zijn**.

Tip

Zorg er voor dat je – als je als organisatie kiest om een andere woonvorm te ontwikkelen - **overtuigd bent van de redenen** waarom je hiervoor kiest. Deze redenen kunnen per project verschillen, waardoor het steeds maatwerk is.

1.2 Welke kennis heb je in huis?

Uiteindelijk waren het de oproep voor pilootprojecten van de provincie Antwerpen en de stimulans van de Vlaamse Bouwmeester bij de opmaak van het masterplan die DE ARK concreet over de streep trokken om een pilootproject op te starten voor cohousing binnen de sociale huisvesting. Samen met Samenhuizen vzw, Bond Beter Leefmilieu, Vormingplus Kempen en Provincie Antwerpen werd het project opgestart.

Tip

Houd er rekening mee dat een cohousingproject opstarten ook een basisengagement en extra **tijds- en kosteninvestering** vraagt van de organisatie en de medewerkers die het project vormgeven naast de dagdagelijkse werking.

Tip

Zorg er voor dat je medewerkers en partners die het project zullen vormgeven zich voldoende bewust zijn van alle aspecten die hierbij komen kijken en **BEZOEK VOORBEELDPROJECTEN!** Bevraag groepen die al in hun project wonen, maar ook degene die nog in opstart zijn. Dompel je onder in een ongezien enthousiasme, een warm geloof dat wij samen beter is dan ik alleen. Ga mee op de jaarlijkse Samenhuizenreis en laat je inspireren, bezoek en ervaar op de Samenhuizendag wat er leeft in de verschillende projecten. Meer info op www.samenhuizen.be

DE ARK sprak zijn ambitie uit, maar we beseften al gauw dat er naast ons enthousiasme en goede intenties te weinig kennis in huis was om dit vernieuwende project volledig in eigen beheer te trekken en te realiseren. Daarom volgde een zoektocht naar ervaringsdeskundigen. Samenlevingsopbouw en later Vormingplus Kempen werden partners van DE ARK met het oog op groepsvorming en groepsbegeleiding. In onze zoektocht naar de nodige expertise in trajectbegeleiding en kennis van cohousing trokken we tijdens een infosessie van Cohousing Mechelen - waar we danig van onder de indruk waren - onze stoute schoenen aan en stapten we op Tom Lagast van Space-Lab.be af. Lagast bracht die avond een heldere, inspirerende uitleg aan de hand van eenvoudige schema's die duidelijk waren voor iedereen. Dat was voor ons de man die we zochten om ons verhaal mee vorm te geven en die ons tijdens het traject zou begeleiden.

DE ARK richtte een stuurgroep op waarin de provincie Antwerpen, Samenhuizen vzw en Vormingplus Kempen mee betrokken werden om vanuit hun kennis en expertise het project en proces inhoudelijk mee op te volgen en kwalitatief te verdiepen. Ook de Stad Turnhout werd erbij betrokken, die het charter van Samenhuizen vzw ondertekende. De Stad Turnhout is een belangrijke speler in de realisatie van dergelijke projecten, de stad moet immers ook de bouwaanvraag goedkeuren.

Waar we in het begin zelf kennis moesten gaan zoeken, zien we dat door het proces dat we gelopen hebben, door de kennis die we stilaan zelf hebben opgebouwd, DE ARK nu elders gevraagd worden om het project toe te lichten. DE ARK stond op beurzen, nam deel aan transitiedagen, sprak op woonlabo's, zat mee aan inspiratietafels, organiseerde infosessies en deelde de vergaarde kennis met andere SHM's.

1.3 Beschik je over een site?

De site lag voor Land van Aa al vast op voorhand bij de opmaak van het masterplan Turnhout Schorvoort onder begeleiding van de Vlaams Bouwmeester. Hier werd de projectsite aangeduid als te ontwikkelen pilootproject in functie van collectiviteitswinsten. Dit zijn zaken zoals betaalbaar wonen, spaarzamer omgaan met ruimte en weefselversterking.

tip

Richt een **stuurgroep** op met alle betrokken partners om het project in de brede context draagvlak te geven, richting te geven en te evalueren.

1.4 Wat is je timing?

Aangezien je met een groep kandidaatbewoners aan de slag gaat, moet de vooropgestelde timing ook in de mate van het mogelijke gerespecteerd worden. Het risico op afhaken van geïnteresseerden is reëel als de uitgezette timing te lang is en er te weinig concrete zaken zijn waar de groep aan kan werken en het project stukje voor stukje zich eigen maakt. De vooruitgang van het project is een engagement dat je als SHM aangaat ten opzichte van de groep. Het is belangrijk dat er duidelijk en open wordt gecommuniceerd met de bewonersgroep over de timing.

1.5 Wat is je budget?

Als SHM is DE ARK van mening dat het opzetten van een cohousingproject ook gerealiseerd moet worden binnen dezelfde geldende financiële voorwaarden als andere sociale huisvestingprojecten. Wel moet er worden nagedacht over een budget om de nodige ondersteuning te bieden aan de 'software'; het vormen en begeleiden van de bewoners. Hierbij geloven we dat de investering in de begeleiding van de bewonersgroep later positief effect zal hebben in de vorm van lagere kosten voor individuele nazorg per bewoner.





Bekijk de groep als een dynamisch geheel. Ook nadat het project gerealiseerd is en de mensen er wonen, zal de groep blijven veranderen.

2. VORMING BEWONERSGROEP



Het is onmogelijk om een cohousingproject op te starten vanuit een top-down-benadering. Ook al heeft elke bewoner en elk gezin min of meer dezelfde basiswoonverwachtingen – zoals een leefruimte, keuken,

badkamer en een aantal slaapkamers, etc. Toch is de wijze waarop deze woondroom ingevuld wordt, voor iedereen anders. De een woont graag hoog met uitzicht over de omgeving, de ander wil liever op het gelijkvloers wonen in direct contact met de (gezamenlijke) tuin. Sommigen willen een open keuken, anderen houden de zich opstapelende afwas liever achter gesloten deuren.

Ook voor de gemeenschappelijke ruimtes geldt dat iedereen zijn eigen ideeën heeft over hoever hij of zij wil gaan in het delen van zijn of haar ruimtes. Enerzijds zijn er mensen die hun deur openstellen voor Jan en alleman. Anderzijds zijn er mensen die liever een plek hebben waar ze zich kunnen terugtrekken, maar toch ook gesteld zijn op het sociale contact met de burens. De een droomt ervan om met een grote groep dagelijks te eten, de ander vindt het leuk om in zijn eentje de zorg van de collectieve tuin op zich te nemen.

Met een cohousingproject probeer je op maat van je toekomstige bewoners te bouwen. Dat betekent dat je met al deze verschillen rekening moet houden. Je moet kijken waar de raakvlakken zitten tussen de verwachtingen en trachten hier een aanvaardbaar

compromis te vinden waar alle bewoners zich min of meer in kunnen vinden. Het is dan ook belangrijk dat je probeert de toekomstige bewoners van in het begin bij je project te betrekken.

Tip

Beschouw het samenwonen **als een uitnodiging en niet als een verplichting**. Accepteer dat de anderen op een andere manier in de groep staan dan jijzelf. Probeer dus te voorkomen dat je jouw verwachtingen op andere bewoners projecteert. Luister goed naar hoe zij het gemeenschappelijke zien en ervaren en tracht gezamenlijk en in consensus te werken aan een door iedereen gedragen visie.

Je start nooit met een volledige groep en je zal merken dat in de loop van het proces sommige mensen afhaken of in het begin wat afwachtend meelopen en pas in een later stadium helemaal overtuigd raken. Sommige, zeer enthousiaste mensen, haken af omdat het project te lang duurt. Ook echte bezielers van het eerste uur haken soms af, meestal omdat er teveel compromissen gesloten moeten worden en het project niet meer voldoet aan het idealistische beeld dat ze in gedachten hadden.

Houd daar rekening mee en bekijk de groep als een dynamisch geheel. Ook nadat het project gerealiseerd is en de mensen er wonen, zal de groep blijven veranderen. Soms is een scheiding of een overlijden de oorzaak van een verhuis, soms is de komst van een baby en een te klein geworden woning reden om te verhuizen. Soms vind je snel nieuwe kandidaatbewoners, maar het kan ook even duren voordat je anderen overtuigd hebt van je project.

Tip

Maak een huishoudelijk reglement of **afsprakenkader** waarin je vastlegt hoe je tot beslissingen komt, wat er gebeurt als iemand niet aanwezig kan zijn, etc. Op die manier voorkom je dat er later discussies ontstaan of dat punten waarover overeenstemming bereikt was, opnieuw ter discussie worden gesteld.

Werk ook aan een groep met een voldoende kritische massa. Een cohousingproject met zes mensen oogt wel mooi en eenvoudig, maar bedenk dat dit ook betekent dat alle taken door deze zes mensen

moet opgenomen worden. En wat dan als er plots onenigheid ontstaat? In het project Land van Aa is vijftien à vijftig gezinnen het streefdoel (alleenstaanden ook als gezin gerekend). Op die manier zijn de lasten beter te verdelen. Omgekeerd betekent zo'n grotere groep wel een tragere en soms moeilijkere besluitvorming. Het kan even duren eer iedereen overtuigd is en ook is het niet eenvoudig om zo'n groep systematisch te laten samenkomen. In die omstandigheden is de afwezigheid van één of meerdere personen minder rampzalig. Maak duidelijke afspraken over wat er gebeurt als iemand niet aanwezig is of kan zijn en op welke manier dit de besluitvorming beïnvloedt.

2.1 Zijn er al geïnteresseerden?

Het project Land van Aa vertrok vooral vanuit het idee ‘We willen een cohousingproject starten en zoeken een groep’. Vanuit een site is de zoektocht naar een bewonersgroep gestart. DE ARK had als SHM het voordeel dat we al konden rekenen op een grote groep gebruikers (sociale huurders en kopers), zodat we op dat punt niet helemaal van nul moesten starten.

Vanuit DE ARK hadden we niet direct het gevoel dat er onder de huurders al interesse was in een cohousingproject. Het thema ‘cohousing’ kwam een aantal jaar geleden minder in de media en was een thema dat – zeker bij sociale huurders – relatief onbekend was. Dit betekende dat er actief aan de vorming van een bewonersgroep gewerkt moest worden, door cohousing kenbaar te maken bij de doelgroep en de huidige bewoners of geïnteresseerden. Hiervoor organiseerde DE ARK verschillende infosessies en werden mensen gericht aangesproken.

2.2 Doelgroep duidelijk definiëren

De visie van DE ARK was oorspronkelijk om twee afzonderlijke cohousingprojecten nabij elkaar op te starten: een project met sociale huurwoningen en een project met sociale koopwoningen.

Voor sociale huur wilde DE ARK zich richten op mensen die momenteel een woning huren van het huidige patrimonium, die in dezelfde buurt gelegen is en waarbij de gezinssamenstelling niet meer voldeed aan de woning waarin ze woonden. In eerste instantie waren ouderen de doelgroep. Nadat het project in de (ruimere) buurt aan bekendheid had gewonnen, toonden vooral jongere mensen interesse of ouderen die al wel aangepast woonden, maar die toch een uitgesproken interesse hadden in de woonvorm. DE ARK besloot daarom op een stuurgroep om ook het deel huurwoningen intergenerationeel te maken. Voor sociale koop richtte DE ARK zich op de bestaande wachtlijst, er waren daarnaast geen bijkomende eisen met betrekking tot leeftijd of andere criteria.

Na een half jaar met beide bewonersgroepen apart gewerkt te hebben, kwam DE ARK tot de conclusie dat de huurders en kopers eigenlijk dezelfde ideeën en visie hadden en dat beiden het ook interessanter vonden om te werken aan een gezamenlijk project waar kopers en huurders tussen en door elkaar woonden. DE ARK heeft zijn visie op de doelgroep dan ook aangepast met het oog op het vormen en realiseren van een gemengd en intergenerationeel sociaal cohousingproject.

2.3 Je project kenbaar maken

DE ARK heeft steeds ingezet op verschillende communicatiekanalen om Land van Aa kenbaar te maken. Dit is niet iets eenmaligs, maar iets waar je continu op moet blijven inzetten. Voor Land van Aa zijn er acties die ieder jaar of zelfs meermaals per jaar terugkeren.

Persberichten

Het uitsturen van persberichten – zeker wanneer deze gekoppeld zijn aan een gebeurtenis of een nieuwswaardig aspect – kan een strategie zijn om aandacht te krijgen voor je project. Voor Land van Aa was dit bijvoorbeeld het feit dat Land van Aa het eerste cohousingproject binnen sociale huur en koop in Vlaanderen was, indienen proefomgeving, openen wachtlijst, etc. Naast de grote pers zoals kranten en (regionale) tv, is het ook interessant om in te zetten op lokale initiatieven, blaadjes en lichtkranten in de buurt die het project in de kijker zetten.

Website of Facebook

Via de website van DE ARK maakten we reclame voor het project. Aangezien de website in de beginfase niet optimaal werkte, had dit voor Land van Aa een grote meerwaarde kunnen betekenen dan nu het geval was. DE ARK koos ervoor om zelf geen Facebookpagina te nemen omdat de SHM al via voldoende andere kanalen bereikbaar is.

Tip

Denk steeds goed na **waarom** je je project in de schijnwerpers wilt zetten, welke boodschap je op welk moment wil geven (informatie, werving, promotie, etc.) en naar welke doelgroep je je richt.



Indien er al een site is, kan de Samenhuizendag daar georganiseerd worden.

tip

Benader proactief actoren die rond thema's werken waaraan cohousing gelinkt kan worden. Vraag hen je op de hoogte te houden over acties, publicaties, projecten waar je je "cohousingkarretje" kan aanhangen. Zo bereik je veel meer mensen en creëer je een **draagvlak**.

Samenhuizendag

Land van Aa zet ieder jaar in op de Samenhuizendag. Het is een goede gelegenheid om de stand van zaken van het project toe te lichten aan de buurt, geïnteresseerden en mogelijke instappers. Naarmate het project meer vorm krijgt, worden deze dagen ook concreter en nam de interesse toe.

Netwerk

Bekijk je doelgroep en ga in dit thema op zoek naar een netwerk. DE ARK heeft veel samengewerkt met Samenhuizen vzw en lokale verenigingen en groepen in de buurt. Daarnaast toonden ook organisaties zoals Vormingplus Kempen of Samenlevingsopbouw hun interesse.

tip

Indien er reeds een site is, kan de **Samenhuizendag** daar georganiseerd worden. Zet een tentje, zorg voor wat catering en visualiseer je plannen. Indien er reeds een (basis)plan is, kunnen de lijnen worden uitgezet op het terrein.

tip

Maak je infosessie **zo breed mogelijk bekend**, gebruik hiervoor ook de 'Uit in Vlaanderen' of andere online kalenders van organisatie zoals Velt, Kamp C, Samenhuizen, etc.

tip

Bij Samenhuizen vzw en op de website **www.samenhuizen.be** kan je raadplegen welke projecten en groepen in jouw regio interessant zijn om te bezoeken.

DE ARK organiseerde ook een studiebezoek aan twee verschillende cohousingprojecten. Hierbij was iedereen met interesse in gemeenschappelijk wonen welkom om deel te nemen. Een van de projecten die op het programma stond had een gelijkaardig traject doorlopen en stond net iets verder dan DE ARK. Bij het bezoek aan het project dat al enkele jaren bewoond werd, konden de deelnemers de sfeer goed opsnuiven en gerichte vragen stellen aan de bewoners over het samenleven, de afspraken e.d. omdat zij al samenhuiservaring opgedaan hadden. Het is daarom zeer interessant om voorbeeldprojecten te bezoeken. Een studiebezoek geeft de groep kandidaatbewoners een beeld en ook inspiratie hoe bepaalde zaken aangepakt of ingericht kunnen worden. Ook geeft een bezoek stof tot nadenken voor de groep over wat men wil voor het eigen project.

2.5 Bewonersvergaderingen

Structureel overleg vergadert beter en voorkomt vergissingen bij de groepsleden. DE ARK besloot daarom na een jaar waarin de kandidaat-bewonersvergaderingen ad hoc ingepland werden, om iedere maand samen te komen. Omdat niet iedereen op eenzelfde dag aanwezig kan zijn, kan er beslist worden om het structureel overleg plaats te laten vinden op een vaste dag. Voor Land Van Aa werd dit iedere negende van de maand. Valt deze dag in de week, dan is het een gewone vergadering en valt deze dag in het weekend, wordt er iets leuks gedaan. Nadien was de opkomst op de vergaderingen groter dan voorheen.

Daarnaast is het ook belangrijk om vast te leggen hoe er tot beslissingen wordt gekomen. Binnen het project Land van Aa koos men ervoor om maximaal in consensus te beslissen. Dat betekent dat er in principe niet gestemd wordt, maar dat er bij verschillende meningen wordt gezocht naar een oplossing die de verschillende meningen kan overbruggen. Er wordt gezocht tot iedereen akkoord is, of tot niemand meer ernstige bedenkingen formuleert. Zo wordt iedereen gehoord en gewaardeerd en zijn er in principe geen verliezers.

2.6 Opvang nieuwe deelnemers

Als er nieuwe mensen naar een vergadering van de kandidaatbewoners komen, dan worden die een half uurtje eerder uitgenodigd voor een korte toelichting over het project en om mogelijke vragen al te beantwoorden. Daarnaast maakte DE ARK een infobundel op die meegegeven kan worden aan de nieuwe mensen als ze naar een infosessie komen of als ze een eerste vergadering bijwonen. Het is belangrijk om de infobundel zo actueel mogelijk te houden en bevat o.a. de inschrijvingsvoorwaarden, het charter, de algemene informatie, de plannen (als die er al zijn), etc. Nieuwkomers mogen drie keer vrijblijvend deelnemen aan de vergaderingen van de kandidaatbewoners. Na de derde vergadering vraagt DE ARK om lidgeld (€ 10/jaar) te betalen. Hiermee kan de website en de vzw bekostigd worden. Daarnaast ondertekenen de nieuwe leden het charter, om aan te tonen dat ze achter de visie van de groep staan. De nieuwe leden zijn na het betalen van het lidgeld tot niets verplicht, maar het maakt dat ze zich meer betrokken voelen bij de groep en dat de kleine kosten die er zijn, betaald kunnen worden. Over de opstart, de verdere werking en het nut van de vzw lees je meer in hoofdstuk 6. NAZORG.

2.7 Opvolgen uitstappers

In het project Land van Aa zijn de mensen die uitstappen bevroegd naar de reden waarom zij dit doen. Niet voor iedereen is het duidelijk waar de oorzaak ligt van het uitstappen. Indien mogelijk probeerde DE ARK dit te achterhalen en hier ook iets mee te doen. Als mensen uitstapten omdat ze het te lang vonden duren of omdat de groep hen niet lag, kregen ze de vraag of ze later opnieuw gecontacteerd wilden worden, bijvoorbeeld wanneer de plannen meer concreet waren. Vaak werd hier positief op geantwoord. Al deze aspecten werden ook meegenomen in de evaluatie en DE ARK probeert om – als de SHM er zelf invloed op heeft – er een les uit te trekken voor de toekomst.

2.8 Toewijzing sociale huur / koop

Binnen het project Land van Aa bleek dit een lastige horde. De SHM kon de geïnteresseerden lange tijd geen zekerheid geven. Er was geen duidelijkheid over de toewijzing omdat de proefomgeving nog niet verkregen was. Dat is ondertussen wel het geval en daardoor kan DE ARK nu duidelijker toelichten hoe de toewijzing zal verlopen.

Het vermoeden is dan ook dat voor toekomstige projecten – zodra de wetgeving en de nodige definities in de wooncode geschreven of herschreven zijn – het groepsproces vlotter zal verlopen. Het is belangrijk om de wet- en regelgeving duidelijk toe te lichten naar de groep kandidaatbewoners. Het biedt zekerheid en mensen zullen sneller bereid zijn zich te engageren. Het is een grote meerwaarde om vooraf reeds alles duidelijk op papier te zetten. Dat neemt veel vraagtekens weg en geeft mensen meer energie om deel te nemen aan het project.





*Visie gaat over hardware
(gebouw, infrastructuur)
en software (hoe leven we
als groep samen, hoe staan
we tegenover elkaar, hoe
organiseren we ons, hoe
engageren we ons, etc.)*

3. VISIEVORMING



∞ – Tijdens het proces zal je regelmatig dezelfde thema's opnieuw aansnijden. Dit omdat er nieuwe mensen bijkomen, omdat nieuwe inzichten tot stand komen of omdat bepaalde doelen financieel niet haalbaar blijken. Wees daarop voorbereid en wees bereid om af en toe soepel

om te gaan met afspraken. Anderzijds mag je gemaakte conclusies en afspraken ook niet zomaar loslaten. Spreek dus goed af op welke manier beslissingen tot stand komen. Dit kan bijvoorbeeld via consensus, consent, stemmen of cascade regeling.

Visie gaat over hardware (gebouw, infrastructuur) en software (hoe leven we als groep samen, hoe staan we tegenover elkaar, hoe organiseren we ons, hoe engageren we ons, etc.)

3.1 Wat willen we delen?

Om dit in kaart te brengen organiseerde DE ARK verschillende workshops met de kandidaatbewoners:

• Workshop 1:

Wat doe je graag alleen? Wat doe je graag samen met anderen? Waarvoor zou je graag meer ruimte hebben? Deze vragen werden op een groot papier opgehangen aan de muur. Het was de bedoeling dat iedereen voor zichzelf nadacht over de vraag en zijn persoonlijke bevindingen noteerde en deze op het blad plakte. Om de mensen op gang te helpen kan je op voorhand al enkele suggesties geven en lege kaartjes voorzien. Vergeet ook zeker de discussie achteraf niet om te zien waarover er eensgezindheid is en wat er eventueel uitgeklaard moet worden.

• Workshop 2:

Organigram opmaken - Indeling van de ruimtes (privéruimtes en gemeenschappelijke ruimtes) op het domein. Voorzie zelf de kaartjes om tot dit organigram te komen, maar bekijk ook hoe je 'lege' kaartjes kan voorzien, zodat er niets van de wensen van de groep vergeten wordt. Op deze manier krijg je een beeld van de grove indeling van de site en de visie van de groep op de indeling en verdelingen.



Workshop 1



Workshop 2

3.2 Welke waarden hanteren we?

In de beginfase van het project hebben de kandidaatbewoners hier enkele sessies bij stilgestaan omdat dit een deel van ons charter vormde dat ze wilden gebruiken. Land van Aa werkte met workshops, waarna er telkens discussie volgde. De kandidaatbewoners hebben in samenwerking met DE ARK stap voor stap de belangrijkste aspecten die uit de workshops naar boven kwamen samengebracht tot een charter. Het charter kan je zien als een eerste engagementsverklaring, een pitch, iets wat kleur geeft aan het project.

Om dit te bereiken organiseerde Land van Aa sessies rond verwachtingen, visie, waarden, etc. Een eerste aanzet of belangrijke topics hierin, werden door de procesbegeleider verzameld uit de verschillende workshops en discussie achteraf (zie ook de workshops besproken in hoofdstuk 3.1). Samen met de groep werden opmerkingen geformuleerd en daaruit kwam uiteindelijk een gedragen charter voort. Voorbeeld: zie bijlage 1.

Charter

We willen een intergenerationeel cohousingproject realiseren waar jong en oud zich thuis kan voelen, een eigen woonplek vinden en gemeenschappelijke voorzieningen delen, die we gezamenlijk beheren.

We willen een cohousingproject 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.

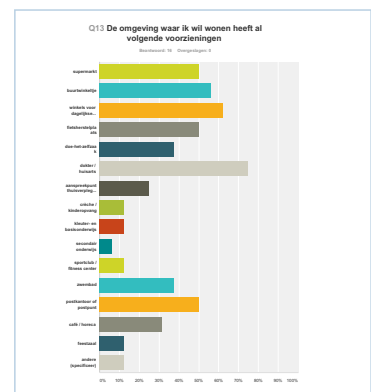
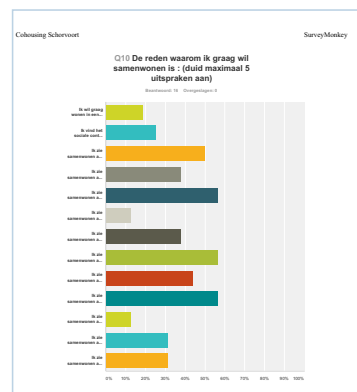
We willen ecologisch en compact wonen vanuit een mens- en milieuvriendelijke inspiratie. We streven naar een zo ecologisch mogelijke wijk met energiezuinige woningen. En dit in functie van de beschikbare technologie en de financiële haalbaarheid.

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



• Workshop 3: Moodboards maken

Voorzie grote vellen papier met de volgende thema's: gemeenschapshuis, gemeenschappelijke tuin, sfeer, etc. Voorzie daarnaast ook verschillende soorten tijdschriften en bladen waaruit de deelnemers afbeeldingen en teksten die hen aanspreken kunnen uitknippen. Laat de groep samen of in kleine groepjes bij ieder vel papier stilstaan en hun gevoel, wensen en verwachtingen. Die kunnen de deelnemers in kaart brengen door de door hen uitgekozen knipsels op het moodboard te plakken. Vergeet zeker de bespreking achteraf niet. Deze oefening kan veel inzicht opleveren over hoe de groep de sfeer ervaart en wat de visie is. • Individuele enquête over motivatie, interesses, verwachtingen. Dit is zeer boeiend om op te lijsten. Het is tijdsintensief, maar geeft een duidelijk beeld van je groep en van de verschillen en overeenkomsten qua verwachtingen. De enquête en de nabespreking ervan kan het groepsgevoel versterken en na afloop zijn de gemeenschappelijke waarden van de groep in kaart gebracht. De enquête voor Land van Aa bevatte stellingen, open vragen en vragen waarin de deelnemers rangordes moest maken van wat voor hen belangrijk was. Voorbeeld: zie bijlage 2.



3.3 Hoe organiseren we ons?

Naarmate de groep groeit kan je als project ervoor kiezen om werkgroepen op te richten. Land van Aa is – net voor de bouwaanvraag – gestart met de werkgroepen: tuin, project, vzw en aankoop. Welke werkgroepen is best opricht, is afhankelijk van de noden op dat moment. Dit maakt dat er op iedere algemene vergadering een terugkoppeling is vanuit de werkgroepen en dat de verschillende groepen aan het werk worden gezet op deze vergaderingen. De algemene vergaderingen gaan iedere maand door en hier worden algemene zaken besproken en terugkoppelingen vanuit de plannen, DE ARK, etc.

Indien er vragen rijzen rond concrete leefregels of afspraken, wordt er stilgestaan bij vragen of stellingen zoals: wanneer nemen we beslissingen? Wat doen we bij conflict? Hoe gaan we intern communiceren? Stel, iemand laat het commonhouse (de gemeenschappelijke ruimte waarin o.a. de keuken, eet- en leefruimte zich bevinden) vuil achter, hoe reageren we dan als groep? Land van Aa werkte dus niet op één moment aan een huishoudelijk reglement, maar op meerdere tijdstippen. Zo starten we – nu nog steeds – iedere vergadering met een stelling of vraag. Deze stelling wordt besproken en de waardevolle aspecten ervan worden in de beslissingsinventaris genoteerd, zodat we dit kunnen meenemen als we effectief overgaan tot een huishoudelijk reglement. Het is (nog) niet duidelijk of we effectief aan de slag gaan met een huishoudelijk reglement of dat we een beslissingsinventaris blijven bijhouden.

Beslissingen worden voor Land van Aa in groep maximaal in consensus gemaakt en er wordt verwacht dat iedereen zich kan vinden in de uiteindelijke beslissing. Dit wil niet zeggen dat het jouw idee is of dat je er 100% achter staat, maar je moet er wel mee kunnen leven. De beslissing om op deze manier de besluitvorming te organiseren werd relatief snel genomen. Middels consensus hopen we tot een gedragen beslissing te komen zonder grote tegenstrijdigheden tussen de kandidaatbewoners. Het is noodzakelijk dat vanaf de start van een cohousingproject wordt afgesproken hoe de groep beslissingen wil nemen, want er zullen snel beslissingen genomen moeten worden.

Voor Land Van Aa is er lang gezocht naar een communicatiekanaal. In het begin was er een website waarop je door in te loggen blogartikels kon publiceren. Voor de groep kandidaatbewoners werkte dit niet optimaal. Momenteel worden er e-mails gestuurd en is er een besloten Facebookgroep om elkaar in contact te houden.

Ook potentieel geïnteresseerden worden op de hoogte gehouden via e-mail en Facebook. Als mensen minder digitaalvaardig zijn, kan contact via post of per telefoon ook een optie zijn.





DE ARK wil een
cohousingproject bouwen
waarin sociale kopers
en sociale huurders
samengebracht zijn op één
site en in één project.

4. DE SITE



DE ARK beoogde voor het project Land van Aa een site in Schorvoort, een wijk gelegen net buiten de ring van

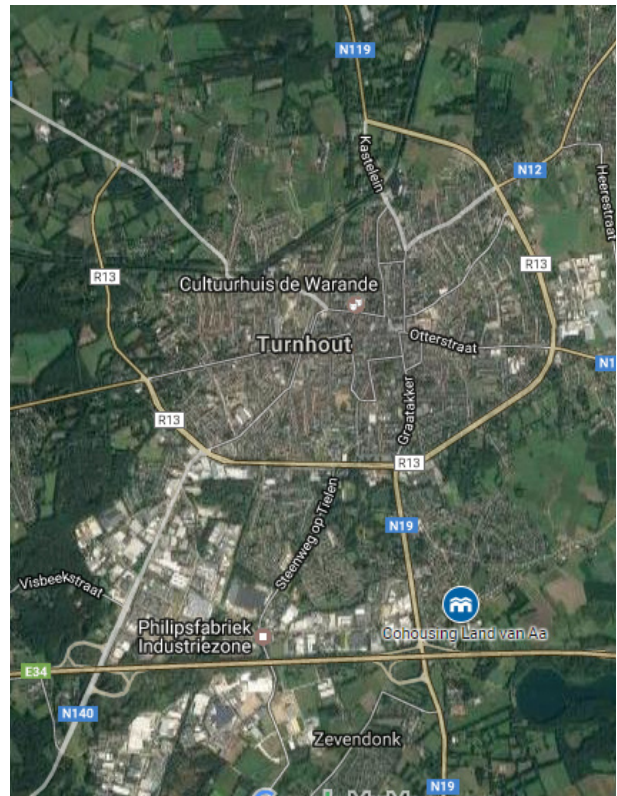
Turnhout op fietsafstand van het centrum en stadspark. Voor deze site werd vanaf 2012 samen met het team van de Vlaams Bouwmeester een heel traject afgelegd voor de ontwikkeling van een masterplan. De doelstelling van het masterplan was het stimuleren van een aantal collectiviteitswinsten – zoals betaalbaar wonen, spaarzamer omgaan met ruimte en weefselversterking – en zo in te zetten op een duurzame transitie.

De puzzelstukken die in het geval Schorvoort op tafel lagen waren de volgende:

- DE ARK heeft al wat huurwoningen in Schorvoort, maar deze zijn niet evenwichtig verdeeld over de wijk en dateren uit een tijd waarin een gezonde sociale mix nog niet actief gestimuleerd werd.
- DE ARK heeft in Schorvoort nog een vrije, omvangrijke, te ontwikkelen grond ter beschikking.
- De huidige huurwoningen zijn aan renovatie toe.
- De meeste van de huidige huurders bewonen hun woning niet correct volgens de rationele bezetting. Daardoor zullen zij dus bij renovatie met verhuisbeweging verplicht worden om zich in te schrijven voor een woning die overeenstemt met hun huidige gezinssamenstelling.

De puzzel die DE ARK wil leggen:

Een cohousingproject bouwen waarin sociale kopers en sociale huurders samengebracht zijn op één site en in één project. Daarbij is het belangrijk dat de site gelegen is naast verschillende sociale woonwijken, zodat de huidige huurders die bereid zijn om de stap te willen maken naar ons nieuwe project hun sociaal netwerk in sterke mate kunnen behouden en verder verruimen binnen het project. Het is ook een plek in een levendige buurt nabij het stadscentrum waar de voornaamste gemeenschapsvoorzieningen zoals winkels, scholen, recreatie en aansluiting op het openbaar vervoer al aanwezig zijn. Het project kan deze voorzieningen verder versterken, in plaats van dat er elders nieuwe voorzieningen uitgebouwd moeten worden.



DE ARK koos voor een plek die omarmd wordt door een in de toekomst te ontwikkelen parkzone die als groene ontmoetingsplek voor de buurt zal worden opengesteld. Dit laat toe dat de bewoners mogelijkheden krijgen om naar wens hun project (zoals bijvoorbeeld hun gemeenschapshuis) open te stellen naar de ruimere buurtbewoners en occasionele bezoekers. Zo zijn er in de hoofden van de toekomstige bewoners al ideeën ontsproten om op sommige zondagen bijvoorbeeld koffie, thee en taart aan te bieden aan passanten, of om gezamenlijk een moestuin te onderhouden ook met andere bewoners uit de buurt. De site ligt op twee belangrijke fietsroutes van en naar het centrum van Turnhout.

DE ARK wil deze plek dan ook markeren met een landmark, die park en project met elkaar verbindt en die de interne toegankelijkheid verbetert en de leesbaarheid verhoogt. We hopen op die manier een project te creëren dat de potentie heeft om het samenleven en het samen beleven te stimuleren.



DE ARK koos ervoor om de groep kandidaatbewoners het programma van eisen mee te laten bepalen, te laten deelnemen aan het selectieproces van de architect en inspraak te geven in zaken als algemene inplanting, stapeling en indeling van de privéwoningen en vormgeving van het commonhouse.



5. BOUWEN EN VERBOUWEN



Als SHM is DE ARK vertrouwd met het projectmatige traject dat doorlopen moet worden om van de aanstelling ontwerper te komen tot het bekomen van de benodigde financiering voor het project

en de uiteindelijke realisatie. Door in te zetten op participatie werd DE ARK ook verplicht om de gebruikelijke manier van werken aan te passen. DE ARK koos ervoor om de groep kandidaatbewoners het programma van eisen mee te laten bepalen, te laten deelnemen aan het selectieproces van de architect en inspraak te geven in zaken als algemene inplanting, stapeling en indeling van de privéwoningen en vormgeving van het commonhouse.

Voorafgaand aan de vastliggende beoordelingsmomenten en de te verkrijgen goedkeuring van de VMSW o.a. is het nodig dat het project eerst grondig besproken wordt met de groep en dat hun input en goedkeuring gevraagd wordt. Hierbij leerde DE ARK dat het belangrijk is dat er vanaf het begin een duidelijk afsprakenkader is, zodat het voor iedereen duidelijk is voor welke zaken er overleg nodig is, waar input gewenst is en welke zaken omwille van budget en timing door de SHM zelf beslist en uitgewerkt worden.

In het geval van het project Land van Aa koos DE ARK voor een tweetrapswedstrijd-procedure. In een eerste trap werd aan verschillende architectenbureaus gevraagd een kandidatuur in te dienen met referenties een duidelijke motivatie waarom ze kozen voor het project en hoe ze stonden tegenover cohousing. Deze kandidaturen werden met de groep besproken, die hier over advies gaf. Van de ingediende kandidaturen werden vijf architectenbureaus geselecteerd voor de tweede trap.

Deze vijf bureaus werden daarna uitgenodigd voor een terreinbezoek en een gesprek met de kandidaatbewoners. Ook werd hen gevraagd om een ontwerpschets en een offerte in te dienen. Daarnaast was het ook belangrijk om te weten te komen hoe de ontwerpers de participatie van de kandidaatbewoners zouden integreren in het ontwerpproces en wat hun visie op duurzaamheid is. De architecten kregen daarom de visie en het programma van eisen mee met de vraag daar zo goed mogelijk rekening mee te houden.

Elk ontwerpteam diende een ontwerp in. De vijf ontwerpen werden met de groep besproken die elk ontwerp beoordeelde en de goede en minder goede punten in de offerte oplijste. Een afvaardiging van de bewoners was ook aanwezig tijdens de toelichting aan de jury. Ze namen echter niet deel aan de beraadslaging, maar konden hun waardering voor elk bureau via één jurylid meegeven. Het was een moeilijke keuze tussen een stedelijke visie en een cohousingvisie, maar uiteindelijk viel de keuze van de jury op hetzelfde team waarvoor de kandidaatbewoners hun voorkeur hadden uitgesproken. Het feit dat al op voorhand bij de groep gepeild was naar hun voorkeur (en vooral naar het waarom) maakte dat deze elementen in de jurering toch konden ingebracht worden en zelfs doorwogen in de uiteindelijke beoordeling.

Het is belangrijk om aan de geselecteerde architect duidelijk te maken dat de SHM de opdrachtgever is, maar dat deze tegelijkertijd op vraag van de SHM verplicht moet deelnemen aan participatiemomenten met de bewonersgroep. Het was daarbij nooit de bedoeling dat bewoners op eigen initiatief rechtstreeks contact zouden opnemen met de architect of eenzijdig hun eisen op tafel zouden leggen. Wel kreeg de groep de verantwoordelijkheid om zich zo te organiseren dat ze de vragen over de plannen kon bundelen. Vervolgens liep de terugkoppeling naar de architect via DE ARK. Er werd in de planning dan ook rekening gehouden met terugkoppelmomenten met de bewoners en hen de tijd gegeven om hun opmerkingen op te lijsten.

In elke fase is het cruciaal om de plannen op vraag van de groep opnieuw boven te halen en te overlopen. Dit om iedereen op de hoogte te houden, maar ook om de instappers de kans te geven de plannen te doorgronden en indien nog mogelijk hun input te geven. Naarmate de plannen concreter worden, wordt het voor de groep ook gemakkelijker om actiepunten te bepalen en werkgroepen op te starten.

De toekomstige bewoners zijn geen experts en hebben dus weinig of geen ervaring in het lezen van plannen. DE ARK heeft dan ook de tijd genomen om de plannen met hen te doorlopen en via allerlei methodes getracht hen inzicht te laten krijgen in de voorstellen van de architecten. Zo werd er bijvoorbeeld gewerkt met duploblokken om de volumes te visualiseren en om te laten zien hoe de units in de gebouwen verdeeld konden worden, werd de bewoners gevraagd om looplijnen te tekenen tussen de unit, de parking, fietsenstalling en het commonhouse, etc.

tip

Zodra de plannen een definitieve vorm krijgen, is het nuttig om samen met de groep het project uit te zetten op het terrein zodat de toekomstige **looptijnen** bewandeld kunnen worden. Zo kunnen er nog verbeteringen worden aangebracht indien nodig.

Naast de opvolging van de ontwikkeling van de plannen is het continu up to date houden van de timing, stand van zaken van de

verschillende sporen en de terugkoppeling naar alle partijen van groot belang. In het traject van Land van Aa liep dit niet altijd even vlot, omdat de onzekere factoren zoals het verkrijgen van de proefomgeving voor vertraging en onduidelijkheid zorgde bij zowel de groep, de architect als bij de SHM. Deels kon dit worden opgevangen door ook een afgevaardigde van de groep te betrekken bij de stuurgroep zodat een open en transparante terugkoppeling mogelijk was.

De groep kandidaatbewoners oordeelde dat ze nog met een te beperkt aantal waren om een aparte werkgroep 'bouw' op te richten. Daardoor werden alle werksessies met betrekking tot de bouw met alle geïnteresseerden doorlopen. Hierbij werd duidelijk dat niet iedereen het nodig vindt om tot in detail mee na te denken of inspraak te hebben in de bouw en dat een terugkoppeling vanuit een werkgroep bouw tijdens de bewonersvergadering voldoende is. Het is natuurlijk wel belangrijk dat iedereen op de hoogte blijft van de plannen, omdat de "hardware"

van de gebouwen en infrastructuur ook gevolgen heeft voor de wijze waarop de bewoners met elkaar in contact kunnen komen tijdens de bewoningsfase.

Tijdens het proces bleken de verschillende actoren vaak aan verschillende snelheden van elkaar te bewegen. Aan de ene kant wilde de groep op bepaalde momenten sneller gaan of juist even stilstaan om bepaalde zaken uit te klaren of te onderzoeken. Aan de andere kant had de architect tijd nodig om aanpassingen door te voeren en deel te nemen aan de participatiemomenten en tegelijkertijd tikte de klok verder voor het indienen bij de beoordelingscommissies van de VMSW.

Voor de aanleg van alle zones die later overgedragen zullen worden aan het openbaar domein – zoals het park, de straat en fietspaden als ook voor het vlekkenplan van de collectieve tuin – werd een ontwerper infrastructuur aangesteld. Tijdens een aantal werksessies met de groep en mogelijk ook een intensieve sessie met de werkgroep tuin zullen de plannen bekeken worden. Het is de bedoeling dat de bewoners de aanleg en aanplanting van de collectieve tuin zelf in handen nemen.

DE ARK is actief op zoek gegaan naar manieren waarop de groep kandidaatbewoners al tijdens de ontwerpfase bepaalde groepsvormende activiteiten op het terrein kon uitvoeren. De groep zou graag al één of meerdere bomen planten, een tijdelijk tuinhuis en moestuin installeren, etc. DE ARK ondersteunt die vraag omdat ze bijdraagt aan het groepsvormende karakter van het project en ook al een eerste zichtbare actie op het terrein is. Dit kan weer nieuwe kandidaten warm maken voor het project.



Voorontwerp door DAM Architecten



6. NAZORG



Een cohousingproject is meer dan een woonproject. Het is een proces en project waarbij afspraken met en tussen de toekomstige bewoners worden gemaakt over hoe er

samengewoond kan worden. Dit betekent dat het project niet af is op het moment van de voorlopige en definitieve oplevering, maar dat het project op dat moment een nieuwe fase in gaat.

DE ARK en haar medewerkers geloven erin dat de opzet en de intensieve begeleiding van de groep kandidaatbewoners zal leiden tot een vermindering in individuele nazorg en begeleiding van huurders door de SHM. Wat onderhoud en herstellingen betreft zal het project wat de privédelen betreft niet afwijken van de courante werking van de SHM. We denken echter wel dat de groep zelf de zorg voor elkaar en voor de gemeenschappelijke delen van de site kan opnemen en op de site op een laagdrempelige manier eigen initiatieven kan opstarten, zoals een koffiehuisje op zondag of een gezamenlijke moestuin.

6.1 In- en uitstappers

In de beginfase van cohousingprojecten wisselt de groep kandidaatbewoners vaak van samenstelling. Bij Land van Aa was dit ook zo. Op sommige momenten leek het alsof de groep gedurende lange tijd uit dezelfde mensen bestond. Daarna stapten er weer mensen in of verlieten mensen de groep om diverse redenen. Het is zeer waardevol om te weten te komen waarom je project mensen aantrekt of waarom mensen uitstappen. Meer informatie over de vorming van de bewonersgroep vind je in hoofdstuk 2.

6.2 VZW - VME –syndicus

Voor Land van Aa wordt nog onderzocht op welke manier de bewoners-vzw en de wettelijk verplichte vereniging van mede-eigenaars het beste vormgegeven kunnen worden en op welke manier ze elkaar kunnen versterken.

6.3 Onderhoud en herstellingen

Voor Land van Aa moet hier nog een systeem voor ontwikkeld worden. DE ARK hoopt dat de bewoners zelf kunnen instaan voor een deel van het beheer van de site. Alleszins hebben de bewoners een prominente signaalfunctie bij het opmerken van problemen of het geven van suggesties tot verbetering. Het vraagt echter een stukje maatwerk om hierover afspraken te maken en deze ook regelmatig te evalueren en waar nodig bij te sturen.

6.4 Evaluatieproces

Gedurende de looptijd van het project last DE ARK evaluatiemomenten in om terug te kijken en eventuele verbeteringen door te voeren of mee te nemen voor toekomstige projecten. DE ARK deed dit via mondelinge terugkoppeling en schriftelijke bevragingen. Voorbeeld: zie bijlage 3

6.5 Evaluatie project

Omdat DE ARK overtuigd is van de meerwaarde van gemeenschappelijk wonen als woonvorm, was DE ARK vragende partij om het project zo breed mogelijk te benaderen. DE ARK koos uiteindelijk voor een intergenerationeel gemengd project met daarbij een intensief participatietraject met de toekomstige huurders en kopers.

De keuze van DE ARK om het eerste dergelijke project op deze manier te benaderen, maakte het zeer intensief voor de betrokken medewerkers. Toch levert het nu al een van de beoogde resultaten op: dit werkboek met per spoor een duidelijke kapstok van vragen die je als SHM en/of als groep kandidaatbewoners vroeg of laat op je eigen traject zal tegenkomen.

Land van Aa heeft veel waardevolle informatie en inzichten opgeleverd die DE ARK kan gebruiken voor toekomstige projecten. Het project heeft de manier van werken van DE ARK grondig in vraag heeft gesteld. Daarnaast kan het boeiende materiaal en de ervaring die het project opgeleverd heeft niet alleen in soortgelijke projecten gebruikt worden, maar mogelijk ook in de andere projecten van DE ARK.

Het werken met de bewoners vraagt tijd en inspanning, maar heeft tegelijkertijd onze blik als medewerkers van DE ARK naar de verwachtingen van onze bewoners verruimd en bovenal ons geloof in de potenties en capaciteiten van de bewoners heeft vergroot. Waar onze potentiële kopers en huurders in het begin nog afwachtend reageerden, zien we dat ze nu zelf het voortouw nemen en zelfvertrouwen gewonnen hebben in het organiseren van de beraadslagingen, het organiseren van infosessies en het communiceren naar anderen toe.

Nu de Proefomgeving een feit is, is DE ARK vragende partij voor een goede opvolging, evaluatie en communicatie tussen alle SHM die inzetten op het ontwikkelen van een andere woonvorm. Want ook hier geldt dat we samen sterk zijn. Gedurende de proefomgeving moeten we als verschillende SHM samen aan de slag om tot een goed doordacht en afgetoetst voorstel tot wijziging van de regelgeving te komen. Ook al is elk project maatwerk; de basissporen en de bijhorende regelgeving blijven dezelfde.

DE ARK wil met dit pilootproject ook andere huisvestingsmaatschappijen inspireren en warm maken om na te denken over een andere relatie met de toekomstige en/of huidige bewoners. Dat betekent niet dat we ervoor pleiten om voor elke nieuwe wijk een dergelijk intensief proces op te starten. Dat is in de praktijk immers niet haalbaar. Wel denken we dat er veel boeiend en inspirerend werk verricht is en materiaal opgesteld dat andere SHM ook kunnen gebruiken. Zo kunnen we meewerken aan kwalitatieve woonwijken waar de bewoners zich goed en betrokken voelen bij zowel de buurt als ook de buurtbewoners.

Daarom volgt op de volgende pagina's een Doe-Boek. Het is geen handleiding van hoe een cohousingproject of proces gevoerd moet worden, maar een werkboek dat je helpt bij het opzetten van een dergelijk project en je aandacht vraagt voor alle facetten die bij dit proces komen kijken.



Doe-Boek

1. Organisatie

• Bepaal waarom je kiest voor cohousing/ participatief samen-wonen

Probeer dit doel zo duidelijk mogelijk te omschrijven en kijk regelmatig na of je nog steeds op koers zit naar je doel, of is je doel ondertussen toch lichtjes of geheel gewijzigd?

- Moeilijke site
- Sociaal doel
- Focus op specifieke doelgroep
- Vraag van bewoners
- ...

• Welke kennis heb je in huis? (of moet je extra gaan zoeken?)

- Procesbegeleiding
 - Wie bewaakt het proces? (helicopter view)
 - Zijn alle projecten op schema?
 - Weet iedereen in het proces/project waar hij/zij staat?
 - Weet iedereen in het proces/project waar de anderen staan?
 - ...
- Project begeleiding/coördinatie
 - Welke taken zijn er?
 - Wie is er verantwoordelijk voor?
 - ...
- Participatie
 - Wie verzorgt participatie?/ Hoe kan dit verlopen?/ etc.
 - Wie kan er inspringen in geval van knelpunten/ conflicten etc.
 - ...
- Andere
 - Technische kennis
 - Juridische kennis
 - Financiële kennis
 - ...

• Beschik je over een site?

- Ja
 - Onbebouwd
 - Bebouwd/(geheel of gedeeltelijk) af te breken
 - Bebouwd/(geheel of gedeeltelijk) te verbouwen
 - Bebouwd/(geheel of gedeeltelijk) beschermd/opgenomen op inventaris onroerend erfgoed
- Nee
 - Longlist potentiële terreinen
 - Zoekgebied?
 - Criteria?
 - ...

• Wat is je timing?

- Wat is je ideale timing?
- Wat is je worst case timing?
- Op welke manier heb je grip op het tijdsverloop?
 - vergunningen
 - budgettering
 - ...

• Wat is je budget?

2. Vorming bewonersgroep

• Zijn er al geïnteresseerden?

Heb je weet van bepaalde bewoners die interesse hebben of zouden kunnen hebben in cohousen of participatief samenwonen?

- Zijn er reeds vragen geweest aan de balie of via een ander info kanaal?
- Is er in de buurt een bestaande bewonersgroepen in opstart?

• Doelgroep duidelijk definiëren

- Huurders of kopers of gemengd
- Enkel sociale bewoners of gemengd
- Anderstaligen / vluchtelingen / minderheden
- Ouderen / jongeren / intergeneratieel
- Mensen met zorgnoden
- ...

• Je project kenbaar maken

- Persbericht
- Website / facebook e.a.
- Folder, drukwerk, affiche
- Netwerk
- Ouderen via bv seniorenraad, okra, ...
- Jonge gezinnen via scholen, jeugdbeweging, sportclub, ...

• Oproep kandidaten

- Infosessies
- Bezoek aan de site
- Studiebezoek aan gelijkaardige projecten (eigen) (project) website
- Facebook (open/besloten-groep)
- Infostand op beurzen, markten, evenementen
- ...

• Bewonersvergaderingen

- Start meestal kleinschalig/informeel
- Naarmate groep groeit of project groeit meer formele afspraken nodig
- Hoe worden nieuwkomers opgevangen? (bijv. peter en meter-systeem)
- Toegankelijkheid informatie voor de deelnemers
- ...

• Opvolgen uitstappers

- Exit gesprek/exit enquête/etc.
- Waarom stapt iemand uit de groep?
- Wat leert dit over het project/proces/participatie?
- ...

• Toewijzing sociale huur/koop

- Wees van bij aanvang duidelijk over mogelijkheden sociale woningen
- Wees van bij aanvang duidelijk over toewijzing sociale huurders/kopers
- Hoe zit het met uitzonderingsmogelijkheden voor experimentele woonvormen?
- ...

3. Visievorming

• Wat willen we delen?

- Tuin/parking/boomgaard/etc.
- Keuken/eetkamer/wasplaats/etc.
- Atelier/bergruimte/fitnesszaal/hobbyruimte / etc.

• Welke waarden hanteren we?

- Intergenerationeel
- Sociaal
- Doelgroepen
- Duurzaamheid
- Betaalbaarheid
- ...

• Hoe organiseren we ons? (als groep)

- Stuurgroep/kerngroep/etc.
- Werkgroepen, taakgroepen, etc.
- Afspraken en gedrag (huishoudelijk reglement)
- Besluitvorming
- Conflictbeheersing
- Interne communicatie
- ...

4. De Site

• Als de locatie reeds bekend is:

- Beantwoordt de locatie aan de behoeften van de groep?
- Is de locatie geschikt voor een cohousingproject? (bijv. qua ontsluiting, voorzieningen, etc.)
- Wat zijn de randvoorwaarden om de site te ontwikkelen? (stedenbouwkundige regels, erfgoed, erfdienstbaarheden, etc.)
- Is de site in 1 fase te ontwikkelen of beter gefaseerd?
- ...

• Als de locatie nog niet bekend is:

- Welke criteria hanteer je in je zoektocht naar een geschikte locatie?
 - o Zoekperimeter
 - o Ontsluiting (openbaar vervoer, auto, fiets, te voet, etc.)
 - o Voorzieningen (nabijheid van scholen, zorginstellingen, etc.)
 - o Nabijheid groen of centrum
 - o Oppervlakte
 - o Woontypologie (grondgebonden of appartementen)
 - o ...
- Stapsgewijs onderzoek en verwerving
 - o Longlist potentiële locaties
 - o Shortlist potentiële locaties
 - o Onderhandelen met eigenaars van verschillende potentiële gronden
 - o Stapsgewijze verwerving (intentie overeenkomst, koop-verkoop belofte, basisakte, koopakte, etc.)
 - o ...

- o Wat zijn we bereid privé te verkleinen om gemeenschappelijke dubbele meerwaarde te genereren?

4. Bepalen wat de visie is m.b.t. privé wooneenheid
 - o Welke types minimaal voorzien?
5. Bepalen visie duurzaamheid
6. Bepalen visie budget en zelfbouw mogelijkheden

• Duidelijk bestek met programma eisen

• Briefing - kennismaking groep, architecten en site

• Voorstelling concept + ereloon

• Keuze architect door beoordeling op:

- o Referentieprojecten en relevantie met projectvraag
- o Visie participatie – communicatie met de groep
- o Voorbeelddossier gelinkt aan projectzone
- o Ervaring cohousingprojecten – participatie
- o Schetsontwerp of conceptnota
 - Inplanting ruimtelijke structuur
 - Schets voorgesteld schakeling units
 - Twee gevelbeelden uitgewerkt
- o Conceptschets
 - Timing uitzetten
 - Akkoord groep algemene inplanting, aantal units
 - Samenstellen bouwteam (VC, EPB, IRT, IRS, ventilatie, etc.)
- o Voorontwerp
 - Aftoetsen gemeente
 - Aftoetsen brandweer
 - Aftoetsen nutsmaatschappijen
 - Akkoord groep indeling units, indeling gemeenschappelijke delen, gevelbeeld
 - Voorstelling plannen buurtbewoners
- o Ontwerp
- o Bouwaanvraag / aanvraag omgevingsvergunning
- o Uitvoeringsdossier
- o ...

5. Bouwen en Verbouwen

• Zoeken en selecteren ontwerper

- Wedstrijdprocedure of onderhandelingsprocedure?
- Hoe worden de bewoners betrokken in selectie ontwerper/ontwerpteam?

• Opmaken van programma van eisen

1. Bepalen wat de algemene visie is
 - o Opzet project aantal woningen
 - o Intergenerationeel of specifieke doelgroep
 - o Levenslang wonen
2. Bepalen van de visie m.b.t. buitenomgeving en beleving site
 - o Groen
 - o Wat met grenzen privé-semi privé-publiek?
 - o Relatie tussen units onderling & units versus gemeenschappelijke delen
3. Bepalen wat visie is m.b.t. gemeenschappelijkheid
 - o Wat gaan we delen?
 - Essentieel
 - Belangrijk
 - Optioneel
 - o Hoeveel oppervlakte hebben we hiervoor nodig?

6. Nazorg

- In- en uitstappers
- Onderhoud en herstellingen
- Evaluatieproces
- Evaluatie project

met ruimte voor
notities

en doe-boek

-
-
-

DE ARK
GOED WONEN >>> MOOI BETAALBAAR

 Provincie
Antwerpen



 SAMENLEVINGSOPOUW

 **vormingplus**



DAM
ARCHITECTEN

© Provincie Antwerpen - De Ark 2018

ISBN: 978-9-491-76612-1

Wettelijk depotnr: D/2018/13154/2 - NUR-code: 600