Cohousing

Een verkennende studie naar drie duurzaamheidskenmerken van cohousing in Vlaanderen: *betaalbaarheid, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen*

Masterproef voorgedragen tot het bekomen van de graad
van Master in de Milieuwetenschap

Svetlana Romanova

Promotor
dr. Anne Bergmans

Instituut voor Milieu en Duurzame Ontwikkelingen
Milieuwetenschappen

Academiejaar 2016-2017
Tweede zittijd

WETENSCHAPSwinkel Antwerpen

Universiteit Antwerpen

IMDO
Instituut voor Milieu & Duurzame Ontwikkeling
Universiteit Antwerpen

Master in de Milieuwetenschap
Academiejaar 2016-2017

Cohousing

Een verkennende studie naar drie duurzaamheidskenmerken van cohousing in Vlaanderen: *betaalbaarheid*, *sociale inclusie* en *duurzaam wonen & bouwen*.

Auteur: Svetlana Romanova

Promotor: Anne Bergmans

Rolnummer: 20144676

Masterproef voorgelegd met het oog op het behalen van de graad van Master in de Milieuwetenschap - september 2017

Samenvatting

Vlaanderen wordt geconfronteerd met verschillende demografische, ecologische en ruimtelijke tendensen die een negatieve impact hebben op huisvesting. De woonvorm cohousing wordt daarentegen beschouwd als een duurzamer alternatief voor klassiek wonen. In deze masterproef wordt deze stelling onderzocht door een kwalitatief onderzoek te voeren naar drie aspecten van duurzame huisvesting in Vlaanderen: betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen. Respectievelijk worden de drie aspecten geplaatst binnen duurzame ontwikkeling, namelijk: de economische, de sociale en de ecologische pijler. De onderzoeksvragen peilen naar de mate waarin de drie aspecten aan bod komen binnen cohousing, op welke manier dat ze voorkomen en of hun ontwikkeling binnen cohousing mogelijk is. De onderzoeksresultaten zijn gebaseerd op interviews met experten die kennis hebben over duurzame huisvesting en cohousing. De resultaten tonen aan dat er verschillende elementen bestaan binnen cohousing die de drie aspecten beïnvloeden, wat een eenduidige uitspraak op de onderzoeksvragen uitsluit. In het algemeen kan gesteld worden dat de pijlers elkaar continue beïnvloeden en dat de ecologische pijler het meest ontwikkeld is. De twee overige pijlers zijn beduidend onderontwikkeld vanwege de pioniersfase waarin cohousing in Vlaanderen zich bevindt. Mogelijks kan gesteld worden dat cohousing niet duurzaam is wat betreft de drie gekozen kenmerken van duurzame huisvesting, omdat er geen evenwicht in tussen de drie kenmerken. Een eenduidige statement over de duurzaamheid van cohousing is echter niet mogelijk omdat elk project afhankelijk is van de ambitie van de bewoners, wat impliceert dat elk project apart bekeken en geëvalueerd moet worden. Het doel van deze masterproef is nuancering toe te voegen aan de discussie over cohousing als duurzame huisvesting.

Kernwoorden: duurzame huisvesting – cohousing – betaalbaar wonen – sociale inclusie – duurzaam wonen & bouwen

Summary

Flanders faces different demographic, ecological and spatial trends that have a negative impact on housing. At the same time cohousing is considered to be a more sustainable alternative to traditional housing types. In this master's thesis this proposition is being investigated by conducting a qualitative research on three aspects of sustainable housing in Flanders: affordable housing, social inclusion and sustainable living & building. The three aspects of sustainable development, respectively, are: the economic, social and environmental pillar. The research questions determine the extent to which the three aspects are addressed in cohousing, the way in which they occur and whether their development within cohousing is possible. The research results are based on interviews with experts who have knowledge of sustainable housing and cohousing. The results show that there are several elements in cohousing that affect the three aspects, which excludes a clear ruling on the research questions. In general, it can be said that the pillars influence each other continuously and that the ecological pillar is the most developed. The other two pillars are significantly underdeveloped because of the pioneering phase in which cohousing in Flanders is located. It may be said that cohousing is not sustainable as regards the three chosen features of sustainable housing, because the three aspects are not balanced. An explicit statement about the sustainability of cohousing is however not possible because each project depends on the ambition of the residents, which implies that each project must be viewed and evaluated separately. The purpose of this master's thesis is to add nuance to the discussion about cohousing as sustainable housing.

Key Words: cohousing – sustainable housing – affordable housing – social inclusion – sustainable living & building.

Inhoudspagina

Samenvatting 2
Summary 3
Lijst van afkortingen 6
Introductie 7
Interdisciplinair kader 10
1. Theoretisch Kader 13
1.1. Gemeenschappelijke woonvormen 13
1.1.1. Cohousing definiëren 14
1.2. Duurzame huisvesting 16
1.2.1. Wat is betaalbaar wonen? 18
1.2.2. Wat is sociale inclusie? 20
1.2.3. Wat is duurzaam wonen & bouwen? 21
2. Onderzoekskader 23
2.1. Onderzoeksvragen 23
2.2. Methodologie 24
2.3. Respondenten 25
2.4. Dataverwerking 26
3. Onderzoeksresultaten 28
3.1. Betaalbaar wonen 29
3.1.1. Belemmerende factoren 29
3.1.2. Stimulerende factoren 31
3.2. Sociale inclusie 34
3.2.1. Belemmerende factoren 35
3.2.2. Stimulerende factoren 37
3.3. Duurzaam wonen & bouwen 40
3.3.1. Duurzaam wonen 41
3.3.2. Duurzaam bouwen 42
3.4. Een duurzame huisvesting? 45
3.4.1. Onderlinge dynamiek 45
3.4.2. Evenwicht tussen de drie pijlers 48
Algemene conclusie 51
Aanbevelingen 53
Bibliografie 55

Bijlagen..... 61

Lijst van afkortingen

BBLV	Bond Beter Leefmilieu
CLT	Community Land Trusts
CO_2	Carbon dioxide
DUWOBO	Duurzaam wonen en bouwen
EPB-normen	Energieprestatie en Binnenklimaat Normen
EC	Europese Commissie
LCA	Life Cycle Analysis
RVA	Rijksdienst voor arbeid
SDG	Sustainable Development Goals
VIGeZ	Vlaams Instituut voor Gezondheidspromotie en Ziektepreventie
VMSM	Vlaamse Maatschappij voor Sociale Wonen
VN	Verenigde Naties
VVSG	Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten

Introductie

De Vlaamse wooncultuur ondergaat veranderingen waarvan sommige een negatieve impact hebben op de bevolking en de ruimtelijke ordening. Jonckheere & Maes (2013) schrijven bijvoorbeeld dat er steeds meer polarisering ontstaat in Vlaanderen tussen eigenaars en huurders van woningen, waarbij vooral de huurders geconfronteerd worden met een toename in de woonkost, maar niet perse met een stijging in de woonkwaliteit. Daarnaast lijkt ook de Vlaamse gezinssamenstelling te veranderen. Willems (2011) stelt vast dat er een gezinsverdunning plaatsvindt, dat een gevolg is van een stijging in alleenstaanden en in echtscheidingen. Het valt ook op dat de Vlaamse wetgeving steeds strengere eisen oplegt aan woningen, om zo vanuit een milieuvriendelijker perspectief tegenmoet te komen aan de klimaatopwarming. Zo moeten bepaalde bouwprojecten (bijvoorbeeld nieuwbouw) een minimumaandeel aan hernieuwbare energie hebben, zoals het installeren van een zonneboiler of een warmtepomp (Vlaanderen, z.d.). Andere auteurs stellen dat de Vlaamse wooncultuur een gevolg is van tendensen uit het verleden. Zo heeft de Wet De Taeye in 1948 ervoor gezorgd dat eigendomsverweving en private wooninitiatieven werden gestimuleerd via subsidies, premies en andere fiscale voordelen. Dit leidde ertoe dat de huidige Vlaamse woonmodel wordt gekenmerkt door vrijstaande, private woningen en een verkavelde ruimtelijke ordening (Dubois, 2014; Maes et al., 2011; De Vroe & Schauvliege, 2016). Devos et al. (2012) duiden ons op het feit dat dit woonmodel een aantal ruimtelijke en financiële grenzen kent. Zo vereist de versnippering van woningen een uitgebreid wegennetwerk en een duur rioolsysteem.

De bovenstaande tendensen hebben met andere woorden een impact op hoe de Vlaamse woontypologie, ruimtelijke ordening en het individuele kostenplaatje van een woning eruit ziet voor de Vlaamse bevolking. De gevolgen van deze tendensen hebben in grote lijnen een negatieve impact op de ruimtecapaciteit in steden, de kwaliteit van wonen en de leefbaarheid voor de bevolking. Een verandering in het huidige woonaanbod kan mogelijks een (deel)antwoord bieden op deze negatieve impacten. Dit wordt erkend door het Vlaams Parlement, aangezien de volgende quote in het *Voorstel van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen* verscheen:

"De volgende decennia wordt de behoefte aan bijkomende wooneenheden alleen maar groter. Daarenboven zullen zich fenomenen als vergrijzing en gezinsverdunning manifesteren. Het aantal traditionele gezinnen vermindert ten voordele van het aantal nieuw samengestelde gezinnen en atypische huishoudens. […] Enkele slimme ingrepen op het bestaande woningaanbod en verdichting van het woongebied kunnen een wereld van verschil maken. […] dus moeten we extra woonaanbod realiseren via alternatieve woonconcepten en binnen bestaande woongebouwen en woongebieden." (De Vroe et al., 2015)

Ook verschillende auteurs maken de link tussen deze tendensen en het opkomen van alternatieve (en collectieve) woonvormen in Vlaanderen. Deze woonvormen worden namelijk gezien als leefbaardere en duurzamere alternatieven voor de huidige traditionele woonvormen, ook in Vlaanderen. *Cohousing* is een van zo'n alternatieve woonvormen. Cohousing is een gemeenschappelijke woonvorm waarbij huishoudens hun volledige private woning hebben, maar bijkomende ruimtes en faciliteiten delen met andere huishoudens binnen het cohousingproject

(Jonckheere et al., 2010). Er bestaan variaties en uitbreidingen van deze definitie, maar blijft hetzelfde.

Cohousing heeft volgens Jonckheere et al. (2010) en andere auteurs allerlei voordelen. Ten eerste zijn er een aantal praktische en financiële voordelen, zoals het delen van middelen of het aanbieden van kinderopvang aan elkaar. Ten tweede is er een maatschappelijke meerwaarde verbonden aan cohousing. Het wordt gezegd dat er vanuit cohousing een engagement bestaat naar de buurt toe. Ten derde is er een fysiek-ruimtelijke meerwaarde aanwezig bij cohousing. Zo gaat cohousing vaak gepaard met compacter bouwen of met het bewaren van waardevolle gebouwen. Ten laatste bestaan er binnen cohousing allerhande ecologische motieven, zoals bij het bouwproces of een eigen groentetuin aanleggen. Jonckheere et al. (2010) laten in hun artikel blijken dat vooral de ecologische motieven noodzakelijk zijn om duurzaam te zijn. Er wordt door de auteurs hier verder op ingegaan. Deze voordelen lijken op het eerste zicht een mogelijke mede-antwoord te bieden op de negatieve impact van de huidige maatschappelijke, financiële en ruimtelijke tendensen. Dit dankzij de verschillende voordelen dat cohousing blijkt te hebben. Maar in hoeverre worden de bovenstaande voordelen in praktijk uitgevoerd binnen Vlaanderen? Is de aanwezigheid van de ecologische motieven voldoende om cohousing 'duurzaam' te noemen? En wat wil 'duurzame cohousing' specifiek zeggen? Op dit moment is er weinig geschreven over de duurzaamheid van cohousing in Vlaanderen. Hierdoor kan een exploratieve studie over de duurzaamheid van cohousing helpen om inzichten te verwerven over deze woonvorm.

Over duurzaamheid an sich is er daarentegen wel veel geschreven. Dit maakt de keuze voor een duurzaamheidsraamwerk heel breed. Het kiezen van een specifiek raamwerk is dus aangewezen om het onderzoek naar cohousing als duurzame woonvorm te vernauwen. Willaert (2013) biedt een mogelijk raamwerk. De auteur stelt dat *duurzaamheid* bereikt kan worden door aandacht te geven aan de economische, de sociale en de ecologische pijler. Thiele (2013) voegt hieraan toe dat er een balans nodig is tussen de drie pijlers, zonder te streven naar een absolute maximalisatie van één enkele pijler. Binnen deze masterproef zou dit dus kunnen betekenen dat het bestaan van de ecologische motieven niet voldoende is om over de duurzaamheid van cohousing te spreken. Daarom worden in deze thesis alle drie pijlers belicht. Om de operationalisering van het onderzoek mogelijk te maken moet er voor elke pijler een specifiek duurzaamheidskenmerk worden gekozen.

Er kan uit verschillende invalshoeken inspiratie gehaald worden voor drie kenmerken die te categoriseren vallen onder de sociale, de economische en de ecologische pijler. Voor deze masterproef werd er inspiratie gehaald uit bestaande literatuur over *duurzame huisvesting*. Een eenduidige definitie van wat duurzame huisvesting is valt niet gemakkelijk af te leiden, daarom wordt er gekozen om inspiratie te halen uit twee bronnen: namelijk de *Sustainable Development Goals 2030* van de VN en *Visie 2050* van Vlaanderen. In deze documenten zijn namelijk verschillende visies over duurzame huisvesting te vinden (United Nations, 2016; Vlaamse Regering, 2016; Rooze, 2017; Van Den Bossche, 2012). De visies richten zich op verschillende kenmerken die huisvesting duurzaam maken. Zoals een leefbare woonomgeving, inclusief wonen, slim omgaan met ruimte, woningen en energiefacturen tegen betaalbare prijzen aanbieden, flexibel bouwen en wonen, etc. De duurzaamheidsvisie van de VN blijft volgens Meuleman & in 't Veld (2013) echter vaag en normatief, wat maakt dat het begrip nergens vertaald wordt naar concrete maatstaven. Dit laatste is wel noodzakelijk om duurzaamheid te operationaliseren op lokaal niveau (VVSG, z.d.). In de Visie 2050 van Vlaanderen staat daarentegen wel vermeld dat de overheid

nieuwe woonvormen en groepswonen wil stimuleren, om ze dan als instrument te gebruiken voor het wegwerken van de negatieve impact van de hedendaagse tendensen op de woonsituatie en leefbaarheid (Vlaamse Regering, 2016). Net zoals in het Voorstel van resolutie is verschenen betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen.

In de visie van de VN en Vlaanderen komen dus verschillende duurzaamheidskenmerken van huisvesting aan bod. Vanuit het kader van duurzaamheid, moeten er drie kenmerken worden gekozen die de drie pijlers representeren. De voornaamste kenmerken in beide visies lijken *betaalbaar wonen, sociale inclusie* en verschillende elementen die raakvlakken tonen met een bestaand begrip[1] *duurzaam wonen & bouwen.* Binnen de documenten van de SDG's worden deze drie kenmerken respectievelijk geplaatst binnen de economische, de sociale en de ecologische pijler van duurzaamheid. Aangezien cohousing een vorm van huisvesting is, moeten deze drie kernmerken ook vertaalbaar worden naar cohousing. Vanaf nu worden deze drie kenmerken als de *drie duurzaamheidskenmerken van cohousing* beschouwd. Deze drie kenmerken en hoe dat ze de duurzaamheid van cohousing bepalen wordt gezien als de probleemstelling van deze masterproef.

De drie duurzaamheidskenmerken van cohousing zijn ook maatschappelijk relevant in Vlaanderen, maar staan nog niet helemaal op punt. Zo wil het woonbeleid van Vlaanderen de *betaalbaarheid van woningen* verbeteren. Uit het Grote Woononderzoek 2013 leren we dat betaalbaarheid nog altijd een probleem is in Vlaanderen en dat het probleem zelfs gestegen is ten opzichte van 2005. Hierbij worden vooral de maatschappelijk zwakkere doelgroepen benadeeld (Winters e. a., 2015). De uitsluiting van deze doelgroepen staat *sociale inclusie* binnen steden en gemeenten in de weg. Inclusie is volgens Rooze (2017) wel nodig om de woonbehoeften van iedereen te bevredigen. Verder wordt *duurzaam wonen & bouwen* steeds meer een vereiste in de Vlaamse steden. Zo moeten nieuwe woningen in Vlaanderen vanaf 2021 bijna-energieneutraal[2] zijn (Vlaanderen, z.d.) en tegen 2050 hoopt Vlaanderen volledig energieneutraal te zijn (Vlaamse Regering, 2016).

Na de *Introductie* volgt het *Interdisciplinair kader* dat belangrijk is binnen het de opleiding Milieuwetenschappen. Verder in hoofdstuk 1 bevindt zich het *Theoretisch kader*, dat bestaat uit drie onderdelen namelijk: een introductie tot cohousing, een gedetailleerdere beschrijving van duurzame huisvesting en de drie gekozen duurzaamheidskenmerken. In hoofdstukken 2 en 3 bevindt zich het empirische gedeelte van deze masterproef. Zo zal eerst de *Onderzoeksvragen en -methodologie* worden geschetst, waarna de *Onderzoeksresultaten* worden behandeld. Het onderzoek zelf gebeurt op basis van semigestructureerde diepte-interviews met kenners van duurzame huisvesting en cohousing in Vlaanderen. De onderzoeksopzet is om kennis te verwerven over de drie gekozen duurzaamheidskenmerken van cohousing. Hiermee kan hopelijk een uitspraak worden gemaakt over de duurzaamheid van cohousing. Afsluitend wordt er een *Conclusie* gevormd op basis van de onderzoeksresultaten en het theoretisch kader, en worden enkele *aanbevelingen* voor verder onderzoek en *beleidsaanbevelingen* geformuleerd.

[1] 'Duurzaam wonen & bouwen' wordt in Vlaanderen gedefinieerd door DuWoBo (Duwobo, z.d.).
[2] Bijna-energieneutraal (= BEN-gebouwen) gebouwen verbruiken weinig energie voor warm water, verwarming, ventilatie en koeling. Bij BEN-gebouwen, wordt er energie uit groene energiebronnen gehaald.

Interdisciplinair kader

De masterproef Milieuwetenschap is een interdisciplinair eindwerk. Dit houdt in dat cohousing vanuit verschillende disciplines gekaderd moet worden en/of dat de interactie tussen verschillende disciplines binnen het onderwerp duidelijk moet blijken. Volgens (Tait & Lyall, 2007) heeft interdisciplinair onderzoek meer tijd, moeite en creativiteit nodig dan onderzoek waarbij 1 discipline belicht wordt. Ook de kans om te falen is volgens de auteurs groter bij interdisciplinair onderzoek. Maar het helpt om kennis te verwerven over complexe maatschappelijke problemen waarbij er interacties of wederzijdse beïnvloeding ontstaat tussen verschillende domeinen, bijvoorbeeld tussen sociale tendensen en milieuproblematieken zoals de link consumentgedrag en klimaatopwarming. In het bijzonder sporen de auteurs interdisciplinair onderzoek aan wanneer het gaat over sociaal relevante problematieken. In de introductie trachtte ik aan te tonen dat er diverse maatschappelijke, ruimtelijke, sociale, etc. tendensen zich afspelen in Vlaanderen. Hun impact wordt als negatief ervaren en het draagt bij tot de nood om de wooncultuur in Vlaanderen te herinrichten. Dit is een van de redenen om cohousing als onderwerp te kiezen, omdat het interdisciplinair te benaderen valt.

In de introductie werd reeds gekozen om cohousing te benaderen vanuit een duurzaamheidskader dat bestaat uit drie pijlers, net zoals gesteld wordt in het rapport Our Common Future van Brundtland (1987). Enkel wanneer alle drie de pijlers aanwezig zijn, kan er over duurzaamheid gesproken worden. In deze masterproef worden alle drie de pijlers benaderd[3], om dan afsluitend iets over de duurzaamheid van cohousing te zeggen. Het was echter ook mogelijk om de pijlers met andere kenmerken in te vullen of simpelweg het onderzoek in één pijler te laten situeren. Met andere woorden binnen één bepaalde discipline. Hieronder worden voorbeelden getoond, vanuit verschillende disciplines, met behulp van bestaande artikels en publicaties. Dit zal aantonen dat cohousing uit meerdere invalshoeken bestudeerd kan worden. Aangezien de probleemstelling van deze masterproef zich situeert binnen de theorie over duurzame huisvesting, zullen de verschillende disciplines onderverdeeld worden in de drie pijlers van duurzaamheid.

Wanneer we kijken naar bestaande literatuur of onderzoek over cohousing zien we dat: deze woonvorm zowel onderzocht als beschreven is geweest door verschillende auteurs, maar niet talrijk en voornamelijk in het buitenland. Zowel op het eerste zicht als na het bestuderen van publicaties en onderzoeken lijkt de **sociale pijler** de dominante invalshoek te zijn op cohousing. In het onderzoek van (Maes et al., 2011) stelt de auteur dat bewoners in cohousing sociaal geëngageerd zijn. Dit komt waarschijnlijk door de grotere gemeenschappelijke graad dan bij traditionele woningen, zoals het wordt gesteld in het rapport van Samenhuizen VZW[4] (Jonckheere et al., 2010). De veronderstelling dat binnen cohousing een grotere sociale dimensie bestaat werd op verschillende wijzen bestudeerd. Zo hebben Stevenson & Petrescu (2016) in *Co-producing neighbourhood resilience* het over de verschillende invloeden van cohousing op de veerbaarheid van bewoners en hun buurt. Verder onderzocht ook Vancayzeele (2016) of cohousing een extern

[3] In deze masterproef werd gekozen voor de duurzaamheidskenmerken: ‘sociale inclusie’, ‘betaalbaarheid’ en ‘duurzaam wonen & bouwen’ van duurzame huisvesting. Het onderzoek wordt hier afgelijnd.

[4] Samenhuizen VZW is een vereniging dat heeft als doelstelling heeft om de realisatie van gemeenschappelijke woonprojecten te bevorderen. Dit door informatie ter beschikking te stellen aan belangstellenden. Via www.samenhuizen.be.

effect heeft op de buurt en/of er een meerwaarde wordt gecreëerd naar de externe gemeenschap toe. De auteur ondervond dat dankzij het *sociaal kapitaal* die cohousinggemeenschappen creëren, er opportuniteiten ontstaan om sociale meerwaarde te creëren. Daarentegen stellen andere auteurs, zoals bijvoorbeeld Chiodelli (2014) in *What is really different between cohousing and gated communities?*, dat cohousing meer gelijkenissen vertoond met *gated communities* dan er door sommige auteurs[5] wordt beweerd. Chiodelli benadrukt bijvoorbeeld dat er niet voldoende empirisch bewijs bestaat om uitspraken te maken over de voordelen van cohousing op de gemeenschap. De auteur stelt dat de sociale voordelen die aan cohousing worden gelinkt, zoals het aanbieden van publieke ruimtes aan de buurt, niet perse eigen hoeven te zijn aan cohousing. Dit waren een paar voorbeelden van cohousing, vanuit de sociale pijler. Algemene besluiten zijn er in deze voorbeelden nergens getrokken vanwege het te kort aan empirisch bewijsmateriaal, wat de noodzaak tot verder onderzoek oproept.

Ook de **ecologische pijler** blijkt een iets of wat dominante plaats in te nemen binnen de literatuur en onderzoek over cohousing, hoewel minder dominant als de sociale pijler. Ook deze onderzoeken situeren zich voornamelijk in het buitenland. In *Sustainability Living and Co-housing* onderzoeken Marckmann et al. (2012) bijvoorbeeld de verschillende milieuvoordelen die verbonden zijn aan cohousing in vergelijking met individuele woonvormen. De onderzoeken waren gebaseerd op *eco-villages* in Denemarken. Ze ondervonden dat de bewoners actief betrokken waren in het beslissingsproces over energie-efficiëntere technologieën, maar dat er tegelijkertijd veel energie verloren gaat in de lange beslissingsprocessen. Volgens de auteurs zou het minder tijdsintensief verlopen als experten betrokken worden. Deze hypothese verder onderzoeken brengt wellicht interessante inzichten met zich mee, zoals het onderzoeken van wat de ecologische beslissingsprocessen beïnvloedt binnen cohousing. Een andere studie, *Towards an Agenda for Post-carbon Cities*, plaatst cohousing in *post-carbon cities* waarbij niet enkel het verlagen van broeikasgassen van belang is voor duurzame steden maar ook het welzijn van burgers, zelf regulerende gemeenschappen, *economic justice*, etc. een belangrijke rol spelen (Chatterton, 2013). Het aantal cohousingprojecten die kiezen voor energiezuinigere/energie-neutrale technologieën evenals hoeveel CO2-reductie bereikt wordt binnen cohousing ten opzichte van traditionele woningen, zouden binnen de ecologische pijler van cohousing meer kunnen worden belicht.

Naast de twee dominantere pijlers voor cohousing, blijkt het minder evident om onderzoeken of publicaties te vinden die zich situeren binnen de **economische pijler**. Jonckheere & Maes (2013) hebben wel een onderzoeksproject uitgevoerd, genaamd *Zelfontwikkeling Gemeenschappelijk Wonen*, om projecten te faciliteren en te ondersteunen in het betaalbaar gemeenschappelijk wonen. Hierin werden cohousingprojecten aangehaald om aan de lezer systemen voor te stellen die helpen om gemeenschappelijk wonen betaalbaarder te maken. Cohousing lag echter niet als focus in deze paper. Verder bestaan er voornamelijk opiniestukken of persberichten[6] die de betaalbaarheid van cohousing bespreken. Onderzoek is echter nodig om besluiten te kunnen nemen hierover.

[5] Maria L. Ruiu schrijft in 2014 bijvoorbeeld over de talrijke verschillen tussen cohousing en gated communities. Volgens Chiodelli kadert Ruiu cohousing te veel vanuit een ideologisch standpunt.

[6] Zie bijvoorbeeld http://www.cohousing.org/node/3339 en http://www.samenhuizen.be/betaalbaar-cohousen-het-kan-w%C3%A8l

In de paper van Marckmann et al. (2012) wordt verder ook de interactie aangetoond tussen verschillende duurzaamheidspijlers van cohousing. Dit leunt meer aan bij interdisciplinair onderzoek. Ten eerste ondervinden ze een interactie tussen de sociale en de ecologische pijler. Zo stellen de auteurs dat de sociale insteek van cohousing ertoe leidt dat bewoners elkaar kunnen aanmoedigen om zich milieuverantwoorder te gedragen. Daarnaast beïnvloeden de economische en ecologische pijler elkaar ook. Een goed geïsoleerde woning, bijvoorbeeld, die uitgerust is met energiezuinige installaties, biedt meer comfort aan de bewoners maar heeft een impact op de kostprijs van cohousing (Rooze, 2017). In deze voorbeelden wordt het duidelijk dat de duurzaamheidspijlers niet op zichzelf staan, maar elkaar wederzijds beïnvloeden. In een onderzoek naar *environmental privilege* en huisvesting, stellen (Mehdizadeh, Fischer, & Burr, 2013) zich de vraag of bepaalde bevolkingsgroepen niet meer voordelen ondervinden van positieve milieu-gerelateerde zaken, zoals alternatieve energiebronnen. Een onderzoek naar de verband tussen environmental privilege en cohousing kan mogelijks blootleggen of cohousing niet enkel weggelegd is voor de bevolkingsgroep die in staat is om hernieuwbare energiebronnen aan te schaffen.

Uit bovenstaande onderzoeken leiden we verschillende interessante begrippen af die een nieuw licht werpen op cohousing, zoals economic justice, eco-villages, gated community, sociaal kapitaal, post-carbon cities en environmental privilege. De begrippen situeren zich zoals reeds vermeld onder de verschillende pijlers van duurzaamheid, net zoals de drie gekozen duurzaamheidskenmerken. Daarbij lijkt op het eerste zicht een verband te bestaan tussen gated communitie en sociale inclusie en environmental privilege en betaalbaar wonen/duurzaam wonen & bouwen. Mogelijks zijn er ook andere verbanden te traceren. In deze masterproef wordt het onderzoekdomein enerzijds verbreed naar alle drie pijlers van duurzaamheid om zo duurzaamheid vanuit een breed perspectief te bekijken. En anderzijds beperkt tot de drie gekozen duurzaamheidskenmerken. Een overlapping tussen begrippen is echter niet uitgesloten.

1. Theoretisch Kader

1.1. Gemeenschappelijke woonvormen

Uit de literatuur blijkt dat cohousing een typologie is binnen gemeenschappelijk wonen. Dit maakt dat cohousing dezelfde wortels en basiskenmerken vertoond met andere gemeenschappelijke woonvormen. Vooraleer cohousing gedefinieerd kan worden, zal eerst gemeenschappelijk wonen uiteengezet moeten worden. Er worden hiervoor een aantal auteurs gebruikt, maar de belangrijkste leidraad is het rapport van Jonckheere et al. (2010) over gemeenschappelijk wonen in België.

De Franse filosoof en socialist Charles Fourier (1772-1837) wordt vaak gezien als de grondlegger van gemeenschappelijke woonvormen. Hij stelde voor om de samenleving te herorganiseren in smalle coöperatieve communes, genaamd 'phalanxes'. Rond 1833 trachtten zijn eerste volgers communes op te richten in Frankrijk en Noord-Amerika (Smaldone, 2014). Hoewel Fourier vaak als de grondlegger van de communautaire bewegingen wordt gezien, stelt Saskia Poldervaart (1985) dat gemeenschappelijk wonen een langere geschiedenis kent. In *Individualiteit in groepsverband* vertelt ze hoe gedurende de laatste twintig eeuwen een golfbeweging bezig is van communautaire woonvormen: van de christengemeenschappen tot het opkomen van de utopisch-socialistische periode in de 19e eeuw met kunstenaarsgemeenschappen in Engeland en Denemarken. Kums (1999) stelt verder vast dat gemeenschappelijke woongroepen zich pas vanaf de jaren 1960 meer begonnen te focussen op gemeenschappelijkheid en eerlijk delen. Al deze bewegingen leidden tot de manifestatie van verschillende collectieve woonvormen[7]. Elk kent zijn eigen individueel karakter, maar heeft een zelfde basis, namelijk gemeenschappelijkheid.

In Vlaanderen bestaat er op dit moment nog geen wettelijke definitie van gemeenschappelijk wonen, waardoor de realisatie hiervan wordt belemmerd en vertraagd (Van den Houte et al., 2015). In 2015 vroegen Gwenny De Vroe[8] et al. (2015) om het concept van gemeenschappelijk wonen te definiëren, het als een volwaardig woonconcept te erkennen en de nodige regelgeving te voorzien. In het bijzonder werd gevraagd de aandacht te richten op het wettelijk kader voor het opdelen van woningen onder verschillende huishoudens. Anno 2017 bestaat er nog steeds geen definitie. Wel stellen verschillende auteurs mogelijke definities voor. Jonckheere et al. (2010) spreken van een woongemeenschap waarin bewoners, afkomstig uit verschillende gezinnen, vrijwillig samenleven om minstens een sociale meerwaarde te creëren. Steunpunt Wonen (Van den Houte et al., 2015) hanteert een gedetailleerde definitie:

"GW is een woonvorm in een gebouw of gebouwencomplex dat wonen als hoofdfunctie heeft en uit meerdere woongelegenheden bestaat waarbij minimaal twee huishoudens op vrijwillige basis minimaal één leefruimte delen en daarnaast elk over minimaal één private leefruimte beschikken en de bewoners gezamenlijk instaan voor het beheer"

[7] Wordt in deze masterproef soms als synoniem voor gemeenschappelijk wonen gebruikt.
[8] Gwenny De Vroe is een Belgisch politica en gegradueerde in de Bouwkunde via https://www.vlaamsparlement.be/vlaamse-volksvertegenwoordigers/3448

Zowel Jonckheere et al. als Van den Houte et al. wijzen op de vrijwillige basis van gemeenschappelijk wonen. Jonckheere et al. (2010) verdelen gemeenschappelijk wonen verder onder vier verschillende woontypologieën en zien het niet als één woonvorm. Deze worden weergegeven in figuur 1:

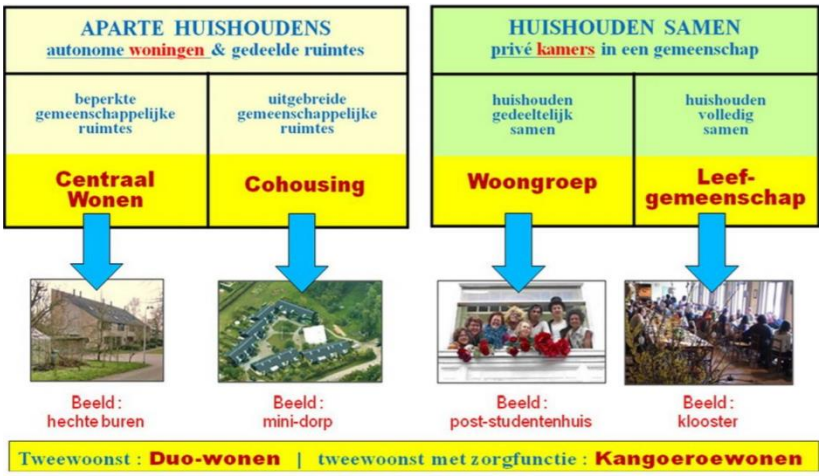

Fig. 1 'Types Gemeenschappelijk wonen' (Jonckheere et al., 2010)

Uit figuur 1 blijkt dat de bewoners bij *centraal wonen* minder gemeenschappelijke ruimtes delen dan bewoners in cohousingprojecten. *Leefgemeenschappen* daarentegen delen naast de leefruimtes ook de dagdagelijkse activiteiten met elkaar, zoals het volledige huishouden. *Cohousing* bevindt zich ergens tussen centraal wonen en leefgemeenschappen volgens de auteurs. Ook McCament & Durret (2007) erkennen dat er verschillende woonvormen bestaan binnen gemeenschappelijk wonen. Beiden wijzen erop dat alle woontypologieën echter een gemeenschappelijke dimensie hebben, hetgeen ze van traditionele woonvormen onderscheidt. De gradatie van de gemeenschappelijkheid bepaalt met andere woorden de woonvorm.

1.1.1. Cohousing definiëren

Cohousing is een woontypologie binnen gemeenschappelijk wonen. Volgens fig. 1 betekent dit dat naast de gedeelde ruimtes ook de autonome woningen[9] bepalend zijn in cohousingprojecten. Kathryn McCamant en Charles Durrett worden vaak gezien als zijnde één van de grondleggers van cohousing. Ze zien cohousing als een nieuw concept van wonen dat mogelijks kan voldoen aan de huidige leefstijlen in de samenleving. De auteurs zetten hierbij vooral de nadruk op het feit dat het leven praktischer en socialer moet worden georganiseerd. Volgens hen betekent cohousing in grote lijnen hetzelfde als fig. 1 wordt voorgesteld:

"*A cohousing community is (…) composed of private homes supplemented by shared facilities. The community is planned, owned and managed by the residents who also share activities which may include cooking, dining, …*" (McCamant & Durrett, 2007)

Zoals bij de meeste gemeenschappelijke woonvormen zijn er, volgens McCamant & Durrett, binnen cohousing dus gedeelde activiteiten en faciliteiten naast de eigen privéwoning. Ook

[9] Bestaat uit meer als privé-kamers. Het gaat om een gehele woning.

Jonckheere et al. (2010) verwijzen naar een eigen autonome unit waar huishoudens blijven wonen. Deze units bestaan uit een eigen sanitair en keuken[10]. Er wordt bij Jonckheere et al. (2010) een nadruk gelegd op de kans die cohousers[11] hebben om gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimtes. In deze masterproef wordt uitgegaan van de definitie van Jonckheere et al. (2010) omdat het naast de ruimtelijke indeling ook de vrijwilligheid van het gebruik van gedeelte ruimtes in hun definitie opneemt. Dit kan mogelijks relevant zijn voor bijvoorbeeld sociale inclusie[12].

"Iedere bewoner heeft zijn eigen autonome "unit" met sanitair en keuken (of kitchenette). Er zijn zeer uitgebreide gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Niet enkel parking, clubhuis en wasserette, maar ook steeds een keuken/eetzaal waar bewoners meerdere keren per week (soms dagelijks) de kans krijgen om samen te eten. Er zijn daarnaast nog een kinderruimte, een zithoek, en meestal gastenkamers, een hobbyruimte, een bureautje of nog meer." (Jonckheere et al., 2010)

De 'kans' waar Jonckheere et al. naar refereren in hun definitie wordt ook benadrukt door *The Cohousing Association* (2015). Volgens hen is het grootste verschil tussen cohousing en andere gemeenschappelijke woonvormen de balans tussen de privé- en de gemeenschappelijke dimensie. De bewoners kiezen namelijk zelf hun niveau van betrokkenheid in het project. Dit impliceert dat de huishoudens niet perse gebruik moeten maken van de gemeenschappelijke ruimtes om te kunnen deelnemen aan het project.

Visie

Uit de literatuur blijkt dat dé cohousing niet bestaat. Jonckheere et al. (2010) stellen dat dit veel te maken heeft met de uiteenlopende visies en uitgangspunten van de groepen. Uitgangspunten kunnen zijn: ecologisch bewust leven, kiezen voor collectieve energievoorziening, een carpoolingsysteem ontwikkelen, sociaal engageren, woon-werkgemeenschap creëren, zelfvoorzienend zijn, mantelzorg aanbieden, kinderopvang faciliteren, … Bewoners van cohousingprojecten kunnen ook kiezen of ze zich richten naar de samenleving. Als ze dat wensen kunnen ze bijvoorbeeld een ecologisch of een sociaal engagement naar de buurt toe tonen (Jonckheere 2014). Hoe het project eruit zien is dus afhankelijk van de visie van de groep.

Kenmerken en eigenschappen

Er worden voor cohousing enkele vaststellingen gemaakt in de literatuur. Zo stelt Meltzer (2005) en Jonckheere et al. (2010) dat er *pro-environmental behaviors* binnen cohousing bestaan dankzij de sterk aanwezige sociale dynamieken. Sociale dynamieken leiden namelijk tot wederzijdse beïnvloeding, samenwerking en ondersteuning in de ecologische levenswijze. We kunnen dus besluiten dat binnen cohousing zowel sterkere sociale interacties als milieuverantwoord gedrag een

[10] Dit is het grootste verschil tussen gemeenschappelijk wonen en cohousing. In de definitie van gemeenschappelijk wonen is één privé-ruimte voor één huishouden en één gemeenschappelijk ruimte voldoende om van gemeenschappelijk wonen te spreken. Terwijl binnen cohousing de huishoudens hun volledige woning behouden, met keuken, sanitair en mogelijks eigen living.

[11] Met het woord *cohousers* wordt cohousingbewoners bedoeld, net zoals het gebruikt wordt door Jonckheere et al. (2010) in 'Samenhuizen in België : waar staan we, waar gaan we'.

[12] Cohousers zijn niet verplicht om (dagelijks) gebruik te maken van de gemeenschappelijke ruimtes omdat ze volledig kunnen blijven functioneren in hun eigen woning. Dit kan mogelijks leiden tot een afstand tussen bewoners.

erkende plaats krijgen. Fromm (1991) stelt verder dat dankzij de sociale interacties gemeenschappelijke voorzieningen zijn gaan groeien binnen cohousing, zoals het ondersteunen van eenoudergezinnen. Zonder dat dit een oorspronkelijke doelstelling was van cohousing.

Beenaerts (2014) vertelt verder dat elk cohousingproject zijn eigen gradatie van gemeenschappelijkheid, duur en omvang bepaald. Naast de gemeenschappelijkheidsgraad dat al bekend was uit fig. 1 wordt nu ook duidelijker dat cohousingprojecten ook kunnen verschillen in duur en omvang. Jonckheere et al. voegen hieraan toe dat er binnen cohousing ook een onderscheid kan gemaakt worden in het type architecturaal ontwerp, de juridische structuur, de financiële structuur en de verwachtingen van de betrokkenen.

In bijlage A kan de lezer meer informatie vinden over de geschiedenis van cohousing, maar deze wordt niet opgenomen in het theoretisch kader.

1.2. Duurzame huisvesting

Zonet werd cohousing beschreven en gedefinieerd. Is cohousing een duurzame woonvorm? Om deze vraag te benaderen is een duurzaamheidsraamwerk nodig. In deze masterproef vormen de visies van de VN en van Vlaanderen op duurzame huisvesting als twee belangrijkste inspiratiebronnen. Er zijn echter verschillende auteurs die duurzame huisvesting omschrijven. Volgens Straube (2006) bijvoorbeeld kan *duurzame huisvesting* gedefinieerd worden als:

"A sustainable house is one that uses energy and material more effectively both in production and operation while polluting and damaging natural systems as little as possible."

De auteur legt in deze definitie uitsluitend de nadruk op de ecologische duurzaamheid van een woning, waarbij een doeltreffend energie- en materiaalgebruik met zo'n laag mogelijk impact op het ecosysteem een hoofdrol speelt. Andere auteurs stellen bijvoorbeeld dat luchtkwaliteit en watergebruik (Edwards & Turrent, 2000) ook belangrijke kenmerken zijn van duurzame huisvesting. Of een esthetische design, comfort (Malienea & Malys, 2009), bodemkwaliteit en biodiversiteit (Priemus, 2005). Deze laatste kenmerken hadden mogelijks ook een interessante invalshoek op de duurzaamheid van cohousing kunnen werpen. Ze werden echter weerhouden omdat uit de introductie bleek dat andere duurzaamheidskenmerken[13] meer belang en voorrang krijgen in Vlaanderen.

In het onderzoek van Winston et al. (2008) beschrijven de auteurs duurzame huisvesting als een essentieel aspect van het leven en een belangrijk element van duurzame ontwikkeling. Zij merken echter op dat er geen duidelijke kenmerken bestaan van duurzame huisvesting en ook dat vooral de sociale indicatoren onderbelicht zijn. Enkele kenmerken zijn wel te vinden in *Sustainable Housing: Priciples and Practice* van Edwards & Turrent (2000). Zij beschrijven duurzame huisvesting als een begrip dat veel verschillende aspecten samenbrengt. Zoals gezonde luchtkwaliteit, duurzaam watergebruik, kwaliteit van het wonen en de woning, duurzaam transport en conservatie van gebouwen. In een ander artikel van Winston (2009) wordt onderzocht wat de barrières zijn die duurzame huisvesting belemmeren. De auteur ondervindt verschillende barrières. Zoals een tekort

[13] Hiermee wordt betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen bedoeld.

aan een gemeenschappelijke visie op duurzame huisvesting, een inadequate woonbeleid, een tekort aan kennis en expertise over duurzaam bouwen, negatieve percepties op compacte woningen en een negatieve perceptie op een sociale mix binnen huisvesting. De auteur concludeert dat een adequaat woonbeleid, met voldoende sociale en betaalbare huisvesting en ruimte voor duurzame communes, essentieel is om duurzame huisvesting te realiseren. Haar conclusie kan mogelijks functioneren als een optelsom van kenmerken die duurzame huisvesting voortbrengen.

Onder de meeste auteurs en initiatiefnemers bestaat er dus een consensus dat duurzame huisvesting gerealiseerd kan worden met verschillende kenmerken. Enkele hiervan werden zonet beschreven. Sommige kenmerken komen ook terug in de Sustainable Goals 2030 van de VN en de Visie 2050 van Vlaanderen. Deze laatste documenten worden echter als belangrijkste inspiratie gebruikt in deze masterproef. Dit heeft als reden dat in beide documenten sociale inclusie, betaalbaar wonen en duurzaam wonen & bouwen als prominente kenmerken naar voor komen. Daarbij vormen ze prioriteit voor de huisvesting in Vlaanderen[14]. Het is daarom interessant om te zien hoe de ontwikkeling ervan is binnen cohousing. In de SDG's worden deze drie kenmerken respectievelijk onderverdeeld in de economische, de sociale en de ecologische pijler. De koppeling tussen de drie kenmerken en de drie pijlers maakt verder het gebruik van een duurzaamheidsraamwerk mogelijk[15].

In de volgende twee alinea's wordt geïllustreerd hoe betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen aan bod komen in de SDG's en verschillende beleidsdocumenten in Vlaanderen.

In 2015 lanceerde de VN de Sustainable Development Goals 2030, die werden goedgekeurd door 193 landen. De zeventien doelstellingen en 169 subdoelstellingen staan neergeschreven in een officieel document Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development (Fido, 2016). De doelstellingen die zich situeren rond betaalbaar wonen en sociale inclusie lijken een dominante plaats in te nemen. Soms zijn ze zelfs verbonden met elkaar. Zo heeft doelstelling 1: *beëindig armoede overal en in al haar vormen* betrekking op doelstelling 11.1 waarin vermeld staat dat betaalbare huisvesting voor iedereen toegankelijk moet zijn. Ook doelstelling 11.3 verwijst naar een inclusieve en duurzame stadsontwikkeling. Er kan tevens de link worden gemaakt met doelstelling 10.2*: sociale, economische en politieke inclusie van iedereen mogelijke maken en bevorderen (…)*; of doelstelling 10.3*: gelijke kansen verzekeren en ongelijkheden wegwerken, ook door het afvoeren van discriminerende wetten, beleidslijnen en praktijken (…).* Naast deze talrijke voorbeelden komt duurzaam wonen & bouwen ook aan bod in de doelstellingen. Zo betreft doelstelling 10, doelstelling 11 en doelstelling 12 waarin duurzame consumptie-, productiepatronen en levensstijlen centraal staan (Verenigde Naties, 2016).

In de Visie 2050 van Vlaanderen vormt duurzaamheid een belangrijke leidraad voor de steden. Steden moeten zich onder andere meer gaan toeleggen op het stimuleren van een sterk sociaal weefsel en het aanbieden van betaalbare woningen. Ook moeten steden de levenskwaliteit van hun burgers verbeteren door bijvoorbeeld een nabijheid van functies[16] te creëren. Vlaanderen wil ook dat woningen meer inclusief zijn en dat er aandacht is voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen (Vlaamse Overheid, 2013). In de startnota *Slim Wonen en Leven* van de Vlaamse overheid wordt

[14] In de introductie wordt de relevantie aangetoond voor Vlaanderen.
[15] In de introductie staat vermeld dat we de duurzaamheidstheorie van Thiele en Barrez zullen gebruiken. Deze zijn gebaseerd op de drie pijlers van duurzaamheid.
[16] Zoals nabijheid van werk.

er ook een nadruk gelegd op de inclusie van diegene die zijn/haar woonnood niet zelf kan invullen (Rooze, 2017). Inclusie lijkt dus een belangrijke plaats in te nemen binnen de literatuur van duurzame huisvesting. In de startnota wordt er vervolgens verwezen naar collectieve woonvormen. Deze kunnen volgens de auteurs helpen in de transitie van verkavelingen en vrijstaande woningen naar compactere en bewoonde woningen.

Om onderzoek te kunnen voeren naar betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen binnen cohousing moeten deze duurzaamheidskenmerken eerst gedefinieerd worden. In punt 1.2.1; 1.2.2; 1.2.3 komen verschillende auteurs aan bod, om zo de kenmerken en een definitie vast te stellen.

1.2.1. Wat is betaalbaar wonen?

Volgens de VN (2016) moet elke bevolkingsgroep tegen 2030 toegang en eigenaarschap krijgen tot een adequate, kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting, in het bijzonder de maatschappelijk kwetsbaren. Dezelfde beginselen zijn ook terug te vinden in artikel 3 van de Vlaamse wooncode (Antwerps Platform Wonen, 2012)

Om de betaalbaarheid van woningen te begrijpen, moet er gekeken worden naar de relatie tussen de uitgaven voor wonen en het persoonsinkomen (Heylen & Winters, 2007). Om de betaalbaarheid te meten, zijn er zowel objectieve als subjectieve meetmethodes. Bij de subjectieve meetmethode wordt aan de bewoners gevraagd of ze het afgelopen jaar één of meerdere keren een probleem ondervonden bij het uitbetalen van de vaste woonkosten, dit zijn de huur of de afbetaling van een woning. In de objectieve meetmethode worden de woonuitgaven in relatie geplaatst tot het inkomen van gezinnen. Het Grote Woononderzoek 2013 in Vlaanderen maakte bijvoorbeeld gebruik van de objectieve meetmethode. Er bestaan verder twee soorten objectieve meetmethodes. De eerste meetmethode berekent een ratio van de bruto woonuitgaven ten opzichte van het inkomen. Zo mag een huishouden niet meer dan 30% van zijn inkomen besteden aan huur of afbetaling van zijn woning. De tweede meetmethode meet het verschil tussen het inkomen en de bruto woonuitgaven. Dit wordt het *resterend inkomen* genoemd. Het resterend inkomen mag niet onder het referentiebudget komen dat nodig is om menswaardig te participeren in de samenleving. Dit referentiebudget is opgesteld door het Vlaams Armoedesteunpunt (Storms et. al, 2015) en is gebaseerd op reële uitgavenpatronen van lage inkomensgezinnen (Heylen, 2015).

Volgens Block et al. (2007) is een woning betaalbaar als eigenaars of huurders een middelgrote koopwoning kunnen betalen (in een verkoopakte geregistreerd als ‘kleine of middelgrote woning’). Een woning is betaalbaar voor eigenaars indien het huishouden over een voldoende jaarinkomen beschikt om een hypotheeklening af te sluiten. Een woning is betaalbaar voor huurders indien het huishouden een voldoende hoog maandelijks inkomen heeft.

Betaalbaar wonen heeft tevens te maken met de kosten die verbonden zijn aan het wonen, zoals de kosten van het waterverbruik, de verwarming en de elektriciteit. Het maximaal beperken van dergelijke woonkosten, door bv. energiezuinig te leven, kan bijdragen aan de betaalbaarheid van wonen (VVSG, z.d.). Deze factoren en wellicht ook vele andere factoren beïnvloeden met andere woorden of betaalbaarheid tot stand komt.

Om de betaalbaarheid van wonen te stimuleren in Vlaanderen, kan de eigenaar of de huurder op verschillende manieren de kosten drukken. Ten eerste zijn er een aantal leningen die mensen in staat stellen om de kostprijs van een woning te verlagen, zo is er bv. een sociale lening (zoals de Vlaamse Woonlening) of een 'energieK-lening[17]' (Vanhoudt, 2017). Je kan ook van een belastingvermindering genieten bij een aankoop van een leegstaande, verwaarloosde of onbewoonbare woning. Ten tweede kan de betaalbaarheid van woningen gestimuleerd worden met behulp van sociale huurwoningen (Block et al., 2007). Deze woningen zijn namelijk bedoeld voor alleenstaanden of gezinnen met een bescheiden inkomen (Belgium, 2017). Ten derde bestaan er op dit moment woonprojecten in Brussel die gebruik maken van Community Land Trusts[18]. Dit systeem verhoogt de betaalbaarheid van wonen en is onder andere interessant voor mensen met een minimum inkomen (De Pauw, 2009). De minimumbedragen van een inkomen zijn afhankelijk van de categorie waarin een persoon zich bevindt. Naast een leefloon bestaat er een minimum nettobedrag voor een samenwonende persoon (578,27 euro) en voor een alleenstaande persoon (867,40 euro) (POD Maatschappelijke Integratie, 2016). Deze bedragen worden enkel ter illustratie gegeven. Daarnaast zijn er nog andere categorieën waarvoor een minimuminkomen bepaald is, op basis van de Belgische wetgeving en de collectieve arbeidsovereenkomsten, zoals een inkomensgarantie voor ouderen, minimumpensioen, brutobedrag werkloosheidsuitkering en anderen (Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting, 2017).

Volgens Davis (1995) bestaan er enkele misvattingen over betaalbare huisvestingen. Ten eerste is het niet enkel bedoeld voor daklozen die in nood zijn van een betaalbare woning. Ook alle mensen wiens inkomen net boven de minimumgrens zit komen in aanmerking alsook eenoudergezinnen, ouderen, net afgestudeerde twintigers, werklozen, enz. Ten tweede bestaat betaalbare huisvesting niet enkel uit de *basics* zoals een dak boven je hoofd en een deur. Een woning moet voldoen aan veiligheids- en kwaliteitsnormen. Het moet ook tegenmoet komen aan de culturele en psychologische noden van zijn bewoners.

Hierboven werden elementen van betaalbaar wonen aangereikt aan de lezer. Volgens verschillende bronnen kan de woonvorm cohousing betaalbaar zijn, doordat de woonvorm gedeeld kan worden met anderen of omdat er huurmogelijkheden bestaan (Luysterman & Racquet, 2016; SDW/AB, 2016; De Okelaar, 2017). In het rapport van Jonckheere et al. (2010) stellen de auteurs echter vast dat veel woongemeenschappen betaalbaar wensen te zijn, maar dat weinig mensen hierin slagen ook al worden bepaalde zaken zoals een waterzuiveringssysteem betaalbaarder vanwege een schaalvoordeel. Dus hoe zit het voor cohousing? Is het een betaalbare woonvorm in Vlaanderen? Op welke manier dan wel of juist niet? Voor het operationaliseren van deze vraagstukken worden er interviews afgenomen bij cohousingexperten. Hierbij wordt er niet ingegaan op de economische parameters van betaalbaar wonen, maar eerder op de factoren die de betaalbaarheid beïnvloeden.

[17] Een 'energieK-lening' is een lening op afbetaling aan 2 % rente, met een maximumbedrag van 10.000 euro en met een terugbetalingstermijn van max. 5 jaar.
[18] Community Land Trusts zijn organisaties die systemen toepassen waarbij er een scheiding komt tussen de eigendom van een woning en het landeigendom (De Pauw, 2009).

1.2.2. Wat is sociale inclusie?

Het begrip sociale inclusie is terug te vinden bij de duurzaamheidsdoelstellingen 10 en 11[19] (United Nations, 2016). Inclusie moet volgens de VN gegarandeerd worden bij elke doelgroep ongeacht hun leeftijd, geslacht, handicap, ras, etniciteit, herkomst, godsdienst of economische status. Als voorbeeld staat in de SDG's dat alle discriminerende wetten en beleidslijnen afgevoerd moeten worden (Verenigde Naties, 2016). Volgens het Vlaams Instituut voor Gezondheidspromotie en Ziektepreventie zijn kwetsbare groepen onderverdeeld in *mensen in armoede* en *etnisch culturele minderheden* (VIGeZ, 2017). Het Centrum voor Sociaal Beleid groepeert kwetsbare doelgroepen eerder als *alleenstaanden* en *eenoudergezinnen* (Frans et. al., 2014). De Vlaams Minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin vult het rijtje aan met jongeren, ouderen, personen met een handicap, mensen die in slechte gezondheid verkeren, thuislozen, werklozen en laaggeschoolden (Vandeurzen, 2009). Zowel de VN, Davidson (2010) als enkele andere auteurs zien sociale inclusie als een deel van sociale duurzaamheid. Mogelijks kan dit vrij geïnterpreteerd worden als de sociale pijler van duurzaamheid.

Uit de literatuurstudie blijkt dat sociale inclusie niet eenduidig te definiëren valt. Daarom worden verschillende definities uiteengezet. Steunpunt Wonen verwijst naar sociale inclusie als *het tegengaan van sociale uitsluiting* (Claessens et al., 2009). Van Dale definieert *uitsluiting* als 'het uitstoten, buitenplaatsen of verdrijven van iemand uit een gemeenschap, groep of kring' (Van Dale, 2015). Jehoel-Gijsberg (2004) voegt hieraan toe dat bij uitsluiting niet of nauwelijks sprake is van sociale participatie of ondersteuning. Dit laatste houdt in dat een doelgroep een tekort heeft aan financiële en materiële middelen, wat op zijn beurt onvoldoende toegang geeft tot huisvesting en de samenleving (Jehoel-Gijsbers, 2004). Volgens Steunpunt Wonen is sociale inclusie nodig om goed te wonen. Dit betekent dat alle kwetsbare doelgroepen op hetzelfde niveau moeten kunnen leven als de rest van de samenleving (Claessens et al., 2009).

Sociale inclusie kan onderverdeeld worden in drie niveaus: het micro-, het meso- en het macrosysteem (Schalock, 2002; Taylor et. al., 1991; Kröber, 2008). In het *micro*systeem hebben burgers mogelijkheden om te kunnen participeren aan de samenleving en aan de sociale setting van mensen zoals familie, thuis en op het werk. In het *meso*systeem hebben burgers toegang tot voorzieningen die voor iedereen open staan. In het *macro*systeem zijn er wet- en regelgevingen die burgers ondersteunen om deel te nemen aan de samenleving. Een samenhangende wetgeving moet er namelijk voor zorgen dat met inclusie de kansen van burgers vergroot worden (Schalock, 2002). In de literatuur is er weinig informatie te vinden over de relatie tussen sociale inclusie en wonen in Vlaanderen. Er is wel theorie te vinden over het creëren van een sociale mix in een stedelijke context. 'Sociale mix' betekent: 'het mengen van bewoners met verschillende etnisch-culturele achtergrond en sociale status' (Loopmans et al., 2011). Het wordt onder meer gebruikt als een tool voor sociale cohesie en het tegengaan van een ongewenste concentratie van een bepaalde bevolkingsgroep op een bepaalde plaats (Van den Brande, 2014).

Volgens Loopmans et al. (2011) zijn de instrumenten om een sociale mix te realiseren beperkt. Verschillende woningtypes met verschillende prijsklassen kunnen bv. gemengd worden om een sociaaleconomische mix te realiseren. Een menging van woningtypes moet gepaard gaan met een

[19] Duurzaamheidsdoelstelling 10 van de SDG's 2030: *Dring ongelijkheid terug* en duurzaamheidsdoelstelling 11: *Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam* (United Nations, 2016).

mening van eigendomstypes en prijsklassen, anders is er weinig effect op de sociaaleconomische mix. Dit laatste is omdat verschillende gezinstypes met verschillende culturele achtergronden veel gemeenschappelijk kunnen hebben en toch tot een andere sociale klasse kunnen behoren. Daarom moet er binnen bouwprojecten ook een bepaald percentage betaalbare of sociale huisvesting aanwezig zijn. Deze instrumenten verzekeren een sociale mix echter niet (Arthurson, 2008). Er kan verder een bewuste toewijzingspolitiek van de overheid of een andere grote actor worden gevoerd, zoals het geval is bij de sociale huurmarkt. In Vlaanderen is deze huurmarkt echter klein (6%) (Bblv, z.d.) in vergelijking met de private woonmarkt (74,4%), waardoor de wijzigingspolitiek weinig impact zal hebben (Loopmans et al., 2011). Van den Brande (2014) stelt ook dat een sterke sociale mix op één plaats soms voor een sterkere segregatie zorgt tussen deze plaats en de samenleving.

Volgens het rapport van Jockheere et al. (2010) is er weinig sprake van sociale inclusie binnen woongemeenschappen. Er wordt een link gemaakt naar sociale woningbouw en er wordt gesproken over een sociale mix, waar sommige startende projecten naar opzoek zijn maar dikwijls niet in slagen. Daarom stellen de auteurs dat steunmaatregelen nodig zijn om een sociale diversiteit te bereiken, maar ze gaan hier niet dieper op in. Daarnaast wordt er ook gesproken over mantelhulp en het ondersteunen van zorgbehoevenden. De auteurs stellen dat bewoners hierin begeleid moeten worden. Er blijkt dus weinig informatie te zijn over sociale inclusie, vooral over de reden(en) waarom groepen hier niet in slagen. De vraag kan dus gesteld worden of er sprake is van sociale inclusie binnen cohousing in Vlaanderen anno 2017. Om het onderzoek focus te geven, zal de aandacht gericht worden op maatschappelijk kwetsbare doelgroepen en de manier waarop deze doelgroepen geïntegreerd (kunnen) worden in cohousingprojecten of juist belemmering ondervinden bij toegang tot cohousing.

1.2.3. Wat is duurzaam wonen & bouwen?

Net zoals de andere twee aspecten, maakt *duurzaam wonen & bouwen* ook een deel uit van duurzame huisvesting (Verenigde Naties, 2016). Bij de SDG's staan doelstellingen 11[20] en 12[21] onder andere in het teken van duurzame menselijke nederzettingen, clean energy en duurzaam gebruik van natuurlijke hulpbronnen. Dezelfde sleutelwoorden komen terug in de Visie 2050 van Vlaanderen (Vlaamse Regering, 2016). Omwille van de bovenstaande redenen moeten huishoudens, volgens Weeler & Beatley (2009), daarom inzetten op recyclage en hergebruik van goederen. Steden moet tevens minder afhankelijk worden van fossiele brandstoffen en meer inzetten op hernieuwen energiebronnen, zoals zonnepanelen. Block et al. (2007) voegen hieraan toe dat huishoudens minder CO_2-emissies moeten produceren en een ecologische manier van leven moeten adopteren om zo hun ecologische voetafdruk te verminderen (Weeler & Beatley, 2009).

Volgens Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen (z.d.) betekent duurzaam wonen & bouwen rekening houden met mens en milieu. Wie duurzaam bouwt, heeft een oog voor zuinig energie- en watergebruik en gezonde bouwmaterialen. Volgens het Vlaams Transitienetwerk Duurzaam Wonen en Bouwen betekent duurzaam wonen & bouwen dat woningen kwalitatief van hoog niveau zijn wat betreft bouw, onderhoud en gebruik. Er worden duurzame bouwconcepten toegepast en

[20] Doelstelling 11: *Maak steden en menselijke nederzettingen inclusief, veilig, veerkrachtig en duurzaam*
[21] Doelstelling 12: *Verzeker duurzame consumptie- en productiepatronen*

materialen gebruikt die ethisch, sociaal, economische en ecologisch verantwoord zijn en dit over hun ganse levenscyclus. Daarnaast is de afvalproductie en de emissies van woningen teruggedrongen (Duwobo, z.d.). Aalbers, Duijvestein & Wagt (2001) vullen aan dat *duurzaam wonen & bouwen* een breed begrip is omdat het alle thema's van bouwdetail tot energiegebruik omvat. Daarom wordt hieronder een onderscheid gemaakt tussen duurzaam wonen enerzijds en duurzaam bouwen anderzijds.

Duurzaam wonen

In doelstelling 12 van de SDG's staat dat mensen meer in harmonie moeten leven met de natuur (Verenigde Naties, 2016). *Leven in harmonie met de natuur* kan mogelijks geïnterpreteerd worden als een *ecologische levensstijl leiden*. Schmid (2011) definieert een 'ecologische levensstijl' als het nadenken over je eigen gewoontes, over je gedachteloze keuzes en over je routinematig gebruik van grondstoffen dat in veel gevallen slechte consequenties heeft voor het milieu. Bij een ecologische levensstijl is geen sprake van puur consumptiegedrag.

Volgens Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen (z.d.) bestaan er een aantal basisprincipes voor *duurzaam wonen*. Zo kan een burger kiezen tussen verschillende duurzame technieken of technologieën, die hij dan toepast in zijn woning. Zoals een optimaal gebruik van regenwater of de keuze voor een installatie met laag energieverbruik. Wonen dicht bij een stadskern wordt aanzien als duurzaam wonen. Ook werken met een flexibel bouwplan met multifunctionele en modulaire ruimtes is duurzaam wonen (Willaert, 2013). Het gebruik van milieuvriendelijk producten wordt ook aangemoedigd, zoals gebruik van huishoudelijke producten die vrij zijn van lijm of solventen.

Duurzaam bouwen

Bij (ver)bouwen is het in Vlaanderen verplicht om rekening te houden de EPB-eisen, die de minimale energievoorschriften opleggen (Vlaanderen, z.d.). Voorbeelden hiervan zijn de thermische isolatie-eisen, de algemene energieprestatie-eisen en de binnenklimaateisen. *Duurzaam bouwen* betekent ook dat de impact van het hele bouwproces zo beperkt mogelijk blijft. Volgens Willaert (2013) kan dit onder meer verwezenlijkt worden door de woning compact te houden. Volgens haar kan de duurzaamheid van materiaal bepaald worden aan de hand van een Levens Cyclus Analyse[22] (= LCA). Naar de ervaring van Willaert (2013) heeft een LCA verschillende methodes en rekensystemen, waarvan sommige te gedateerd zijn.

Huishoudens hebben de keuze uit verschillende typen van duurzame woningen. In een *lage-energiewoning* worden verschillende maatregelen toegepast om de energievraag te verlagen, bv. isoleren. Bij een *passiefhuis* wordt er een voldoende aangenaam binnenklimaat gecreëerd, waardoor verwarmings- of koelsystemen overbodig worden. Livios (z.d.) maakt verder een onderscheid tussen duurzaam bouwen en bio-ecologisch bouwen. Bij *duurzaam bouwen* is er geen rechtstreekse aandacht voor het milieu, maar wel voor het levensduur van het materiaal. Bij *bio-ecologisch bouwen* is er aandacht voor het milieu, voor de levensduur van het materiaal, alsook de

[22] Een LCA meet materialen en producten in verschillende levensfasen, dit resulteert dan in een schaduwkost. Hoe lager de schaduwkost, hoe duurzamer het product. De schaduwkosten worden gemeten aan de hand van zeven milieuklassen waarbij klasse 1a de beste keuze is en klasse 7c minder duurzaam of zelfs onaanvaardbaar is. In 2008 werden, voor een hellend dak, de volgende materiaal geclassificeerd: schapenwol en cellulose (klasse 1a), kurk (klasse 2a) en polyurethaan (5a) (Willaert, 2013).

menselijke gezondheid. Bij bio-ecologisch bouwen wordt vaak het *cradle-to-cradle*-principe gebruikt, een principe dat materiaalhergebruik aanmoedigt (Livios, z.d.).

Volgens verschillende bronnen (Marckmann, 2012; Van Keymeulen, 2016; Rooze, 2017) wordt uw ecologische voetafdruk kleiner als je woont in een cohousingproject, omdat er compacter wordt geleefd en aldus minder materiaal wordt gebruikt. Dit heeft een gunstig effect op milieu, wat mogelijks de woonvorm duurzamer maakt ten opzichte van andere woningen. In het rapport van Jonckheere et al. (2010) wordt herhaaldelijk aangehaald dat er ecologische motieven bestaan die voor ecologische keuzes binnen cohousing. In deze masterproef zal er nagegaan worden of deze factoren effectief aan bod komen binnen cohousing in Vlaanderen. Er wordt hierbij ingegaan op hoe cohousers duurzaam wonen & duurzaam bouwen invullen.

2. Onderzoekskader

2.1. Onderzoeksvragen

De introductie en het theoretisch kader bespraken het concept duurzaamheid. Barrez (2016) en Thiele (2013) geven aan dat duurzaamheid bereikt wordt wanneer er een dynamiek en een evenwicht is tussen de drie pijlers[23]. Een maximalisatie van één pijler is onvoldoende. Elke pijler moet aanwezig zijn en in balans zijn met de andere pijlers. Daarom is een studie naar elke pijler apart, alsook de studie naar de combinatie van de drie pijlers nodig, om een uitspraak te maken over de duurzaamheid van cohousing. Dit leidt tot vier onderzoeksvragen. De eerste drie situeren zich rond de drie gekozen duurzaamheidskenmerken. Hiermee willen we inzicht verwerven over betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen binnen cohousing. De laatste onderzoeksvraag zal de drie duurzaamheidskenmerken combineren.

De eerste onderzoeksvraag wil nagaan of cohousing een betaalbare woonvorm is**.** In het theoretisch kader werd aangehaald dat de betaalbaarheid van wonen afhankelijk is van verschillende factoren. Zoals het persoonsinkomen, het resterend inkomen, water- of elektriciteitsverbruik, ... Afhankelijk van de situatie zijn er wel middelen of instrumenten ter beschikking om betaalbaarheid te stimuleren zoals subsidies, belastingverminderingen of systemen zoals CLT's. Welke instrumenten worden benut binnen cohousing in Vlaanderen? Zijn er misschien andere? Om meer inzicht hierin te krijgen, wordt er ook een deelvraag geformuleerd.

Onderzoeksvraag 1: **Is cohousing een betaalbare woonvorm?**
Met deelvraag: ***Wat maakt cohousing betaalbaar?***

Uit de literatuuronderzoek blijkt verder dat er weinig tot niets geweten is over sociale inclusie binnen cohousing. Sociale inclusie gaat volgens de theorie over toegang creëren voor iedereen, maar voornamelijk voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen. Zoals mensen in armoede, eenoudergezinnen, ouderen, … Voor deze masterproef wordt geen specifieke doelgroep geselecteerd omdat een overzicht gewenst is van alle mogelijke doelgroepen die momenteel toegang hebben tot cohousing. In het theoretisch kader staat ook vermeld dat het aantal

[23] Sociale, economische en ecologische pijler

instrumenten om sociale inclusie binnen huisvesting te stimuleren beperkt is[24]. Daarom is het ook interessant om te achterhalen welke instrumenten voor sociale inclusie gebruikt worden binnen cohousing. Daarom wordt er naast de tweede onderzoeksvraag ook een deelvraag gevormd.

Onderzoeksvraag 2: **Is er sprake van sociale inclusie binnen cohousing?**
Met deelvraag: ***Welke doelgroepen worden aangetrokken tot cohousing? En hoe?***

Andere deelvragen kunnen evenzeer belangrijk blijken, zoals het nader bestuderen van de aangetrokken doelgroepen, maar dit valt buiten dit onderzoeksgebied.

De derde onderzoeksvraag situeert zich rond duurzaam wonen & bouwen. Sommige auteurs stellen dat cohousers vaak ecologische motieven hebben. Deze veronderstelling wordt afgetoetst in deze masterproef door middel van informatie te zoeken naar de manier waarop deze ecologische motieven tot stand komen binnen cohousing in Vlaanderen en in welke mate ze effectief voorkomen. In het theoretisch kader blijkt dat het begrip breed is en kan bestaan uit zowel bouwdetails, als energieverbruik, als een ecologische levensstijl leiden. Daarom worden twee deelvragen geformuleerd.

Onderzoeksvraag 3**: Wordt duurzaam wonen & bouwen ingevuld binnen cohousing?.**
Met deelvraag 1: ***Hoe komt de ecologische levensstijl naar boven?*** *(beargumenteert het duurzaam wonen)*
Met deelvraag 2: ***Welke ecologische keuzes worden er gemaakt met betrekking tot bouwen***? *(beargumenteert het duurzaam bouwen)*

De **vierde onderzoeksvraag** combineert de drie pijlers en aldus de drie gekozen duurzaamheidskenmerken van cohousing. Dit is enerzijds een terugblik op de eerste drie duurzaamheidskenmerken van cohousing en anderzijds een overkoepelende onderzoeksvraag dat een antwoord moet geven op de vraag of cohousing duurzaam mag genoemd worden. De vraag wordt beantwoord met behulp van de duurzaamheidstheorie van Barrez en Thiele.

Onderzoeksvraag 4: **Is cohousing een duurzaam huisvesting?**

2.2. Methodologie

Op dit moment zijn er onvoldoende wetenschappelijke artikels te vinden over cohousing in Vlaanderen. Dit leidt ertoe dat er ook weinig informatie beschikbaar is over cohousing als duurzame huisvesting, waardoor een exploratief onderzoek aangewezen is. In deze masterproef wordt er gekozen om een kwalitatief onderzoek te voeren waarbij semigestructureerde, face-to-face, diepte-interviews afgenomen worden bij verschillende respondenten die expertise hebben in duurzame huisvesting en/of cohousing. De bovenstaande onderzoeksmethodologieën worden gekozen omdat op deze manier specifieke en gedetailleerde inzichten vergaard kunnen worden (Bazeley & Jackson, 2013) over cohousing als duurzame huisvesting.

[24] In het theoretisch kader gezien onder de term ‘sociale mix’, als theorie volgens Arthurson (2008) en Loopmans et al. (2011)

Aan de semigestructureerde diepte-interviewmethoden zijn zowel voor- als nadelen verbonden (De Pelsmacker & Van Kenhove, 2006). Het voordeel van individuele diepte-interviews is dat ze betere inzichten verschaffen in de visie van respondenten op cohousing en de bijhorende duurzaamheidskenmerken. Een ander voordeel is dat een semigestructureerde interview een duidelijke leidraad biedt doorheen de interviews. Het nadeel is daarentegen dat dergelijke interviews een te strak keurslijf kunnen vormen. Om dit te vermijden, werden de interviewvragen niet volgens een vastgelegde volgorde gesteld, maar werden ze eerder bepaald door de voortgang van het gesprek. De interviewvragen kunt u vinden in bijlage B. Deze zijn geïnspireerd op de (deel-) onderzoeksvragen, maar worden ook aangevuld met andere vragen om meer informatie te helpen verzamelen. Sommige respondenten gaven aan dat ze niet op elke vraag een antwoord hadden. Waardoor niet elke vraag bevraagd werd door alle respondent. Er werd ook afgeweken van de volgorde van de interviewvragen om het gesprek een meer natuurlijke gang te laten verlopen. Na elk interview werd het materiaal geanalyseerd, waardoor de oorspronkelijke vragenlijst in een nieuw licht werd geworpen. Dit heeft ertoe geleidt dat de vragenlijst geleidelijk aan evolueerde.

2.3. Respondenten

De zoektocht naar respondenten verliep telefonisch en via mail. Ik probeerde contactpersonen te zoeken via Samenhuizen VZW, via verschillende overheidswebsites, via (academische) publicaties en via de deskundigen die ik reeds had bereikt. Het doel was om respondenten te vinden met know-how of ervaring omtrent cohousing en duurzame huisvesting in Vlaanderen. Er werd getracht om zoveel mogelijk disciplines te bereiken, zodat de probleemstelling (vermoedelijk) vanuit verschillende invalshoeken benaderd kon worden. De zoektocht hield in dat er voor elk duurzaamheidskenmerk minstens één respondent werd gevonden en ook respondenten werden gevonden die over alle drie de duurzaamheidskenmerken kennis hadden. Dit was noodzakelijk voor de vierde onderzoeksvraag om zo de evenwicht tussen de kenmerken te kunnen bespreken.

In tabel 1 worden de verschillende respondenten weergegeven. De respondentengroep kan gecategoriseerd worden als een voornamelijk hoogopgeleide groep die op het ogenblik van de interviews tewerkgesteld was. Sommige hiervan waren actief bezig met duurzame huisvesting, zoals bijvoorbeeld werken rond woonbeleid of een cohousingproject op poten zetten. In bijlage C wordt de achtergrondinformatie en de expertise van de respondenten meegedeeld. Over het algemeen kan gesteld worden dat geen één respondent uitsluitend met cohousing bezig is. Maar eerder met huisvesting, gemeenschappelijke of andere alternatieve woonvormen.

RESPONDENT	FUNCTIE	ORGANISATIE	DATUM	TIJD
Diederik Vermeir	Jurist	Universiteit Antwerpen	21/04/2017	58 min. 50 sec.
Erik Grietens	Beleidsmedewer-ker	Bond Beter Leefmilieu	25/04/2017	46 min. 17 sec

Roland Kums	Oprichter Samenhuizen VZW	Samenhuizen VZW	21/04/2017	42 min. 29 sec.
Laura Aelterman	Consulent woonbeleid	Stad Antwerpen	28/04/2017	43 min. 08 sec.
Miryam Bak	Medewerker woonregie	Stad Antwerpen	28/04/2017	43 min. 08 sec.
Ken Dupont	Architect	Architectenbureau Dam	28/04/2017	50 min. 18 sec.
Stijn Oosterlynck	Socioloog	Universiteit Antwerpen	02/05/2017	40 min. 02 sec.
Hilde Luyts	Beleidsmedewer -ker woonbeleid Vlaanderen	Vlaamse Overheid	05/05/2017	63 min. 03 sec.

Tabel 1: praktische informatie over de respondenten en de interviews

Binnen dit onderzoek werden niet alle mogelijke disciplines bereikt. Enerzijds was dit een bewuste keuze omdat niet alle disciplines toepasselijk zijn voor deze masterproef, zoals een aantal wetenschappelijke deskundigen (bijvoorbeeld wiskundigen, informatici, etc.). Daarentegen waren ecologen of bouwingenieurs wellicht interessant geweest om de kenmerk duurzaam wonen & bouwen mee te bespreken. Ook meer deskundigen uit de sociale wetenschappen waren interessant geweest om te interviewen, zoals psychologen of economen. Deze hadden mogelijks bijgedragen tot meer gedetailleerde inzichten met betrekking tot de sociale en de economische pijler. Tijdens het zoeken naar respondenten, via mail of telefonisch, werden dergelijken deskundigen helaas niet gevonden. Daarnaast werden ook geen cohousingprojecten bezocht. Dit geeft mogelijks een beperking aan de huidige resultaten.

2.4. Dataverwerking

Het gemiddelde duur van de interviews is 50 minuten. De interviews werden allereerst getranscribeerd. Het daaropvolgende databeheer en de kwalitatieve analyse gebeurde aan de hand van vier stappen, namelijk: pre-codering, open codering, axiale codering en selectieve codering (Mortelmans, 2007). Bij het *pre-coderen* werd de data eerst bestudeerd, waarbij reeds bepaalde begrippen naar voor kwamen en de eerste kenwoorden, of *nodes*, werden gevormd. In deze fase werden de eerste herhalingen of theoretisch geladen concepten duidelijk, waardoor er meer overzicht was op de resultaten (Bazeley & Jackson, 2013). Vervolgens werd er *open gecodeerd*, waarbij de getranscribeerde data werd afgebroken in fragmenten, waaraan een specifieke code werd toegekend. Over het algemeen werd hierbij gewerkt met de woorden (of *codes*), uitgesproken door de respondenten, omdat de meeste respondenten een vakjargon gebruikten vanwege hun functie, als jurist, een architect of beleidsmaker. Dankzij het open coderen werd het duidelijk welke data niet relevant was. Niet relevante informatie werd (voorlopig) niet meegenomen naar de derde fase: *axiaal coderen*. De doelstelling van axiaal coderen is om aan de hand van de open codes concepten

uit te werken. Dankzij deze concepten begon er een structuur te komen en een verhaal begon zich te ontvouwen (Mortelmans, 2007).

Bij de vierde en laatste stap werd er selectief gecodeerd. De reeds gevormde codes van verschillende respondenten werden gespiegeld ten op zichte van de onderzoeksvragen, om zo tot de onderzoeksresultaten te komen (Mortelmans, 2007). De - op het eerste zicht - niet relevante informatie uit fase twee werd op het einde herbekeken, aangezien het voor sommige fragmenten pas op het einde duidelijk bleek waar ze thuis hoorden. Dankzij het selectief coderen was het mogelijk om een duidelijke structuur te geven aan de onderzoeksresultaten, namelijk: de hoofdstukken en de subhoofdstukken, die terug te vinden zijn in de sectie *onderzoeksresultaten*. Tijdens het selectief coderen werd gezocht naar tegenstrijdigheden en/of gelijkenissen bij de respondenten. Om dan te kijken of er een dominante visie aanwezig is. Een dominante visie helpt om een besluit te trekken over de onderzoeksvragen. Bestaat er geen dominante visie, dan wordt dit ook meegenomen in de conclusie.

Hieronder is een illustratie van de manier waarop er werd gecodeerd in deze masterproef:

Voorbeeld open coderen:

"Dat hangt ervan af. Ik denk niet dat [cohousingprojecten] duurder zullen uitvallen als een even ecologisch particuliere woning, maar wel als de groep heel doorgedreven keuze maakt ***(1).*** *Denk aan Brutopia. Die hebben gekozen voor een passiefhuisnorm* ***(2)****, maar die hebben toch zeer betaalbare appartementen kunnen realiseren omdat ze in totaal 1,5 miljoen euro subsidies bijeen wisten te sprokkelen* ***(3)****. Waardoor hun units wel zeer betaalbaar werden voor Brussel. Maar dat hangt van de inspanningen van de groep af en zeker niet van de stimulansen van de overheid."*

(1) Prijs afhankelijk van keuzes

(2) Voorbeeld duurzaam bouwen

(3) Betaalbaar wonen dankzij subsidies

Voorbeeld axiaal coderen:

(1) Werd geplaatst onder 'De kostprijs van een project'

(2) Werd geplaatst onder 'Duurzaam bouwen: energiebronnen, materiaalkeuze en bouwstijl'

(3) Werd geplaatst onder 'Systemen die betaalbaarheid stimuleren'

Deze codes zijn terug te vinden in de onderzoeksresultaten onder dezelfde titel.

Voorbeeld selectief coderen:

(1) en *(3)* werden geplaatst onder de onderzoeksvraag "Of cohousing een betaalbare woonvorm is?"

3. Onderzoeksresultaten

De onderzoeksresultaten worden onderverdeeld in vier subhoofdstukken. Elk onderdeel representeert respectievelijk een onderzoeksvraag. Dit zijnde: (1) **"is cohousing een betaalbare woonvorm?"**, (2) **"is er sprake van sociale inclusie binnen cohousing?",** (3) **"wordt duurzaam wonen & bouwen ingevuld wordt binnen cohousing?"** en (4) **"is cohousing een duurzame huisvesting?"** De vierde onderzoeksvraag fungeert als een moment van reflectie voor de respondenten, die hen in staat stelt om een uitspraak te maken over de duurzaamheid van cohousing. Elk onderzoeksvraag wordt aan het begin van elk subhoofdstuk gesteld, nadien worden de resultaten getoond en geanalyseerd. Er zal hierbij teruggeblikt worden op de theorie om zo gelijkenissen of tegenstrijdigheden te zoeken of om nieuwe inzichten te vergaren. Elk subhoofdstuk wordt afgesloten met een tussentijdse conclusie.

Met behulp van de interviewvragen werden inzichten en standpunten van de respondenten verzameld. Dankzij de deelvragen werden ook verschillende factoren verzameld die betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen kunnen beïnvloeden. Tijdens het analyseren van de resultaten is duidelijk geworden dat de betreffende factoren kunnen gecategoriseerd worden als factoren die drie duurzaamheidskenmerken stimuleren of belemmeren. De factoren staan met andere woorden de duurzaamheid van cohousing in de weg of helpen het vooruit. De belangrijkste factoren zijn samengevat in tabel 2. Het kan als een leidraad functioneren bij het lezen van de resultaten op onderzoeksvragen (1), (2) en (3). Deze factoren worden in de komende subhoofdstukken uitgediept. Onderzoeksvraag (4) focust zich op de resultaten over de dynamiek en het evenwicht tussen de drie duurzaamheidskenmerken. Hiermee wordt een conclusie gemaakt over de duurzaamheid van cohousing.

	BELEMMERENDE FACTOREN	STIMULERENDE FACTOREN
BETAALBAAR WONEN	▪ Vergelijkbare prijzen met klassieke woningen ▪ Hoog ambitieniveau ▪ Eigen startbedrag financieren ▪ Hoge ontwikkelingskosten ▪ "Vergeten" kosten	▪ BVBA, coöperatie oprichten ▪ Andere systemen beschikbaar ▪ Grond vrijstellen (overheid) ▪ (Ecologische) subsidies ▪ Wederzijdse diensten
SOCIALE INCLUSIE	▪ Trekt weinig maatschappelijk kwetsbare doelgroepen aan ▪ Homogene groepen ▪ Afhankelijk van visie groep ▪ Wetgeving niet up-to-date ▪ Moeilijke opdracht; sociale inclusie geen prioriteit	▪ Mogelijk via sociale huisvestingsmaatschappij ▪ Begeleiding, ondersteuning ▪ Decreet experimentele woonvormen
DUURZAAM WONEN & BOUWEN	▪ Niet altijd dicht bij stadskern ▪ Totale opp. cohousingprojecten niet perse compacter	▪ Autodelensystemen ▪ Dicht bij openbaar vervoer ▪ Permacultuur, moestuin, … ▪ Circulaire economie ▪ Compactere privéruimtes ▪ Gebruik maken van oud patrimonium ▪ Passiefhuisnormen ▪ Investeren in alternatieve verwarmings- en koelingstechnieken

Tabel 2: overzicht van factoren die de drie duurzaamheidskenmerken beïnvloeden.

3.1. Betaalbaar wonen

De eerste onderzoeks- en deelvraag van deze masterproef is of cohousing een betaalbare woonvorm is en wat het betaalbaar maakt. Er werd tijdens de interviews niet gepolst naar de economische parameters, maar eerder naar een overzicht van verschillende betaalbaarheidsfactoren die bij cohousing van belang zijn aangezien in de theorie verschillende factoren worden benoemd die de betaalbaarheid van woningen kunnen beïnvloeden. Zoals de variabele kosten (waterverbruik, verwarming, …) en de instrumenten die de kostprijs kunnen drukken (leningen, subsidies, …) (Vlaanderen, z.d.). Alsook de gedeelde faciliteiten en de huurmogelijkheden binnen cohousing (Luysterman & Racquet, 2016).

Er bestaat een consensus onder de meeste respondenten dat cohousing geen betaalbare woonvorm is (op dit moment). Volgens Erik Grietens (persoonlijke communicatie, 2017) zijn zelfs de meeste woonprojecten in Vlaanderen, inclusief cohousing, geen betaalbare woningen. Dit vanwege het Vlaamse woonbeleid dat nog te veel focust is op de private eigendom en te weinig op de (sociale) huurwoningen. Daarentegen sluiten enkele respondenten niet uit dat cohousing betaalbaar kan zijn. Dit omdat zowel dure als betaalbare projecten gerealiseerd kunnen worden. Over het algemeen is er ook een consensus onder sommige respondenten dat er onvoldoende cohousingprojecten bestaan in Vlaanderen. Dit maakt het moeilijker om een eenduidig antwoord te geven op de eerste onderzoeksvraag[25]. Een eenduidig antwoord is ook moeilijk vanwege de verschillende factoren die aan bod zijn gekomen tijdens de interviews. Factoren die de betaalbaarheid van cohousing (kunnen) beïnvloeden. Er blijkt dat er zowel stimulerende als belemmerende factoren bestaan. Deze worden in 3.1.1 en 3.1.2 uiteengezet. De voornaamste factoren kunnen samengevat worden in tabel 3. Niet alle stimulerende factoren zijn uitsluitend stimulerend. Dit vanwege de bedenkingen of tegenstrijdigheden tussen de respondenten. Dit wordt meegenomen en aangetoond bij stimulerende factoren.

	BELEMMERENDE FACTOREN	STIMULERENDE FACTOREN
BETAALBAAR WONEN	▪ Vergelijkbare prijzen met klassieke woningen ▪ Hoog ambitieniveau ▪ Eigen startbedrag financieren ▪ Hoge ontwikkelingskosten ▪ "Vergeten" kosten	▪ BVBA, coöperatie oprichten ▪ Andere systemen beschikbaar ▪ Grond vrijstellen (overheid) ▪ (Ecologische) subsidies ▪ Wederzijdse diensten

Tabel 3: De stimulerende en belemmerende factoren voor betaalbaar wonen die uit de interviews met de respondenten gevonden zijn.

3.1.1. Belemmerende factoren

3.1.1.1 Vergelijkbare prijzen met klassieke woning

Miryam Bak (persoonlijke communicatie, 2017) haalt tijdens het interview aan dat de kostprijzen tussen private woningen en een cohousingproject kunnen verschillen, maar ook gelijkaardig kunnen zijn. Wat wil zeggen dat cohousing niet per se betaalbaarder is als een klassieke private

[25] Deze vaststelling geldt echter ook voor sociale inclusie, meer hierover later.

gezinswoning. Als voorbeeld gaf ze een cohousingproject uit Borgerhout, waarbij de kostprijs 237 000 euro was voor één slaapkamer-appartement van 70m^2. De prijzen van nieuwbouw private projecten in de buurt, met dezelfde grootte, zijn zowel duurder als goedkoper volgens haar. Aansluitend op de uitspraak van Bak vertelt Kums (persoonlijke communicatie, 2017) dat iemand die geen klassieke koopwoning kan veroorloven zich meestal ook geen cohousing kan veroorloven. Hij vertelt net als Bak dat de prijzen vrij gelijkaardig zijn, naargelang de ligging. Met andere woorden kan cohousing even duur (of goedkoop) uitvallen als de gelijkaardige klassieke woning.

3.1.1.2 Ambitieniveau

Wanneer verder werd gevraagd of cohousing duurder uitkomt dan een private woning, antwoordden Aelterman (persoonlijke communicatie, 2007) dat dit sterk afhangt van de woonnood of de woonwens van de bewoners. Dupont (persoonlijke communicatie, 2017) gaf een gelijkaardige opmerking tijdens het interviews. Hij vertelde dat de gehele kostprijs van een cohousingproject afhangt van het ambitieniveau van de groep:

"*Bij [cohousing project] Gummarus[hof] in Mechelen ligt het ambitieniveau qua energieniveau en ecologisch bouwen hoger, die willen energieonafhankelijk worden, dit wil zeggen: warmtepompen, ventilatiesystemen, zonneboilers, zonnepanelen. Ja… dan is dat niet goedkoop."* (Ken Dupont)

3.1.1.3 Beginfase woonvorm

Verder stelden sommige respondenten dat cohousing in Vlaanderen op dit moment niet goedkoop is omdat het zich in een beginfase bevindt. Dit heeft volgens de respondenten te maken met het feit dat cohousers moeilijk een lening kunnen bemachtigen voor gemeenschappelijke eigendommen bij banken. Banken weten immers niet hoe ze gemeenschappelijke delen in beslag kunnen nemen eenmaal één partij zijn lening niet kan betalen, vertellen enkele respondenten. Deze belemmerende factor houdt in dat cohousingprojecten het startbedrag voor een project zelf moeten pre-financieren of elders moeten gaan zoeken voor investeerders, aldus Dupont.

3.1.1.4 Opstartkosten

Enkele respondenten verwijzen ook naar de opstartkosten als een mogelijke belemmering voor de betaalbaarheid van cohousingprojecten. De opstartkosten liggen hoog vanwege de ontwikkelingskosten voor cohousingprojecten. Volgens Oosterlynck (persoonlijke communicatie, 2017) kunnen de kosten die cohousers momenteel spenderen aan architecten (om het project te laten ontwikkelen) later wegvallen als cohousing als woonvorm wordt gestandaardiseerd. In tegenstelling tot Oosterlynck stelt Bak dat de opstartkosten voor iedereen moeilijk blijven, ongeacht de woonvorm. Deze moeilijkheid houdt in dat je moet investeren in je woonproject maar tegelijkertijd elders moet blijven wonen. Dit leidt ze af uit de projecten die ze kent.

De opstartkosten liggen ook hoger bij cohousingprojecten waarbij ecologische investeringen worden gemaakt. Deze stelling werd ook door de meeste respondenten bevestigd. Het ecologisch motief uit zich in bijvoorbeeld ecologisch bouwmateriaal, wat leidt tot een grotere meerkost in de beginfase. Op korte termijn valt deze meerkost hoger uit dan op lange termijn, wat maakt dat er een grotere begininvestering nodig is. Dupont vertelt bijvoorbeeld dat je een kapitaal moet hebben als je wil isoleren, maar dat het in een latere fase zijn vruchten afwerpt. Aangezien er maandelijks niets meer moet worden afgegeven aan de nutsmaatschappij, aldus Dupont.

3.1.1.5 "Vergeten" kosten

Een laatste belemmering die uit de interviews is gebleken, zijn de "vergeten" kosten. Volgens Grietens wordt er bij cohousingprojecten en andere woningen die in een buitengebied gevestigd zijn, te weinig rekening gehouden met kosten die worden afgewenteld op de samenleving. Zoals het aanleggen van rioleringen en het aansluiten van de woningen op waterzuiveringsinstallaties. Deze kosten worden door iedereen betaald, vertelt Grietens. Hij vertelt ook dat wonen in een buitengebied de mobiliteitskosten verhoogd. Deze kosten worden te weinig in rekening gebracht voor cohousingprojecten, volgens hem. In de literatuur zagen we echter dat het delen van auto's vaak een essentieel deel uitmaakt van cohousingprojecten. Kunnen hiermee mobiliteitskosten worden gecompenseerd? Deze vraag kan met de huidige onderzoeksresultaten niet worden beantwoord.

3.1.2. Stimulerende factoren

3.1.2.1 Instrumenten en systemen

In het theoretisch kader leerden we dat er in Vlaanderen leningen, belastingverminderingen[26] en CLT's[27] bestaan die het wonen goedkoper maken. In een aantal interviews werden deze systemen en instrumenten ook aangehaald door de respondenten, als mogelijke kanalen om de kostprijs van cohousing te verlagen. Daarbovenop werden ook andere systemen geïntroduceerd die niet in het theoretisch kader aan bod zijn gekomen. Zo vertellen de meeste respondenten dat coöperatieven[28], grond in erfpacht[29] en recht van stal[30] ook interessante instrumenten zijn. Maar ze vermelden dat het toepassen van deze instrumenten zich nog in een experimenteerfase bevindt. Met andere woorden zijn deze stimulerende factoren aanwezig, maar ze worden weinig of nog niet gebruikt voor cohousing. Een concrete uitspraak over de stimulerende aard van deze laatste instrumenten bestaat er dus nog niet. Wat in cohousingprojecten wel al gebruikt wordt, is het oprichten van een BVBA. Dupont vertelt dat een BVBA ruimtes kan verhuren aan derden, zoals cohousingproject Gummarushof dat doet. Gummarushof zoekt tevens manieren om een coöperatie binnen de BVBA op te richten die eigen energie kan opwekken. Die ze later kan gebruiken, weggeven of verkopen, aldus Dupont. Deze stimulerende factor wordt hieronder geïllustreerd.

"Bij Gummarus[hof] is het zo dat ze de kerk die daar zit gaat verhuurd kan worden aan iemand die een yogacursus geeft bijvoorbeeld. Dus die gaan wel een huurinkomst hebben. Ze stellen hun

[26] Zoals de energieK-lening of een belastingvermindering bij een aankoop van een leegstaande of verwaarloosde en onbewoonde woning (Vanhoudt, 2017)

[27] CLT maakt het mogelijk om woningen en het landeigendom te splitsen: om zo de woningkostprijs te drukken.

[28] Een **wooncoöperatieve** is een woonformule dat tussen eigendom en huur ligt. Hier ben je een aandeelhouder en mede-eigenaar van de woning die je kan verhuren. Ook buitenstaanders zoals organisaties en gezinnen uit de buurt kunnen aandelen kopen, wat de draagkracht verhoogt. Wooncoöperatieven worden vooral gebruikt in Duitsland en Zweden (Maes, Schrauwen, & Van Leemput, 2011).

[29] Bij **grond in erfpacht** heft de gemeente het recht aan een derde persoon om het volle genot te hebben van een onroerend goed. Dit gedurende een periode van maximaal 99 jaar. In België is dit echter uitzonderlijk (Maes, Schrauwen, & Van Leemput, 2011).

[30] Bij **opstalrecht** stelt een gemeente een grond ter beschikking en wacht op de uitbetaling hiervan tot op het moment dat het project afgerond is of kan verkocht worden. Met andere woorden wordt de grond pas verkocht als de ontwikkelaar de bakstenen heeft verkocht. In praktijk moet het project geen geld voorschieten om eigenaar te worden van een grond (Maes, Schrauwen, & Van Leemput, 2011).

gemeenschapsruimte ter beschikking op wijkniveau, een les bloemenschikking bijvoorbeeld […] [dit] maakt cohousing betaalbaarder" (Ken Dupont).

Op stedelijk niveau kan ook grond worden vrijgesteld of worden toegewezen aan cohousingprojecten tegen betaalbare prijzen, aldus Luyts (persoonlijke communicatie, 2017). Ook dit kan de kostprijs van een cohousingprojecten verlagen. Dupont geeft echter aan dat dit niet altijd vlot verloopt. Als voorbeeld geeft hij een oud politiecommissariaat dat al een aantal jaren terug te koop werd gesteld. De stad Antwerpen wou dit oorspronkelijk met een cohousingproject invullen, maar heeft het uiteindelijk verkocht aan een projectontwikkelaar die Samenhuizen VZW heeft overboden. Met andere woorden kunnen of worden de bestaande instrumenten niet perse door cohousers benut.

3.1.2.2 Subsidies

In de literatuur over betaalbaar wonen komen ook subsidies aan bod als een stimulerende factor bij wonen. Tijdens de interviews kwam dit onderwerp weinig ter sprake als stimulerend instrument. Kums gaf Brutopia te Brussel als voorbeeld. Een project dat een subsidie kreeg van 1.5 miljoen euro voor ecologisch bouwen. Hij vertelt er wel bij dat dergelijke stimulansen vanuit de overheid enkel verkrijgbaar zijn als de cohousingproject er zelf hard achter zit.

3.1.2.3 Gedeelde faciliteiten

In de theorie werd vermeld dat er aan cohousing voordelen verbonden zijn, zoals lagere woonkosten omdat het delen van bepaalde faciliteiten of activiteiten mogelijk is. Enkele respondenten beamen dit idee. Zo zegt Bak dat cohousingprojecten kunnen besparen op een loodgieter omdat deze maar 1 keer hoeft te komen. Dupont geeft een wasmachine en een auto als voorbeeld van faciliteiten dat cohousers kunnen delen. Daarentegen wijzen een aantal andere respondenten erop dat het delen van ruimtes of apparaten niet perse leidt tot goedkoper wonen, maar eerder tot meer comfort of tot een extra living bovenop de eigen living. Dit wordt in het onderstaand voorbeeld geïllustreerd:

"Als je deelt moet het in principe goedkoper zijn, omdat je gedeeld gebruik hebt, je moet niet meer alles zelf organiseren. […] Je moet maar 1 keer toestellen aankopen. Dat zou betaalbaarder moeten zijn, maar dan is de vraag: wat wordt er gemeenschappelijk voorzien? Heel vaak zien wat mensen gemeenschappelijk voorzien, extra is. Ze hebben living in de woning en dan ook nog eens een gemeenschappelijk living. Dus met andere woorden, spaar je echt uit als je een living deelt of krijg je meer comfort voor dezelfde prijs?" (Stijn Oosterlynck)

3.1.2.4 Financiële solidariteit

Financiële solidariteit zou mogelijk ook de kostprijs van een cohousingproject kunnen verzachten. Dit werd in de meeste interviews ook rechtstreeks bevraagd vanuit de veronderstelling dat cohousers geld besparen wanneer ze spullen, faciliteiten en activiteiten kunnen delen. Net zoals werd gesteld in de definitie van cohousing. De meningen van de respondenten hierover waren verspreid, voornamelijk omdat er weinig voorbeelden gekend waren. Volgens Aelterman hangt financiële solidariteit volledig af van de groep. Wanneer een groep elkaar lang kent, zullen ze misschien sneller solidariteit tonen tegenover elkaar. Het is echter moeilijk om hier een zicht op te krijgen, vertelt ze. Hier kent ze echter geen voorbeeld van binnen cohousing. Daarentegen kent Bak projecten waar er geen sprake is van solidariteit:

"Als niet iedereen kon meedoen met de kosten, pech. Zo had [cohousing project] een tuin niet kunnen aanleggen omdat iemand niet kon betalen. Niemand zei "ik kan voorschieten". Dan kwam er een stop." (Miryam Bak)

Luyts ziet echter de kans in van financiële solidariteit binnen cohousing. Namelijk dat het mogelijk is om de kosten binnen cohousing eerlijker te verdelen. Dit wil zeggen dat mensen met een hoger inkomen meer financiële bijdragen leveren aan het project bijvoorbeeld.

3.1.2.5 Wederzijdse diensten

Oosterlynck spreekt niet van een financiële solidariteit, maar eerder van wederzijdse diensten die het leven goedkoper maken. Hij vertelt dat deze solidariteit binnen een gemeenschap het leven goedkoper kan maken.

"Als alleenstaande ouder heb je soms diensten nodig die je enkel op de markt vindt, maar als je dan een gemeenschap hebt, waar dat niet betaald moet worden, is dat gemakkelijk voor een alleenstaande met een kind. […] dus je kan terugvallen op wederzijds diensten." (Stijn Oosterlynck).

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de kostprijs van cohousing in Vlaanderen van veel factoren afhankelijk is. Wat een uitspraak over de betaalbaarheid bemoeilijkt. Over het algemeen is er wel een consensus bij de respondenten dat cohousing in Vlaanderen niet perse of momenteel niet betaalbaar is. Dit wijst zich uit in het aantal belemmerende factoren die betaalbaarheid in de weg staan. Op dit vlak is er consensus met het theoretisch kader, maar er worden tijdens de interviews veel meer factoren aangehaald die betaalbaarheid beïnvloeden dan in het theoretisch kader. Cohousingprijzen zijn bijvoorbeeld gelijkaardig met klassieke woningen ondanks het feit dat er binnen cohousing faciliteiten worden gedeeld. Ook liggen de kosten te hoog in de opstartfase voor cohousing vanwege ecologische investeringen, het ereloon van de architect, … De kostprijs kan ook hoog zijn doordat het ambitieniveau van de groep hoog ligt. Voor de maatschappij vallen cohousingprojecten overigens ook duurder uit als ze in het buitengebied gelegen zijn vanwege de extra infrastructuur- of mobiliteitskosten. Daarentegen bestaan er stimulerende factoren die de betaalbaarheid positief kunnen beïnvloeden. Hier werd er overlap met de literatuur gevonden. Er bestaan volgens de respondenten inderdaad instrumenten en systemen om het wonen goedkoper te maken. Zoals subsidies, CLT's, een BVBA oprichten en goedkopere gronden via de overheid verkrijgen. Dergelijke instrumenten zijn echter niet uitsluitend stimulerend omdat ze nog te weinig gebruikt worden of niet altijd succesvol verlopen. Andere stimulerende factoren zijn de wederzijdse diensten of de mogelijkheid tot financiële solidariteit tussen de bewoners. Vooral de eerste wordt toegepast binnen cohousing. De stimulerende factoren lijken echter onvoldoende te zijn om de kostprijs te verlagen, aangezien de meeste respondenten cohousing momenteel niet goedkoop vinden (of niet goedkoper als gelijkaardige klassieke woningen). Ook moet er vanuit de groep veel inspanning worden geleverd om te genieten van de stimulansen. Daarom kan de vraag gesteld worden of de huidige stimulansen voldoende toegankelijkheid zijn om betaalbaarheid te realiseren. Deze vraagstuk viel echter buiten het studiegebied, maar kan inspiratie vormen voor verder onderzoek.

3.2. Sociale inclusie

De tweede onderzoeksvraag van deze masterproef wil nagaan of er sprake is van sociale inclusie binnen cohousing. In het theoretisch kader wijzen verschillende auteurs ons erop dat sociale inclusie deel uitmaakt van duurzame huisvesting. Het moet gecreëerd worden voor alle doelgroepen, maar vooral voor diegene die dit zelf niet kunnen invullen. Om meer inzicht te krijgen in sociale inclusie binnen cohousing werd de volgende deelvraag geformuleerd: "Welke maatschappelijk kwetsbare doelgroepen worden (niet) aangetrokken tot cohousing? En op welke manier?".

In de diepte-interviews werden respondenten gevraagd of er sprake is volgens hen van sociale inclusie binnen cohousing. Over het algemeen blijkt dat, hoewel alle respondenten sociale inclusie binnen huisvesting belangrijk vinden, ze geen ondubbelzinnig antwoord kunnen geven op deze vraag. Onder andere heeft dit te maken met het feit dat nu pas de eerste experimentprojecten lopen die maatschappelijke doelgroepen bewust betrekken. Tegelijkertijd zijn sommige respondenten van mening dat de voornaamste groep binnen cohousing in Vlaanderen bestaat uit blanke, (rijke) middenklasse en hooggeschoolde mensen. Wat maakt dat er weinig sprake is van sociale inclusie van maatschappelijk kwetsbare doelgroepen. Volgens Kums heeft dit echter weinig te maken met de moeite die cohousers steken in het aantrekken van verschillende doelgroepen.

"En dat ze [cohousers] vaak divers willen zijn, maar toch een publiek aantrekken dat beter geschoold is of dat daar voor openstaan en dat zijn vaak niet de arme of kwetsbare mensen." (Roland Kums)

Sociale inclusie werd in het theoretisch kader geplaats onder de sociale pijler[31]. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat sociale inclusie niet voldoende aanwezig is binnen cohousing. In de theorie stellen echter verschillende auteurs dat de sociale pijler goed ontwikkeld is binnen cohousing. Sommige hiervan gebruiken de sociale pijler voor een warme samenleving of sociale interactie tussen de bewoners en de buurt. Meer onderzoek is dus nodig om vast te stellen of het gaat om een onvolledigheid in theorie of een tegenstrijdigheid tussen de auteurs over wat de sociale pijler kan (aangezien sociale inclusie door sommige wel wordt geplaats onder deze pijler).

Uit de interviews blijkt verder dat de onderzoeksvraag niet met ja/nee beantwoord kan worden omdat er factoren bestaan die sociale inclusie vooruithelpen of juist in de weg staan. In overstemming met betaalbaar wonen, zullen ook hier de factoren gecategoriseerd worden als respectievelijk stimulerende en belemmerende en factoren. De voornaamste factoren worden weergegeven in de tabel 4. Bij de belemmerende factoren worden sporadisch ook stimulansen weergegeven. Om zo de tegenstrijdigheid tussen de respondenten aan te tonen.

[31] Volgens de VN maakt sociale inclusie deel uit van de sociale pijler (Verenigde Naties, 2016)

	BELEMMERENDE FACTOREN	STIMULERENDE FACTOREN
SOCIALE INCLUSIE	▪ Trekt weinig maatschappelijk kwetsbare doelgroepen aan ▪ Homogene groepen ▪ Afhankelijk van visie groep ▪ Wetgeving niet up-to-date ▪ Moeilijke opdracht; sociale inclusie geen prioriteit	▪ Mogelijk via sociale huisvestingsmaatschappij ▪ Begeleiding, ondersteuning ▪ Decreet experimentele woonvormen

Tabel 4: De stimulerende en belemmerende factoren voor sociale inclusie die uit de interviews met de respondenten gevonden zijn.

3.2.1. Belemmerende factoren

3.2.1.1 Weinig maatschappelijk kwetsbare doelgroepen

Voor sociale inclusie te creëren, moet er volgens de theorie een focus gelegd worden op verschillende maatschappelijk kwetsbare doelgroepen. Van welke doelgroepen was er sprake tijdens de diepte-interviews? De doelgroepen die volgens de respondenten het meest nood hebben aan sociale inclusie binnen wonen zijn: mensen in armoede of mensen met een laag inkomen, ouderen, mensen met een lichamelijke beperking, eenoudergezinnen, laaggeschoolden en alleenstaanden. Dit is overstemming met de literatuurstudie. Vooral de maatschappelijk kwetsbare doelgroep ouderen werd vaak vernoemd omdat er al enkele cohousingprojecten bestaan voor hen. Een voorbeeld is Abbeyfield in Antwerpen voor ouderen met een laag inkomen of pensioen, aldus Vermeir (persoonlijke communicatie, 2017). Een ander voorbeeld van cohousing voor ouderen is Symbiosis/De Living, aldus Luyts. Buiten deze doelgroepen stellen de meeste respondenten vast dat andere maatschappelijk kwetsbare doelgroepen weinig worden aangetrokken tot cohousing. Zo vertelt Kums:

"Mensen in armoede is moeilijker […] Woongemeenschappen willen vaak divers zijn, maar toch een publiek aantrekken dat beter geschoold is of dat daar voor openstaat en dat zijn vaak niet de arme of de kwetsbare mensen. Ook naar diversiteit en interculturaliteit toe zien we [Samenhuizen VZW] dat het nog steeds een blank gegeven is." (Roland Kums)

Over eenoudergezinnen[32] vertelde Aelterman dat in Vlaanderen deze doelgroep vaak uit de boot valt in zowel de private- als de (sociale) huurmarkt. Dit is vanwege de inkomensgrenzen die in het Kaderbesluit voor sociale huur staan. Dit geldt ook binnen cohousing. Ook Bak vertelt dat ze bij dergelijke maatschappelijk kwetsbare doelgroepen niet perse aan cohousing denkt.

Enkele respondenten stellen zelfs dat er weinig kans bestaat dat sommige maatschappelijk kwetsbare doelgroepen in de nabije toekomst zullen worden aangetrokken tot cohousing. Dit vanwege de aard van cohousing. Zo stellen Kums en Oosterlynck dat de assertiviteit nodig is bij cohousing. Oosterlynck vertelt verder dat vergaderingen eigen zijn aan cohousing en hierbij is assertiviteit cruciaal. Het onderhandelingsproces binnen een vergadering is volgens hem daarom beter gepast bij hooggeschoolden omdat deze meer geneigd zijn om mondig te zijn en strategisch na te denken. Voor hem zijn hooggeschoolde mensen niet perse mensen met een hoog inkomen. Over het onderhandelingsproces vertelt hij dat binnen cohousing eerst een traject moet worden afgelegd door cohousers. Deze dienen samen overeen te komen over hoe ze gaan bouwen, welk

[32] Een ander maatschappelijk kwetsbare doelgroep.

materiaal ze kiezen en dergelijke. En het is juist in dit proces dat volgens hem bepaalde mensen vaak maar onbewust worden uitgesloten.

Er wordt met andere woorden te weinig maatschappelijk kwetsbare doelgroepen aangetrokken tot cohousing in Vlaanderen volgens de respondenten. Met uitzondering van de doelgroep ouderen. Dit wijst mogelijks op een tekort aan sociale inclusie op mesoniveau (Schalock, 2002; Taylor et. al., 1991; Kröber, 2008). De auteurs zeggen dat sociale inclusie op mesoniveau betekent dat burgers toegang hebben tot voorzieningen die voor iedereen open staan. Wanneer een cohousingproject wordtgestart, maar bepaalde doelgroepen onbewust worden uitgesloten, kan er sprake zijn van een tekort aan sociale inclusie. Meer onderzoek is echter nodig om dit na te gaan.

3.2.1.2 Homogene groepen

Het onderhandelingsproces binnen cohousing wordt volgens Oosterlynck vergemakkelijkt als bewoners opinies delen. De respondent vertelt verder dat zonder de nodige aandacht, er vaak homogene groepen ontstaan binnen cohousing.

"Dus ik denk dat naar inclusie toe, dat cohousingprojecten, dat als ze er niet bewust aandacht aan besteden dat er het groepen oplevert die zeer gelijkgestemd zijn, die een heel gelijkaardig sociaaleconomisch en sociaal-cultureel achtergrond hebben. En de paar cohousing projecten die ik ken, beantwoorden daar perfect aan." (Stijn Oosterlynck)

Over dit groepsvormend effect heeft Vermeir een zelfde mening. Hij vertelt ook dat het groepsvormend effect niet garandeert dat mensen in kwetsbare situaties in de groep worden opgenomen.

3.2.1.3 Visie cohousingproject

In de theorie hebben we gezien dat een cohousingproject afhankelijk is van de visie van de cohousers. Tijdens de interviews kwam ' een visie' ook aan bod als een belemmerende factor[33] omdat een visie niet standvastig is en dus geen zekerheid biedt voor het ontstaan van sociale inclusie. Tijdens de interviews bleek dit onder anderen uit twee voorbeelden. De eerste was van Vermeir die vertelt dat als een woongroep bepaalde personen niet wil, dan is er geen oplossing voor die persoon zijn woonnoden. De tweede voorbeeld komt van Dupont. Hij vertelt dat sociale inclusie naar de buurt toe noodzakelijk is binnen cohousing, anders is het een gated community. Hij illustreert dit met een voorbeeld van een cohousingproject in Schorvoort die een link met de buurt wil hebben. Het begrip gated community is reeds in het interdisciplinair kader aan bod gekomen. Het werd namelijk door enkele auteurs in het buitenland bestudeerd. Ruiu (2014) stelt dat cohousing geen gated community is, terwijl Chiodelli (2014) dit tegenspreekt. Chiodelli stelt bijvoorbeeld dat het aanbieden van publieke ruimtes aan de buurt niet perse eigen is aan cohousing. Het project in Schorvoort bevindt zich mogelijks tussen de twee meningen in aangezien Dupont vertelt dat de bewoners niet willen dat iedereen ongevraagd op hun grondgebied gaat wandelen, zoals in een café.

3.2.1.2 Onbestaande wetgeving

Naast een te kort aan een vertegenwoordiging van verschillende maatschappelijk kwetsbare doelgroepen binnen cohousing, bleek uit de interviews ook dat de huidige wetgeving een belemmerde factor vormt bij cohousing en zo sociale inclusie in de weg staat. Deze belemmerende factor werd aangehaald door alle respondenten. Door de meeste werd 'een tekort aan een definitie'

[33] Later zien we dat dit eveneens een stimulerende factor kan zijn

van gemeenschappelijk wonen als voorbeeld gegeven. Zo vertelt Vermeir dat sociale inclusie belemmerd wordt door de Vlaamse wetgeving die niet voorzien is op de huidige woonsituatie in Vlaanderen. Bij cohousing komt de belemmering voornamelijk tot uiting bij alleenstaanden die dreigen aanzien te worden als samenwonenden. Alleenstaanden riskeren een lagere uitkering omdat de administratieve instanties, zoals de RVA of de ziekenfonds, ervan uitgaan dat mensen die samenwonen ook van economische voordelen genieten en hierdoor een sterkere draagkracht ervaren dan diegene die feitelijk alleenstaand zijn:

"Mensen die willen cohousen, riskeren om als samenwonende te worden aanzien, en ongelijk behandeld te worden. […] wat je ook ziet is dat de RVA of de ziekenfonds, die zijn ook niet vertrouwd met alle vormen van gemeenschappelijk wonen, die in praktijk meer en meer voordoen, zij kunnen ook niet direct inschatten wat het is." (Diederik Vermeir)

Volgens Vermeir, Kums en Grietens kan een aangepast beleid een rol spelen in deze belemmering. Met name door een definitie voor gemeenschappelijk wonen te voorzien zodanig dat de andere overheden hiermee aan de slag kunnen. Als dit niet gebeurt, zullen cohousers gelijkgesteld worden met het sociaal-rechterlijke statuut 'samenwonend', wat leidt tot discriminatie. Dit is dus een belangrijke belemmerende factor omdat die een grote negatieve impact kan hebben op sommige doelgroepen. In de theorie zagen we dat de VN sociale inclusie heeft geïntegreerd binnen de SDG's om juist discriminatie te vermijden. Onder andere via de wetgeving. Het blijkt dus dat deze vorm van discriminatie bestaat binnen cohousing. Om cohousing een duurzame huisvesting te kunnen noemen moet deze belemmerende factor echter weggewerkt worden. Een wettelijke tekortkoming dat leidt tot de discriminatie van alleenstaanden, wijst mogelijks op een te kort aan sociale inclusie op macroniveau. Schalock (2002) en andere auteurs stellen namelijk dat sociale inclusie op macroniveau betekent dat er wet- en regelgevingen worden voorzien die burgers ondersteunen om deel te nemen aan de samenleving. Meer onderzoek hiernaar is echter nodig om de vaststelling concreet te maken.

In het theoretisch kader werd er verder zowel een (mogelijke) definitie voor gemeenschappelijk wonen als voor cohousing voorzien. Tijdens de interviews werd er voornamelijk verwezen naar een definitie voor gemeenschappelijk wonen in plaats van cohousing. Er werd niet specifiek bevraagd of de respondenten het nodig vinden om voor cohousing een aparte definitie te voorzien.

3.2.2. Stimulerende factoren

3.2.2.1 (Sociale) huurmarkt ondersteunen

Grietens vertelt dat de Vlaamse wetgeving minder focus moet leggen op eigendom en meer op de (sociale) huurmarkt, om meer tegemoet te komen aan mensen in armoede en mensen uit de psychiatrie. Dit geldt volgens hem voor alle woonvormen in Vlaanderen. Minder nadrukkelijk komt deze boodschap ook tot uiting bij enkele andere respondenten, maar vooral dan met de boodschap dat sociale inclusie tot uiting komt binnen sociale huisvesting.

Hoewel volgens enkele respondenten wel kansen bestaan om sociale inclusie te creëren binnen cohousing, stellen Luyts en Bak dat het geen gemakkelijke opdracht is. Zo vertellen Luyts en Bak dat Samenhuizen VZW het als een moeilijke taak ervaart om enerzijds een cohousingproject op te richten in Vlaanderen en daar bovenop ook sociale inclusie te voorzien. Momenteel lopen wel de eerste experimentprojecten die deze problematiek trachten te overbruggen. Tijdens het interview

werd er bijvoorbeeld naar enkele verwezen, waarvan de respondenten op de hoogte waren. Zo heb je een cohousing project in Schorvoort dat geïnitieerd is door de sociale huisvestigingsmaatschappij de Ark. Dupont vertelt hierover:

"Aangezien dat het [cohousingproject] een sociale huisvestingmaatschappij is, moet er sowieso sociale inclusie inzitten, zoveel procent moet rolstoeltoegankelijk zijn of zoveel woningen moeten er zijn voor mindervaliden." (Ken Dupont)

Het project 'Het land van A' in Schorvoort voorziet bovendien ook een deel koopwoningen en een deel huurwoningen voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen, aldus Dupont. Deze woningen worden op het terrein door elkaar gemixt. Voor rolstoelgebruikers worden bijvoorbeeld liften voorzien en de deuropeningen worden breder gemaakt. Wanneer we dit voorbeeld aan de theorie spiegelen, kan er worden afgeleid dat binnen dit project instrumenten worden gebruikt om de sociale inclusie[34] te bevorderen. Zoals gezien in 1.2.2.

3.2.2.2 Begeleiding

Verder vormt ook de nodige thuisbegeleiding, bij de problematieken die bepaalde maatschappelijk kwetsbare mensen ervaren, een noodzakelijke voorwaarde voor sociale inclusie binnen wonen, aldus Grietens. Dit is in overeenstemming met wat Luyts vertelt. Ze stelt dat cohousing interessant kan zijn om mensen met een beperking[35] deel te laten uitmaken van de samenleving. Dit in de vorm van hulp verstrekken, samen eten, elkaar gezelschap houden, boodschappen doen voor elkaar, mensen vervoeren, woonkosten eerlijker verdelen[36], etc. Het maakt voor haar overigens weinig uit welke relatie er is tussen de mensen.

"Want mantelzorg geven, daar ging men vroeger van uit dat dat in de familie werd gegeven, maar dat is steeds minder en minder dus. Je hebt gewoon een vorm van openheid en veiligheid nodig in een gemeenschap om dat [sociale inclusie] te creëren. Maar dat kan voor een stuk door de overheid worden ingericht op openbaar domein, dat mensen met elkaar praten, buiten op pleintjes, elkaar gemakkelijker ontmoeten, dat het gemakkelijk is om elkaar te ontmoeten. Dat is ook gemeenschapsvormend en daaruit kan sociale inclusie ook groeien." (Hilde Luyts)

Met dat laatste bedoelt Luyts ook dat het niet perse cohousing moet zijn om sociale inclusie te creëren. Het kan ook gaan om openbare ruimtes die door de overheid worden voorzien in een buurt. In haar mening moet sociale inclusie niet perse door de niche cohousing worden gecreëerd, maar het is in bepaalde mate wel mogelijk. Als er maatschappelijk kwetsbare doelgroepen deel uitmaken van cohousing, dan is ondersteuning in haar mening cruciaal. Vooral omdat cohousing een nieuwe woonvorm is in Vlaanderen. Oosterlynck vertelt dat begeleiding een mogelijke instrument kan zijn om gelijkgestemde groepen[37] tegen te gaan. Met andere woorden deze belemmerende factor weg te werken en sociale inclusie te stimuleren.

3.2.2.4 Initiatief cohousers/projectontwikkelaar

Het feit dat cohousingprojecten private initiatieven zijn, betekent dat het creëren van sociale inclusie in de handen van de cohousers of de projectontwikkelaar ligt, aldus Dupont en Vermeir. De projectontwikkelaar kan ervoor zorgen dat een bepaald percentage aan woningen voorzien

[34] In de theorie gezien als sociale mix.
[35] Ze heeft het over fysieke, mentale en financiële beperking. In een brede zin dus.
[36] Mensen die minder hebben moeten een kleiner aandeel betalen voor bepaalde kosten.
[37] Zie hiervoor 'homogene groepen' in sectie 3.2.1.2.

worden voor mensen met een beperking of voor ouderen. Een voorbeeld hiervan, vertelt Aelterman, is het pilootproject van AG VESPA[38] dat momenteel loopt in Antwerpen en waarin 1/3 van de woningen uitsluitend voor eenoudergezinnen bestemd is. Ze vertelt dat dit ook bij cohousing mogelijk zou kunnen zijn, maar ze kent hiervan geen voorbeelden. Bak vertelt verder dat de stad Gent een tijd terug een grond heeft vrijgesteld voor cohousingprojecten met als voorwaarde dat er een mix kwam in de leeftijden, waarbij zowel ouderen als jongeren betrokken moesten zijn.

Er kan met andere woorden sprake zijn van sociale inclusie binnen cohousing, maar enkel als er bewust initiatief wordt genomen om bepaalde groepen te betrekken. Dit sluit aan bij 1.1.1 waarin staat dat de visie van cohousing bepaalt hoe het project eruit gaat zien. Of cohousingprojecten in Vlaanderen actief bezig zijn hiermee, kan uit deze onderzoeksresultaten niet worden afgeleid.

3.2.2.5 Decreet experimentele woonvormen

Volgens Luyts, Aelterman en Bak heeft de Vlaamse overheid daarom recent een decreet goedgekeurd voor experimentele woonvormen. Waarbij alternatieve woonvormen met sociale huisvesting kunnen experimenteren.

Conclusie

Er blijkt overlapping te zijn tussen het theoretisch kader over sociale inclusie en hetgeen er tijdens de interviews werd besproken. In de theorie werden bijvoorbeeld verschillende maatschappelijk kwetsbare doelgroepen voorgesteld. De respondenten waren net als in de theorie van mening dat deze doelgroepen nood hebben aan een inclusie binnen duurzame huisvesting. Daarentegen stellen de respondenten vast dat cohousingprojecten in de meeste gevallen een homogene, hooggeschoolde, (rijke) middenklasse groep aantrekken. De sociale inclusie binnen cohousing verloopt met andere woorden heel selectief waardoor er te weinig maatschappelijk kwetsbare doelgroepen zijn. Dit heeft onder andere te maken met de aard van cohousing. Volgens de theorie wijst dit mogelijks op een tekort aan sociale inclusie op mesoniveau. Cohousing is ook nog niet wettelijk erkend, wat leidt tot een tekort aan een definitie. Dit wijst mogelijks op een te kort aan sociale inclusie op macroniveau betekenen. Meer onderzoek is nodig om deze vaststelling te bevestigen. Andere voorbeelden van belemmerende factoren zijn: het bestaan van homogene doelgroepen en een te kort aan visie op sociale inclusie.

In tegenstelling tot de belemmerende factoren bestaan er volgens sommige respondenten wel kansen om sociale inclusie te creëren voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen binnen cohousing. Eerst moet echter de (sociale) huurmarkt meer gestimuleerd worden vanuit de overheid om mensen in armoede, eenoudergezinnen en andere doelgroepen een kans te geven op cohousing. Er moet binnen cohousing ondersteuning bestaan om doelgroepen te begeleiden en meer heterogene groepen te vormen. Het creëren van sociale inclusie binnen cohousingprojecten in Vlaanderen begint wel langzaam aan te groeien, maar wat toekomstige projecten betreft zal sociale inclusie voornamelijk[39] afhangen van de cohousers of de projectontwikkelaar zelf. Dit vormt nog altijd een punt van onzekerheid. Deze ontwikkelingen opvolgen kan onzekerheden wegwerken.

[38] AG VESPA is een Autonoom Gemeentebedrijf. Het bedrijf houdt zich bezig met Vastgoedbeheer en Stadsprojecten in Antwerpen. Via http://www.agvespa.be/over-ag-vespa

[39] Met uitzondering van een te kort aan wetgeving.

Uit de analyse blijkt dat er voor de sociale pijler, namelijk 'sociale inclusie', hoofdzakelijk belemmerende factoren bestaan die sociale inclusie tegenhouden. Uit deze vaststelling kan worden afgeleid dat sociale inclusie weinig bestaat binnen cohousing. Deze eerder negatieve vaststelling is in contractie met wat er beschreven staat in introductie en in de literatuur. Daarin staat dat de sociale dimensie goed ontwikkeld is binnen cohousing. Deze vaststelling kan mogelijks duiden op een tegenstrijdigheid tussen auteurs. Waarbij de VN (2016) en Davidson (2010) sociale inclusie integreren binnen de sociale duurzaamheid, terwijl anderen dit niet doen. Deze tegenstrijdigheid moet meer onderzocht worden.

3.3. Duurzaam wonen & bouwen

De derde onderzoeksvraag van deze masterproef wil nagaan of duurzaam wonen & bouwen wordt ingevuld binnen cohousing. Volgens Aalbers, Duijvestein & Wagt (2001) is dit begrip te breed en moet worden onderverdeeld in twee aparte begrippen. Daarom zijn er twee deelvragen gevormd. De eerste wil nagaan hoe de ecologische levensstijl naar boven komt binnen cohousing (beargumenteert het duurzaam wonen). De tweede deelvraag wil nagaan welke ecologische keuzes er gemaakt worden met betrekking tot bouwen (beargumenteert het duurzaam bouwen).

In 3.4 werden een definitie en de basisprincipes aangereikt van duurzaam wonen & bouwen. Het betreft duurzame technieken, materiaal- en energiegebruik, levensstijl, etc. De meeste respondenten stellen vast dat veel[40] principes worden toegepast binnen cohousingprojecten in Vlaanderen. Dit komt omdat veel cohousers een ecologische visie hebben op wonen of omdat deze sterker is ontwikkeld dan binnen klassieke woningen. Tegelijkertijd konden sommige respondenten deze vaststelling niet bevestigen. Het eindresultaat van een cohousingproject is namelijk afhankelijk van het type ontwerp en de ecologische wens van de cohousers. Er bestaan geen vaste regels binnen cohousing wat betreft duurzaam wonen & bouwen, vertelt Kums. Hij vertelt dat cohousing gewoon moet voldoen aan de bestaande normen die ook voor andere woningen gelden. De eisen waar Kums naar verwijst zijn de minimale energievoorschriften, opgelegd voor de Vlaamse overheid (Vlaanderen, z.d.). Deze eisen zijn dus niet eigen aan cohousing. Ondanks dat er geen extra ecologische eisen zijn, kiezen cohousing toch vaak voor een ecologische levensstijl, aldus Kums.

"Nee, er zijn geen ecologische vereisten. Er is geen wettige definitie noch criteria. Ze moeten gewoon voldoen aan de bestaande normen die voor andere woningen gelden. In het algemeen zien we dat mensen die voor cohousing kiezen, dat ze ook kiezen voor een meer ecologische [bouw]stijl." (Roland Kums)

Enkele andere respondenten hadden daarentegen niet genoeg zicht op alle cohousingprojecten om vast te stellen dat alle (of de meeste) cohousingprojecten de definitie van 'duurzaam wonen & bouwen' respecteren. Zo vertelt Grietens dat het moeilijk is om te besluiten dat cohousing een ecologische woontype is, omdat de huidige voorbeelden in Vlaanderen *early adopters* zijn. Ze bevinden zich in een pioniersfase. Wat hij wel kan vaststellen is dat de huidige projecten een stap verder staan op vlak van ecologische bouwen dan de klassieke gezinswoningen.

[40] Kwam wel aan bod: duurzame menselijke nederzettingen, clean energy, hernieuwbare energiebronnen, duurzame technieken, ecologische levensstijlen leiden, etc. Kwam niet aan bod: modulaire ruimtes

Toen er gepeild werd naar de deelvragen van de derde onderzoeksvraag werden allerlei factoren benoemd die wijzen op het gebruik van de definitie en principes van duurzaam wonen & bouwen. Er zijn aanzienlijk meer stimulerende factoren dan belemmerende benoemd. Voor duurzaam wonen zijn er geen belemmerende factoren teruggevonden in de resultaten terwijl voor duurzaam bouwen er voornamelijk stimulerende factoren zijn gevonden. Daarom worden alle factoren hieronder samen besproken. De factoren worden in tabel 5 opgesomd.

	BELEMMERENDE FACTOREN	STIMULERENDE FACTOREN
DUURZAAM WONEN & BOUWEN	▪ Niet altijd dicht bij stadskern ▪ Totale opp. cohousingprojecten niet perse compacter	▪ Autodelensystemen ▪ Dicht bij openbaar vervoer ▪ Permacultuur, moestuin, … ▪ Circulaire economie ▪ Compactere privéruimtes ▪ Gebruik maken van oud patrimonium ▪ Passiefhuisnormen ▪ Investeren in alternatieve verwarmings- en koelingstechnieken

Tabel 5: De stimulerende en belemmerende factoren voor duurzaam wonen & bouwen afgeleid uit de interviews met de respondenten.

3.3.1. Duurzaam wonen

3.3.1.1 Milieuvriendelijke(re) vervoersmiddelen

De meeste respondenten hebben autodelen als voornaamste voorbeeld aangehaald wanneer gevraagd werd hoe de ecologische levensstijl binnen cohousing naar boven komt. Volgens Grietens doen cohousers dit vanuit een ecologische bewustzijn en het onderliggende idee van eigendom delen met elkaar. Over autodelen geeft Kums verder als voorbeeld:

"In Gent komt er nu een cluster van drie cohousingprojecten voor een totaal van 60 woonsten met slechts 25 parkeerplaatsen, omdat ze ervan uitgaan dat een meerderheid aan autodelen gaat doen. Cohousing Vinderhoute bijvoorbeeld hebben drie deelauto's waarvan drie elektrisch." (Roland Kums)

Een ander voorbeeld van een autodeelsysteem komt van Dupont. Hij vertelt dat het cohousingproject Gummarushof uit 23 à 24 gezinnen bestaat met niet meer dan zeven auto's. Kums zegt dat steden meer moeten inspelen op autodeelsystemen. Dit door goed te keuren dat cohousingprojecten mogen afwijken van de parkeernormen[41]. De problematiek van het aantal parkeernormen wordt ook aangehaald door een paar andere respondenten, zonder hier op in te gaan.

Naast de autodeelsystemen, willen cohousers het milieu minder belasten door vaker de fiets of het openbaar vervoer te gebruiken, vertelt Dupont. Daarom wordt altijd nagedacht over de vestiging van het cohousingproject volgens hem. Hij geeft als voorbeeld het project in Schorvoort, waar het

[41] Stedenbouwkundige voorschriften die elke woonunit standaard verplichten om een aantal parkeerplaatsen te voorzien.

cohousingproject op 100 meter afstand van een bushalte ligt en een kwartier fietsen is van het centrum van Turnhout.

3.3.1.2 Permacultuur, moestuin en andere

Buiten de -milieubewuster op de weg- factoren, zijn er ook nog andere stimulerende factoren van 'duurzaam wonen' uit de interviews voortgekomen. Deze factoren zijn door een minderheid van de respondenten aan bod gebracht. Kums vertelt bijvoorbeeld dat een kleine minderheid van de cohousingprojecten ook voor permacultuur kiezen en daar soms ook een opleiding in geven. Als voorbeeld geeft hij Kasteel Nieuwehoven BVBA, dat het centrum voor permacultuur wil worden. Het cohousing project Weegbree heeft verder een moestuin waar ze zoveel mogelijk van proberen te leven. Deze projecten zijn echter in de minderheid. Luyts ziet ook voordelen in gemeenschappelijk groen of om stukje landbouwgrond te onderhouden, maar verwijst hierbij niet naar voorbeelden. Volgens Dupont bepaalt de locatie van het cohousingproject of er aan permacultuur wordt gedaan:

"Of cohousers in harmonie leven met de natuur […] hangt er van af. Als het een stedelijke cohousing project is, is het mogelijk om zelf groenten te verbouwen. Onze mini-cohousing project in Hoboken, die hebben geen plaats om zelf groente te verbouwen, maar ze hebben wel een tramhalte aan hun deur." (Ken Dupont)

3.3.1.3 Goederen ruilen en delen

Een laatste stimulerende factor binnen duurzaam wonen wordt aangehaald door Kums. Hij vertelt dat cohousers vaak een eigen containerpark hebben in plaats van afzonderlijk vuilniszakken aan te kopen. In het buitenland, en meer en meer in Vlaanderen, worden volgens hem ook ruillokalen voorzien voor kleding en huisapparatuur, om zo meer in te zetten op een *circulaire economie*[42].

3.3.2. Duurzaam bouwen

3.3.2.1 Kernverdichting

Kernverdichting werd vaak aangehaald als een belangrijke factor voor duurzaam bouwen. De maatschappelijke relevantie van kernverdichting in Vlaanderen werd reeds beschreven in de theorie. Het is namelijk een instrument dat versnippering en onnodige infrastructuur moet vermijden. Dit werd ook zo benoemd door de meeste respondenten. Luyts vertelt dat cohousing enkel ecologisch kan zijn indien het zich in een stads- of dorpskern bevindt. Dit is volgens haar en enkele andere respondenten niet altijd het geval. Zij vertelt:

"…en de mensen die nu gaan wonen in cohousing, die gaan vaak ook opzoek of komen terecht op gronden buiten stadskernen en gaan nog extra open ruimte verslinden of gebruiken of gaan wonen, en dat is net iets wat wij net niet willen. […] die [cohousingprojecten] zullen dan wel op een duurzame manier bouwen, maar het feit dat ze zo ver buiten kern zitten, is een fout uitgangspunt, en ook niet duurzaam" (Hilde Luyts)

[42] Volgens MVO Nederland (z.d.) is een circulaire economie een economisch systeem waarin grondstoffen en producten worden hergebruikt en waardevernietiging van materiaal wordt geminimaliseerd. Via http://www.plan-c.eu/nl/over-ons/de-circulaire-economie.

Als een cohousing goed is gelegen dan kan het een mooi inbreidingsproject[43] zijn, vertelt Kums. Want in plaats van allemaal hele kleine koertjes of tuintjes te hebben, zijn er dankzij de cohousingprojecten grote tuinen die dan samen worden onderhouden. Het feit dat cohousingprojecten niet altijd in stadskernen gevestigd zijn brengen moeilijkheden bij de overheid, aldus Kums. Cohousingprojecten kunnen dus kernverdichting stimuleren, maar dit gebeurt niet altijd in de praktijk.

3.3.2.2 Compact bouwen

Naast kernverdichting was compact bouwen ook een frequent aangehaalde factor. Ook deze factor is zowel positief als negatief besproken geweest door de meeste respondenten. Ze verwijzen naar compact bouwen als antwoord op de verkavelingen die in de theorie als negatieve tendensen worden beschreven. Verkavelingen en alleenstaande woningen werden in de introductie gekaderd als een reden voor het populairder worden van cohousing[44] in Vlaanderen. Grietens vertelt dat cohousing interessante mogelijkheden biedt om de leefbaarheid te vergroten dankzij de compacte bouwpatronen. Omdat er dan zuiniger wordt omgegaan met de schaarse ruimte. Andere respondenten vertellen ook dat er een trend is binnen cohousing om compact te bouwen, wat het een stimulerende factor maakt voor duurzaam bouwen. Andere respondenten zien het daarentegen als een minder positieve factor van cohousing. Dit heeft te maken met een aantal zaken. Dupont vertelt bijvoorbeeld dat cohousers kleiner wonen in ruil voor een gemeenschapspaviljoen of gemeenschappelijke living. Ook volgens Luyt, Vermeir en Bak gaat deze trend enkel over de private ruimtes, maar niet over de compactheid van het gehele project. Vermeir vult aan dat cohousers inderdaad vaak compacter bouwen, maar dat ze de vrijgekomen ruimte gebruiken om bijvoorbeeld een grotere tuin aan te leggen. Daarom is het resultaat qua geheel ruimtegebruik niet perse compacter volgens hem. Deze stimulerende factor werkt dus tegelijkertijd duurzaam bouwen tegen.

3.3.2.3 Gebruik maken van oud patrimonium

Een ander factor dat kort aangehaald werd door een paar respondenten is het gebruik maken van oud patrimonium. Deze kwam niet rechtstreeks aan bod in het theoretisch kader. Mogelijks kan het gezien worden als het verminderen van de afvalproductie, zoals gesteld werd door Duwobo (z.d.). Omdat het behouden van bestaand patrimonium leidt tot minder afvalmateriaal. Volgens Luyts mag oud patrimonium niet zomaar worden afgebroken. Het moet gerenoveerd worden. Ze zegt dat Vlaanderen kansen ziet in het hergebruik van oud patrimonium. Maar dat hoeft volgens haar niet perse cohousing te zijn. Daarentegen stelt Dupont dat er binnen cohousingprojecten wel vaak gebruik wordt gemaakt van oud patrimonium. Als voorbeeld geeft hij een project in Borgerhout aan dat gebruik maakte van een oude drukkerij. Ook is er een project in Mechelen dat gebruik maakt van een oude school en kerk, aldus Dupont. Alhoewel de factor ‘gebruik maken van oud patrimonium’ niet vaak aan bod kwam, blijkt het wel te bestaan.

3.3.2.4 Ecologische bouwprincipes

Dupont vertelt dat duurzaam bouwen gepaard gaat met enkele ecologische bouwprincipes[45]. Zijn persoonlijke, ecologische bouwprincipes gaan veel dieper dan de huidige theoretische definitie van

[43] Hij vertelt dat een locatie waar een stad of gemeente wil verdichten vaak ook een goede locatie is voor cohousing.
[44] En andere (alternatieve en) gemeenschappelijk woonvormen.
[45] De ecologische bouwprincipes volgens Dupont: “Stap 1: ga uit van een nulpuntscenario, doe dus zo weinig mogelijk. Stap 2: isoleer goed en bouw luchtdicht, bijvoorbeeld door te kiezen voor een bio-klimatisch gevel. Wij proberen ook, stap 3: veel dingen te recupereren en tweedehandse materialen aan te kopen, zoals een tweedehandse keuken. (...) Stap 4: materialen dat je wel nieuw aankoopt, moeten zoveel mogelijk bio-

duurzaam wonen & bouwen in sectie 1.2.3. Zijn architectenbureau probeert namelijk de ecologische bouwprincipes zoveel mogelijk te integreren in cohousingprojecten in Vlaanderen. Een cohousingproject moet echter niet per se aan deze ecologische principes voldoen, aldus Dupont. Zo gaf hij een voorbeeld van een recent cohousingproject waar hij aan werkte in Hoboken:

"Dat wij daar ecologische zondes moesten doen (…) Maar anders haalden wij onze EPB-normen[46] *zelfs niet. Bij ecologisch bouwen moet je drie keer zo dik isoleren, om de normen te behalen. Het zijn wel betere materialen… vochtisolatie, akoestiek, naar brand toe, maar je moet thermisch twee keer zo dik isoleren en dat ging daar niet. Maar 't was nog altijd een cohousing[project]."* (Ken Dupont)

3.3.2.5 Energie, warmte en isolatie

In het theoretisch kader zijn ook enkele typen van duurzame woningen aangehaald, zoals lage-energiewoningen, passiefhuizen en bio-ecologische huizen. Enkel de eerste twee zijn ter spraken gebracht door de respondenten. Kums was de enige die een voorbeeld gaf: Brutopia, een passiefhuisproject te Brussel met een passiefhuisnorm voor alle woningen. Volgens de theorie maakt een passiefhuis het mogelijk om energiezuiniger te leven, omdat verwarmings- en koeltechnieken overbodig zijn (Livios, z.d.). Energiezuinigheid staat hoog aangeschreven in de visie van Vlaanderen (Vlaamse Regering, 2016). Daarom is Brutopia een goed voorbeeld van hoe duurzaam bouwen kan worden toegepast binnen cohousing.

In het algemeen hebben de duurzame woontypes die in de literatuur beschreven zijn, iets te maken met energie, warmte en isolatie. Deze topics zijn minder vaak aan bod gebracht in vergelijking met compact bouwen en stadsverdichting. Grietens kon wel een voorbeeld geven: het cohousingproject De Kerselaar dat koos voor een eigen lokaal warmtenet gecombineerd met zonnepanelen. Hij vertelt dat cohousingprojecten (in het algemeen) als voordeel hebben dat cohousers gezamenlijk kunnen investeren in energie of koud- en warmtenetten of andere vormen van hernieuwbare energie. Ze hebben namelijk een schaalvoordeel.

Conclusie

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er veel overlap is tussen de theorie van duurzaam wonen & bouwen en cohousing. Er zijn hierbij geen directe contradicties aan het licht gekomen. Veel factoren van duurzaam wonen & bouwen worden effectief toegepast binnen de meeste cohousingprojecten volgens bijna alle respondenten. Hoewel in de theorie werd vastgesteld dat dit geen vereiste is. Dit heeft vermoedelijk te maken met de sterk ontwikkelde ecologische visie binnen de meeste projecten. Wel is het opvallend dat alternatieve energiebronnen weinig tot niet aan bod zijn gebracht door de respondenten. Er werden geen voorbeelden gegeven van zonnepanelen of windmolens of dergelijke. Het is niet duidelijk waarom. Maar het werd niet rechtstreeks bevraagd. Uit de theorie weten we dat elk

ecologisch, aangroeibaar en hernieuwbaar zijn, zoals hout en papiercellulose. En dan stap 5: kijken we ook naar de LCA[45], zodat uw gebouw een zo klein mogelijk impact heeft."

[46] De EPB-normen zijn minimale energienormen of -voorschriften die voor alle nieuwbouw en renovaties van gebouwen in Vlaanderen van toepassing zijn, zoals de thermische isolatie-eisen, de algemene energieprestatie-eisen en de binnenklimaateisen (Vlaanderen, z.d.)

nieuwbouwproject vereist is om een bepaald percentage aan alternatieve energiebronnen te hebben. Meer onderzoek is echter nodig om voorbeelden gerelateerd met cohousing te krijgen.

De ecologische levensstijl (duurzaam wonen) binnen cohousing komt voornamelijk tot uiting in het feit dat cohousers vaak een autodeelsysteem hebben of andere milieuvriendelijkere transportmiddelen gebruiken. In mindere mate komt de ecologische levensstijl ook tot uiting in het feit dat enkele cohousingprojecten een permacultuur, moestuin, ruillokalen, etc. hebben. Deze factoren worden door de meeste respondenten als stimulerende factoren ervaren.

Cohousers maken ook ecologische keuzes wat betreft het bouwproces. Zo zijn sommige projecten dicht bij een stadscentrum gelegen en is er een trend om compact te bouwen. Volgens enkele respondenten gaan deze stimulerende factoren echter niet altijd op. Cohousingprojecten kunnen namelijk buiten het stadskern gevestigd zijn. Daarnaast bouwen projecten vaak enkel de privéruimten compacter, in ruil voor gemeenschappelijke tuinen en lokalen. Volgens enkele respondenten zou het geheel ruimtegebruik dus niet perse compacter zijn. Verder maken cohousers in Vlaanderen soms gebruik van oud patrimonium, doorgedreven ecologische bouwprincipes, passiefhuisnormen en lage-energienormen. Over het algemeen zijn de factoren binnen duurzaam bouwen dus overwegend stimulerend.

3.4. Een duurzame huisvesting?

De laatste onderzoeksvraag wil nagaan of cohousing een duurzame huisvesting is, met behulp van de drie gekozen duurzaamheidskenmerken. Deze onderzoeksvraag was gebaseerd op de theorie rond duurzaamheid van Barrez en Thiele. Barrez (2016) spreekt van een evenwicht tussen de economische, de sociale en de ecologische pijlers. Zonder de evenwicht tussen deze drie kan er geen sprake zijn van duurzaamheid. Thiele (2013) bouwt verder op deze gedachtegoed door te stellen dat duurzaamheid nooit een perfectie kan bereiken. De balans tussen de drie pijlers is namelijk dynamisch en niet statisch. Aansluitend op deze theoretische inzichten werd aan de respondenten gevraagd of zij een evenwicht zien tussen betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen binnen cohousing. Dit fungeerde, zoals in het onderzoekkader in 2.1 werd gesteld, als een reflectiemoment voor de respondenten. Om dan een uitspraak te kunnen maken over de duurzaamheid van cohousing.

Uit de onderzoeksresultaten blijken twee dingen. Het eerste is dat er een dynamiek bestaat tussen betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen. Volgens de theorie van Thiele past dit in het kader van duurzaamheid. Ten tweede is er weinig sprake van een evenwicht tussen de drie duurzaamheidskenmerken binnen cohousing volgens de respondenten. Volgens de theorie van Barrez kan er dus mogelijks geen sprake zijn van een duurzaam concept. De onderlinge dynamiek en de evenwicht tussen de drie wordt apart besproken, waarna een conclusie volgt.

3.4.1. Onderlinge dynamiek

Bij de respondenten was de dynamiek duidelijk in het feit dat als cohousers doorgedreven in één duurzaamheidskenmerk investeren, waardoor een ander duurzaamheidskenmerk minder of niet tot uiting kan komen. Dit was het meest duidelijk bij investeren in duurzaam wonen & bouwen en de impact hiervan op betaalbaar wonen. Daarnaast is er een dynamiek tussen sociale inclusie en betaalbaar wonen. Er werd daarentegen bijna geen relatie vastgesteld tussen sociale inclusie en

duurzaam wonen & bouwen. Er is overigens één mogelijke voorbeeld aanwezig van een dynamiek tussen alle drie de duurzaamheidskenmerken.

Economische en ecologische pijler

De duidelijkste en voornaamste dynamiek die aan bod kwam was diegene tussen betaalbaar wonen en duurzaam wonen & bouwen. Deze interactie werd aan bod gebracht door alle respondenten. Het gaat voornamelijk over de relatie tussen de kostprijs en ecologische (bouw)materialen. De kostprijs van een cohousingproject stijgt namelijk wanneer er doorgedreven keuzes worden gemaakt in alternatieve energiebronnen of het (ecologisch) isoleren van een woning. Grietens geeft als voorbeeld:

"Mensen in cohousing projecten zijn meestal ook bereid om geld te investeren, ze zijn meestal overtuigd van duurzaamheid, om er meer te betalen. Zo zijn er projecten waar de vraag wordt gesteld: gaan we voor verwarming klassiek aansluiten op de gasleiding […]of gaan we inzetten op lokaal warmtenet op basis van geometrie, gecombineerd met zonnepanelen. Ze hebben dan gedetailleerde berekeningen gemaakt van de kosten en het bleek dat een eigen warmtenet duurder was dan gewoon maar aansluiten op aardgas, maar ze hebben er toch voor gekozen omdat.. lager milieu-impact." (Erik Grietens)

Oosterlynck stelt dat cohousers vaak ecologisch bewust zijn. Hierdoor zijn ze gevoelig voor hun materiaalkeuze. Maar het zijn juist de duurzamere producten die bij aankoop duurder zijn, aldus Oosterlynck. Andere respondenten ondervinden ook dat cohousers vaak ecologisch bewuster zijn wat betreft de bouwaspecten. Dit komt omdat ventilatiesystemen, isolatietechnieken, onderhoud aan technieken, etc. een grotere begininvestering eisen. Grietens stelt dat mensen met weinig geld dergelijke investeringen niet kunnen maken. Dupont stelt dat wanneer cohousers in staat zijn om een grote(re) begininvestering te maken, de investering zichzelf terugbetaalt na verloop van tijd. Zo vertelt hij:

"… bij Gummarus[hof] in Mechelen ligt het ambitieniveau qua energieniveau en ecologisch bouwen hoger, die willen energieonafhankelijk worden. Dit wil zeggen warmtepompen, ventilatiesystemen, zonneboilers, zonnepanelen. Uhm, ja dan is dat niet goedkoper, je moet wel goed weten, die mensen doen nu een grote investering, maar die moeten maandelijks niets afgeven aan de nutmaatschappij en elektriek, das de bedoeling." (Ken Dupont)

Met andere woorden wordt in de bovenstaande paragrafen duidelijk dat het kernmerk 'duurzaam wonen & bouwen' een kostelijke impact heeft op de kenmerk 'betaalbaar wonen' op korte termijn. Op lange termijn kunnen de investeringen teruggewonnen worden. Het volgende werd tijdens de interviews niet rechtstreeks bevraagd, maar de dynamiek tussen betaalbaar wonen en duurzaam wonen & bouwen zou in deze voorbeeld kunnen duiden op environmental privilege. Dit begrip werd geïntroduceerd in het interdisciplinair kader omdat in een ander onderzoek de link werd gemaakt tussen dit begrip en huisvesting. In deze onderzoeksresultaten blijkt namelijk dat bepaalde maatschappelijk kwetsbare doelgroepen weinig tot geen toegang hebben tot ecologisch duurzaam materiaal. Het is met andere woorden een privilege die wel door de (rijke) middenklasse benut kan worden, de voornaamste groep binnen cohousing in Vlaanderen[47]. Specifiek onderzoek naar de link tussen environmental privilege en cohousing is echter nodig om deze vaststelling te bewijzen.

[47] Dit bleek eerder in sectie 3.2.1.1.

Dupont stelt daarentegen ook dat ecologisch bouwen ook goedkoper kan zijn, maar hij is niet zeker of dat met cohousing bewezen kan worden. Dit komt omdat alles afhankelijk is van de opdrachtgever[48] en/of het ambitieniveau van de cohousers. Wanneer Dupont gevraagd werd wat er binnen cohousing ecologisch, maar betaalbaar toegepast konden worden, vertelde hij:

"… ze zeggen altijd dat ecologisch bouwen 10 % duurder is, wij bewijzen dat het niet altijd het geval is. Maar dat hangt echt af van het concept, maar voor een nieuwbouw proberen te werken met een houtskelet, omdat dat sneller en goedkoper is. En dat zijn aangroeibare materialen, dus je plant een nieuw boom, bij wijze van spreken, je put de aarde niet uit. En je hebt veel minder uitstoot. Houtskelet is in principe goedkoper." (Ken Dupont)

Economische en sociale pijler

Voor de dynamiek tussen betaalbaar wonen en sociale inclusie werd geen dominante visie gevonden bij de respondenten. Wel blijken verschillende voorbeelden aanwezig te zijn die mogelijks wijzen op een wisselwerking.

Volgens Aelterman kan betaalbaar wonen een vorm zijn van sociale inclusie. Net zoals binnen sociale huisvesting. Werken aan betaalbaarheid is werken aan sociale inclusie voor mensen die het zelf niet kunnen doen, aldus Aelterman. Daarentegen vertelt Bak dat Samenhuizen VZW het een moeilijke taak vindt om sociale inclusie en betaalbaar wonen te combineren. Dit omdat er dan geen garantie bestaat dat het project betaald kan worden en dat de vrijgestelde woning ingevuld wordt.

Enkele andere respondenten spreken verder over een 'meerkost' van sociale inclusie in hun interview. Als voorbeeld geeft Dupont het cohousingproject Gummarushof. In dit project werd er een nieuwe lift geïnstalleerd en ingangen verbreed voor rolstoelgebruikers. Deze investeringen zijn een meerkost voor een maatschappelijk kwetsbare doelgroep. Het is een meerkost ten opzichte van woningen die dat niet nodig hebben. Een ander voorbeeld komt van Luyts. Zij vertelt dat het cohousingproject Senioren op Kot verhuurd wordt aan 5 of 6 bejaarde mensen die in een zwakke financiële situatie verkeren. Deze doelgroep is in nood voor meer comfort in hun woning met andere sanitaire- of trapvoorzieningen. Deze aanpassingen zijn een meerkost. Het project is volgens haar een vorm van sociaal én betaalbaar wonen. In tegenstelling tot deze cohousingproject, zijn er ook andere projecten voor bejaarden die minder betaalbaar zijn, zoals Symbiosis, vertelt Luyts.

Andere interacties tussen betaalbaar wonen en sociale inclusie werden kort door enkele respondenten vernoemd. Zo vertelt Luyts bijvoorbeeld dat er mogelijkheden kunnen bestaan binnen cohousing om de kosten tussen minderbehoede cohousers en meer welgestelde, eerlijker te verdelen. Ze kent hiervan echter geen voorbeelden. Een volgende link tussen betaalbaar wonen en sociale inclusie komt van Oosterlynck. Hij vertelt dat cohousing een goede oplossing is voor ouders die in een echtscheiding zitten en die moeten terugvallen op één inkomen. Bij dergelijke maatschappelijke kwetsbare doelgroepen is cohousing een interessante oplossing omdat terugvallen op wederzijdse diensten (zoals kinderopvang) mogelijk is. Ten laatste vertelt Kums over de subsidie 'kleinschalige zorg' voor maatschappelijk kwetsbare doelgroepen, zoals ouderen. Deze subsidie wordt uitgeleend aan groepen die het zorgend aspect in hun visie opnemen. Oosterlynck vertelt hierover dat dergelijke financiële stimulansen kunnen werken, maar het proces van cohousing blijft hetzelfde. Een financiële duwtje in de rug neemt niet weg dat mensen moeten blijven onderhandelen. Wat dus onbewust bepaalde mensen uitsluit.

[48] Particulieren, sociale huisvestingsmaatschappij, projectontwikkelaar, …

Ecologische pijler en sociale pijler

De interactie tussen duurzaam wonen & bouwen en sociale inclusie is weinig tot niet aan bod gekomen tijdens de interviews. Een dynamiek werd gesuggereerd door Grietens die zei dat ecologische duurzaamheid niet kan losgekoppeld worden van sociale duurzaamheid. Het is één geheel volgens hem. Hier werd echter niet dieper op ingegaan tijdens de interviews. Een mogelijke voorbeeld is misschien het architectenbureau van Dupont. Zij proberen namelijk zo vaak mogelijk ecologische bouwprincipes[49] toe te passen binnen cohousing. Ook in het sociale huisvestingsproject 'Het land van A'. Dit kan mogelijks op de interactie tussen duurzaam wonen & bouwen en sociale inclusie wijzen. Maar dit werkt niet rechtstreeks bevraagd tijdens het interview.

Ecologische, economische en sociale pijler

Een interactie tussen alle drie pijlers kwam weinig tot uiting. Oosterlynk en Luyts geven wel een voorbeeld die betrekking heeft op alle drie duurzaamheidskenmerken. Voor Luyts gaat armoede binnen huisvesting over energiearmoede[50]. Zij vertelt dat het juist de goedkopere woningen zijn die slecht geïsoleerd zijn, waardoor de energiekosten oplopen. Oosterlynck vertelt hier ook over. Volgens hem nemen sommige mensen woningen die ze kunnen veroorloven, huizen met schimmel en vocht, omdat die betaalbaar zijn. Maar dan zijn ze slecht gehuisvest volgens hem.

Oosterlynck vertelt ook dat de aankoopkosten binnen woningen vaak een probleem zijn voor mensen met een laag inkomen, waardoor ze goedkopere maar minder duurzame materialen gaan aankopen, die op lange termijn extra kosten.

"Als je wasmachine of frigo koopt, kan dat enorm variëren, de meest duurzame producten, dat zijn diegene die bij aankoop veel duurder zijn, maar in het gebruik goedkoper. Maar je moet het natuurlijk eerst aankopen, vooraleer je het kunt gebruiken. Dus, de aankoopkosten zijn vaak een probleem voor mensen met een laag inkomen, ook al gaat die frigo minder verbruiken, da's een winst dat je op lange termijn terug gaat winnen." (Stijn Oosterlynck)

In het voorbeeld van Oosterlynck en Luyts is dus een interactie tussen de drie pijlers van duurzaamheid aanwezig. Het gaat over mensen met een laag inkomen (sociale inclusie), die energiezuinige materialen (duurzaam wonen & bouwen) niet kunnen veroorloven en daarom betaalbaarder (betaalbaar wonen) maar slecht gehuisvest zijn. In dit voorbeeld betekent dit dat de investeren in duurzaam wonen & bouwen een negatieve impact heeft op de twee andere duurzaamheidskenmerken. Andere (positieve) voorbeelden vallen niet rechtstreeks af te leiden uit de onderzoeksresultaten.

3.4.2. Evenwicht tussen de drie pijlers

Uit de vorige voorbeelden blijkt een dynamiek tussen de meeste duurzaamheidskenmerken te bestaan, wat dus voldoet aan de duurzaamheidstheorie van Barrez (2016). Hoe zit het met het evenwicht tussen de drie duurzaamheidskenmerken? Een evenwicht is volgens Thiele nodig om duurzaamheid te bereiken. Wanneer de respondenten gevraagd werden of er een evenwicht bestaat tussen de drie duurzaamheidskenmerken van cohousing was er bij de meeste respondenten een consensus dat de duurzaamheidskenmerken niet in evenwicht zijn, omdat sommige te

[49] Zie sectie 3.3.2.4.
[50] Mensen die energiefacturen niet meer kunnen betalen, aldus Luyts.

onderontwikkeld zijn. Daarom is cohousing niet perse duurzaam. Enkele respondenten vertellen dat de tendens om duurzamer te zijn er wel is. Bak zegt dat het meer aanwezig is bij cohousingprojecten dan bij de klassieke woonvormen in Vlaanderen. Noodzakelijk duurzaam is het woonconcept niet omdat er geen duurzaamheidsverplichtingen bestaan, stellen enkele respondenten. Zo vertelt Kums:

"Elk project kiest zijn eigen grootte, ligging, samenstelling van bewoners, juridische structuur en specifieke accenten die ze willen leggen, ecologisch, zorg, spiritualiteit. Elk project is verschillend." (Roland Kums)

Deze uitspraak die ook werd vastgesteld bij enkele andere respondenten komt overeen met het theoretisch kader. In de definitie van cohousing staat inderdaad niets vermeld over duurzaamheidsverplichtingen. Wel wordt er in Vlaanderen door Jonckheere et al. (2010) vastgesteld dat cohousers vaak een ecologische visie hebben, die ze dan proberen te uiten in een autodeelsysteem of de keuze voor ecologisch bouwmateriaal. Vermeir vertelt overigens dat er geen systematisch onderzoek is gedaan naar welke gemeenschappelijke vormen duurzaam zijn, dus ook niet voor cohousing. Er bestaan theoretisch voorbeelden, maar deze zijn moeilijk hard te maken. Een uitspraak maken over de duurzaamheid van cohousing is dus moeilijk, volgens hem. Hiermee gaan enkele respondenten akkoord.

Tegelijkertijd bestaat bij de helft van de respondenten wel een consensus dat de ecologische pijler, namelijk **duurzaam wonen & bouwen** in bijna alle cohousingprojecten in Vlaanderen aanwezig is. Net zoals gesteld wordt in de theorie. Volgens Dupont zijn ecologische accenten zelfs in 90% van de cohousingprojecten in Vlaanderen aanwezig.

De economische pijler, namelijk **betaalbaar wonen**, is minder ontwikkeld dan duurzaam wonen & bouwen. Maar ook hier hangt er veel af van het vermogen, de ecologische wensen en de ambitie van de cohousers of van de projectontwikkelaar. Er kunnen namelijk zowel duurdere als goedkopere projecten gerealiseerd worden. Binnen de huidige cohousingprojecten is echter weinig sprake van betaalbaarheid, vanwege de opstartkosten en het ambitieniveau[51].

De sociale pijler, namelijk **sociale inclusie**, is de minst ontwikkelde pijler van alle drie, volgens Dupont, Bak, Aelterman en Grietens. Als er sociale inclusie is, is dat meestal enkel binnen de groep zelf en niet naar de samenleving toe. De bewoners zullen elkaar ondersteunen, niet noodzakelijk financieel, maar wel in diensten, zoals koken en babysitten. Volgens Bak bestaat er geen inclusie naar de maatschappij toe, terwijl Dupont zegt dat de deuren van sommige cohousingprojecten wel open zijn voor de buurt. Maar zonder dat ze hierin overdrijven. In het theoretisch kader werd echter gesteld dat sociale inclusie zowel op microniveau als op macroniveau moet bestaan. Dus inclusie naar elkaar toe is mogelijks onvoldoende. Dupont vertelt verder dat er dankzij het VMSM experiment in Schorvoort gewerkt kan worden aan het integreren van sociale inclusie binnen cohousing. Maar één verhaal kan het sociale inclusie-verhaal in Vlaanderen niet veranderen, aldus Bak.

[51] Zie sectie 3.1 over de belemmerende factoren die betaalbaar wonen binnen cohousing tegenhouden.

Conclusie

Volgens de theorie wordt duurzame huisvesting gerealiseerd met behulp van verschillende factoren. Deze werden weergegeven in sectie 1.2. Voor deze masterproef werden drie kenmerken van duurzame huisvesting gekozen om nader te bestuderen binnen cohousing. De resultaten hiervan werden reeds geanalyseerd in 3.1, 3.2 en 3.3. In overeenstemming met de theorie moet er een dynamiek en een evenwicht bestaan tussen de drie duurzaamheidskenmerken.

Een dynamiek blijkt aanwezig te zijn, maar deze is niet voor alle duurzaamheidskenmerken dezelfde. Alle respondenten zien een duidelijke interactie tussen betaalbaar wonen en duurzaam wonen & bouwen[52]. Hierbij heeft duurzaam wonen & bouwen niet altijd een positieve impact op de kostprijs van het project. In mindere mate werd een interactie vastgesteld tussen betaalbaar wonen en sociale inclusie, maar er werd hiervoor geen dominante visie vastgesteld. De combinatie tussen betaalbaar wonen en sociale inclusie lijkt niet altijd een positief resultaat op te leveren[53]. Maar de eerste experimentproject lopen om zowel sociale inclusie als betaalbaar wonen te creëren. Bijna geen dynamiek werd vastgesteld tussen duurzaam wonen & bouwen en sociale inclusie. Dit werd niet verder bevraagd bij de respondenten en heeft daarom verder onderzoek nodig om een besluit te trekken.

Volgens de theorie mocht er naast een dynamiek geen maximalisatie zijn van één pijler. Een evenwicht tussen de drie pijlers is nodig om duurzaamheid te bereiken. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de evenwicht van betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen bijna niet bestaat. Dit omdat bijna alle respondenten aangeven dat vooral duurzaam wonen & bouwen ontwikkeld is, terwijl de andere onderontwikkeld zijn. In overeenstemming met de theorie is er sprake van maximalisatie van één pijler, wat maakt dat er mogelijks geen sprake is van een duurzaam huisvesting. Dit betekent echter niet dat alle stimulerende factoren die in 3.1.2, 3.2.2, 3.3.1 en 3.3.2 weergeven zijn hiermee teniet worden gedaan. Het betekent wel dat sociale inclusie en betaalbaar wonen meer moeten worden ontwikkeld binnen cohousing, alvorens er sprake kan zijn van duurzaamheid binnen het huidig studiegebied.

[52] Onder andere de investering in ecologisch materiaal op korte- en lange termijn.

[53] Betaalbaar gehuisvest zijn als maatschappelijk kwetsbare doelgroep betekent niet perse dat je kwaliteitsvol gehuisvest bent. Volgens het theoretisch kader is een kwaliteitsvolle huisvesting ook een factor van duurzame huisvesting, zoals wordt gesteld door David (1995). Maar deze factor viel buiten het onderzoeksgebied van deze masterproef.

Algemene conclusie

In de literatuur en op de politieke agenda wordt cohousing gezien als een duurzamere (mede)antwoord op de huidige maatschappelijke, ruimtelijke en demografische tendensen die een negatieve impact hebben op de huisvesting in Vlaanderen. Deze studie ging dit na door een kwalitatief onderzoek te voeren naar drie specifieke kenmerken van duurzame huisvesting, namelijk betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen. Dit gebeurde met behulp van een literatuurstudie en acht semigestructureerde diepte-interviews met experten van duurzame huisvesting en cohousing.

Is cohousing een betaalbare woonvorm? Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er consensus bestaat dat cohousing momenteel niet goedkoper is als vergelijkbare klassieke woningen. Uit de theorie werd oorspronkelijk verwacht dat de gedeelde faciliteiten de kostprijs kunnen verlichten. In tegenstelling tot de literatuur werd bij de respondenten toch vastgesteld dat de kostprijs van een cohousingproject momenteel te hoog ligt vanwege verschillende factoren zoals de opstartkosten of het ambitieniveau van de cohousers. Ook vormt een tekort aan standaardisering of systematisering van projectplannen een obstakel om betaalbaarheid te creëren. De respondenten erkenden bestaande instrumenten om betaalbaarheid te stimuleren, maar enkelen zeiden dat niet alle instrumenten succesvol of voldoende worden benut binnen cohousing.

Is er sprake van sociale inclusie binnen cohousing? Er blijkt veel overlapping te zijn tussen wat de theorie stelt over sociale inclusie en wat de respondenten zeiden. Daarentegen wordt vastgesteld dat sociale inclusie binnen cohousing momenteel bijna nihil is omdat vooral homogene, rijke middenklasse en hooggeschoolden participeren aan projecten. Het feit dat cohousing nog niet wettelijk erkend zijn vormt ook een groot obstakel voor sociale inclusie. Sommige respondenten zijn wel hoopvol en zeggen dat sociale inclusie wel bevorderd kan worden. De eerste experimentprojecten zijn lopende en trachten betaalbaar wonen en sociale inclusie binnen cohousing te creëren. Maar of dit voldoende zal zijn, blijft een onzekerheid. Voornamelijk omdat alles afhankelijk is van de visie en de wens van de groep. Van wat deze visie afhankelijk is, kan met de huidige resultaten niet worden vastgesteld.

Wordt duurzaam wonen & bouwen ingevuld binnen cohousing? Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er veel overlap is tussen de literatuur en de verzamelde data. Er kan een vaststelling worden gemaakt dat veel theoretische factoren van duurzaam wonen & bouwen worden ingevuld binnen de meeste cohousingprojecten. Hoewel dit volgens de bestaande literatuur geen vereiste is. De meeste projecten hebben een autodeelsysteem en compacte privéruimtes, enkelen hebben ook een moestuin, passiefhuisnorm en ruillokalen. Daarentegen werd door sommige respondenten aangehaald dat niet alle factoren volledig tot uiting komen. Zoals bijvoorbeeld een project met compacte privéruimtes maar waarvan het eindresultaat[54] niet compact is. Opmerkelijk was ook dat alternatieve energiebronnen zoals zonnepanelen of windmolens niet aan bod kwamen. Meer onderzoek is nodig om te achterhalen waarom.

Het verbreden van het disciplinair kader naar verschillende disciplines en verschillende pijlers van duurzaamheid maakte het mogelijk om een uitspraak te doen over de duurzaamheid van cohousing. Is cohousing een duurzame huisvesting? Volgens de theorie hebben we alle drie pijlers van duurzaamheid nodig om dit te beantwoorden. Er moet namelijk een dynamiek en evenwicht

[54] Privéruimtes + gemeenschappelijke delen.

blijken tussen sociale inclusie, betaalbaar wonen en duurzaam wonen & bouwen om een positieve uitspraak te doen. Een duidelijke dynamiek lijkt aanwezig te zijn bij de respondenten voor betaalbaar wonen/duurzaam wonen & bouwen. In mindere maten werd een dynamiek vastgesteld bij de respondenten tussen betaalbaar wonen/sociale inclusie. Tussen duurzaam wonen & bouwen/sociale inclusie werd weinig dynamiek vastgesteld. Bijkomend onderzoek is nodig om dit laatste te bevestigen. Is er verder een evenwicht tussen de drie duurzaamheidskenmerken? De respondenten ondervinden dat er geen evenwicht is omdat vooral duurzaam wonen & bouwen ontwikkeld is, terwijl betaalbaar wonen en sociale inclusie nog te onderbelicht zijn binnen cohousing in Vlaanderen. Er is dus zoals in het theorie wordt gesteld een maximalisatie van één duurzaamheidspijler, namelijk de ecologische. Aan de hand van de literatuur dat werd gekozen in deze studie mag er dus besloten worden dat cohousing in Vlaanderen niet perse een duurzame huisvesting is. Dit sluit echter niet uit dat de huidige stimulerende factoren binnen cohousing hiermee teniet worden gedaan.

Deze masterproef kent enkele beperkingen en implicaties die mee in rekening moeten worden genomen bij het interpreteren van de onderzoeksresultaten en de conclusie. Ten eerste wordt er op basis van betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen de conclusie getrokken dat cohousing niet perse een duurzame huisvesting is. De lezer zou deze informatie kunnen veralgemenen wat leidt tot verkeerde interpretaties. De drie gekozen kenmerken van duurzame huisvesting leiden tot de huidige conclusie en kan in die zin niet worden veralgemeend naar andere kenmerken. Met andere woorden werd er een specifiek duurzaamheidskader gecreëerd om onderzoek te voeren. Het duurzaamheidsverhaal in deze thesis is dus geen volledig verhaal.

Een andere limitering van deze masterproef is dat er weinig cohousingprojecten bestaan in Vlaanderen, waardoor kan worden vastgesteld dat de woonvorm nog in zijn kinderschoenen staat. (Vermeir, Oosterlynck en Grietens, persoonlijke communicatie, 2017). Dit heeft als implicatie dat de respondenten het een uitdaging vonden om de vraagstellingen tot in de diepte te beantwoorden en dat sommige antwoorden veralgemeenbaar zijn voor alle gemeenschappelijke woontypen binnen Vlaanderen. Daarbovenop kwamen niet alle cohousingprojecten als voorbeeld aan bod tijdens de interviews, waardoor externe validerings- en betrouwbaarheidsproblemen gelden (Mortelmans, 2007). Een kwalitatieve uitbreiding met experten zoals psychologen, ecologen of cohousers zou bijkomende informatie kunnen voorzien.

Aanbevelingen

Ten eerste wil ik aanbevelingen voor **verder onderzoek** maken. Cohousers ervaren belemmeringen en vertragingen met betrekking op het startkapitaal, waardoor betaalbare cohousingprojecten moeilijk realiseerbaar zijn (Vermeir, persoonlijke communicatie, 2017). Een kwalitatief onderzoek bij kredietverleners naar de knelpunten en opportuniteiten van het verlenen van een startkapitaal aan cohousingproject kan zaken verhelderen. Bijkomend zou een kwantitatief onderzoek naar de betaalbaarheid van cohousing ook nuttig zijn. Uit de interviews blijkt namelijk dat er verschillende factoren bestaan die de kostprijs van een cohousingproject beïnvloeden. Om de verschillende numerieke waarden van de kostprijs te verwerken, bestaan er verschillende multi-criteria modellen. Een voorbeeld is de COPRAS methode die gebaseerd is op 20 beslissingscriteria, die de evaluatie van huisvestingskosten (zoals kwaliteit, locatie en het inkomen) mogelijk maakt. Deze methodologie heeft als voordeel dat het te veralgemeniseren valt en hierdoor toepasbaar is voor verschillende woonvormen, in verschillende steden (Mulliner, Smallbone, & Maliene, 2011). Dit kan als meerwaarde meebrengen dat de betaalbaarheid van cohousing afgetoetst kan worden aan de klassieke gezinswoningen in Vlaanderen.

Ten tweede werden in de voorgaande conclusies lacunes in de onderzoeksresultaten gevonden. Deze kunnen inspiratie vormen voor verder onderzoek. Voor betaalbaar wonen werd bijvoorbeeld de vraag gesteld of de huidige stimulansen voldoende toegankelijkheid creëren voor cohousers. Aangezien de respondenten aangeven dat cohousers veel inspanning moeten leveren om financiële steunmiddelen te krijgen van de overheid. Een onderzoek naar de juridische en administratieve belemmeringen van stimulansen is nuttig om betaalbaarheid verder te onderzoeken.

Voor sociale inclusie werd vanuit het theoretisch kader een vaststelling gemaakt dat er binnen cohousing sociale inclusie ontbreekt op meso- en macroniveau[55]. Aangezien maatschappelijk kwetsbare doelgroepen niet aangetrokken worden tot cohousing en het feit dat er geen bestaande wetgeving is voor gemeenschappelijk wonen en cohousing. Tussen de bewoners zelf leek er wel inclusie te bestaan, bijvoorbeeld op vlak van ondersteuning (microniveau). Deze vaststelling werd pas in de analysefase gemaakt, waardoor de respondenten hierover niet bevraagd zijn geweest. Verder onderzoek kan helpen uitwijzen of deze vaststelling klopt. Verder was het ook opvallend dat hoewel in de theorie de sociale pijler binnen cohousing een belangrijke plaats inneemt, sociale inclusie onderontwikkeld bleek te zijn. Mogelijks bestaat hier een tegenstrijdigheid in de literatuur. Een bijkomend literatuuronderzoek zou deze tegenstrijdigheid kunnen verwerpen of bevestigen.

Voor duurzaam wonen & bouwen was het opmerkelijk dat er geen specifieke voorbeelden waren gegeven van alternatieve energiebronnen, zoals zonnepanelen. Wel werd vertelt dat er cohousingprojecten zijn met een eigen warmtenet. Meer onderzoek is nodig om hier een overzicht in te krijgen. Bijvoorbeeld met behulp van enquêtes die afgenomen kunnen worden bij cohousingprojecten. Dit omdat experten mogelijks geen eigen overzicht hebben.

Voor de laatste onderzoeksvraag werd er bijna geen dynamiek vastgesteld tussen duurzaam wonen & bouwen/sociale inclusie. Aangezien respondenten enkel bevraagd werden naar de evenwicht en niet specifiek naar de dynamiek tussen de duurzaamheidkenmerken, is het moeilijk om vast te stellen dat er geen dynamiek bestaat. Dit kan mogelijks een hypothese vormen in verder onderzoek.

[55] Theorie van Schalock (2002) en Taylor et al. (1991).

Ten laatste wil ik ook graag enkele **beleidsaanbevelingen** maken. Zo wezen enkele respondenten tijdens de interviews erop dat een definitie noodzakelijk is om sociale inclusie te creëren. De eerste beleidsadvies vloeit hier rechtstreeks uit. Er wordt reeds een definitie voorgesteld door verschillende auteurs[56]. Uit de huidige literatuurstudie weten we dat gemeenschappelijk wonen een koepelterm is. Cohousing vormt één van de vier gemeenschappelijke woonvormen, volgens Jonckheere et al. (2010). Een wettelijke erkenning van de gradatie in gemeenschappelijkheid tussen de verschillende woonvormen kan de uitvoerende instanties helpen vaststellen in hoeverre de ruimtelijk, materiële en financiële voordelen reiken voor huishoudens. Bij cohousing wordt er vermoedelijk minder gedeeld dan binnen een leefgemeenschap, waardoor cohousers mogelijks minder financiële voordelen ervaren dan bewoners van een leefgemeenschap. Een nauwkeurige verdeling in gemeenschappelijkheid helpt mogelijks om discriminatie tegen te gaan[57]. In hoeverre een onderverdeling realistisch en representatief kan zijn voor de meeste projecten is niet zeker. Voorlopig kan figuur 1 in hoofdstuk 1 wel als inspiratie gelden.

Zoals reeds in deze masterproef werd geformuleerd, wordt in Vlaanderen vooral de private eigendom gestimuleerd, vanuit de overheid, door middel van een woonbonus of fiscaliteitsvoordelen (Devloo, 2013). Hierdoor worden sommige kwetsbare doelgroepen uit de woonmarkt gestoten, zoals mensen in armoede of mensen met een laag inkomen (Oosterlynck, persoonlijke communicatie, 2017). Als er binnen cohousing geen of onvoldoende (sociale) huurwoningen ter beschikking worden gesteld, zal de financiële drempel voor maatschappelijk kwetsbaren groepen te hoog blijven. Immers, als huishoudens een woning binnen een project niet kunnen betalen, zullen ze ook niet participeren. Sociale inclusie wordt dus niet gecreëerd. Mogelijks kunnen de fiscaliteitsvoordelen die nu voor de private eigendom gelden meer verspreid worden over de private woon- en (sociale) huurmarkt om zo meer sociale woningen mogelijk te maken, ook binnen cohousing. Dit vereist om een verandering in het woonbeleid. Mogelijks zal dit pas op lange termijn zijn vruchten afwerpen voor cohousing.

[56] Bijvoorbeeld Samenhuizen VZW.

[57] Uit de onderzoeksresultaten is gebleken dat samenwonenden een minder hoge uitkering krijgen binnen gemeenschappelijke woonvormen. Omdat ze vermoedelijk van bepaalde financiële voordelen genieten.

Bibliografie

Aalbers, K., Duijvestein, K., & Wagt, M. v. (2001). *DCBA-kwartet duurzaam bouwen.*

Anoniem. (2004, 05 04). *Wat is duurzame ontwikkeling?* Opgehaald van 11: http://www.11.be/artikels/item/wat-is-duurzame-ontwikkeling

Antwerps Platform Wonen. (2012, 11). *Een sociaal woonbeleid voor Antwerpen* . Opgehaald van Samenlevingsopbouw: https://samenlevingsopbouw-antwerpenstad.be/wp-content/uploads/sites/5/2016/09/2012-8-instrumenten-voor-een-sociaal-woonbeleid.pdf

Barrez, D. (2016). *Transitie: Onze welvaart van morgen.* Leuven-Heverlee: Pala vzw en Pelckmans Pro.

Bazeley, P., & Jackson, K. (2013). *Qualitative data analysis with NVivo*. London: SAGE Publications.

Bblv. (z.d.). *Milieubewust wonen in Vlaanderen: 10 aanbevelingen voor een duurzaam woonbeleid.* Opgehaald van Bond Beter Leefmilieu: https://www.bondbeterleefmilieu.be/sites/default/files/milieubewust_wonen_in_vlaanderen.pdf

Beenaerts, S. (2014). Collectief wonen in Vlaanderen. *Collectief wonen in Vlaanderen: kenmerken, knelpunten en toekomstperspectieven*.

Belgium. (2017). *Sociale Huisvesting.* Opgehaald van Informatie en diensten van de overheid: https://www.belgium.be/nl/huisvesting/sociale_huisvesting

Block, T., Assche, J. V., Vandewiele, D., De Rynck, F., & Reynaert, H. (2007). *Steden op koers?; Stadsmonitor voor leefbare en duurzame Vlaamse steden.* Brugge: Vanden Broele.

Brundtland, G. H. (1987, 03 20). Report of the World Commission on Environment and Development: Our Common Future. Oslo.

Claessens, B., Vlerick, E., & Decker, P. D. (2009, januari). Op zoek naar de betekenis van wonen.

De Boeck, A. (2012, 01 23). 'Cohousing' steeds populairder. *De Morgen*, p. 1.

De Leeuw, E., & Vander Cammen, M. (2001). *Collectief wonen: Co-housing in Denemarken.* Opgehaald van Samenhuizen: http://www.samenhuizen.be/cohousingdk/deel2/II21.htm

De Okelaar. (2017, 02 01). *Betaalbaar cohousen, het kan wèl.* Opgehaald van http://www.samenhuizen.be/betaalbaar-cohousen-het-kan-w%C3%A8l

De Pelsmacker, P., & Van Kenhove, P. (2006). *Marktonderzoek, 2/e*. Pearson Education.

De Vroe, G., & Schauvliege, J. (2016, 04 12). *Commissievergadering: commissie voor leefmilieu, natuur, ruimtelijke ordening, energie en dierenwelzijn.* Opgehaald van Vlaams Parlement: https://www.vlaamsparlement.be/commissies/commissievergaderingen/1048270/verslag/1049503

De Vroe, G., Engelbosch, J., Christiaens, A., Anseeuw, B., Taeldeman, V., & De Bruyn, P. (2015, 06 09). Voorsteln van resolutie betreffende het faciliteren van nieuwe woonvormen. Vlaams Parlement.

Devloo, J. (2013). Cohousing in Vlaanderen: een onderzoek naar de inpassing van een alternatieve woontypologie in de Vlaamse wooncultuur. Antwerpen, Antwerpen.

Devos, T., Wauters, M., Troost, K. V., & Ryckewaert, M. (2012). Duurzaam dorps wonen. *Agora Magazine*, 28-32.

Dubois, A. (2014). Wonen anders bekeken. Diepenbeek, Limburg: Provinciale Hogeschool Limburg.

Dumarey, A., & Bal, G. (2015, 09 22). *Welke Millenniumdoelstellingen zijn gehaald?* Opgehaald van De Redactie: http://deredactie.be/cm/vrtnieuws/grafiek/interactief/1.2448625#

Durrett Ch. & Mccamant K. (2007), Cohousing: A Contemporary Approach to Housing Ourselves, Oakland, New Village Press

Duwobo. (z.d.). *Duurzaam wonen en bouwen.* Opgehaald van Bouwwijs: http://www.bouwwijs.be/sites/default/files/downloads/Folder_watisjouwplan.pdf

Edwards, B., & Turrent, D. (2000). *Sustainable Housing: principles and practices.* Taylor & Francis.

Fido. (2016, 12 23). *De SDGs in 6 vragen.* Opgehaald van Federaal Instituut voor Duurzame Ontwikkeling: http://fido.belgium.be/nl/nieuws/de-sdgs-6-vragen

Fionn Stevenson & Doina Petrescu (2016) Co-producing neighbourhood resilience, Building Research & Information, 44:7, 695-702, DOI: 10.1080/09613218.2016.1213865

Field, M. (2004). *Thinking About Cohousing: The Creation of Intentional Neighbourhoods.* Diggers and Dreamers Publications.

Frans, D., Mechelen, N. V., & Lancker, W. V. (2014, 10 20). Finaal onderzoeksrapport. *Een structurele aanpak van de verarming van eenoudergezinnen in Federale Wallonië-Brussel*. Brussel: Koning Boudewijnstichting. Opgehaald van http://www.centrumvoorsociaalbeleid.be/sites/default/files/FINAAL%20Onderzoeksrapport%2020-10-2014.pdf

FROMM, D., *Collaborative Communities, cohousing, central living, and other new forms of housing with shared facilities,* Van Nostrand Reinhold, New York, 1991.

Het Federale België. (1994, 02 17). *De gecoördineerde Grondwet.* Opgehaald van eJustice: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=nl&la=N&cn=1994021730&table_name=wet

Heylen, K. (2015, 03). Grote woononderzoek 2013. *Deel 2: Deelmarkten, woonkosten en betaalbaarheid*. Leuven: Steunpunt Wonen .

Heylen K. & Winters S. (2009), *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: De budgetbenadering*, Steunpunt Wonen.

Jarvis, H. (2015). Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, the USA and Australia. *Urban Research and Practice*, 93-105.

Jehoel-Gijsbers, G. (2004). *Sociale uitsluiting in Nederland.* Den Haag: Maklu-Distributie.

Jonckheere L. (2014, 10 30). *Visie voor een woonproject.* Opgehaald van Samenhuizen: http://www.samenhuizen.net/wiki/doku.php?id=visie

Jonckheere L., Kums, R., Maelstaf, H., & Maes, T. (2010, februari). Gemeenschappelijk wonen : knelpunten & sporen naar oplossingen, stand van zaken en behoeften. *Samenhuizen in België : waar staan we, waar gaan we*. Samenhuizen vzw i.s.m. Artesis Hogeschool, Antwerpen en Habitat et Participation.

Kröber, H. (2008, 06). Gehandicaptenzorg, inclusie en organisatie. Utrecht.

Kums, R. (1999). Tussen individualiteit en collectiviteit. *Tussen individualiteit en collectiviteit: Leven in woongroep of Centraal-wonenproject*. Leuven: Groep T.

Livios. (z.d.). *Lage energiewoning.* Opgehaald van Duurzaam. Wat, waarom en hoe?: http://www.livios.be/nl/bouwinformatie/bouwen-verbouwen-of-kopen/duurzaam-wat-waarom-en-hoe/lage-energiewoning

Luysterman, P., & Racquet, E. (2016, 06 22). *Ook huurders kunnen nu aan cohousing doen.* Opgehaald van De Tijd: http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/20160722_Ook%20huurders%20kunnen%20nu%20aan%20cohousing%20doen%20_%20De%20Tijd.pdf

Maes, T., Schrauwen, E., & Van Leemput, S. (2011). *Cohousing: van droom naar realiteit.* Gent: VIBE vzw.

Malienea, V., & Malys, N. (2009, 02). *High-quality housing—A key issue in delivering sustainable communities.* Retrieved from Building and environment: http://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0360132308000565

Marckmann, B. M. M., Gram-Hanssen, K., & Christensen, T. H. (2012). Sustainable Living and Co-Housing: Evidence from a Case Study of Eco-Villages. Built Environment, 38(3), 413-429. DOI: http://dx.doi.org/10.2148/benv.38.3.413

Mega, V. (1997). European Cities in search of Sustainability. *European Foundation for the Improving of Living and Working Conditions*. Dublin, Ireland: European Union.

MELTZER, G., PhD, *Sustainable Community, learning from the cohousing model*, Trafford, Canada, 2005, p.4.

Meuleman, L., & in 't Veld, R. (2013). *Waarom duurzame ontwikkeling niet lukt en hoe het anders kan.* Opgehaald van http://www.wbs.nl/system/files/art_meuleman_en_in_t_veld_26_juni_an1-lm_voor_jaap_3.pdf

Mortelmans, D. (2007). *Handboek kwalitatieve onderzoeksmethoden*. Acco.

Mulliner, E., Smallbone, K., & Maliene, V. (2011, 09 11). *An assessment of sustainable housing affordability using a multiple criteria decision making method.* Retrieved from Elsevier: http://eprints.ma.man.ac.uk/1906/01/mulliner13.pdf

Kenhove, P. (2006). *Marktonderzoek, 2/e*. Pearson Education.

Bazeley, P., & Jackson, K. (2013). *Qualitative data analysis with NVivo*. London: SAGE Publications

Pauw, G. D. (2009, 10). *Community Land Trusts: ei van columbus.* Opgehaald van Kenniscentrum Vlaamse Steden: http://www.kenniscentrumvlaamsesteden.be/samenwerken/participatie/interessante%20participatietrajecten/vernieuwende%20participatie%20op%20de%20woonmarkt/documents/cvp2%20091111%20community%20land%20trust%20in%20brussel%20tekst%20colloquium.pdf

Pearson, L., Newton, P., & Roberts, P. (2014). *Resilient Sustainable cities: a future.* New York: Routledge.

POD Maatschappelijke Integratie. (2016). *Equivalent Leefloon.* Opgehaald van http://www.mi-is.be/nl/equivalent-leefloon

Priemus, H. (2005, 02 01). *How to Make Housing Sustainable? The Dutch Experience.* Retrieved from Sage Journals: http://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1068/b3050

Racquet, E. (2017, 04 22). Cohousing klaar om uit haar niche te breken. *De Tijd*.

Rooze, H. (2017, april). Slim wonen en leven. *Startnota: slim wonen en leven*. Brussel: Wonen Vlaanderen.

Ruiu, M.L. (2016), The social Capital of cohousing communities. *Sociology* (50)2, 400-415.

Ryckewaert,M., De Decker, P., e.a. (2011) Een woonmodel in transitie. Een toekomstverkenning van het Vlaamse wonen, Antwerpen: Garant

Samenhuizen vzw. (2013, 03). *Samenhuizen in je lokaal beleid: bouwstenen en inspirerende voorbeelden.* (2013, 03). Retrieved from Samenhuizen: http://docplayer.nl/21749539-In-je-lokaal-beleid-bouwstenen-en-inspirerende-voorbeelden.html

Schalock, R & M. Verdugo (2002) Handbook on Quality of Life for Human Service Practitioners, Washington, American Association on Mental Retardation.

Schmid, W. (2011). *Filosofie van de levenskunst: inleiding in het mooie leven.* Ambo.

SDW/AB. (2016, 04 11). *Delen is het nieuwe hebben, of hoe de deeleconomie je portefeuille en de wereld redt.* Opgehaald van http://www.samenhuizen.be/sites/default/files/20160409_Delen%20is%20het%20nieuwe%20hebben%2C%20of%20hoe%20de%20deeleconomie%20je%20portefeuille%20en%20de%20wereld%20redt%20-%20Radar%20-%20KnackWeekend.pdf

Smaldone, W. (2014). *European Socialism.* Plymouth: Rowman & Littlefield Publishers, INC.

Steunpunt Duurzaam Wonen en Bouwen. (z.d.). *Wat is duurzaam bouwen?* Opgehaald van Bouwwijs: http://www.bouwwijs.be/bouwadvies-en-premies/wat-is-duurzaam-bouwen

Steunpunt tot bestrijding van armoede, bestaansonzekerheid en sociale uitsluiting. (2017, 04 24). *Hoeveel bedragen de minimumuitkeringen en het minimumloon?* Opgehaald van Armoede bestrijding: http://www.armoedebestrijding.be/cijfers_minimum_uitkeringen.htm

Storms, B., Penne, T., Vandelannoote, D., Van Thielen, L. (2015), Is de minimuminkomensbescherming in ons land doeltreffender geworden sinds 2008? Wat leren we uit de geüpdatete referentiebudgetten? VLAS-Studies 21, Antwerpen: Vlaams Armoedesteunpunt.

Taylor, s, R. Bogdan & J. A. Racino (red.)(1991) Life in the community. Case studies of Organizations Supporting People with Disabilities, Baltimore London Toronto sydney, Paul H. Brookes Publishing Co.

The Cohousing Association. (2015, 10 04). *What is Cohousing?* Opgehaald van Cohousing: http://www.cohousing.org/what_is_cohousing

Thiele, L. P. (2013). *Sustainability.* Cambridge: Polity Press.

Triple bottom line. (2009, 11 17). Opgehaald van The Economist: http://www.economist.com/node/14301663

United Nations. (2016, 10 17). United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III). *Draft outcome document of the United Nations Conference on Housing and Sustainable Urban Development (Habitat III)*, 22. Quito.

United Nations. (sd). *Goal 11: Make cities inclusive, safe, resilient and sustainable*. Opgehaald van Sustainable Development Goals: http://www.un.org/sustainabledevelopment/cities/

Van Dale. (Ed.) (2015) Van Dale Groot woordenboek van de Nederlandse taal. VBK Media.

Van den Bossche, F. (2012, 09 13). *Wonen in Vlaanderen 2050: krijtlijnen van een toekomstvisie.* Retrieved from Wonen Vlaanderen: https://www.wonenvlaanderen.be/file/467/download?token=-1l9Ci5B.

Van den Houte, K., Ryckewaert, M., Delbeke, B. & Oosterlynck, S. (m.m.v. De Boeck, S.) (2015), Gemeenschappelijk Wonen, Steunpunt Wonen, Leuven, 95 p.

Van Keymeulen, K. (2016, 05 21). *"Ik leef nu met meer comfort en toch is mijn voetafdruk kleiner".* Opgehaald van Nieuwsblad: http://www.nieuwsblad.be/cnt/dmf20160520_02300328

Vanderhaegen, B., Verschuere, B., Lemmes, W., Krober, H., Demolder, L., & Langhe, R. D. (2016, januari). Leven & Lijden. *Christen-Democratische Reflecties*.

Vandeurzen, J. (2009, 11). *Beleidsnota: Welzijn, volksgezondheid en gezin.* Opgehaald van https://www.vlaanderen.be/sites/default/files/documents/21_wvg_2009_2014.pdf

Vanhoudt, E. (2017). *Betaalbaar wonen via goedkopere leningen.* Opgehaald van Kempens Woonplatform: http://kempenswoonplatform.lcp.be/eensocialeleningaanvragen/default.aspx

Verenigde Naties. (2016). *Brochure SDG's.* Dieter Vander Beke.

Vermeulen, P., Roesems, V., Vandenberghe, Y., Borremans, P., & Bothof, H. (2016, 10 18). *Open ruimte en financiele haalbaarheid.* Retrieved from VRP: http://www.vrp.be/nl/dag-2-18-oktober/

Vestbro, D. (2010). *Living together, Couhousing ideas and realities around the world.* Stockholm: Royal Institute of Technology.

VIGeZ. (2017). *Wie zijn die kwetsbare groepen?* . Opgehaald van Vlaams Instituut voor Gezondheidspromotie en Ziektepreventie vzw: http://www.vigez.be/themas/gezondheidsongelijkheid/wie-zijn-die-kwetsbare-groepen

Vlaamse Overheid. (2013, mei). Vlaamse Beleidsprioriteiten: 2014-2019. Brussel.

Vlaamse Regering. (2016, 03 11). Visie 2050: een langetermijn strategie voor Vlaanderen. *Visie 2050*. Brussel.

Vlaanderen. (2015, 06 29). *Renovatiepact eindverslag fase 1.* Opgehaald van Vlaanderen: http://www2.vlaanderen.be/economie/energiesparen/beleid/Eindverslag_eerstefaseRenovatiepact_290615.pdf

Vlaanderen. (z.d.). *Bijna-energieneutraal bouwen (BEN)*. Opgehaald van Bouwen, wonen en energie: https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/bijna-energieneutraal-bouwen-ben

Vlaanderen. (z.d.). *EPB-eisen.* Opgehaald van https://www.vlaanderen.be/nl/bouwen-wonen-en-energie/bouwen-en-verbouwen/epb-eisen

VVSG. (z.d.). *Lokale schouders voor mondiale uitdagingen.* Opgehaald van Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten : http://www.vvsg.be/Internationaal/Noord-Zuid/Documents/Publicatie%20LokaleSchoudersVoorMondialeUitdagingen%20website.pdf

VVSG. (z.d.). *Woonbeleid is integraal.* Opgehaald van Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeenten vzw : http://www.vvsg.be/Omgeving/Wonen/bouwen_wonen/Pages/bouwen_wonen.aspx

Weeler, S. M., & Beatley, T. (2009). *The Sustainable Urban Development Reader*. Oxon: Routledge.

Weggemans, T., Poldervaart, S., & Jansen, H. (1985). Woongroepen. Individualiteit in groepsverband. *Tijdschrift voor Huishoudkunde*, 35-36.

Willaert, E. (2013). De milieukost van bouwmateriaal.

Willard, B., "The Sustainability Advantage: Seven Business Case Benefits of a Triple Bottom Line", New Society publishers, 2002

Willems,P en Van Peer, C. (2011). Geboortecijfers, observaties en hypothesen. In: Willems P en Lodewijckx E , SVR-projecties van de bevolking en de huishoudens voor Vlaamse steden en gemeenten, 2009-2030. Brussel: Studiedienst van de Vlaamse Regering, SVR-studies, 2011/2 p25-46

Winston, N. & Pareja Eastaway, M. Soc Indic Res (2008) 87: 211. doi:10.1007/s11205-007-9165-8

Winston, N. (2009). Regeneration for sustainable communities? Barriers to implementing sustainable housing in urban areas. Doi: 10.1002/sd.399

Winters, S. (2015, 03 03). Wonen in Vlaanderen anno 2013: Wat leert ons het Grote Woononderzoek 2013? *Beleidsaanbevelingen. Wat leert ons het Grote Woononderzoek 2013?* Brussel: KU Leuven - HIVA.

Bijlagen

Bijlage A: De geschiedenis van cohousing

In 1968 ontstond in Denemarken een studentenrevolte waarin geëist werd dat de bestaande levensstijl en samenlevingsnormen herdacht werden. Collectieve woonvormen groeide hierdoor in populariteit bij jongeren, maar de projecten waren kort van duur omdat ze gekoppeld waren aan hun studietijd. Daarnaast speelden ook sociologische aspecten mee in het opkomen van collectieve woonvormen in de jaren '70, zoals de toenemende druk op gezinnen, stijging in echtscheidingen, beide ouders die werkten, toenemende individualisering en andere aspecten (De Leeuw & Vander Cammen, 2001).

De architect Jan Gudmand-Høyer wordt vaak gezien als de pionier van cohousingprojecten, vergelijkbaar met diegene die we in Vlaanderen kennen. Rond 1964 gaven hij en zijn vrienden namelijk de aanzet tot cohousingprojecten in Denemarken, zoals *Sættedammen* en *Skråplanet*. Dit door een woonplan te ontwikkelen waarin een 'ondersteunende leefomgeving' centraal stond. Het opstartproces van een gemiddeld cohousingproject duurde toen ongeveer vier jaar. De lange duur was te wijten aan de misvattingen vanuit de overheidsinstanties en de buurtbewoners. Geleidelijk aan ontstond er wel steun vanuit de overheid in de vorm van rapportpublicaties en het toekennen van financiële steun. De grootste bijdrage was echter de nieuwe wet, opgemaakt in 1981, die toeliet om leningen toe te kennen aan wooncoöperatieven. Dankzij de gesubsidieerde leningen van de staat trokken de wooncoöperaties een breed publiek aan. Door economische en juridische moeilijkheden bleef het echter moeilijk om alle units te verhuren. Zo werd maar 8% verhuurd, 32% werd nog altijd gebouwd zonder overheidsfinanciën en 60% kwam tot stand dankzij coöperatieven. Hoewel cohousingprojecten in Denemarken bedoeld waren voor een breed publiek, trok het concept in die tijd een selectief publiek aan, waaronder twee-verdienersgezinnen en academici. McCamant & Durrett (2007) stellen daarom vast dat vooral mensen met dezelfde persoonlijke overtuiging aantrekking voelen tot cohousing, eerder dan mensen uit een bepaalde klasse.

De aanzet om een cohousingproject te ontwikkelen is verschillend van land tot land. In Nederland en Zweden wordt het participatieproces aangestuurd door de huisvestingsmaatschappijen. Dit maakt dat deze woningen meestal verhuurd worden en hierdoor een breder publiek aantrekken. Daarentegen kan het participatieproces ook door privé-initiatieven aangemoedigd worden, wat het geval is voor cohousingprojecten in Duitsland en Denemarken. In deze landen worden collectieve woningen te koop gesteld, wat ze financieel duurder maakt. Een voordeel hiervan is dat potentiele kopers zich meer betrokken voelen tot het concept, waardoor de gemeenschappen die opgericht worden sociaal duurzamer zijn, omdat ze minder snel ingewisseld worden (Devloo, 2013).

Bijlagen B:

<u>Interviewvragen</u>

Ik stel mezelf en de onderzoeksopzet voor. De kandidaat stelt zichzelf voor.

De vragen zijn gericht op de drie pijlers van duurzaam wonen.

(1) *betaalbaarheid*, (2) *sociale inclusie*, (3) *duurzaam wonen en bouwen*, (4) evenwicht drie pijlers

(1) Betaalbaarheid

1) Wat is *betaalbaar wonen* volgens u?
2) Valt co-housing onder betaalbaar wonen?
    a. Wat maakt co-housing betaalbaar?
    b. In welke fasen kunnen de kosten oplopen (t.o.v. traditionele woonvormen)?
        i. In welke fasen worden de kosten juist gedrukt?
3) Is er sprake van financiële solidariteit binnen de bestaande projecten in Vlaanderen?
4) Op welke manier kan de betaalbaarheid gestimuleerd worden?

(2) Sociale inclusie

5) Wat is *sociale inclusie* binnen *wonen* volgens u?
6) Welke doelgroepen worden aangetrokken tot deze woonvorm, welke niet?
7) Hoe kan sociale inclusie gecreëerd worden met co-housing?
8) Bestaan er discriminerende wetten, beleidslijnen of praktijken die doelgroepen geen toegang geven tot recht op wonen in dit woonconcept?
9) Welke acties worden ondernomen om mensen in armoede of kwetsbaardere doelgroepen aan te trekken tot dit woonconcept?

(3) Duurzaam wonen & bouwen

10) Wat is *duurzaam wonen & bouwen* voor u?
11) Op welke manier wordt ‘duurzaam wonen & bouwen’ ingevuld binnen co-housing?
    a. Leven mensen in co-housingsprojecten in harmonie met de natuur? Op welke manier? *Attitude t.o.v. bouwmateriaal, alternatieve energiebronnen, bewuste consument, …*
    b. Welke meerwaarde geeft co-housing op vlak van ruimtelijke ordening en leefomgeving (t.o.v. andere woonvormen)?
12) Is duurzaam of ecologisch bouwen een vereiste om een cohousing project te zijn?
13) Op welke manier kan met cohousing tegemoet gekomen worden aan klimaatverandering?
14) Zou u kunnen zeggen dat cohousers in harmonie leven met de natuur? Op welke manier?

(4) Evenwicht drie pijlers

15) Zijn de drie pijlers in evenwicht binnen cohousing, wat betreft betaalbaar wonen, sociale inclusie en duurzaam wonen & bouwen?

16) Welke pijler is meer ontwikkeld binnen cohousing?

Bijlagen C: Achtergrondinformatie respondenten

In 3.4 werd reeds praktische informatie over de respondenten gegeven. Hieronder volgt meer informatie over de respondenten wat betreft kennis, expertise, opleiding, werkervaring, etc. in cohousing en/of duurzame huisvesting. Er wordt ook aangegeven in hoeverre de betreffende respondent heeft bijdragen tot de resultaten over de drie gekozen duurzaamheidskenmerken.

Legende:

✓✓✓: veel bijgedragen

✓✓ : voldoende bijgedragen

✓ : ter sprake gekomen

Uit de achtergrondinformatie zal blijken dat de meeste respondenten veel informatie hebben bijgedragen aan twee of drie duurzaamheidskenmerken.

1. Hilde Luyts

Luyts is een architecte van opleiding. Zij werkt al bijna 24 jaar voor de Vlaamse overheid, waarvan de eerste 11 jaar bij ruimtelijke ordening (adviseren van vergunningen en ruimtelijke plannen). Sinds 2005 werkt zij voor huisvesting wonen waar ze reeds 11 jaar bezig is met het ondersteunen van het lokaal woonbeleid binnen Vlaanderen. Zij helpt meedenken over sociale huisvesting, lokaal woonbeleid, kwetsbare doelgroepen, betaalbaar wonen. Ze is ook betrokken bij de transitieprioriteiten wonen Vlaanderen. Alles rond wonen vanuit het beleidsdomein interesseert haar. Ze is in aanraking gekomen met cohousingprojecten in Denemarken toen ze een uitstap maakte met Samenhuizen VZW.

Luyts had tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓	✓✓✓	✓✓

2. Erik Grietens

Grietens is beleidsmedewerker stedenbouw voor de koepelvereniging Bond Beter Leefmilieu. Hij is vooral bezig met het beleid op Vlaams niveau. Hij is reeds 20 jaar bezig met ruimtelijke ordening, stedenbouw en duurzaam wonen & bouwen. Zijn functie is om het milieu-impact van wonen in Vlaanderen beperkt te houden. Binnen BBL zijn ze vooral bezig met gemeenschappelijk woonvormen vanwege de positieve milieuvoordelen (zoals compacte bouwpatronen). BBL en Samenhuizen VZW hebben een proefproject gehad waarbij ze gemeentebesturen of andere lokale organisaties rond wonen en sociale huisvesting hebben begeleid. Het doel was om ecologische gemeenschappelijke woonprojecten van de grond te krijgen.

Grietens had tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓✓	✓✓	✓✓✓

3. Roland Kums

Kums heeft in 2000 Samenhuizen VZW opgericht met als bedoeling informatie rond gemeenschappelijk wonen te bundelen en te verspreiden naar iedereen die er interesse in heeft en mensen die interesse hebben in een of meerde vormen van gemeenschappelijk wonen in contact te brengen met elkaar. Daarnaast werken ze rond beleid en wetgeving wat betreft gemeenschappelijke woonvormen. De VZW doet vooral campagnes om vormen van samenhuizen bekend te maken in Vlaanderen. Ze begeleiden steden, gemeenten en andere lokale actoren bij het opzetten van projecten. Zij begeleiden bij het juridisch onderzoek voeren, het verkoopdossier van een grond opstellen, etc. Kums gaat binnenkort ook binnen een cohousingproject wonen.

Kums had tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓	✓✓✓	✓✓✓

4. Stijn Oosterlynck

Oosterlynck is docent aan de Universiteit Antwerpen en geeft les over armoede en ongelijkheid. Hij is bezig met alles wat zich in steden afspeelt met of zonder aandacht voor diversiteit, armoede en ongelijkheid. Aangezien woningen een groot deel uitmaken van steden is hij ook bezig met woonsociologie. Hierdoor heeft hij expertise kunnen opbouwen over het woonbeleid en de woonmarkt. Hij heeft meegewerkt aan een onderzoek naar allerlei innovatieve woonvormen, waaronder gemeenschappelijke woonvormen, die tegenkomen aan de diversiteit in de samenleving.

Oosterlynck had tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓✓	✓✓✓	✓

5. (Dubbel interview) Laura Aelterman en Myriam Bak

Het interview van Aelterman en Bak was een dubbelinterview omdat ze beide tewerkgesteld zijn voor het woonbeleid van Antwerpen. Ze werken nauw samen, maar binnen verschillende domeinen. Aelterman werkt binnen de sociale huurmarkt en Bak binnen de private huurmarkt en met alternatieve woonvormen. Binnen hun diensten bestaan er weinig gemeenschappelijke woonprojecten. Ze zijn meer bezig met een overkoepelende visie van wonen, de problemen van wonen, etc. Ze proberen verschillende partijen rond de tafel te krijgen en nieuwe beleidslijnen voor te stellen die de woonbeleidsproblematiek kunnen verbeteren/wegwerken.

Aelterman en Bak hadden tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓

6. Ken Dupont

Dupont is een architect van opleiding maar heeft na zijn opleiding ook verschillende supplementaire cursussen gevolgd rond ecologisch bouwen (zoals een bio-klimatisch bouwen). Hij is een van de architecten van het architectenbureau Dam, een ecologisch bouwend en sociaal geëngageerd bureau. Hij heeft kennis over verschillende problematieken die een impact hebben op wonen: zoals klimaatproblematieken, menselijke stedenbouwkunde, dynamiek van groepen binnen wonen, stimuleren van onderling contact via typologie, juridische/financiële/notariële aspecten van wonen, etc. Het architectenbureau heeft meegewerkt aan verschillende gemeenschappelijke woon- en cohousingprojecten, eengezinswoningen, kangoeroewoningen, etc. in Vlaanderen. Het architectenbureau maakt ook stedenbouwkundige plannen. Dupont werkt overigens nauw samen met Samenhuizen VZW.

Dupont had tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓✓	✓✓✓	✓✓✓

7. Diederik Vermeir

Vermeir is een jurist van opleiding en was op het moment van het interview tewerkgesteld aan de Universiteit Antwerpen. Hij heeft een expertise in het juridisch perspectief van alternatieve en gemeenschappelijk woonvormen en voert hier ook onderzoek naar. Hij is tevens lid van Stichting Armoedebestrijding. Overigens werkt hij ook samen met verschillende gemeenten rond het woonbeleid.

Vermeir had tijdens het interview informatiemateriaal bijgedragen over:

Betaalbaar wonen	Sociale inclusie	Duurzaam wonen & bouwen
✓✓✓	✓✓✓	✓

WETENSCHAPSwinkel Antwerpen

Vlaanderen
verbeelding werkt