

ii. *La Grande Cense*

128. Het tweede voorbeeld is “La Grande Cense”.

Dit is een in Clabecq gelegen vierkanthoeve, die op treffende wijze gestalte geeft aan de landelijke cohousing.

Leegstaande landbouwbedrijven vormen als vanzelf de biotoop voor cohousing.

De gebouwen van “La Grande Cense” concentreerden zich rond een open binnenplein, ideaal voor het bevorderen van het gemeenschapsgevoel. Het hoevecomplex werd door een kerngroep in 2011 aangekocht in mede-eigendom en vervolgens verbouwd tot een ecologisch project, bestaande uit 21 privéwoningen plus gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen.

Alle wooneenheden geven rechtstreeks uit op een binnengebied. Dit gebied bevat *in concreto* een ruimte met gemeenschappelijke functies, zoals een eetzaal, keuken, zitkamer, was- en strijkrumte, kinderruimtes, atelier, hobbyruimte, stille ruimte, groot terras, vergaderzaal en gastenkamers.

In de eerste jaren richtte de pilootgroep een vzw op, die het juridische kader opstelde voor de bouw- en bewoningsfase.

Nieuwe deelnemers stappen in het project als stagiair. Zodra het stedenbouwkundig attest nummer 2 werd verkregen, werden de units volgens de klassieke regels van de appartementseigendom doorverkocht aan de uiteindelijke bewoners. Daarop werd de stedenbouwkundige vergunning ingediend en konden de renovatiewerken aanvangen.

Hoofdstuk 12. Latere ontwikkeling van cohousing

129. Het aanvankelijke bescheiden succes van cohousing in België was het resultaat van de inzet van enkele idealisten. Intussen is het verschijnsel uitgegroeid tot een ruimer fenomeen als een hybride woonvorm, waarbij maatschappelijke actoren uit verschillende hoeken een rol spelen.

Er zijn en blijven vele mengvormen en grensgevallen die telkens maatwerk noodzakelijk maken. Een eenduidige categorisering en het vatten van de realiteit in een algemeen juridisch kader, zijn daarom niet evident.³¹⁹ Naast de initiatieven onder impuls van burgerinitiatieven wordt het cohousingmodel ook meer en meer door

319. B. HUBEAU en T. VANDROMME, “Algemene inleiding. Op zoek naar zilver ... krachtlijnen bij het woonbeleid in continue transitie” in B. HUBEAU en T. VANDROMME (eds.), *25 jaar Vlaamse Wooncode – 1 jaar Vlaamse Codex wonen van 2021. Op zoek naar Zilver*, Brugge, die Keure, 2022, 12, nr. 33.

externen in de markt gezet, waardoor de gemene deler van het fenomeen steeds meer uitgerekt wordt.

Als voornaamste externe partijen kunnen worden genoemd:

i. Bouwpromotoren

130. Een aantal bouwpromotoren hebben brood gezien in cohousing en zijn in de markt gestapt.

Sedert hun tussenkomst wordt een grotere diversiteit van nieuwbouwprojecten aangeboden.³²⁰

ii. Publieke actoren

131. Naast bouwpromotoren is het ook bij de overheid doorgedrongen dat cohousing een meerwaarde kan betekenen in de stadsontwikkeling.³²¹

iii. Professionele dienstverleners

132. Als laatste in de rij voegen zich professionele dienstverleners die in de cohousingmarkt stappen om aan de aspirant-*cohousers* in diverse disciplines advies te geven.

Hoofdstuk 13. Bezitsvorm: huiseigenaarschap of huur

133. Cohousing komt vooral voor in de koopsector en maakt particulier huiseigenaarschap mogelijk, met daaraan verbonden accessoire rechten op de collectieve delen en voorzieningen.

Het model kan uiteraard ook in de huursector toepassing vinden.³²²

Deze laatste formule is aan een opmars bezig in de steden, wat kan afgeleid worden uit het grote aanbod van advertenties op websites waar mensen huisgenoten zoeken om tot het gebruik van de woning onder het regime van de cohousing toe te treden. Bovendien blijkt dat ook steeds meer gezinnen en senioren ervoor opteren de woonkosten graag te willen delen met vrienden of onbekenden.³²³

320. Zie bv. E. CLEEREN, “Samen wonen, maar toch ook apart”, *De Tijd* 21 maart 2013, 19.

321. Ch. DROSTE, “German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive development?”, *Journal Research & Practice* 4 maart 2015, 79.

322. N. BERNARD en V. LEMAIRE, “L’habitat groupé dit solidaire sous l’angle juridique – Allocations sociales, logement et labellisation”, *Jurim Pratique* 3/2013, 7: “L’habitat groupé peut aussi bien être locatif qu’acquisitif ...”.

323. PROVINCIE VLAAMS BRABANT, *Woningdelen, een volwaardig alternatief?*, 9.

De initiatiefnemers moeten in voorkomend geval wel aandacht hebben voor het ontrafelen van gordiaanse knopen die deze woonvorm met zich meebrengt. Zo is het, om maar een eenvoudig voorbeeld te geven, frustrerend wanneer een eenvoudige aanvraag om collectief te mogen aansluiten op het gas- en elektriciteitsnet, niet meteen afgehandeld kan worden.³²⁴

Hoofdstuk 14. Floating cohousing

134. In de praktijk kan het voorkomen dat een *cohouser* stapt in een huurformule omdat die hem de flexibiliteit verschaft om onder bijzondere omstandigheden naar een andere cohousingsite te muteren. Hij kwam bijvoorbeeld aanvankelijk wegens zijn werk in een cohousing terecht in Brugge, maar zag zich na zijn overplaatsing naar Antwerpen verplicht korter bij zijn werkplaats te wonen, wat hem noodzaakt naar een plaatselijk cohousingproject over te stappen. Doordat hij van het eerste in een tweede cohousingproject verzeilt, zou men van een floating cohousing-parcours kunnen spreken.

Dergelijke mutaties zijn uiteraard mogelijk, voor zover de deelgenoten van de nieuwe cohousing zich niet tegen de intrede van nieuwe leden verzetten.

Hoofdstuk 15. Past een studentenresidentie of een studentengemeenschapshuis binnen het concept cohousing?

135. Een voor de praktijk interessante vraag is of het wonen in kamers in een studentenresidentie of in een studentengemeenschapshuis met gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen (gedeelde keuken en eetkamer, gedeelde douche en toilet, gedeelde fietsenstalling en tuin) ook onder de noemer van cohousing gebracht kan worden.

Wegens het feit dat studenten zich in beginsel niet in het studentenverblijf mogen domiciliëren, valt het gemeenschappelijk wonen in een studentenresidentie principieel buiten het toepassingsgebied van cohousing.³²⁵

324. P. THION, “Vlaamse regelgever ontdekt Cohousing”, *Juristenkrant* 11 november 2015, nr. 317, 4.

325. A. MAES, “Allen onder één dak. Het (ver)huren van een woning voor samenhuizen en het onderscheid met het (ver)huren van (studenten)kamers”, *TBO* 2016, 298.