

RETROFIT COHOUSING

Nota van de vzw Samenhuizen – februari 2012

Retrofit Cohousing is een specifieke vorm van cohousing. Het gaat namelijk over **het stap voor stap creëren van cohousing in een bestaande cluster van woningen** (straat of appartementsgebouw) door bvb. schuttingen of hagen tussen een aantal tuinen gedeeltelijk of geheel weg te nemen, of nog door het samen beheren van een bepaalde ruimte.

Retrofit cohousing is een mogelijke opstap naar een cohousing buurt maar hoeft dat niet per se steeds te zijn.

Hét voorbeeld van retrofit cohousing is **N Street Cohousing** in Davis (California). Hier werden de afsluitingen tussen de percelen een voor een weggehaald waardoor een gemeenschappelijke tuin ontstond. Bij N Street groeide de woongemeenschap jaar na jaar (vanaf 1986) uit tot een heuse cohousing met in 1995 elf en heden zestien aangesloten woonsten. Eén van de huizen in de rij werd gezamenlijk aangekocht en dient als gemeenschappelijke binnenruimte met eetzaal/feestzaal, keuken, speelruimte, zithoek en wasserette. In de tuin (of moeten we zeggen het park) staan een sauna, een kippenhok en een kinderspeeltuin.

Een ander voorbeeld is **Temescal Creek Cohousing** (Oakland) waar in 1999 vijf gezinnen samen twee huizen (duplexen) aankochten in hetzelfde huizenblok en er introkken, daarna werd nog een derde huis aangekocht door een ander gezin en werd een gemeenschappelijke ruimte gebouwd met nog een woonst erboven. De haagjes en hekjes gingen neer, de tuin is een groene oase geworden in de buurt. De nabije burens werden betrokken bij tuinfeesten, recycling en uitwisseling van gerief.

Aangezien Vlaanderen reeds sterk verstedelijkt is en mede hierdoor 'nieuwe' projecten moeilijk van de grond komen, is het aanmoedigen van retrofit cohousing een interessante piste. Beide pistes dragen bij tot de verbetering van het sociale weefsel. 'Nieuwe' projecten kunnen wel een uitkomst bieden voor de herbestemming van grotere panden zoals kantoren, scholen, kloosters of bedrijfsruimtes.

Een groot verschil met de klassieke ontwikkeling van een cohousing project is dat de retrofit strategie de bewoners toelaat om stap voor stap mee te evolueren met het project. Dit is een belangrijk verschil in een regio waar cohousing nog niet zo bekend is en waar de drempel naar gedeelde en samen beheerde ruimte nog hoog is.

De nood aan dergelijke initiatieven is groot en kan als verlengstuk gezien worden van meer tijdelijke activiteiten zoals buurtfeesten en speelstraten. Bovendien leunt het aan bij de trends naar meer lokale veerkracht (transitie) met initiatieven zoals volkstuintjes en voedselteams én meer delen (sharing) zoals autodelen en LETS (lokaal ruilsysteem). Hierbij gaan het sociale en het ecologische aspect hand in hand.

Meerwaarde van gemeenschappelijk wonen

(Retrofit) Cohousing biedt bewoners de kans om hun woonomgeving naar wens en op maat aangenamer te maken door:

- (meer) contact te hebben met hun burens en deze bijgevolg beter te leren kennen
- dat de kinderen (vaker) samen kunnen spelen en kinderopvang gemakkelijker te regelen wordt
- ervaringen, kennis en vaardigheden te delen met elkaar
- kleine gunsten voor elkaar te doen (bv. kinderopvang of zorg voor een zieke of oude buur)

Eenzijds biedt (Retrofit) Cohousing een meerwaarde voor de betrokken bewoners, anderzijds is er ook een bredere **maatschappelijke meerwaarde** verbonden aan deze woonvorm.

Dit behelst volgende aspecten: herstel van het sociaal weefsel - meer uitwisseling en solidariteit - Intergenerationele cohesie - betrokkenheid met de buitenwereld - burgerzin, emancipatie en persoonlijke groei - democratie van binnenuit - zelfontwikkeling - respect voor gemeenschappelijke voorzieningen - leren kennen en waarderen van andere culturen - veiligheidsgevoel en veiligheid - objectieve veiligheid



Meerwaarde voor bepaalde doelgroepen: kinderen, ouders, senioren, kwetsbare groepen
Oplossen van conflicten tussen burens: beslissingen met consensus genomen, praten met elkaar
Fysiek-ruimtelijke meerwaarde: stadsvernieuwing, betere benutting van het woningpark, compacter bouwen voor eenzelfde woonkwaliteit

En dit brengt ons meteen ook bij de **ecologische meerwaarde** van cohousing. Duurzame keuzes kunnen op buurtniveau beter gedragen en gerealiseerd worden. In een woongemeenschap of een gezamenlijk beheerde buurt worden een aantal ecologische keuzes **betalbaarder**. Onderzoek heeft ook aangetoond dat **wederzijdse beïnvloeding, uitwisseling, samenwerking en ondersteuning** leiden tot **meer milieuvriendelijk gedrag**.

Volgende aspecten spelen mee : schaalvoordelen en samenwerking maken een betaalbaar en efficiënt beheer mogelijk voor afval, water, energie, milieuvriendelijke materialen worden door schaalvoordeel een haalbare zaak - delen en uitwisselen van machines, materiaal en vervoersmiddelen - burenhulp - buitenruimte beheer makkelijker en efficiënter gebruikt

Het is op al deze vlakken dat een woongemeenschap of een goed functionerende georganiseerde buurt een sterker ecologisch antwoord kan bieden. Daarom mag deze optie naar voor worden geschoven als strategie ten gunste van duurzaamheid.

Retrofit proces

Vanuit de missie om het sociale weefsel te herstellen en verbeteren door middel van gedeelde woonsten heeft de vzw Samenhuizen zich verdiept in de factoren die het realiseren van deze woonvorm bemoeilijkt. Aan **belangstelling en motivatie** bij de bevolking is er zeker **geen gebrek**, het zijn wetten en reglementeringen die op dit moment ontoereikend zijn om deze nieuwe trend doeltreffend te ondersteunen en soms een splitsend effect hebben in plaats van verbindend te werken. De vzw is op dit vlak erg actief en helpt mee oplossingen te vinden.

Deze **hindernissen** hebben niet belet dat ondanks alles een aantal projecten het daglicht hebben gezien en dat er een heleboel op stapel staan. Het succes is voorlopig nog weggelegd voor de doorzetters, de wroeters, een aantal noeste gelukkigen.

Ondertussen blijven veel mensen in de kou staan met hun verlangen naar meer verbondenheid, meer gezelligheid en contact in hun buurt. Daarom richt de vzw naast cohousing ook zijn schijnwerpers op deze **geleidelijke vorm van realisatie** (retrofit cohousing), die minder snel en minder ver gaat, maar toch een aantal elementen realiseert en zo gewenst een opstap geeft naar een meer volwaardige cohousing.

De uiteindelijke doelstellingen van het voorgestelde project bestaan er in **de leefbaarheid, het wooncomfort en de sociale cohesie in een buurt** te verbeteren én tegelijk **de ecologische voetafdruk** te verminderen.

Dit doet men door vanuit de ervaring van cohousing en van buurtwerking een aantal elementen van buurtverbetering te introduceren die betrekking hebben op :

- de organisatie van de bewonersgroep (structuur en overleg)
- het organiseren van activiteiten
- het delen van materiaal en machines (bv wasmachine, grasmachine, ladder...)
- het mede-beheren van publieke ruimte
- het delen en beheren van privé buitenruimte
- het delen en beheren van binnenruimte

Op deze manier blijft Samenhuizen vzw trouw aan zijn kernopdracht, namelijk het ondersteunen en bevorderen van gemeenschappelijk wonen. Tegelijk dragen wij een steentje bij aan de betere leefbaarheid van buurten.



Inspiratie

De sociale interactie wordt concreet in de hand gewerkt door een aantal ingrepen, maatregelen en acties. In zijn baanbrekende boek **'Superbia'** reikt Dave Wann **31 aanbevelingen** aan om een bestaande woonwijk om te vormen tot een leefbare, veilige, ecologische en aangename buurtgemeenschap. Al deze aanbevelingen zijn stuk voor stuk veel gemakkelijker toe te passen en in te bouwen bij een cohousing project.

Bij cohousingprojecten zijn deze aanbevelingen van bij de beginfase ingebouwd in het concept. Bij retrofit cohousing werken we met een bestaande buurt en volgen dus een andere weg door elementen te introduceren die nu en op relatief korte termijn met beperkte middelen te realiseren zijn.

De ingrepen en acties door Dave Wann opgelijst in 'Superbia' lijken voor de hand liggend maar hebben hun effectiviteit bewezen:

1. Organiseer gezamenlijke etentjes
2. Maak een nieuwsbrief (papier, internet) en zet aanplakborden
3. Organiseer een misdaadpreventieprogramma (contactpersoon t.a.v. politie, melding van afwezigheid en vakantie, ...)
4. Start hobbyclubs voor volwassenen en voor kinderen
(knutselen, wandelen, beurs, tuinieren, tafeltennis, zang, scrabble, enz ...)
5. Vorm discussiegroepen (boeken, politiek, opvoeding, ...)
6. Creëer een systeem voor kinderopvang (naschoolse opvang, babysit, ...)
7. Kies een depot voor (bio) groenten- en fruitmanden
8. Zet een systeem op van carpools (naar het werk, de school)
9. Organiseer het samen klussen als burenhulp
10. Schrijf een 'Mission Statement' uit van de buurt
11. Stel een inventaris op van :
 - * talenten en vaardigheden van bewoners
 - * toestellen en gereedschappen
 - * historisch waardevolle elementen van de buurt
12. Haal schuttingen (of delen van schuttingen) weg tussen de tuinen en creëer zo een gemeenschappelijke buitenruimte
13. Installeer en onderhoud samen een (biologische) groententuin en boomgaard
14. Organiseer compostering en recycling op wijkniveau
15. Plant bomen voor een aantrekkelijke omgeving voor mens en dier
16. Vervang asfalt en beton door permeabele verharding
17. Breng eetbare beplantingen aan in de siertuinen (fruit, kruiden, ...)
inlandse, duurzame
18. Werk samen met een lokale landbouw coöperatieve
19. Koop samen een bedrijfsvoertuig (bestelwagen, vrachtwagen, busje, aanhangwagen, tractor)
20. Verbouw bestaande woningen tot energie-zuinige (met een collectieve aannemer)
door isolatie en verwarmingssysteem
21. Verbouw de woningen voor maximaal benutten van passieve zonne-energie
22. Installeer een gemeenschappelijk zuinig energievoorzieningssysteem
23. Installeer een gemeenschappelijk milieuvriendelijk systeem voor watervoorziening en afvalwaterverwerking (grijswatercircuit, eigen waterzuivering, ...)
24. Richt je op een milieuvriendelijk vervoersysteem door maatregelen ten gunste van :
 - * voetgangers
 - * fietsverkeer
 - * openbaar vervoer
 - * enz ...
25. Richt een gemeenschapshuis in (clubhuis, buurthuis, commonhouse)
26. Voorzie een gemeenschappelijk gedeeld werkbureau (voor thuiswerk) en verhuurbare kantoorruimtes
27. Organiseer optredens, voorstellingen en concerten in het buurthuis
28. Maak de straten verkeersarm (een woonerf door versmallingen, asverschuivingen en verkeersdrempels) of autovrij (een voetgangerszone)
29. Wijzig de bestemming van (minder gebruikte) garages en andere ruimtes in appartementjes en studio's (voor bejaarden, studenten, ...)
30. Creëer ruimte voor een koffiehuis, kruidenier, kleinhandel
31. Zorg voor diversiteit (types en afmetingen van woonsten) door woningen te combineren of op te delen. Dit komt ook ten goede aan compact wonen. Gebruik milieuvriendelijke materialen voor de verbouwingen.



Mogelijke actiepunten

Actiepunt 1. de organisatie van de bewonersgroep (structuur en overleg)

De aanzet van deze soort projecten kan komen vanuit een groep gemotiveerde mensen die dicht bij elkaar gaan wonen of ook door een aantal burens die het in de loop van de jaren beter en beter met elkaar hebben leren vinden.

Een minimale structuur ontstaat meestal organisch uit initiatieven en naargelang van de behoeften en doelstellingen wordt deze verder uitgewerkt. Het delen van buitenruimte of het opzetten van activiteiten op buurtniveau kunnen even goed aanleiding als gevolg zijn van deze structurering.

Actiepunt 2. het opzetten van activiteiten

[cfr *superbia*]

Bijvoorbeeld een kaartavond, muziekgroep, een filmclub.

Actiepunt 3. het delen van materiaal en machines

[cfr *sharing*]

Bijvoorbeeld wasmachine, grasmachine, ladder.

Actiepunt 4. het mede-beheren van publieke ruimte ('straatdelen')

De betrokkenheid van de bewoners bij het beheer en gebruik van publieke buitenruimte is een belangrijk aspect voor de goede werking en de cohesie van buurten. Vele gemeentes en steden hebben al inspanningen geleverd in die zin. Getuige daarvan het invoeren van verkeersvertragende maatregelen, het aanleggen van woonerven, het creëren van ontmoetingspunten in de publieke ruimte, parkjes, speeltuinen, pikniktafels, enz ...

Dit geldt ook voor de publieke binnenruimtes, zoals een buurthuis, seniorenpaviljoen, overdekte speeltuin, muziekrepetitielokalen, enz ...

Soms komen de impulsen vanuit de bewoners zelf. Bewoners kunnen een ingreep aanvragen en gerealiseerd krijgen op de aanpalende publieke ruimte aan hun woonsten, voorzover deze ingreep ten dienste staat van het verbeteren van de sociale cohesie in de buurt.

Dan worden zij betrokken bij het ontwerp en de uitbouw ervan. In gevallen van bewonersinitiatief is het succesvol gebruik van deze voorzieningen en de investering door de bewoners zelf vele malen groter. In sommige gevallen wordt zelfs het onderhoud van dergelijke zones gedragen door een buurtcomité of een andere burgerorganisatie.

Ook een speelbos, een wandelpad of een gevrijwaarde natuurlijke biotoop kunnen op initiatief van onderuit ontstaan en/of (mede)beheerd worden.

Voor dit gedeelte dat een ingreep inhoudt op de publieke ruimte moet uiteraard worden samengewerkt met de lokale overheid, meer nog dan voor de andere actiepunten.

Actiepunt 5. het delen en beheren van privé buitenruimte ('tuindelen') [cfr *retrofit cohousing*]

Acties en ingrepen voor het delen van tuinen (of andere buitenruimte) door bewoners worden aangemoedigd door initiatiefnemende burgers te informeren en te ondersteunen.

Om hen aan te zetten dit 'tuindelen' uit te proberen wordt een informatiecampagne opgezet met voorbeelden en tips.

Een kleine geldelijke ondersteuning kan bekomen worden voor kleine ingrepen (haag uithalen, afsluitbaar hekje, aanleg grasperk, ...) en voor administratieve kosten (flyer, verzendingen, ...)

Een ondersteunende begeleiding door een vormingswerker rond mobilisatie, overleg, praktische uitvoering en formele afspraken wordt beschikbaar gesteld.

Gerealiseerde voorbeeld-initiatieven worden in het zonnetje gezet via een brochure, een reportage en zij kunnen worden opgenomen in het circuit van de Open Dag Samenhuizen in mei.

Actiepunt 6. het delen en beheren van privé binnenruimte [centraal wonen / cohousing]

Indien dit niveau van binnenruimte delen bereikt wordt dan kan er gesproken worden van gemeenschappelijk wonen. De oppervlakte en de functie van gedeelde binnenruimte kan sterk variëren. In zijn meest bescheiden vorm kan het gaan om een overdekte fietsenstalling, over een tuinberging, een zitserre of tuinpaviljoentje. Het kan een waskot worden en een garage voor tafeltennis, of een kleine bar. In dergelijke gevallen spreken we van centraal wonen.

Maar in de grotere woongemeenschappen kan hier een feestzaal bijkomen met keuken, een salon, een kinderspeelruimte, hobbyruimte, logeerkamers, enz ... In dat geval, en als er een mogelijkheid is voor gezamenlijke maaltijden spreken we over een woongemeenschap van het type cohousing.

