

FICHE COHOUSING

DEZE FICHE MAAKT DEEL UIT VAN DE PUBLICATIE

HOE **HELP JE ERKENDE VLUCHTELINGEN AAN
EEN WONING?**

**Wat burgerinitiatieven ons leren
over het creëren van kansen voor nieuwkomers op de woonmarkt**



COLOFON

Colofon Hoe help je erkende vluchtelingen aan een woning?
Wat burgerinitiatieven ons leren over het creëren van kansen
voor nieuwkomers op de woonmarkt

Een uitgave van Orbit VZW
Huidevettersstraat 165
1000 Brussel
www.orbitvzw.be
02 502 11 28

Auteur(s) Stefaan Vermeulen

Coördinatie voor Orbit VZW Julien Aernoudt

Vormgeving The Crew

Wettelijk depot D/2021/15375/01
12/2021

Met de steun van

 Koning
Boudewijnstichting
Samen werken aan een betere samenleving

FICHE ‘COHOUSING’

‘Cohousing’ betekent dat meerdere bewoners of gezinnen samenwonen in een gemeenschappelijk complex. Er zijn cohousingprojecten waar de bewoners elk een kamer hebben en gemeenschappelijke ruimtes delen zoals de keuken, de badkamer, een leefruimte, enzovoort. In andere projecten heeft elke bewoner of elk gezin een eigen badkamer, woonkamer, keuken en slaapkamers, en worden collectieve ruimtes gedeeld zoals een garage, tuin, wasplaats, speelkamer, enzovoort.

Deze fiche is gebaseerd op de input van volgende organisaties

BioTope vzw	www.biotopecohousing.be
Convivial asbl	www.convivial.be
De Overmolen vzw	www.deovermolen.be
House of Colours vzw	www.houseofcolours.be
Huize Hestia vzw	www.huizehestia.be
Singa asbl	www.singa-belgium.org
Sint-Michiël Agape vzw	www.sint-michielsbeweging.be/agape
VLOS vzw	www.vlos.be

Cohousing is voor de meeste bewoners een bewuste keuze om samen te leven met anderen. De manier waarop kan heel verschillende vormen aannemen: gezinnen die elk een woning hebben als deel van een groter geheel, vrienden die een huis delen, studenten die samen op kot zitten, individuele huurders die een co-living-woonformule kiezen, enzovoort. Een gemeenschappelijk kenmerk is dat alle bewoners een eigen plek hebben met voldoende privacy, en dat daarnaast een aantal ruimten met z’n allen gedeeld worden. Mits een goede balans tussen alleen wonen en samenleven ervaren de meeste bewoners dit als aangenaam en verrijkend.

Voor veel erkende vluchtelingen is dit een aantrekkelijke woonformule. Cohousing bevordert het sociaal contact, het is een betaalbare woonformule en ze is aangepast aan hun noden.

Een goed voorbeeld

VLOS verhuurt in Sint-Niklaas vijf panden aan erkende vluchtelingen en mensen zonder wettig verblijf. De vzw heeft deze woningen in vruchtgebruik of huurt ze aan een lage huurprijs. In drie panden wonen telkens vier of vijf alleenstaande vluchtelingen, met elk een eigen slaapkamer en een gemeenschappelijke keuken, badkamer en woonkamer. Daarnaast worden ook twee groepswoningen verhuurd aan gezinnen – in de ene woning wonen twee gezinnen, in de andere drie, samen goed voor dertig bewoners. De bewoners die daar de middelen toe hebben betalen huur. Elke woning wordt bijgestaan door een vrijwilliger die er als woonbegeleider mee voor zorgt dat het samenleven in diversiteit goed verloopt.

- Verschillende samenwoonprojecten voor erkende vluchtelingen richten zich vooral tot studerende jongeren. Zij volgen opleidingen zoals een inburgeringscursus, lessen Nederlands, een OKAN-klas, middelbaar onderwijs of een beroepsopleiding. Met een certificaat of diploma op zak worden ze

verder begeleid om een job te vinden en een eigen woonst. Zo wordt cohousing een springplank naar hun volgende levensfase.

Een goed voorbeeld

Huize Hestia in Merksem kocht met van sympathisanten geleende middelen een woning en verhuurt die aan vier studentes. Die huren elk een kamer in de woning en delen de woonkamer, de keuken, de badkamer en de tuin. Door samen te wonen kunnen de jonge vrouwen hun ervaringen delen met elkaar en met de vrijwilligers die hen begeleiden. Ze leren beter Nederlands spreken, geraken vertrouwd met het dagelijks leven in België, bouwen een netwerk aan vriendschappen en contacten uit en krijgen extra begeleiding tijdens hun opleiding. Als ze na enkele jaren hun certificaat of diploma op zak hebben, zijn ze klaar om op eigen benen te staan.

- Er zijn ook projecten waar jonge vluchtelingen samenwonen met jongeren die in België geboren zijn. Die mix bevordert de integratie en de kans om de taal te leren. Nieuwkomers hebben immers vaak enkel contact met andere land- en lotgenoten, of met Belgen die beroepshalve instaan voor opvang, inburgering en begeleiding. Cohousing is een ideale formule om dagelijks contact te hebben met mensen die in België geboren en getogen zijn. Andersom zijn weinig Belgen vertrouwd met de leefwereld van nieuwkomers. Ook voor hen is de dagelijkse omgang met nieuwkomers een meerwaarde om hun weg te vinden in onze superdiverse samenleving.

Een goed voorbeeld

De Overmolen in Brussel verbouwde de bovenverdieping van een oud schoolgebouw tot het cohousingproject Co-Kot Bxl. Daar zitten elf jongeren op kot, waarvan de helft studenten en de andere helft jonge vluchtelingen die aan hun integratie werken. De leefruimte en de keuken zijn gemeenschappelijk en elke jongere heeft een eigen studio met sanitair en keuken. Alle bewoners engageren zich om tijd vrij te maken voor het samenleven. Elke maand is er ook een bewonersvergadering en een ontspannende activiteit en er is een beurtrol voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Wanneer ze er klaar voor zijn krijgen de jonge nieuwkomers ondersteuning om een job en een woning te zoeken en op eigen benen te staan.

Een goed voorbeeld

Sint-Michiel Agape heeft in Brugge een groepswoning waar drie jonge oorlogsvluchtelingen uit Eritrea samenwonen met enkele Vlaamse jongeren. Het gaat om jongeren van 18 tot 30 jaar waarvan een aantal erg kwetsbaar zijn. Mits voldoende basisbegeleiding kunnen deze jongeren zelfstandig wonen. Elke bewoner heeft een bemeubelde kamer met lavabo, terwijl de keuken, badkamer en ontspanningsruimte gemeenschappelijk zijn. Alle jongeren werken of studeren - dat kan ook Nederlands of een inburgeringscursus zijn. Ondanks hun vaak traumatische ervaringen vertonen de jonge vluchtelingen veel veerkracht. Die mix aan achtergronden is een grote meerwaarde.

- Er ontstaan in Vlaanderen steeds meer cohousingprojecten waar gezinnen en/of alleenstaanden samenwonen in een groter geheel. Sommige van deze woongroepen nemen zelf het initiatief om een wooneenheid te voorzien voor een vluchtelingengezin, anderen doen dit op vraag van een burgerinitiatief. In al deze projecten zorgen vrijwilligers voor de introductie van de nieuwkomers in de groep en voor voldoende begeleiding.

Een goed voorbeeld

BioTope in Gent is een cohousingproject met negentien wooneenheden voor een diverse groep mensen. Iedereen heeft een aparte woning met een eigen slaapkamer, badkamer, woonkamer en keuken. Ze delen daarnaast een grote keuken, een speelruimte, een hobbyruimte, een vergader- en werkplek, een wasruimte en een tuin. Zij bouwen samen aan een sociaal project met aandacht voor ieders noden en privacy, en kiezen vanuit een ecologische visie ook voor hernieuwbare energie. Het project werkte ook de condities uit voor een inclusiewoning voor vluchtelingen. Sinds juli 2022 is deze woning bewoond door een Soedanees gezin.

Een goed voorbeeld

Singa nam contact met het Brusselse bedrijf Cohabs, een bemiddelingsdienst voor kamergenoten in cohousingprojecten. Zo konden zij vier vluchtelingen huisvesten in een gedeeld appartement van 21 personen in Sint-Joost. Singa staat in voor de administratieve opvolging van het contract en de ondersteuning van de nieuwkomer om al zijn administratie in orde te krijgen. Vooraf was er een kennismaking tussen de bewoners en de nieuwkomer om na te gaan of iedereen het zag zitten. De eerste zes maanden begeleidt Singa de integratie van de nieuwe bewoners in de bestaande groep. Wegens positieve resultaten hebben zowel Singa als Cohabs zich inmiddels geëngageerd voor dertig wooneenheden.

- Sommige cohousingprojecten kiezen voor een vorm van begeleid wonen. Niet iedereen in de groep kan zelfstandig wonen, sommige bewoners hebben bijvoorbeeld een beperking. Deze vorm van samenwonen vergt voldoende evenwicht tussen sterkere en zwakkere bewoners. Hoe kwetsbaarder iemand is, hoe meer nood aan aanvullende professionele begeleiding.

Een goed voorbeeld

House of Colours in Beerse helpt niet-begeleide minderjarige vluchtelingen om hun weg te vinden in onze maatschappij. Zij beheren drie huizen waar mensen van verschillende origine en met verschillende noden samen als het ware een nieuwe familie vormen. De bewoners worden omringd met een netwerk van vrijwilligers, vrienden en sympathisanten die hen ook met raad en daad bijstaan. Elk huis wordt gecoacht vanuit de vzw. Zo is er elke drie weken een familiediner om de dagelijkse gang van zaken te bespreken en om stil te staan bij de noden van de bewoners en hoe ze als groep samenleven. Voor sommige bewoners is deze woonvorm een opstap naar zelfstandig wonen, voor andere is het een permanent verblijf.

Wat zijn de voordelen?

- Cohousing creëert een veilige leefomgeving voor nieuwkomers. Ze kunnen er tot rust komen, een sociaal netwerk opbouwen, studeren of een job zoeken, wennen aan de Belgische samenleving en er hun weg in vinden. Wanneer ze er klaar voor zijn om op eigen benen te staan worden ze begeleid om een nieuwe woning te zoeken. Na hun vertrek kunnen andere nieuwkomers hun plaats innemen in het cohousingproject.
- Een woonvorm waar Nederlandstaligen met een lokale verankering en nieuwkomers samenwonen biedt voor alle betrokkenen een meerwaarde. Wie onder eenzelfde dak woont leert elkaar heel persoonlijk kennen. Je naaste burens worden een deel van je dagelijks leven, wat erg verrijkend kan zijn.

- Een cohousingproject waar kwetsbare bewoners wonen heeft ook altijd gemeenschappelijke ruimten die toegankelijk zijn voor vrijwilligers en professionele begeleiders. Dat bevordert de woonbegeleiding en de individuele hulpverlening waar nodig.

Nadelen en mogelijke risico's

- Er bestaat in België geen eenduidige regelgeving voor cohousing en bestaande regels worden niet overal op dezelfde manier toegepast. Enkele voorbeelden.
 - Of een woning verhuurd mag worden als eengezinswoning, meergezinswoning of als kamerwonen wordt bepaald door de stedenbouwkundige vergunning. Het is de gemeente die deze vergunning uitreikt.
 - Of een eengezinswoning mag omgevormd worden tot een meergezinswoning is sterk afhankelijk van de gemeentelijke regelgeving.
 - Niet alle OCMW's oordelen op dezelfde manier of iemand alleenstaande of samenwonende is, wat een groot verschil maakt in het leefloon van de huurder.

Elk cohousingproject is anders en vraagt veel overleg met lokale overheden en administratieve diensten.

- Het is niet omdat cohousing voor veel huurders een aantrekkelijke woonformule is dat het altijd even vlot verloopt. Samenleven is niet altijd vanzelfsprekend. Ook al woont men samen, niet iedereen heeft dezelfde behoefte aan privacy of aan gemeenschappelijkheid, en niet iedereen engageert zich op dezelfde wijze om ook daadwerkelijk samen te leven. Verwachtingen verschillen, hoe men samenwoont is ook cultureel bepaald, elk individu is anders. Het is zeker zinvol om hier voorafgaand grondig over de praten met kandidaat-huurders en om na te gaan hoe realistisch hun verwachtingen zijn.
- De woonbegeleiding in een cohousingproject is een intensief proces, zowel individueel als op het niveau van de groep. Dat kan enkel mits de inzet van gedreven vrijwilligers.

Kosten en baten voor de erkende vluchteling

- Voor veel nieuwkomers is cohousing een aantrekkelijke woonvorm. Ze kunnen er hun eigen leven leiden, zonder alleen te zijn. Iedereen heeft er een eigen plek en een grote autonomie, maar er is ook veel gemeenschappelijk. Bovendien kunnen nieuwkomers er altijd een beroep doen de nodige omkadering, mensen bij wie ze terecht kunnen.
- Zeker voor vluchtelingen die alleen zijn en in België geen familie hebben is het belangrijk een eigen netwerk op te bouwen. Samen koken, eten, ontspannen of activiteiten doen leidt tot sociaal contact, groepsvorming en vertrouwdeheid. Bewoners leren van elkaar, vinden onderling steun en staan er minder alleen voor.

Kosten en baten voor de eigenaar

- In elk cohousingproject waar ook nieuwkomers wonen is begeleiding voorzien. Voor veel private eigenaars maakt dat een wereld van verschil, en is dat hét argument om hun woning te willen verhuren aan deze huurders. Zij zien de betrokkenheid van vrijwilligers en begeleidingsdiensten immers als een garantie op tijdige betaling van de huur en op het goede onderhoud van de woning.

- Voor een vzw die als eigenaar of een feitelijke vereniging die als aandeelhouder van wooncoop cv een cohousingproject wil opzetten is dit een grote investering en een engagement op langere termijn. Het vergt een grondige voorbereiding, een grote inzet, en voldoende mankracht en expertise. Alvorens een woning kan worden verhuurd, moet ze eerst worden aangekocht en vaak ook gerenoveerd. Die investering in tijd en middelen heeft echter wel een groot rendement: de woning blijft permanent beschikbaar voor vluchtelingen.

Goed om weten

De voorbereidingstijd om een project te starten, kan erg verschillend zijn. Zo nam de aankoop en inrichting van de woning door Huize Hestia ongeveer vijf maanden in beslag. Een groter project zoals de renovatie van het oude schoolgebouw door De Overmolen, duurde vijf jaar.

- Elk cohousingproject vervult een dubbele rol ten aanzien van de huurders. Als huisbaas sta je in voor de kwaliteit van de woning, het innen van de huur, het onderhoud, enzovoort. Anderzijds bied je individuele woonbegeleiding aan en ondersteuning van de groepsvorming. Die dubbele rol biedt heel wat mogelijkheden om nieuwkomers vertrouwd te maken met onze wooncultuur – van tijdig je huur betalen, huisvuil sorteren en energiezuinig leven, tot omgang met medebewoners en integratie in de buurt. Wie alle facetten van onze wooncultuur leert kennen, staat steviger in zijn of haar schoenen om op termijn een nieuwe woning te zoeken en zelfstandig te wonen.

Hoe gaat het in zijn werk?

Juridisch

- Cohousing kan volgens verschillende formules.
 - Wie kamers als studentenkot verhuurt, dient daarvoor een stedenbouwkundige vergunning kamerwonen te hebben. Elke huurder krijgt dan een apart huurcontract.
 - Wie samenwoont in een ééngezinswoning wordt als gezin beschouwd. In dat geval is er één gezamenlijk huurcontract dat door alle huurders samen wordt ondertekend. Bij wisseling van huurders moet er dan een nieuwe versie van het gezamenlijk huurcontract worden opgesteld, met dezelfde voorwaarden.
 - In Brussel bestaat met het [medehuurpact](#) een instrument die toestaat om de modaliteiten van het [medehuren](#) op een voordelige manier te regelen. Zo hoeft er bij wisseling van de huurders niet telkens een nieuw huurcontract worden afgesloten.
 - Sommige OCMW's beschouwen mensen die onder hetzelfde dak wonen als samenwonenden, waardoor hun [leefloon](#) lager is dan dat van een alleenstaande. Andere OCMW's beschouwen hen wel als alleenstaande omdat ze geen gezin vormen, hun inkopen apart doen, hun medische kosten niet delen, enzovoort. Hun leefloon ligt beduidend hoger. Wie een cohousingproject start, maakt daar best vooraf een akkoord over met het OCMW.
 - Maak per huurcontract een plaatsbeschrijving van de gemeenschappelijke ruimtes en de eigen kamer. Maak bij elke wisseling van huurder een nieuwe plaatsbeschrijving.
- De huurder dient een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid te nemen.

- Zowel de huurder als de verhuurder zijn verplicht een brandverzekering te nemen. Een brandverzekering van de verhuurder met 'afstand van verhaal' is volgens het nieuwe [Vlaamse Woninghuurdecreet](#) onvoldoende.

Menskracht

- Een cohousingproject vraagt voldoende aandacht voor
 - het financieel en administratief beheer en de opvolging van de huurdersrelaties.
 - het technisch beheer op vlak van huisvesting, woningaanpassingen, klusjes, onderhoud.
 - de woonbegeleiding, zowel voor de diverse individuele bewoners als voor de groep als geheel.
 Zoek voldoende vrijwilligers die op deze verschillende domeinen de nodige kennis en vaardigheden hebben. Het aantal vrijwilligers dat daarvoor nodig is, is afhankelijk van de grootte van de groep.
- Vrijwilligers kunnen veel, maar niet alles. Grotere projecten kiezen er soms voor om beroepskrachten in te schakelen. Voorbeelden zijn een coördinator voor de vrijwilligerswerking, een maatschappelijk werker voor de begeleiding, of aannemers voor een renovatie.

Begeleiding

- Bied nieuwe huurders vooraf de kans om kennis te maken met het cohousingproject, de bewoners, en met het dagelijkse reilen en zeilen in de groep. Leg duidelijk uit wat de leefregels en afspraken zijn, wat je van hen verwacht en welke grenzen gerespecteerd dienen te worden (betrokkenheid, gedrag, middelengebruik ...). Bespreek het huishoudelijk reglement met de nieuwe huurders en laat het tekenen.
- Huurders moeten in principe zelfstandig kunnen wonen. Tegelijkertijd is het nodig hen woonbegeleiding aan te bieden. Nieuwe huurders hebben sowieso de nodige tijd en begeleiding nodig om hun plek te vinden in de groep. Veel huurders hebben baat bij administratieve, studie- of psychologische begeleiding. Zorg ervoor dat elke huurder een buddy heeft bij wie hij terecht kan.
- Met twee kan je meer dan alleen. Soms klikt het met de ene buddy beter dan met de andere. Als je meer woonbegeleiders kan inschakelen, kunnen die met elkaar overleggen. Ook deontologisch is het gezonder dat dit geen solowerk is.
- Spreek met je huurders af dat je regelmatig op bezoek komt. Zo ontstaat er een band. Wees attent voor de balans tussen een 'open huis' waar activiteiten doorgaan en waar vrijwilligers langskomen, en een plek met voldoende privacy waar de huurders zich veilig thuis voelen. Het is aangenaam wanneer er bezoek over de vloer komt, maar te veel is ook niet goed. Hou hier ook rekening met eventuele trauma's en gender gerelateerde gevoeligheden. Zo worden de inwonsters van Huize Hestia vooraf verwittigd wanneer er een man over de vloer komt.
- Ondersteun de bewoners in hun onderlinge contacten. Tijdens bewonersvergaderingen kan je het reilen en zeilen in de groep bespreken, samen afspraken maken, frustraties uitspreken, verbinding stimuleren. Ook samen een activiteit doen of bijvoorbeeld een keer per week samen koken bevordert het onderlinge contact. Voorzie eventueel groepsgesprekken of vormingen over sociale vaardigheden, omgaan met elkaar en opkomen voor jezelf.
- Vluchtelingen die samenwonen hebben veel gemeenschappelijk, maar er zijn ook grote verschillen. Ze komen uit diverse culturen, spreken verschillende talen, hebben andere eet- en leefgewoonten, sommigen hebben ook traumatische ervaringen meegemaakt. Die grote diversiteit in goede banen leiden, vraagt aandacht en zorgvuldigheid.

- Zorg samen voor het onderhoud. Organiseer bijvoorbeeld een beurtrol om te poetsen of om de tuin te onderhouden.
- Maak kennis met andere sociale organisaties die lokaal actief zijn en bekijk samen wat je voor elkaar kan betekenen. Misschien kunnen nieuwkomers er aansluiten voor hun vrije- tijdsbesteding, voor de huiswerkbegeleiding van hun kinderen, om zelf vrijwilligerswerk te doen, enzovoort.
- De taak van de vrijwilligers bestaat erin om een goed contact op te bouwen met de nieuwkomers, naar hun noden te luisteren, hen ontmoetingskansen te geven, hen te begeleiden en te stimuleren om te studeren of te werken, enzovoort. Wanneer er specifieke vragen en problematische situaties opduiken, verwijst dan door naar gespecialiseerde diensten.

Financiën

- Een vzw die een woning aankoopt en/of renoveert, moet daarvoor de nodige middelen vinden. De huuropbrengst volstaat immers niet om alle kosten te dekken, gegeven de doelstelling om de huurder een stabiele woonsituatie te bieden die betaalbaar en zorgenvrij is. Initiatiefnemers moeten telkens weer op zoek gaan naar fondsen om de eigen werking te financieren en extra kosten te dragen.
- Verschillende initiatiefnemers combineren een lage huurprijs met een spaarformule. Met dat spaargeld kunnen de huurders in hun volgende woonst de huurwaarborg, de eerste maand huur en hun eerste meubels betalen. De optelsom van de huur en het spaargeld komt overeen met de normale marktprijs van een huurwoning. Zo geraken ze alvast gewend aan die bedragen.
- Veel projecten vragen geen huurwaarborg aan de nieuwkomers-huurders. Er is wel altijd een regeling om de kosten voor de nutsvoorzieningen (water-gas-elektriciteit) te delen.

Heb je nog meer tips? Of wil je een nuance aanbrengen in deze fiche?

> Neem dan contact op met ORBIT vzw via julien@orbitvzw.be. Wij horen graag je suggesties.

Zoek je ondersteuning voor je werking? Dan kan je altijd terecht bij

> [De Nieuwe Buren](#), een project van ORBIT vzw dat burgers ondersteunt die woningen zoeken voor erkende vluchtelingen.

> [Gastvrij Netwerk](#) dat vrijwilligers ondersteunt die zich inzetten voor mensen op de vlucht, in samenwerking met Vluchtelingenwerk Vlaanderen.

Zoek je extra vormingen en informatie om je vrijwilligerswerking te versterken? Dan kan je altijd terecht bij

> www.socius.be het steunpunt voor Sociaal-cultureel werk in Vlaanderen en Brussel.

> www.vlaanderenvrijwilligt.be van het Vlaams Steunpunt Vrijwilligerswerk.