

13 september 2024



### **Van vervallen fabriek tot klein utopia**

Gent is een stad van pioniers in collectief wonen. Deze Vlaamse stad heeft relatief veel woongroepen. Er wonen van oudsher veel studenten die na hun studie blijven hangen. In die groep zit veel vaardigheid en creativiteit om mooie cohousingprojecten te ontwikkelen. Bewoonster Adelheid Vanhille behoort zelf ook tot die groep en leidt ons rond: na haar studietijd is ze in Gent gebleven en heeft ze haar creativiteit ingezet om samen met anderen de grootste woongemeenschap van Vlaanderen te realiseren: [Bijgaardehof](#). Op het oude terrein van de Malmar metaalfabriek vlakbij station Gent Dampoort wonen sinds april 2022 drie verschillende woongemeenschappen: [Biotope](#) met 19 appartementen, [De Spore](#) met 15 appartementen en [Wijgaard](#) met 24 appartementen. Met het Wijkgezondheidscentrum Sint-Amandsberg vormen zij Bijgaardehof. De bewoners hebben per cohousinggroep diverse gemeenschappelijke ruimten en daarnaast ook nog een garage, een tuin en een atelier.

Cooplink en ZorgSaamWonen namen samen met zestien deelnemers een kijkje, op vrijdag 13 september jl.



### **Nominatie**

In 2015 maakten op initiatief van het Gentse stadsontwikkelingsbedrijf Sogent de drie cohousinggroepen met een wijkgezondheidscentrum plannen om het vervallen fabrieksterrein nieuw leven in te blazen met behoud van bepaalde delen van de bestaande fabrieksmuren. Het

architectenbureau Bogdan & Van Broeck<sup>1</sup> maakte het prachtige ontwerp. De bewoners hebben intensief meegedacht met de plannen. Adelheid was er vanaf het begin bij betrokken. Ze woont zelf in Biotope. Inmiddels is ze met pensioen en neemt ze de tijd om groepen uit binnen- en buitenland, en dus ook ons, rond te leiden. Ze heeft heel wat verhalen te vertellen over Bijgaardehof. Het project is bijvoorbeeld net genomineerd voor de Gentse architectuurprijs 2024. Als ze winnen, zullen ze het zeker nog drukker gaan krijgen.



### **Samenwonen met vlemuizen**

Het ingenieuze wasrek bij de gemeenschappelijke wasruimte trekt veel belangstelling. “Zoiets is ook handig voor onze woongemeenschap”, zegt een deelnemer enthousiast. Hij neemt niet alleen foto’s maar maakt er ook een kort filmpje van. Ook waren we onder de indruk van het

bovengrondse regenwatersysteem dat de bewoners zelf realiseerden. Regenwater wordt opgevangen en gebruikt bij het doorspoelen van het toilet en de wasmachine<sup>2</sup>. En daarbij wordt zelfs regenwater gebruikt dat op het dak van de winkels ernaast valt. Subsidie van de stad Gent was welkom om een warmtenet aan te leggen waardoor alles in de winter warm is en in de zomer koel blijft. De woningen zijn allemaal duurzaam, toegankelijk, ruim en betaalbaar. De bewoners wonen ook naast een vlemuizenkolonie: die zat in de kelders van de oude fabriek en zit er nog steeds. Tijdens het transformatieproces is er rekening gehouden met deze medebewoners.

### **Nog niet helemaal af**

Het is een proces waar de bewoners reuzetrots op zijn, maar het is twijfelachtig of ze het ooit weer zouden doen. Er zijn ontzettend veel overlegmomenten geweest en kostte daardoor veel tijd en energie. Toch zijn ze heel blij met het resultaat. En terecht! We zijn allemaal onder de indruk van



de ruimte, de aandacht voor gemeenschappelijkheid en duurzaamheid. Een oase van rust, dichtbij het station en het centrum. Bijgaardehof is nog niet helemaal klaar. De gemeenschappelijke ruimtes moeten nog verder ingericht worden. En de gemeenschappelijk tuin wordt in fases aangeplant. Volgend seizoen is er een nieuwe border die aan de beurt is. Een blijvend punt van aandacht is het in stand houden van de bestaande muren. Zelfs met het motto ‘rough is enough’ moet er binnenkort weer geïnvesteerd worden

### **Derde weg**

We zijn allemaal enthousiast over wat we gezien hebben en praten tijdens de lunch in een gezellige Gentse lunchgelegenheid nog verder over alternatieve woonvormen. Die zijn natuurlijk ook te vinden in Nederland. Toch bieden ook de Vlamingen veel inspiratie. Zo ook Wooncoop,

---

1 Nu Bogdan Design - <https://www.bogdan.design/projects/bijgaardehof/>

2 <https://biotopcohousing.be/circulaire-bouwprincipes-bij-biotope/>



een kleine maar snel groeiende organisatie in Gent die bewoners het coöperatieve alternatief biedt tussen kopen en huren in. Wooncoop heeft ook een rol gespeeld bij het creëren van huisvesting voor een nieuwkomersgezin bij de Biotope.

Wooncoop zorgt voor beweging! Is hun eigen leus. We geloven het meteen: wat zit er een energie bij Bram Leroux, bestuurslid en projectleider en Joris de Kelver, algemeen directeur. Wooncoop is in 2017 opgericht met als doel om een derde weg te bieden: tussen huur en koop in. Want ook in Vlaanderen kent de huisvestingssector volop problemen.



### **Haalbaar wonen**

Het Wooncoop-principe is op het eerste gezicht eenvoudig: op vraag van bewoners koopt Wooncoop panden of gronden en maken die gereed voor bewoning. Bewoners en impact-investeerders zijn allemaal mede-eigenaars van de coöperatie. “Als bewoner koop je aandelen. Hoe meer aandelen je hebt, hoe lager de huurprijs is”, legt Joris uit. “We hopen dat coöperatief wonen mainstream gaat worden.” Het is nu wel het momentum, gezien de wooncrisis die niet alleen in Nederland maar ook in Vlaanderen is. “Wij bieden haalbaar wonen.” Wooncoop laat ons diverse voorbeelden zien van projecten die binnenkort opgeleverd worden: Bellefleur in Gent, De Wasserij in Antwerpen en Patershof in Sint Niklaas. “We hebben wat vertraging opgelopen door de hoge rentes en de gestegen bouwkosten”, verklaart Bram. Daardoor heeft Wooncoop de koers verlegd en een aantal keuzes moeten maken. Niet alles kan. Desondanks zijn de woonprojecten divers en uniek. “We vinden het fijn om mensen te laten zien dat er een alternatief is op de woningmarkt.”

Een organisatie als Wooncoop kennen we in Nederland niet. En door een andere wet- en regelgeving is het model niet zomaar te kopiëren. Toch inspireert het Wooncoop-model. Al was het maar door hun succesvolle campagnes om coöperanten (mede-investeerders) te vinden voor hun projecten.

We wensen Joris en Bram en hun collega's heel veel succes met hun zinvolle werk!

**Yvonne Witter, ZorgSaamWonen**

**Bernard Smits, Cooplink**

### **Meer informatie**

over De Bijgaardehof:

<https://bijgaardehof.be/>

<https://biotopecohousing.be/>

Kijk de twee reportages:

[AVS Wonen 20/05/2023](#) en [AVS Wonen 27/05/2023](#)

Over Wooncoop:

[www.wooncoop.be](http://www.wooncoop.be)

Het Wooncoop-model uitgelegd in 2 minuten:

<https://youtu.be/6dCAiIRGq3U>