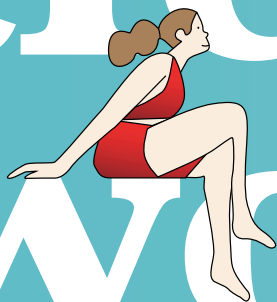


Collectieve wonen vormen



*inspirerende oplossingen
voor actuele maatschappelijke
vraagstukken*

wonen • zorg • armoede • eenzaamheid • inclusie • cohesie



Colofon

Auteurs/onderzoekers: Joop van Duren en Anton ten Westenend

Grafische vormgeving: Sanne Gijsbers

Ondersteuning: Manon Houwers

Datum: oktober 2024

Plaats: Heerlen

**ZU
YD**

Facility Management

Achtergrond en aanleiding

Wat en hoe kunnen collectieve woonvormen bijdragen aan het oplossen van maatschappelijke vraagstukken rond:

- woningtekort en zorgtekort?
- armoede en eenzaamheid?
- duurzaamheid en circulariteit?
- sociale inclusie en cohesie?
- waardevolle buurten en wijken?
- leegstand en incurant vastgoed?

Dit waren vragen waarmee Joop van Duren en Anton ten Westenend in februari 2024 aan de slag gingen met een oriënterend onderzoek naar vormen, voorbeelden en voor- en nadelen van collectief wonen. Dat leidde tot dit white paper dat studenten Facility Management, Social Work en Built Environment van Zuyd Hogeschool wil informeren en inspireren tot verder onderzoek naar de praktische toepassingsmogelijkheden van collectief wonen. Als antwoord op vraagstukken uit de samenleving die ook spelen in de Urban Living Labs (ULL's) van Univercity in het kader van het transitiethema Waardevolle wijken.

Het tekort aan woningen en de mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt leidt tot allerlei ongewenste situaties: van onbetaalbaarheid, dakloosheid en 'huisjesmelken', tot gezondheidsproblemen en langer ongewenst thuis blijven wonen en 'leven in pauzestand'.

De betaalbaarheid en toegankelijkheid van onze gezondheidszorg staat onder druk door een tekort aan personeel -met name in de thuis- en verpleeghuiszorg- en de stijgende vraag naar zorg en welzijn -mede als gevolg van de dubbele vergrijzing- zeker ook in Limburg.

Daarnaast wijzen tal van onderzoeken op een toename van armoede en eenzaamheid met gevolgen voor levens- en gezondheidsverwachting en een groeiende zorgvraag. Tegelijkertijd is er veel aandacht voor positieve gezondheid, sociale inclusie en cohesie: een samenleving waar iedereen aan mee kan doen. Van zelfredzaam naar samenredzaam.

Ook duurzaamheid is 'hot': hergebruik van (bouw)materiaal en grondstoffen, meervoudig gebruik, energietransitie en beter omgaan met schaarse ruimte en middelen, permacultuur en minimaliseren van onze footprint.

Verder blijkt uit recent onderzoek (CBS, 2024) naar sociaaleconomische segregatie dat de leefwerelden van arm en rijk elkaar nauwelijks ontmoeten. Heerlen en Maastricht staan hoog op de lijst van Nederlandse gemeenten waar arm en rijk in hun eigen eenzijdige wereld leven.

Tot slot zien we als gevolg van verschillende ontwikkelingen (economisch, technologisch, demografisch) leegstand en incurant vastgoed. Denk aan leegstaande winkelpanden, kantoren, kerken, kloosters, agrarisch vastgoed, voormalige zorgcentra en bejaardenhuizen: ruimte en kansen voor andere invullingen.

De auteurs van dit white paper vooronderstellen dat collectieve woonvormen in potentie kunnen bijdragen aan het oplossen van deze kwesties. Of dat in een specifieke wijk ook daadwerkelijk het geval is, behoeft nader onderzoek; daarvoor zijn jullie nu aan zet!

Zoals vaak als je je verdiept in een bepaalde onderwerp valt je dan pas op hoeveel er over wordt gepubliceerd (koop een rode broek en je ziet overal rode broeken). Let maar eens op hoeveel aandacht er is voor (samen)wonen, zorg en collectiviteit op socials, in media en politiek -en ongetwijfeld ook aan de keukentafel, in de kantine, op straat en school- omdat het gaat om problemen die iedereen (kunnen) raken. Jou ook? Of mensen die je kent?

Naast de hiervoor vermelde, meer knelpunt georiënteerde motieven om de zin en mogelijkheden van collectieve woonvormen te onderzoeken, zien we ook een maatschappelijke onderstroom: komende uit een tijdperk waarin individualiteit het hoogste goed leek, is er sprake van een groeiende beweging richting collectiviteit. Gericht op samen werken aan 'andere oplossingen' voor vragen uit de samenleving. Denk maar aan Jan Rotmans en zijn boek Omarm de Chaos. Of aan Rutger Bregman en zijn boek Morele Ambitie en het kennisplatform Collectieve Kracht van Tine De Moor.

Anders wonen -door te denken in woon**RUIMTE** in plaats van won**INGEN**- kan een goed begin zijn. In jullie eigen belang en ook in het belang van onze gezamenlijke toekomst.

Denk in woonruimte en in leven in plaats van wonen

Ben je bewust van de onterechte vanzelfsprekendheid van wonen in een grondgebonden eengezinswoning en het idee dat iedereen een eigen huis kan en wil bezitten. Dat iedereen een eigen keuken, koelkast en wasmachine in eigendom heeft. Een eigen auto, tuin, heggenschaar, grasmaaier en logeerkamer.

Waarom? Omdat we onze verwachtingen moeten bijstellen. Om redenen die te maken hebben met betaalbaarheid en beschikbaarheid, duurzaamheid, ecologische voetafdruk, schaarste en -soms onbewuste- overtuigingen en verwachtingen. Vaak gebaseerd op hoe het was en omdat we denken dat het altijd zo ging en dat het daarom zo moet.

Waarom een white paper over collectieve woonvormen?

Sommige trendsetters spreken over een multiple crisis of over verandering van tijdperken - in plaats van een tijdperk van veranderingen. Feit is dat tal van maatschappelijke vraagstukken rond wonen en gezondheid, zorg en welzijn, armoede en eenzaamheid, milieu en duurzaamheid vragen om een andere aanpak. Om anders denken en doen als het gaat om het organiseren -richten

en inrichten- van onze samenleving.

Dat kan beginnen met anders kijken naar de manier waarop we wonen. Binnen kaders en out-of-the-box. Los van traditionele rollen, kaders en beperkingen. Op zoek naar de mogelijkheden en voordelen van collectief wonen. Door vanuit samenhang te kijken naar samenwerking die kan leiden tot synergie. Met nieuwe en andere, wellicht betere en goedkopere oplossingen dan gebruikelijk. In het besef dat alles altijd verandert. En dat wonen een cruciale rol kan spelen bij de aanpak van tal van relevante maatschappelijke uitdagingen en problemen.

Ter inspiratie: vragen over wonen

- Hoe woon jij nu?
- Hoe woon je over vijf of tien jaar? Over vijftig jaar?
- Hoe zou je willen wonen? Alleen of met partner? Of met anderen?
- Hoe wonen je (groot)ouders nu? Hoe zag hun wooncarrière er uit?
- Welke gebeurtenissen en ontwikkelingen speelden daarbij een rol?
- Ken je mensen die ervaring hebben met wonen in een groep of gemeenschap (in een bejaarden-, verzorgings- of studentenhuus of anders?)

De University Learning Labs (ULL) zijn een unieke kans voor studenten van Zuyd om -vrijblijvend- te verkennen en onderzoeken of, wat en hoe collectief wonen kan bijdragen aan allerlei vraagstukken in onze samenleving. Niet in het minst vanwege de verschillende perspectieven van studenten die elkaar aanvullen: Social Work (de mens en zijn omgeving), Built Environment (de gebouwde omgeving) en Facility Management (hoe organiseer je beweging en omgeving).

In en om onze eigen woon- en leefomgeving (huis, complex, straat, buurt, wijk, stadsdeel) is veel te winnen als het gaat om omzien naar elkaar. Door het delen van kennis, gereedschap en voorzieningen. Door elkaar te helpen met huiswerk, studie en/of boodschappen. Door samen koffie te drinken, te koken of te eten. Door het delen van kennis, auto of het samen aanleggen en onderhouden van een moestuin. Of gewoon door er te zijn en te luisteren en aandacht te geven. In allerlei culturen zijn er termen voor deze vormen van omzien naar elkaar en gemeenschapsontwikkeling: ubuntu, naoberschap, mienskip of bourgondisch: gul gunnen. Burenhulp, naastenliefde, mantelzorg, omzien naar elkaar of tlc: tender loving care.

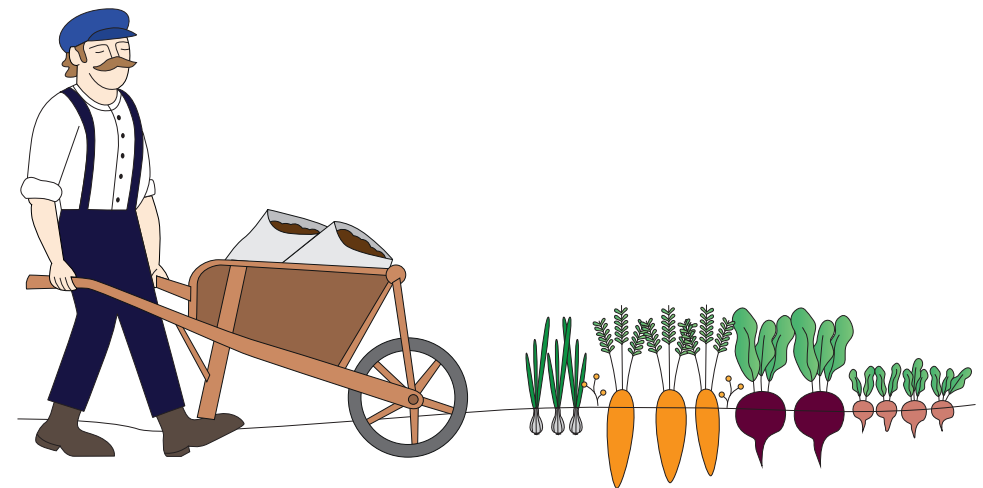
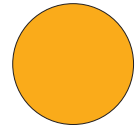
Een uitgangspunt hierbij is het stimuleren van ontmoetingen die kunnen leiden tot (meer) verbinding, aandacht voor elkaar en het samen delen van voorzieningen. Het organiseren, richten en inrichten van die mogelijkheid tot ontmoeting en kans op verbinding is een gemeenschappelijk element in jullie opleidingen: FM, SW en BE. De organisatie van het wonen is hiervoor een uitermate

geschikt vehikel omdat het iedereen aangaat: zowel persoonlijk als professioneel, individueel als maatschappelijk.

Vandaar dit white paper over collectieve woonvormen oftewel groepswonen: zelfstandig wonen in een gemeenschap waar bewoners voorzieningen en gezelschap delen. Aan de hand van onderstaande basisvragen begonnen we met een zoektocht naar een zoektocht -want dat was het- naar inzichten, voorbeelden en mogelijkheden. Wat we vonden in allerlei bronnen was veel en divers.

Basisvragen over collectieve woonvormen/collectief wonen

1. Welke varianten zien we en wat zijn hun karakteristieken?
2. Obstakels die overwonnen moeten worden
Onbekendheid, koudwatervrees, wet- en regelgeving, financiering en haalbaarheid
3. Best practices
4. Kunnen/mogen woningbouwcorporaties een rol hebben? Welke?
5. Kritische succesfactoren?
6. Impact van groepswonen op formele en informele zorg?



1. Varianten en hun karakteristieken – waar hebben we het over?

Collectieve Woonvormen/Groepswonen

Er is een grote variatie in vormen, varianten, definities en benamingen van collectieve woonvormen en groepswonen. Een oorzaak hiervoor zijn de verschillende perspectieven waarmee, zowel bewoners als anderen, kijken naar wonen: volkshuisvestelijk, bouwkundig, juridisch-financieel-economisch of met een sociologische of antropologische bril. Naar bewoners of huishoudens, woning, woonsituatie, eigenaarschap, financiering, voorzieningenniveau en mate van gemeenschappelijkheid.

In dit white paper gebruiken we de termen collectief wonen, collectieve woonvormen, gemeenschappelijk wonen en groepswonen als synoniemen. Waar het ons namelijk om gaat is het verschil duidelijk maken met andere vormen van wonen, alleen, met partner(s) of als gezin in een traditionele huur- of koopwoning. En dan zijn de overeenkomsten groter dan de verschillen. Doel van dit white paper is het stimuleren van het denken over alternatieve vormen van samenwonen met een ander gebruik van ruimte, voorzieningen en middelen.

Dat is wat we onder de aandacht willen brengen: de mogelijkheden en voordelen van collectief wonen voor individu en samenleving. Denk aan betaalbaarheid en duurzaamheid door meervoudig gebruik en de impact ervan op gemeenschapszin, zorg en welzijn, sociale cohesie en inclusie. En als oplossing voor woning- en zorgtekort en incurant vastgoed -dat door een collectieve woonvorm weer een bestemming krijgt- met een impuls voor de leefbaarheid, aantrekkelijkheid en voorzieningen in een buurt of wijk.

Bron (voor de liefhebber) > definities en terminologie voor verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen:

www.gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki/index.php/definities.

Van wooncoöperatie, woongroep en centraal wonen, tot woon(werk)- of leefgemeenschap, ecodorp, commune, cohousing en hofjeswonen tot gestippeld, harmonica en cluster-wonen.

De lange weg naar een korte definitie voor collectieve woonvormen/groepswonen

Met het oog op dit white paper is onderstaande definitie samengesteld – zo breed mogelijk om niets op voorhand uit te sluiten.

“Collectief -of gemeenschappelijk- wonen is een overkoepelende term voor alle vormen van wonen waarbij mensen bewust -intentioneel- kiezen voor wonen in een gebouw, complex of omgeving met aandacht voor elkaar -al dan niet vastgelegd in afspraken- met het oog op -meer of minder- gemeenschappelijk gebruik van voorzieningen en ruimtes -binnen en buiten- met de intentie daar gezamenlijk eigenaarschap/regie op te voeren.”

Collectief wonen betekent samenwonen in nauw contact met anderen en het delen van faciliteiten en activiteiten. De mate van gemeenschappelijkheid

-aandacht en zorg voor elkaar en het delen van voorzieningen- hangt sterk af van de specifieke woonvorm en de individuele behoefte van bewoners. In de meeste collectieve woonvormen beschikt elk huishouden over eigen privéruimtes met alle voorzieningen. Daarnaast zijn er vaak gemeenschappelijke ruimtes voor samen koken, eten, een wasruimte, een werkplaats, tuin en soms ook een logeerkamer. Elk project heeft een eigen sfeer en 'huisregels' en elke bewonersgroep hanteert een eigen toewijzingsbeleid. De wijze van inspraak en besluitvorming verschilt van project tot project. En dat geldt ook voor het omzien naar elkaar.

Kenmerken van collectief wonen

In het boek **Together** noemt Darinke Szischke vijf kenmerken van collectief wonen:

Intentionaliteit > bewuste en vrijwillige keuze voor gemeenschappelijkheid en verantwoordelijkheid

Collectieve Besluitvorming > samen beslissen over investeringen en activiteiten/beheer/onderhoud

Grote betrokkenheid van bewoners > gezamenlijke verantwoordelijkheid en betrokkenheid

Gemeenschappelijke ruimtes, praktische taken en (sociale) activiteiten > samen delen en doen

Gedeelde visie > samen wonen op basis van gemeenschappelijke waarden.

Motivaties voor collectief wonen

Er zijn twee belangrijke motieven waarom mensen kiezen voor collectief wonen die elkaar eerder aanvullen dan uitsluiten.

Bij sterk **gemeenschapsgerichte** projecten streven groepen welbewust naar **interactie** in het dagelijks leven. Denk aan eco-dorpen, woongroepen en co-housing.

Groepen die meer gericht zijn op **zelfvoorziening** streven vooral naar **betaalbare** woonruimte. Hoewel ze ook graag deel uitmaken van een groter geheel is gemeenschapsleven niet per se het belangrijkste doel.

In een notendop: de geschiedenis van wonen in een collectief

Groepswonen is zo oud als de weg naar Rome. Sterker nog: gemeenschappelijke woonvormen waren de norm. Pas na de Industriële revolutie, aan het eind van de achttiende eeuw, werden door het scheiden van huiselijke en productie ruimtes, eengezinswoningen en het moderne gezin de standaard.

Als een soort tegenbeweging ontstonden zogenaamde wooncoöperaties. In 1844 besloten pioniers uit de Engelse arbeidersbeweging een coöperatie op te richten

gebaseerd op zelfhulp, eigen verantwoordelijkheid, democratie, gelijkheid en solidariteit. Deze beginselen van Rochdale vormen de oorsprong van de moderne coöperatieve beweging.

Ruim honderd jaar geleden werden in Zwitserland en Scandinavië tal van wooncoöperaties opgericht om de lage en middenklasse een waardig onderdak te bieden. Het coöperatief wonen in deze landen heeft een vergelijkbare juridische structuur, waarbij bewoners aandelen en exclusieve gebruiksrechten hebben voor appartementen in democratische bestuurd verenigingen. Het grote verschil met onze woning(bouw)corporaties is dat bij zo'n Genossenschaft huurders tevens aandeelhouders zijn en daarmee ook meer zeggenschap hebben. In de jaren zestig van de vorige eeuw ontstonden in Duitsland collectieve bouwgroepen die zelf hun huisvesting wilden regelen. In Denemarken ontwikkelde zich een vorm van cohousing: een collectieve woonvorm waarin de gemeenschap centraal staat. Ieder appartement of eengezinswoning heeft alle 'traditionele' voorzieningen. Daarnaast zijn er gedeelde ruimtes zoals een woonkamer met grote keuken en eetkamer, washok, recreatiaruimte en tuin. In Nederland kwamen in die tijd twee woonbewegingen op: de kraakbeweging en centraal wonen. Beiden kwamen voort uit een combinatie van idealisme en noodzaak. Leegstaande panden werden -destijds legaal- door krakers in beheer genomen om te voorzien in woonruimte. De krakersbeweging viel uiteen door veranderingen in de wetgeving. Een deel van de kraakpanden werd gelegaliseerd en overgedragen aan woning(bouw)corporaties en verhuurd als sociale huur. Het eerste bekende initiatief van Centraal Wonen in ons land stamt uit 1969. Bewoners huren een appartement of huis van een woningbouwcorporatie inclusief gemeenschappelijke voorzieningen.

Centraal Wonen

Er zijn in Nederland zo'n honderd Centraal Wonen projecten (ook cohousing genoemd) verspreid over zestig gemeenten aangesloten bij de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen (VGW). Variërend in omvang, huur, koop en soms een mix van beiden. Het aantal wooneenheden wisselt tussen vier en 160. Grotere projecten zijn soms onderverdeeld in 'clusters' met elk hun eigen sfeer, afspraken en voorzieningen. Sommige projecten bieden een combinatie van wonen en werken. De bewoners zijn vaak georganiseerd in een vereniging en een woning(bouw)corporatie is meestal de eigenaar van grond en gebouw.

Gemeenschappelijk Wonen projecten staan in principe open voor mensen van alle leeftijden, rijk en arm, alleen of samen, met of zonder kinderen. Alle bewoners hebben vrijwillig voor elkaar gekozen evenals voor een basis van gelijke rechten en plichten zonder leiding of zeggenschap van buitenaf. Daardoor is er over het algemeen veel ruimte voor individuele ontplooiingskansen, emancipatie en solidariteit. Ook krijgt het milieu in de meeste projecten ruim aan-

dacht. Denk aan duurzame bouwmaterialen en ecologisch groenonderhoud. Binnen de VGW is een netwerk van deskundigen actief dat advies en ondersteuning biedt aan nieuwe initiatiefgroepen en aan groepen die al langer bestaan. Driemaal per jaar verschijnt het tijdschrift Gewoon Anders.

De wooncoöperatie

De wooncoöperatie is niet nieuw in Nederland. Aan het begin van de vorige eeuw ontstonden coöperatieve woningbouwverenigingen en in de jaren '60 en '70 waren er al coöperatieve flatverenigingen. Toen in 2015 de nieuwe Woningwet werd ingevoerd kreeg de wooncoöperatie een wettelijke borging en dat gaf een impuls aan het collectief wonen. Aanleiding hiervoor was een essay van Adri Duyvestein -toen wethouder in Almere- met als titel: 'De wooncoöperatie op weg naar een zichzelf organiserende samenleving.' Duyvestein bouwde hierin voort op de doorontwikkeling van particulier opdrachtgeverschap naar een stelsel waarin bewoners door middel van een wooncoöperatie gezamenlijk een eigen woning kunnen kopen en beheren. In zijn toekomstbeeld ontstaan er tienduizenden wooncoöperaties naast de vrije markt met particuliere eigenaren en de corporatiesector. Daarom worden wooncoöperaties ook wel de derde bouwstroom genoemd: een aanvulling op de traditionele huisvestingsopties.

De Woningwet geeft huurders het recht om de mogelijkheden van een wooncoöperatie te verkennen en verplicht woning(bouw)corporaties hieraan mee te werken. Als een initiatiefgroep van bewoners een verzoek indient voor een wooncoöperatie moet een woningbouwcorporatie daar gehoor aan geven. Daar zijn wel voorwaarden aan verbonden zoals een minimaal aantal van vijf wooneenheden in elkaars nabijheid, een inkomenseis, een coöperatieplan etc.

Initiatiefnemers kunnen wooncoöperaties in allerlei soorten en maten opzetten en runnen. Met verschillen in doelstelling, eigendomsverhouding, type woningen, organisatiestructuur, rechtspersoon (vereniging of stichting) en businesscase.

Globaal zijn er drie hoofdvarianten te onderscheiden:

- **koperscoöperatie** leden worden individueel eigenaar van hun woning
- **vastgoedcoöperatie** wooncoöperatie is of wordt eigenaar en verhuurt de woningen door aan haar leden
- **beheercoöperatie** geen overdracht van eigendom alleen van beheers- en onderhoudstaken van de woningen.

De wooncoöperatie biedt een constructie om de verantwoordelijkheden rondom beheer, onderhoud en eigendom zakelijk te regelen. Wooncoöperaties zijn niet voor iedereen geschikt. Het is een constructie met rechten en plichten voor de

leden en het vraagt om inzet en vaak vergaande verantwoordelijkheden. Zeker in het begin zijn gedreven trekkers nodig. Ook als de organisatie eenmaal staat is betrokkenheid van de bewoners cruciaal om het geheel draaiende te houden. Een groepsgevoel, gedeelde doelen en een collectieve identiteit zijn daarvoor belangrijk.

Wooncoöperaties zijn vooral relevant voor de huisvesting van lagere middeninkomens. De lokale context van de woningmarkt speelt daarbij een rol. Initiatieven ontstaan vooral:

- in krimpgebieden, waar corporaties en andere voorzieningen zich terugtrekken;
- in stadswijken waar sociale woningbouw wordt geliberaliseerd
- bij ouderen die graag zelfstandig, maar beschut willen wonen met (zorg) diensten
- bij lagere middeninkomens die in de knel zitten tussen sociale huur en koop (met name in steden)
- bij bestaande woongroepen (Centraal Wonen) die niet (meer) passen in het beleid van woningbouwcorporaties.

Collectief Particulier/Collectief Coöperatief Opdrachtgeverschap (CPO en CCO)

CPO en CCO zijn manieren om als eindgebruiker een betaalbare woning te bouwen. Belangrijk hierbij zijn de schaalvoordelen door een gezamenlijke aanpak: je koopt met anderen een stuk grond en bouwt daar samen je eigen huizen. Zo heb je een betere onderhandelingspositie, lagere kosten en kun je risico's en middelen samen delen.

De provincie Gelderland heeft een Regeling Collectieve Wooninitiatieven om deze vorm van woningbouw te stimuleren 'om woonconsumenten zoveel mogelijk keuzevrijheid te bieden op de woningmarkt'. En de Rabobank heeft sinds kort twee aparte loketten: een voor CPO en een voor CCO, waarbij collectieven als opdrachtgever kunnen fungeren en financiering kunnen aanvragen.

Collectief wonen als inspiratiebron

Geïnspireerd door de vele voorbeelden en voordelen zijn ook woning(bouw)corporaties, zorgorganisaties, beleggers, projectontwikkelaars en bouwbedrijven bezig met vormen van collectief wonen. Groot verschil met de eerdergenoemde vormen is de intentie. Bewonerscollectieven, zoals Centraal Wonen en wooncoöperaties, kiezen bewust voor zelfbouw en -beheer en daarmee ook voor verantwoordelijkheid en gemeenschapsontwikkeling. Dat werkt door in besluitvorming en zeggenschap, bijvoorbeeld over toelating van nieuwe bewoners (via coöptatie).

Collectief wonen anno nu: de belangstelling groeit!

De laatste jaren groeit de belangstelling en het aantal collectieve woonvormen sterk. Redenen hiervoor zijn het tekort aan betaalbare woningen en een toenemende behoefte -bij oud en jong- aan het delen van voorzieningen en gemeenschapszin.

Een belangrijke oorzaak is de vergrijzing. Als gevolg van de lage geboortecijfers en de langere levensverwachting stijgt het aantal gezonde ouderen. Tegelijkertijd heeft de overheid fors bezuinigd op de zorg en worden mensen aangemoedigd zelfstandig te blijven wonen.

Als reactie hierop ontstaan er nieuwe vormen van samen wonen zoals het Knarrenhof: een collectief woonconcept voor senioren waarbij bewoners actief worden betrokken en invloed hebben op de inrichting en het beheer.

Voor jongeren kan collectief wonen een betaalbare oplossing zijn om zelfstandig te wonen. Tegelijk kan het helpen tegen eenzaamheid en isolement. De krapte op de woningmarkt en hoge huren in combinatie met de groei van het aantal alleenstaanden maakt het vinden van een eigen woning moeilijk. Met name in de grote steden leidt dit tot een toename van commerciële projecten gericht op jongeren. Denk aan een privé-studio met minimale afmetingen en voorzieningen, soms zonder eigen keuken. De zeggenschap of invloed op het samen wonen is vaak beperkt. Ook voor alleenstaanden (door scheiding of verdeduwing) en (jonge) gezinnen kunnen collectieve woonvormen een aantrekkelijk alternatief zijn vanwege betaalbaarheid en gemeenschapszin. Zeker voor kinderen kan het opgroeien in een veilige en vertrouwde omgeving met anderen aantrekkelijk zijn. Net als voor alleenstaanden met behoefte aan gezelschap in de eigen omgeving.

“De kinderen hadden heel veel ooms en tantes, opa’s en oma’s en dat was geweldig. Er was altijd wel iemand die een oogje in het zeil hield of kon oppassen als nodig om op te passen. It takes a village to raise a child zeggen ze en dat klopt.”

Bewoner van een woongroep eind vorige eeuw

Het grote plaatje: de woningmarkt

Het tekort aan passende en betaalbare woningen heeft geleid tot ambitieuze plannen van de regering om 100.000 duizend woningen per jaar te gaan bouwen. Hierbij is het goed verschil te maken tussen kwantitatieve en kwalitatieve behoeften. Kort gezegd: tussen een dak boven het hoofd en passende en betaalbare woonruimte die aansluit bij de woonwensen van mensen.

Naast het stimuleren en opvoeren van de bouwproductie zijn er ook andere mogelijkheden voor de aanpak van het woningtekort. Zoals collectief wonen en andere varianten van het beter benutten van bestaande woningbouw door

woningdelen en het bevorderen van de doorstroming van met name senioren die soms alleen in een groot huis wonen.

Het woningtekort is volgens velen niet op te lossen met alleen nieuwbouw. Daarom groeit de aandacht voor andere mogelijkheden. Een daarvan is het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. In Nederland wonen we gemiddeld op 65 m², alleen of met z'n tweeën in huizen waar vroeger hele gezinnen woonden. We verwonen 24 maal zoveel ruimte als een eeuw geleden en in 40% van alle huizen woont maar een persoon. De vergrijzing zal daar nog een schepje bovenop doen.

Als we kijken naar de woningmarkt zijn er verschillende ontwikkelingen. Zoals de veranderende behoefte aan woningen als gevolg van demografische ontwikkelingen en andere voorkeuren en woonwensen. Zo is er een forse trend naar eenpersoonshuishoudens. Daarbij is het goed te beseffen dat we de bestaande woningvoorraad niet snel kunnen aanpassen en dat er forse verschillen zijn per regio, stad, wijk en buurt.

De ontwikkeling van huishoudens

De meeste mensen wonen samen met een partner, kind of ouders. Maar het aantal eenpersoonshuishoudens neemt sterk toe – al sinds de jaren zeventig. Alleenwonenden zijn vaak twintigers maar boven de zeventig is de kans om alleen te wonen het grootst. Dat geldt vooral voor vrouwen, die vaker later overlijden dan hun partner. Door deze ‘huishoudensverdunding’ groeit het aantal huishoudens veel sneller dan de bevolking.

- Alleenstaanden > meest voorkomend en sterk stijgend: van 3.2 miljoen in 2022 naar 3.7 miljoen in 2038
- Paar zonder kinderen > redelijk stabiel: van 2.3 miljoen in 2022 naar 2.4 miljoen in 2038
- Paar met kinderen > licht groeiend: van 2 miljoen in 2022 naar 2.1 miljoen in 2038
- Eenouderhuishoudens > licht groeiend: van 0.6 miljoen 2022 naar 0.7 miljoen in 2038
- Collectief/groep > geen betrouwbare data, aantallen of percentages beschikbaar > toename van Centraal Wonen/co-housing en wooncoöperaties – aantal bewoners is niet bekend.

De groei van het aantal huishoudens komt vooral van 65-plussers. De omvangrijke naoorlogse generaties -geboren tot begin jaren zeventig- komt op leeftijd. Bovendien leeft deze generaties langer en zijn er in deze leeftijdsgroep veel eenpersoonshuishoudens door scheiding of verdeduwing.

Het CBS (Centraal Bureau voor de Statistiek) heeft veel data beschikbaar: CBS.nl, Statline – Prognose huishoudens en personen in huishoudens.

Woningdelen: mogelijkheden om schaarse ruimte beter te gebruiken

Woningdelen is een manier om schaarse woonruimte beter te benutten, als alternatief voor nieuwbouw. Platform31 en Aedes hebben om deze reden een aantal woningdeelvarianten op een rijtje gezet zoals inwonen, al dan niet bij een hospita (hospiceverhuur), kamergewijze verhuur en diverse vormen van woning splitsing (zacht, bouwkundig en kadastraal/juridisch). Woningbouwcorporaties experimenteren met het delen en splitsen van woningen of appartementen.

Woningdelen: friendscontract

Een vorm van woningdelen is het friendscontract. Deze vorm kan interessant zijn voor (een groep) jongeren maar ook voor senioren. Tevens is het prima in te zetten voor broers en zussen of werkende vrienden. Vanwege de gezamenlijke verantwoordelijkheid en aansprakelijkheid zijn friendscontracten minder geschikt voor kwetsbare doelgroepen.

De voordelen zijn groot. Voor een woningbouwcorporatie is het snel te realiseren -zonder ingewikkelde systeemaanpassingen- en het is voor bewoners goedkoper dan zelf een woning huren: een besparing op woonlasten dus.

Huurders met een bijstanduitkering moeten wel opletten voor de kostendelersnorm (ook al is de leeftijdsgrens verhoogd naar 27 jaar) en senioren ontvangen het lagere gehuwdenpensioen in plaats van het hogere alleenstaandenpensioen (tenzij ze met zijn drieën een friendscontract afsluiten).

Senioren als doelgroep

Veel ouderen wonen ruim, vaak nog in de eengezinswoning die ze ooit deelden met partner en kinderen. Soms ook als die woning niet meer geschikt is. Met alle gevolgen van dien: vereenzaming, ouderen die de trap niet meer op kunnen en die meer zorg nodig hebben dan ze thuis kunnen krijgen. Dit is een van de gevolgen van het besluit, in 2014, om verzorgingshuizen ('bejaardenhuizen') waar ouderen met een relatief lichte zorgvraag bij elkaar woonden, niet meer te financieren. Het idee achter de participatiesamenleving was namelijk dat mensen voor elkaar zouden gaan zorgen en dat ouderen zo lang mogelijk thuis blijven wonen. Pas als dat echt niet meer gaat, mogen ze naar een verpleeghuis voor intensieve zorg. Zo zijn de afgelopen jaren zo'n 800 verzorgingstehuizen opgeheven. Hierdoor groeit de vraag naar zorg en ook die naar eengezinswoningen.

Woonvormen voor senioren

ZorgSaamWonen heeft in samenwerking met Companen een catalogus samengesteld met hedendaagse woonvormen voor senioren:

- Mantelzorgwoning > gekoppeld of dichtbij andere woning voor zorg en ondersteuning
- Kleinschalig wonen > groepswoning met zorg in een huiselijke setting voor bewoners met zorg- of ondersteuningsvraag
- Woongroep > gebouw met 4-20 kleine woningen en gedeelde gemeenschappelijke leefruimte
- Woongemeenschap > gebouw met 12-40 zelfstandige woningen met gedeelde/gemeenschappelijke voorzieningen
- Modern hofje > hof met 16-45 grondgebonden of gestapelde woningen rond een binnentuin met nabuurschap
- Wooncomplex > gebouw met 20-300 woningen met gemeenschappelijke ruimten en zorg- en servicearrangement

Zo zijn er tal van ideeën en initiatieven om de bestaande woningvoorraad en beschikbare ruimte effectiever te gebruiken. Het is aan jullie om die verder te onderzoeken op geschiktheid en haalbaarheid.

2. Obstakels die overwonnen moeten worden

Onbekendheid, koudwaterrees, financiering/haalbaarheid, wet- en regelgeving



Obstakels zijn belemmeringen die voortgang of ontwikkeling in de weg staan. Zo'n obstakel kan doelbewust aangebracht zijn of een onbedoeld gevolg zijn van bestaand beleid. Bij de urban sport parkour is het de bedoeling om over obstakels heen te springen door ze bewust te gebruiken. Die mentaliteit -of kunst- komt goed van pas bij het ontwikkelen van een collectieve woonvorm.

Uitdagingen, problemen en beren

Allerlei wetten en regels uit verschillende beleidsterreinen of domeinen en niveaus -landelijk, provinciaal, regionaal of gemeentelijk houden weinig rekening met collectieve woonvormen of groepswonen. Je zult daarom onderweg nogal wat uitdagingen tegenkomen als je aan de slag gaat met collectief wonen. Dat heeft alles te maken met het innovatieve karakter: het is nieuw, anders dan standaard en ook nog domein-overstijgend terwijl regels en wetten vaak ontwikkeld zijn vanuit de logica van een bepaald beleidsterrein. Beren op de weg dus.

Ministeries bepalen het beleid over wonen en zorg met wet- en regelgeving die elders -meestal bij de gemeente- verder vorm en inhoud krijgt. Helder is dat een gemeente verantwoordelijk is voor voldoende woningen en woonvormen, ambulante begeleiding en voorliggende voorzieningen. Zorgkantoor- en zorgverzekeraar zijn verantwoordelijk voor de inkoop van voldoende en toegankelijke zorg (WIZ: Wet langdurige Zorg en ZvW: ZorgverzekeringsWet). Een woningbouwcorporatie is verantwoordelijk voor voldoende, betaalbare en toegankelijke woningen. Een zorgorganisatie is medeverantwoordelijk voor passende huisvesting voor bijzondere doelgroepen en een welzijnsorganisatie voor het aanbieden van een passend aanbod voor verschillende doelgroepen (Wmo: Wet maatschappelijke ondersteuning). Daarbij is het goed te weten dat in de meeste gemeenten meerdere van deze organisaties actief zijn, steeds meer bereid tot samenwerken maar elk met een eigen cultuur, structuur, budgetten, opgaven, processen en producten. Best ingewikkeld dus. Daarom vraagt deze dynamiek om volhouders en doorzetters als het gaat om het realiseren van een collectieve woonvorm.

De lokale ambtenaar is de cruciale schakel in het al dan niet slagen van de plannen van burgerinitiatieven, schrijft Esmee Driessen in haar proefschrift over burgerinitiatieven die zich bemoeien met publieke taken. De bekende dichtregels "Tussen droom en daad staan wetten in de weg en praktische bezwaren" (van Willem Elsschot) kloppen volgens haar niet helemaal. Wetten zijn volgens haar niet het probleem. De gebrekkige toepassing ervan of gebrek aan kennis over de wet is dat wel. Het probleem zit doorgaans niet in afzonderlijke wetten maar in strijdig gemeentelijk beleid en gebrek aan regels waardoor er niets lijkt te mogen. De ambtenaar of wethouder die zowel de taal van de initiatiefnemers spreekt als de weg weet binnen het gemeentehuis, kan een belangrijke bijdrage

leveren aan succes.

Een intermediair die ‘bruggen bouwt’ tussen waar de leefwereld behoefte aan heeft en wat volgens de systeemwereld kan en mag; iemand die uitgaat van de intentie en dan zoekt naar wegen om oplossingen centraal te stellen in plaats van belemmeringen: zo iemand is onbetaalbaar.

Onbekend maakt onbemind

Collectief wonen oftewel groepswonen is in opmars. De vele voorbeelden en alle initiatieven her en der in het land zijn overtuigend. Tegelijkertijd zijn er nog heel wat obstakels te overwinnen. De onbekendheid bijvoorbeeld. Veel mensen die ‘best wel anders willen wonen’ hebben geen weet van de mogelijkheden.

Aanbod schept vraag en als je geen zicht hebt op wat er (mogelijk) is stopt het dromen over anders wonen snel. Daarom is het van belang dat er meer aandacht is voor andere vormen van wonen. Of het nu gaat om een woongemeenschap, tiny houses, antikraak, het ombouwen van een kerk of kantoor of een andere vorm: het bewustzijn dat wonen anders kan dan -in een reguliere huur- of koopwoning- groeit.

Bij de overheid zie je op alle niveaus -rijk, provincie en gemeente- een toenemend besef dat collectieve woonvormen kunnen bijdragen aan het woningtekort en ook aan de betaalbaarheid van de zorg. Het voornemen van het rijk om een miljoen nieuwe woningen te realiseren stimuleert ook het zoeken van nieuwe woonoplossingen. Bijvoorbeeld door te experimenteren met stimuleringsmaatregelen en het wegnemen van belemmeringen. Dat blijkt uit de aandacht voor de wooncoöperatie: een derde bouwstroom of weg -naast individuele koop en huur- die kan helpen het tekort aan passende woonruimte op te lossen.

Koudwatervrees: angst voor de angst

De onbekendheid met collectieve woonvormen -hoewel zo oud als de weg naar Rome- zorgt ook voor koudwatervrees. Bij gemeenten, banken en andere financiers, verzekeraars. En uiteraard ook bij bewoners: want waar en hoe begin je als je graag in een gemeenschap wilt wonen maar niets kunt vinden of het -vanaf nul- zelf moet organiseren. Uiteraard zijn er risico's en is de route -het parcours- lang en onzeker. Daarom is het goed te weten dat er veel kennis en ervaring beschikbaar is: talloze woonwensen zijn omgezet in ideeën en geslaagde initiatieven.

Wat is nodig om die koudwatervrees te overwinnen, om de angst voor de angst -vaak gebaseerd op een gebrek aan kennis- weg te nemen? Betrouwbare informatie van ervaringsdeskundigen zoals initiatiefnemers en kenniscentra, betrokken ambtenaren en medewerkers van woningbouwcorporaties die collectieve initiatieven gefaciliteerd hebben is beschikbaar.

Financiering/haalbaarheid

Bestaande wet- en regelgeving is niet afgestemd op collectief wonen. Zo kunnen er vervelende gevolgen zijn voor met name mensen met een uitkering. Ook de financiering van initiatieven is -zeker bij de opstart- moeizaam en ingewikkeld. Nederlandse banken zijn terughoudend vanwege de financiële risico's en onduidelijkheid bij het beoordelen van een hypotheekaanvraag - is het nu een particulier of zakelijk initiatief? Gelukkig zijn sommige banken door positieve ervaringen met wooncoöperaties in beweging. Zo heeft de Rabobank onlangs een speciaal loket geopend voor bewoners die gezamenlijk woningen willen bouwen met behulp van Collectief Particulier of Coöperatief Opdrachtgeverschap (CPO of CCO).

In de praktijk zijn er allerlei oplossingen zoals collectieven die elkaar ondersteunen met raad en financiële daad. Kijk maar eens op de websites van de Best Practices (hoofdstuk 3). Verder zijn er tal van organisaties die hun kennis en diensten ter beschikking stellen om collectief wonen te bevorderen. Je hoeft het wiel niet -helemaal- opnieuw uit te vinden. Ook de rijksoverheid en sommige provincies en gemeenten stimuleren wooncoöperaties en andere woonvormen: zowel financieel of met locaties (grond of gebouwen).

Een interessante optie is (te verwachten) besparingen op de kosten van zorg en welzijn aan te wenden voor de financiering van groepswonen...

Wet- en regelgeving: een inventarisatie van belemmeringen

Kennisnetwerk Wooncoöperaties Cooplink heeft onlangs (maart 2024) een onderzoek gepubliceerd naar belemmeringen in wet- en regelgeving. Aanleiding hiervoor was een verzoek van de Tweede Kamer.

Eerste belemmering is het ontbreken van een wettelijke definitie van een wooncoöperatie. Dat is een probleem bij het kiezen van een rechtsvorm omdat niet duidelijk is welke regels van toepassing zijn. In de Woningwet wordt de wooncoöperatie wel genoemd maar alleen als bewonersgroep die bestaand bezit wil overnemen van een woningbouwcorporatie. Gevolg hiervan zijn misverstanden, minder recht op subsidies en geen plek in planontwikkeling van de overheid, zoals de prestatieafspraken.

Daarbij komt dat een wooncoöperatie hierdoor onterecht wordt gezien als een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): een groep individuele kopers die samen hun eigen woningen willen bouwen tegen kostprijs. Terwijl een wooncoöperatie bewust streeft naar eeuwigdurende betaalbaarheid van woningen -zonder winst oogmerk- en daarom kiest voor gemeenschappelijk wonen en delen van zaken, zoals logeerkamer, wasmachine en auto.

Andere juridische belemmeringen hebben te maken met huurrecht, toeslagen

en Wmo. Het delen van voorzieningen -zoals een badkamer of keuken- kan leiden tot uitsluiting van huurtoeslag en andere vergoedingen. Dat maakt het delen van een woning voor sommigen financieel onaantrekkelijk. Ook waterschapsbelasting en brandveiligheid kunnen problemen opleveren: soms wordt een wooncoöperatie als een bedrijf gezien met alle eisen van dien.

Voor het onderzoek maakt Cooplink verschil tussen **Beheercoöperaties** – waarbij het beheer van het pand bij de bewonersgroep ligt en het bezit bij een woningbouwcorporatie (als toegelaten instelling) en **Vastgoedcoöperaties** waarbij beheer en bezit van het pand bij de bewonersgroep ligt. Een beheercoöperatie, dus een bewonersgroep die gezamenlijk huurt bij een woningbouwcorporatie, ‘past niet in de administratie’ met allerlei foutmeldingen tot gevolg. Een ander probleem zijn de regels van passend toewijzen waar woningbouwcorporaties aan moeten voldoen. Daardoor is het voor beheercoöperaties feitelijk onmogelijk om als collectief zelf nieuwe bewoners uit te kiezen. Terwijl gemeenschapszin essentieel is voor het slagen van een initiatief op de langere termijn.

Vastgoedcoöperaties hebben te maken met andere belemmeringen zoals de financiële wetgeving. Over witwassen bijvoorbeeld. Hierdoor kijken banken met twee brillen naar een wooncoöperatie. Enerzijds als een zakelijke client en dat betekent een strenge controle, hogere tarieven en maximering in financiering (70%). Anderzijds ziet de bank een wooncoöperatie als een verzameling particulieren waarvoor een zorgplicht geldt. En dat leidt tot grote vertragingen.

Beschikbare grond of vastgoed wordt door gemeentes vaak gegund aan de partij met het hoogste bod. Daardoor hebben onbemiddelde wooncoöperaties een achterstand ten opzichte van de meer kapitaalkrachtige projectontwikkelaars. Verwacht wordt dat het Right to challenge (uit de Wmo) hier verbetering in kan brengen. Gemeentes kunnen zelf keuzes maken maar zijn vooralsnog terughoudend hierin. Bij veel gemeentes is de afdeling Grondzaken gericht op maximale financiële opbrengst met een cultuur die gericht is op beleggers.

Tot slot: ook fiscaal zijn er de nodige belemmeringen. Bewonersverenigingen kunnen te maken krijgen met vennootschaps- en overdrachtsbelasting omdat ze gezien worden als onderneming en/of vastgoedbelegger. En zo zijn er meer obstakels bij giften en schenkingen en het waarderen van de marktwaarde van pand(en).

Maar waar een wil is, is een weg

Er zijn ook wetten die hoop geven. Die kunnen helpen bij het zoeken naar mogelijkheden om te veranderen. Daarom hieronder een korte opsomming.

Universele Verklaring van de Rechten van de Mens – artikel 25:

“Eenieder heeft recht op een levensstandaard die hoog genoeg is voor de gezondheid en het welzijn van zichzelf en zijn gezin, waaronder inbegrepen voeding, kleding, huisvesting en geneeskundige verzorging.

De *Special Rapporteur on adequate housing* van de Verenigde Naties benadrukt dat huisvesting een cruciaal element is waarop mensen aan een gezond en waardig bestaan kunnen bouwen. Als je niet beschikt over behoorlijke huisvesting, komen alle andere mensenrechten ook onder druk te staan. Het is daarom noodzakelijk te erkennen dat het recht op huisvesting zoveel meer is dan enkel vier muren en een dak.

Grondwet. De overheid treft maatregelen ter bevordering van de volksgezondheid. Bevordering van voldoende woongelegenheden is voorwerp van zorg der overheid. Zij schept voorwaarden voor maatschappelijke en culturele ontplooiing en voor vrijetijdsbesteding (artikel 22).

In de toelichting staat: Woonruimte is een primaire levensbehoefte van de mens. Daarom moet de overheid er voor zorgen dat er voldoende woonruimte is. Het gaat daarbij niet alleen om het aantal woningen, maar ook om de kwaliteit van de woningen.

In de **Woningwet** wordt dit voornemen uit de Grondwet verder uitgewerkt. In eerste instantie met als doel de centrale rol van de overheid bij woningbouw te bevorderen. Een belangrijke rol hierbij ligt bij de woningbouwcorporaties. Denk aan het bouwen, beheeren en verhuren van kwalitatief goede woonruimte met een betaalbare huur voor mensen met een smalle beurs (sociale woningbouw). Kenmerk van deze woningbouw is dat de huuropbrengsten onvoldoende zijn voor het dekken van de investerings- of stichtingskosten. Sinds 2015, door een herziening van de wet, is het belang van woningbouwcorporaties teruggebracht en kwam er meer ruimte voor woningbouw door private marktpartijen zoals wooncoöperaties.

De wet regelt wat woningbouwcorporaties (als toegelaten instelling) wel en niet mogen. En ook dat gemeentes grondprijzen kunnen verlagen ten behoeve van diensten van algemeen economisch belang. Amsterdam en Nijmegen bijvoorbeeld maken hiervan gebruik om georganiseerde bewonersinitiatieven (zoals wooncoöperaties) bouwgrond tegen een lagere prijs aan te bieden.

Wat kan hier/nu wel?

De University Living Learning Labs hebben als doel het verbinden van onderwijs, praktijk en onderzoek teneinde een bijdrage te leveren aan maatschappelijke uitdagingen in de gebouwde en de leefomgeving. Dat maakt deze laboratoria bij uitstek geschikt voor het innovatief -binnen kaders en out-of-the-box- nadenken over en vinden van oplossingen voor woningtekort, zorgtekort, armoede, eenzaamheid, sociale inclusie, gemeenschapontwikkeling en sterkere vitale buurten en wijken. Daarvoor is het belangrijk een beeld te hebben van de ingewikkeldheid van beleid en bestuur. Onvermijdelijk en noodzakelijk.

We hopen met deze obstakels een realistisch beeld te schetsen, zonder te ontmoedigen. Dit white paper wil jullie juist inspireren en enthousiasmeren om te onderzoeken of en hoe collectieve woonvormen kunnen bijdragen aan de uitdagingen in de buurten en wijken die jullie onder de loep nemen. Buiten de gebaande paden liggen vaak de meest aantrekkelijke uitzichten, dus: go for it!

3. Best practices

Aansprekende voorbeelden van collectieve woonvormen



Wat maakt een collectieve woonvorm of vorm van groepswonen tot een best practice? Simpel antwoord: als we ervan kunnen leren of als het inspireert.

Samen geven de verzamelde voorbeelden een indruk van de diversiteit van collectief wonen. Daarom zijn ze in allerlei opzichten erg verschillend: in voorbereiding -droom- of initiatieffase-, net begonnen of volwassen, met een geschiedenis van 40 jaar of meer. Van opvallend -door architectuur en aanpak- tot bijna onherkenbaar als collectieve woonvorm. Van idealistisch tot meer commercieel en van klein tot groot, qua bewonersaantal. Van nieuwbouw -met stro en leem- tot verherbouw van een historisch gebouw en met uiteenlopende vormen van zelfbeheer en zeggenschap.

Sommige projecten zijn vooral gericht op senioren, andere op jongeren of juist op een mix van jong en oud – alleenstaanden en gezinnen. Sommige initiatieven zijn ontstaan uit gemeenschapszin door een vriendengroep, soms uit een vorm van verzet of gewoon behoefte aan woonruimte. En meestal uit een combinatie van redenen. Limburgse voorbeelden zijn er ook: uit Maastricht, Heerlen, Amstenrade en Weert. Van bijna alle initiatieven is op hun website meer informatie beschikbaar – kennis en ervaringen worden door pioniers en idealisten graag gedeeld.

Eureka! > www.eurekaamsterdam.nl – afspiegeling van de stad – solidariteit en samenwerking

Op het moment van schrijven (juli 2024) nog in ontwikkeling maar veelbelovend. Een multigenerationele groep mensen heeft ‘het heft in eigen hand genomen in een dichtgeslibde woningmarkt.’ Rabobank en gemeente Amsterdam helpen de **wooncoöperatie** met leningen en grond.

Het geplande gebouw gaat onderdak geven aan 100 huishoudens. Zo divers als de groep wil zijn, zo divers worden ook de woningen. Van 43 m² tot 90m². Er komen **zelfstandige appartementen, vriendenwoningen en woongroepen**. 80% Wordt middenhuur en 20% vrije sector.

Uit de visie van Eureka!: “Wij zijn van mening dat iedereen recht heeft op een **betaalbare woning**. Wij willen niet meer anoniem wonen in een buurt waar burens elkaar niet groeten. Wij willen **een (t)huis** waar er altijd wel iemand is om koffie mee te drinken, een film mee te kijken of om boodschappen te doen als je ziek bent. Onze groep bestaat uit mensen van alle achtergronden, families met of zonder kinderen, alleenwonenden, samenwonenden, jongeren, jonge ouderen en oudere ouderen.” In het pand komen gemeenschappelijke ruimtes om elkaar te ontmoeten en activiteiten te organiseren zoals een grote gezamenlijke woonkeuken. En praktische ruimtes zoals een klushok, fietsenstalling, collectieve wasruimte en logeerkamers. **In de plint van het gebouw komt ‘Het huis van de wijk: een buurt- en ontmoetingsplek van de gemeente.** Het definitieve ontwerp is in januari 2024 goedgekeurd.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Lening RABO en eigen financieringen, betaalbaar wonen
Grond	Voorkeursregeling via gemeente
Groep	Multigenerationeel initiatief, divers, onderlinge zorg
Gebouw	100 eenheden, klein en groot, nieuwbouw, initieel ontworpen als collectiviteit
Gemeente	Ontmoetingsplek in plint

Wooncoöperatie De Warren – Amsterdam > dewarren.co – woondroom gerealiseerd – lessen leren en delen

In 2023 gerealiseerd. Een aantrekkelijk gebouw en initiatief dat veel publiciteit krijgt. Vriendenclub die zelf het initiatief heeft genomen. Succesvolle businesscase qua financiering, ontwikkeling en realisatie.

In eigen woorden: “**Wooncoöperatie De Warren heeft gebouwd voor de stad van de toekomst.** Een sociale en betaalbare plek waar mensen samenleven en **voor elkaar zorgen.** Een klein en open dorp, in de stad. We bieden ruimte voor een diverse groep mensen, van starters tot gezinnen met kinderen. We hebben veel gemeenschappelijke ruimtes, en er is openheid naar buiten en de buurt. **We zijn als coöperatie zelf de ontwikkelaar en beheren het gebouw met elkaar,** als eerste van Amsterdam. We brengen de kracht van mensen naar voren en hebben laten zien dat burgers dit zelf kunnen. De lessen die we hier leren delen we met iedereen met een soortgelijke woondroom.” Dat laatst blijkt ook uit de informatieve website. Met een kennisbank en FAQ’s. Over circulair bouwen en hergebruik, het selecteren van nieuwe bewoners, sociale architectuur en gezamenlijke besluitvorming, subsidies, financiering en de donut-economie. Ook is er een documentaire over de totstandkoming gemaakt > <https://dewarren.com/documentaire>.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Lening van Duitse bank. Donut economie
Grond	Voorkeursregeling via gemeente
Groep	Ontstaan vanuit vriendenclub. Gezamenlijke besluitvorming
Gebouw	Circulair bouwen met hergebruik van materialen
Gemeente	Coöperatief, financiële ondersteuning

Bajesdorp – Amsterdam > www.bajesdorp.nl – gebaseerd op 15 jaar aan idealen en ervaring – ontmoeten en inspireren

Een broedplaats en **sociaal alternatief** voor de gentrificatie van Amsterdam, zonder winst oogmerk. Van de website: “Gebaseerd op vijftien jaar aan idealen en ervaring van de oude Bajesdorpgemeenschap. Op het terrein van de voormalige Bijlmerbajes creëren we hier zelf een **coöperatieve, duurzame en uitnodigende vrijplaats** met zo’n 20 woningen en ateliers. Op de plek waar onze krakersgemeenschap al tientallen jaren actief is, bouwen wij de eerste nieuwgebouwde en permanente woonwerkbroedplaats in collectief en ongedeeld eigendom. Dat betekent: huren tegen de kostprijs, DIY zelfbeheer en geen speculatie op waardestijging.”

Het gebouw bestaat uit **vier verdiepingen met op de begane grond studio’s en een sociale kantine.** Naast ateliers kan er ook een groep van ongeveer 20 mensen wonen. Het gebouw was een van de tien genomineerden voor de Amsterdamse architectuurprijs 2024. Verder is er de Bajestuin: een moestuin voor en door de buurt. Ooit begonnen als een kleine guerilla-tuin en inmiddels uitgegroeid tot een bloeiende ontmoetingsplek. En er zijn plannen voor een voedselbos en een open podium voor performances in de buitenlucht.

De afgelopen jaren is een succesvolle **crowdlending** gedaan om alle plannen te helpen financieren. Om verantwoordelijkheden te scheiden zijn onder meer een **gebruikers- en een vastgoedvereniging** opgericht.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Crowd-lending. Ongedeeld eigendom zonder winst oogmerk
Grond	Voormalige gevangenis, later gekraakt
Groep	Gestart vanuit vrijplaats kraakgemeenschap Bajesdorp, DIY (Do It Yourself)
Gebouw	20 woningen en ateliers. Woonwerkbroedplaats.
Gemeente	Architectuurprijs 2024 Coöperatief

| Bajesdorp



| Kalkbreite



| Overhoop



Kalkbreite > Zurich > www.kalkbreite.net > Voorbeeldproject: sociaal, ecologisch en betaalbaar

Ein Neues Stuck Stadt -Kalkbreite- in een van de duurste steden van Europa is een toonaangevend voorbeeld als het gaat om collectiviteit en betaalbaarheid van stedelijk wonen. Kalkbreite is een **sociaal gemengde gemeenschap** waarin gewoond en gewerkt wordt met ruimte voor cultuur en recreatie: ook voor burens en andere niet-bewoners. **Er wonen ongeveer 250 mensen.** De variatie in woningen is groot: duur en goedkoop, groot en klein, voor alleenstaanden, gezinnen en woongroepen. Er wordt gestreefd naar een **maximale mix van leeftijden en inkomen.**

Bewoners betalen een op de kostprijs gebaseerde huur en een maandelijkse bijdrage aan een **solidariteitsfonds** voor mensen die hun huur niet kunnen voldoen. De eigendomsvorm is een Genossenschaft: **een wooncoöperatie met maatschappelijke doelstellingen.** Het gebouw is bijzonder **duurzaam** en ligt in een buurt waar in de jaren '80 veel krakers woonden. Over een tramremise is een enorme constructie gebouwd met een **gemeenschappelijke daktuin.** Van het totale oppervlak is ca 40% niet-wonen. Zo is er een **gemeenschappelijke bibliotheek en openbare binnentuin met een restaurant** met betaalbare maaltijden voor iedereen. Er zijn logeerkamers voor gasten. Een binnengang verbindt de woningen, gemeenschappelijke ruimtes en trappenhuizen met elkaar.

De financiering is een apart verhaal. Veel belangstellenden kochten voor 1000 CHF een aandeel in de Genossenschaft. De stad Zurich verstrekke een lening en daarmee waren de **plankosten** gedekt. De **bouwkosten** werden gefinancierd door de huurders door het kopen van een aandeel gekoppeld aan de grootte van hun appartement. Inmiddels ontwikkelt Kalkbreite op verzoek van gemeentes ook andere betaalbare, hoogwaardige en innovatieve woonoplossingen. Op de website van Kalkbreite staat een oproep dat ze vanwege de groeiende belangstelling zoeken naar bouwgrond en panden voor het realiseren van **woningbouw zonder winstoogmerk.**

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	In dure stad betaalbare woonvoorziening gerealiseerd. Solidariteitsfonds en aandelen
Grond Groep	Op voormalige tramremise Sociaal gemengde groep met maximale mix van leeftijden en inkomens
Gebouw	Gevarieerd: kleine en grotere units. Gemeenschappelijke daktuin, bibliotheek, restaurant
Gemeente	Coöperatief, faciliterend en stimulerend (ook op andere locaties)

Overhoop > Utrecht > www.overhoopoverhoop.nl > woongemeenschap met kringloopwinkel, kapsalon en buurthuiskamer

Midden op een plein in Overvecht, tussen flatjes en garageboxen in een **voormalig winkelblok** met bovenwoningen bevindt zich een bijzondere plek.

In dit gebouw wonen ongeveer 15 mensen, bestaande uit een kerngroep van negen volwassenen en vijf kinderen, samen onder de naam Overhoop. Samen vormen ze een **woongemeenschap**, gebaseerd op het christelijk geloof, met mensen uit verschillende culturen en ruimte voor vluchtelingen. **Iedereen heeft een privéruimte maar er wordt ook veel samen gedaan.** Met elkaar maar ook met mensen uit de buurt en de wijk. Overhoop wil een **gastvrije plek** zijn waar mensen zich thuis voelen. Soms letterlijk, in een van de gastenkamers speciaal bestemd voor mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben. Behalve een kringloopwinkel met kapsalon is er ook een buurthuiskamer waar veel activiteiten worden georganiseerd. Samen met andere mensen vormen ze een buurtkerk: geen gebouw maar een soort familie van mensen uit verschillende culturen en een religie die hen bindt.

Ze wonen hier al sinds 2008 en konden in 2020 het pand **overnemen van de woningbouwcorporatie.** Ze ontdekten een economische en juridische route om dat te doen en zo werd Overhoop na de Roggeveenstraat in Den Haag **de tweede wooncoöperatie in de sociale huursector.** De bewoners betalen nu huur aan de nieuwe eigenaar: **woonvereniging Overhoop** waar ze allemaal lid van zijn in plaats van aan de Woningbouwcorporatie. "Een heel ingewikkeld traject" volgens kartrekker Frank Mulder. De website bevat leerzame informatie over visie, businessplan, financiering en renovatie van Overhoop.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	In 2020 door bewoners, als wooncoöperatie overgekocht van woningbouwcorporatie
Grond Groep Gebouw	Voormalig winkelblok Woongemeenschap met geloof als verbindende factor Gastvrij concept met sociale voorzieningen als kringloopwinkel en buurthuiskamer
Gemeente	Bestemmingsplan aangepast naar wonen: niet zonder hick-ups

ORKZ - Oude Rooms Katholieke Ziekenhuis > Groningen > www.orkz.net/nl > woon-en werkpand met ongeveer 250 bewoners

Ooit was het ORKZ het grootste kraakpand van Nederland. Nu wordt het pand voor een laag bedrag ter beschikking gesteld door een woningbouwvereniging. **Bewoners zijn zelf verantwoordelijk voor het onderhoud.** Naast een grote diversiteit aan woonruimtes zijn er verschillende **ateliers, werkplaatsen en oefenruimtes** die worden verhuurd. In het ORKZ is ook een **restaurant, bioscoop, een concertzaal en een expositieruimte**. Kamers zijn er in alle soorten en maten. Bij ondertekening van het huurcontract zijn bewoners automatisch lid van **coöperatie** (de Koevoet) die de huur int en vervolgens afdraagt aan de woningbouwvereniging.

De Bewonersvergadering is een belangrijk onderdeel van het ORKZ. Eens per jaar wordt een nieuw bestuur gekozen dat belast is met de dagelijkse leiding en de interne en externe betrekkingen. Een **eigen Technische Dienst** verzorgt het onderhoud, de verwarming en verbouwingen. Klein onderhoud doen de bewoners zelf. De Koevoeter koerant houdt bewoners en belangstellenden op de hoogte.

Bijzonder is de **inschrijfprocedure**: die dien je elke vier weken te verlengen. Je hebt meer kans als je af en toe langs komt en meehelpt en een leuke brief inlevert waarin je vertelt wie je bent en waarom...

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Lage huur, zelfbeheer en onderhoud
Grond	Voormalig ziekenhuis
Groep	Zelforganisatie, vrij autonoom, eigen Technische Dienst
Gebouw	Veel verschillende ruimtes en functies
Gemeente	Coöperatief

Ecodorp Boekel > www.ecodorpboekel.nl > duurzaam zelfvoorzienend leven in verbinding

Aan de rand van het Brabantse dorp staat een **wijk met 30 klimaatadaptieve en energiepositieve huurwoningen, zes mantelzorgwoningen, een buurthuis, kennis- en educatiecentrum, werkplaatsen en kantoren**. De kern bestaat uit drie cirkels van elk 12 woningen gebaseerd op houtskeletbouw opgevuld met vlas en hennep. De mogelijkheden om duurzaam te bouwen waren nog nooit zo groot als nu, aldus de architect die het dorp samen met de bewoners ontwierp. Doel is duurzaam in alle levensbehoeften te voorzien en hierdoor oplossingen aan te dragen voor de **Sustainable Development Goals** (SDG's) van de Verenigde Naties.

Verbondenheid, verantwoordelijkheid, gemeenschapsvorming, duurzaamheid

en persoonlijke groei zijn cruciale begrippen uit de visie. **Het ecodorp is zoveel mogelijk zelfvoorzienend.** Regenwater wordt gefilterd en gebruikt voor douche en wc. Het eten komt deels van een **voedselbos met moestuin**. De trots van het dorp is de **collectieve warmtevoorziening**: zeshonderd zonnepanelen en een roestvrijstalen buizensysteem – het alternatief voor het overvolle stroomnet.

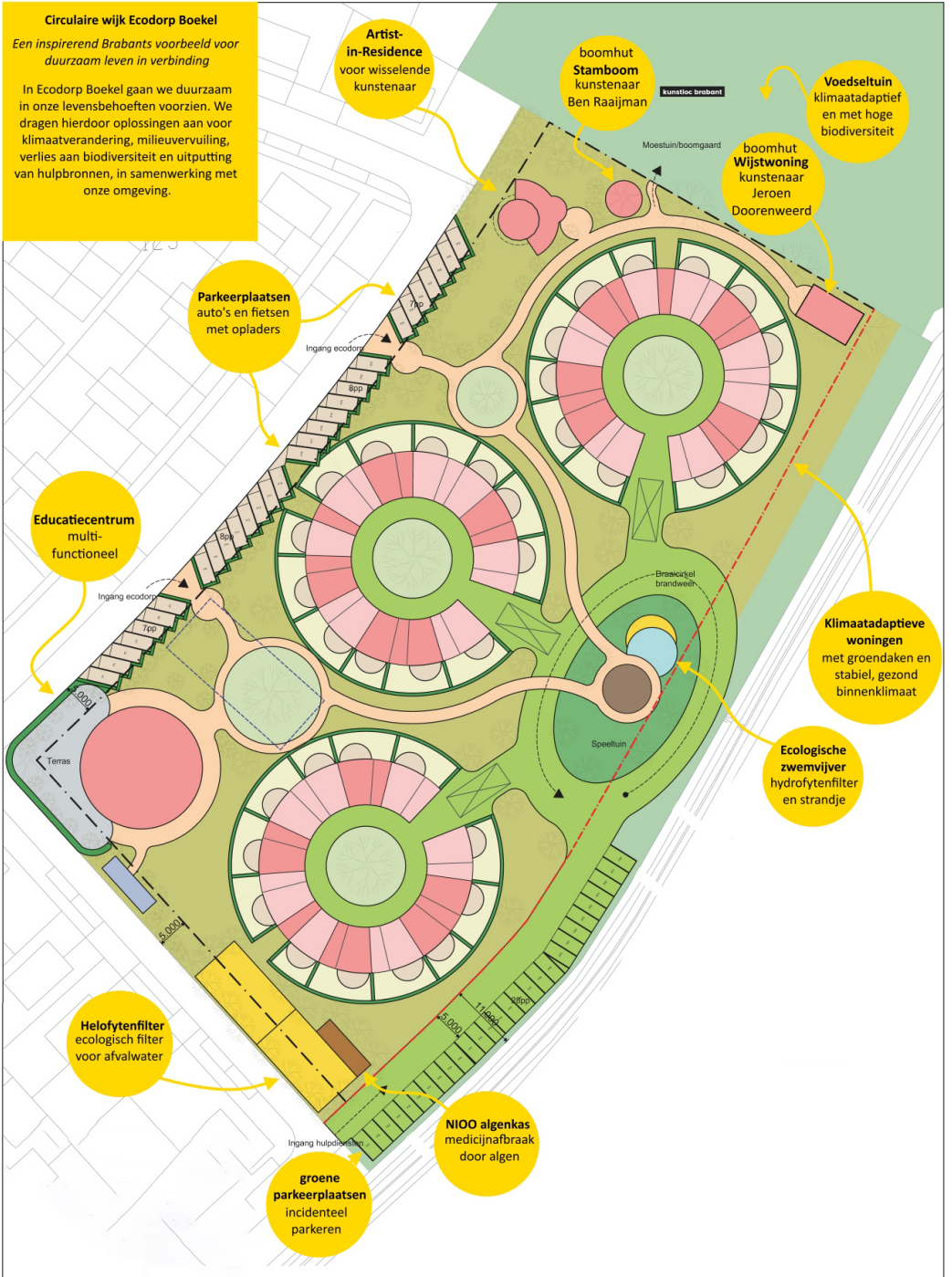
Van de groep van 120 belangstellenden met wie in 2013 is begonnen, zijn uiteindelijk twee gezinnen overgebleven. Financiële onzekerheid en het experimentele bouwtraject trokken een zware wissel. Bovendien vraagt het 'leven in verbondenheid' een groot commitment. Van wasmachines tot kinderopvang – **'alles' wordt gedeeld**. Alle bewoners werken twee dagen per week mee om het ecodorp draaiende te houden. Door veel zelf te doen kosten de woningen 128.000 per stuk waardoor ze als **sociale huurwoning** kunnen worden verhuurd. De huurinkomsten zijn precies genoeg om de lening in dertig jaar af te lossen.

Ook na die periode blijven de bewoners sociale huur betalen. De gemeenschap is onderdeel van **VrijCoop**: een vereniging van ecodorpen die nieuwe woon-gemeenschappen helpt met financiering.

De **gemeente gaf het ecodorp alle medewerking**. Zo werd een oogje dichtgeknepen bij de minimale plafondhoogte voor huurhuizen en de handhaving van de daglichtnorm. Ook is het ecodorp niet aangesloten op het riool wat eigenlijk wettelijk vereist is.

De website bevat veel informatie over de SDG's en de ontwikkelingsgeschiedenis van het initiatief waaronder een Tedx talk en een filmpje over de opbrengsten van het experiment

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Na veel financiële onzekerheid toch gelukt dankzij Vrijcoop en zelfwerkzaamheid
Grond	Voorkeursregeling via gemeente
Groep	Veel verloop door moeizame start, sterk gemeenschapsgericht en zelfvoorzienend
Gebouw	Unieke woningen en voorzieningen: energiepositief
Gemeente	Coöperatief, faciliterend, meedenkend en stimulerend



Ecodorp Hof van Weleert > weleert.nl > Weert > in ontwikkeling: kleinschalig, duurzaam en levensloopbestendig

De initiatiefnemers van het **eerste ecodorp in Limburg** -in voorbereiding- zijn geïnspireerd door Boekel en andere voorbeelden. Wereldwijd zijn er **tien-duizenden Ecodorpen met tussen de vijftig en honderdvijftig** bewoners. Europa telt zo'n vierduizend ecodorpen waarvan de meesten zijn aangesloten bij het Global Ecovillage Network (GEN) een adviesorgaan van de Verenigde Naties.

Leidraad in het project zijn de SDG's, de Duurzame Ontwikkelingsdoelen van de VN, onder meer gericht op **wonen in verbinding met elkaar en met de natuur** en het tegengaan van eenzaamheid.

Van de website: "we willen **een inspirerende woongemeenschap zijn van acht kleine huishoudens die met een zo klein mogelijke footprint** willen leven. Kleinschalig, duurzaam en levensloopbestendig. Met tien kleine sociale huurwoningen met vloeroppervlak van ca 60 m2. Twee daarvan worden Thoeës Huuskes voor mensen die even een pauze nodig hebben in hun leven en maximaal zes maanden hier blijven."

Inmiddels zijn er een **Bewonersvereniging en een Vastgoedvereniging** opgericht voor de aankoop en financiering van de grond.

De website houdt belangstellenden op de hoogte over de voortgang van het initiatief.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Sociale huurwoningen – financiering loopt nog Nog te verwerven VAB (voormalig agrarische bestemming) Enthousiaste groep, twee verenigingen opgericht, jongeren zijn (nog) welkom
Grond	
Groep	
Gebouw	Geïnspireerd op SDG's en Ecodorpen: minimale footprint Coöperatief
Gemeente	

Boschgaard > Den Bosch > www.boschgaard.nl - Duurzaam en collectief zelfbeheer met wooncoöperatie

In de Graafse Wijk in Den Bosch is onlangs een bouwproject gerealiseerd binnen de sociale huur waarbij het initiatief volledig van de bewoners komt. Een woningbouwcorporatie financiert en blijft eigenaar van het pand maar de bewoners zijn eigenaar van het project. "Wij kwamen met het idee, zaten tijdens de realisatie op de bestuurdersstoel en bestieren na afloop van de bouw ook het runnen van het project". Kort gezegd is Boschgaard dus een pand in **collectief zelfbeheer waar iedereen die er woont evenveel inspraak heeft in de wooncoöperatie**.

Boschgaard combineert **duurzaam bouwen en zelfwerkzaamheid** en

is daarmee een voorloper in Nederland. Uitgangspunt was hergebruik van bouw materiaal: 85% is afkomstig uit sloop- en renovatieprojecten. Ook tijdens de bouw werkten de, toen nog toekomstige bewoners, actief mee. Het resultaat mag er zijn: 19 wooneenheden en een buurtcentrum met ruimtes voor ontmoeting, workshops en een werkplaats: de Buurtschuur. Tijdens het proces is veel geleerd – **comfortzones werden regelmatig verlaten** en daar is een filmpje over gemaakt: <https://boschgaard.nl/samenwerking-zayaz/>. Woningcorporatie Zayaz wilde graag meewerken om te **experimenteren met nieuwe woonvormen**. Om te kijken hoe ze beter kunnen **aansluiten op de woonwensen van huurders** zoals zelf mee bouwen en ontwikkelen. Daarom gaf Zayaz de initiatiefgroep Boschgaard de ruimte om hun droom te realiseren: een voormalig buurthuis omtoveren naar een super duurzaam woongebouw. Zayaz wil hiermee een **beweging** op gang brengen: "van **consumeren naar coproduceren** – naar buurten en wijken waarin bewoners zelf de verantwoordelijkheid nemen voor hun woongenot en directe leefomgeving".

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Huurders huren via wooncoöperatie van woning(bouw)-corporatie Woningbouwcorporatie is eigenaar van grond en gebouw Belangstelling voor experiment met nieuwe woonvormen en collectief zelfbeheer
Grond	
Groep	
Gebouw	19 sociale huurwoningen en buurtcentrum voor ontmoeting, veel hergebruik van materiaal Coöperatief
Gemeente	

Stadsveteraan 020 > Amsterdam > www.stadsveteraan.nl – Friendswonen als optie

Sinds 2024 is Amsterdam een **woongemeenschap voor vitale 55-plussers** rijker: Stadsveteraan 020. Een nieuwe vorm van collectief wonen in een wooncomplex met 114 sociale huurwoningen. Voor mensen die graag in de stad willen wonen maar wel een goede band met hun burens willen opbouwen. Het complex bestaat uit een **mix van zelfstandige appartementen en zogenaamde Friendswoningen**. Dit zijn woningen voor twee of drie personen bestaande uit twee of drie studio's van circa 24 m2 en een gezamenlijke woonkamer met keuken van 24 danwel 53 m2. Het complex ligt vlakbij het Amstelstation in een groene omgeving. **De website: voorzieningen en ruimtes met andere huurders is sociaal, goed voor het milieu en uw portemonnee**. Bovendien is het ruimtebesparend. Zo delen ze wasmachines, een klusruimte, tuinkamer, atelier, kookstudio een culturele ruimte, daktuin en een logeerkamer. En er zijn ook deelauto's en -fietsen.

Een ander voordeel dat wordt genoemd op website is de regie over de eigen woon- en leefomgeving. Als lid van de **Beheercoöperatie** heeft eenieder invloed op het beheer van de ontmoetingsruimte en over afspraken over het wonen. De Stadsveteraan is een direct resultaat van de Intenticovereenkomst **Geclusterd Wonen voor Ouderen** van de gemeente Amsterdam die moet leiden tot het realiseren van 2000 zelfstandige **geclusterde seniorenwoningen**. Om te voorzien in het groeiende tekort aan geschikte woningen voor ouderen en om de **doorstroming te bevorderen**. Initiatiefnemer en ontwikkelaar van dit concept is Woonzorg Nederland: een landelijke woningbouwcorporatie met 40.000 woningen. Woonzorg wil bijdragen aan een afwisselend woonaanbod met eigentijdse leefgemeenschappen en bijpassende dienstverlening: www.wonenindestadsveteraan.nl/

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Woonzorg Nederland (landelijke woningbouwcorporatie) en gebiedsontwikkelaar AM
Grond Groep	Voorkeursregeling via gemeente Friendswoningen met twee of drie personen – geclusterde woonvorm voor senioren
Gebouw	Mix van zelfstandige en friendswoningen georganiseerd in een beheercoöperatie
Gemeente	Initiërend, faciliterend en stimulerend

Thuisplusflat > Rotterdam - www.rotterdam.nl/thuisplusflat - langer zelfstandig - een zorgaanbieder

Sinds 2021 zijn in Rotterdam **20 seniorencomplexen omgevormd** tot Thuisplusflats verspreid over de stad. Het gaat hierbij om **(sociaal)huurappartementen met een 'plus'** bestaande uit dagelijkse activiteiten -sporten, schilderen en samen eten- en een vast zorg- en ondersteuningsteam. Deze manier van wonen is een **combinatie van zelfstandig wonen met activiteiten en zorg en ondersteuning** in de buurt als nodig. Een partij is hoofverantwoordelijk voor alle welzijnsactiviteiten en zorg: ondersteuning via de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning), wijkverpleging via de zorgverzekeringswet en zorg aan huis via de Wlz (Wet langdurige zorg). Uitgangspunt hierbij is **integraliteit**: het vaste team werkt met een informeel zorgdossier, dat alle domeinen van **positieve gezondheid** bestrijkt. Dit helpt om formele en informele zorg en ondersteuning met elkaar te verbinden en te werken vanuit de behoeften van de bewoner. Een ander uitgangspunt is **laagdrempelig contact** mogelijk maken. In elke flat is een ontmoetingsruimte en een kantoor van de wijkverpleging en huismeester. Hier zijn ook **spreekuren**. Er is altijd een **kennismakingsgesprek** met nieuwe bewo-

ners en zo nodig worden mensen ondersteund om hun netwerk te vergroten. Bewonerscommissies worden vanaf het begin bij het initiatief betrokken. In sommige flats werken en wonen **studenten en stagiaires** die allerlei ondersteuning bieden en klusjes uitvoeren.

Voor meer voorbeelden van Zorgzaam wonen -zoals in de Ruysdonck in Blerick- tussen thuis en verpleeghuis: www.zorgzaamwonen.nl/thema/woonvormen. Meer informatie over GeWoon Thuis in de Ruysdonck in dit filmpje: www.youtube.com/watch?v=8tA6hEhy6rA

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld Grond Groep	Woonconcept van Zorgzaam Wonen 20 voormalige seniorencomplexen in Rotterdam Zelfstandig wonen met anderen, invloed via bewonerscommissies
Gebouw	Sociale huur met activiteiten, ontmoetingsruimte en kantoorruimte
Gemeente	Coöperatief



Boschgaard



Stek |



Stadsveteraan 020



Stek |

STEK Samen Duurzaam Wonen in Rosmalen > www.stekindegrootewielen.com – compact en duurzaam op een erf

200 Houtbouwoningen op twaalf groene woonerven met een sociale huurprijs. **Elk woonerf wordt ontwikkeld in samenwerking de toekomstige bewoners: stellen, gezinnen en singles.** De compacte sociale huurwoningen wordt duurzaam gebouwd. Een deel van de **woningen worden over enkele jaren verplaatst** naar een andere plek in De Grote Wielen of Den Bosch. Stek is een initiatief van twee woningbouwcorporaties: Zayaz en Joost. Door nieuwe woonproducten te ontwikkelen willen ze inspelen op de wensen van huurders.

Er wordt wel wat van je verwacht. Dat je **betrokken** bent bij je burens en bij de natuur bijvoorbeeld. Dat je **bewust** omgaat met je spullen en de ruimte. En dat je **bereid** bent je auto te delen als je er een hebt. **Je handen uit je mouwen steken hoort er ook bij.** Bijvoorbeeld om het vele groen mee te onderhouden. **Samen met je burens maak je werk van een fijne buurt.** De erven liggen in het groen en er zijn buurtontmoetingsplekken. Van de bewoners wordt creativiteit en flexibiliteit verwacht. Er is een test om te bepalen of je geschikt bent als erfgenoot > www.stekindegrootewielen.com.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Twee innovatieve woningbouwcorporaties
Grond	Groene woonerven
Groep	Betrokken buurtbewoners bereid om te investeren in buurt en groene omgeving
Gebouw	200 houtbouwoningen in de sociale huur: compact en duurzaam
Gemeente	Coöperatief, experimenteel

De Saffier > Utrecht > www.sociuswonen.nl/locaties/de-saffier/ > jong en oud in een gebouw

De Saffier is een woongemeenschap met een bijzonder **maatschappelijk karakter**. In het pand van de Saffier was eerder een woon-zorgcomplex gevestigd. Na een verbouwing wonen in een vleugel de oudere bewoners en in een andere vleugel zijn de kamers en studio's van de jongere bewoners. De kamerbewoners delen een ruime woonkeuken en douche met de gang. Er is een kapper, een Kaffetaria en een gemeenschappelijke (moes)tuin.

De kamers en studio's zijn bedoeld voor **studenten en starters** die het leuk vinden om een goede buur te zijn en activiteiten te ondernemen met **senioren**. Er is veel ruimte voor eigen initiatief. De 155 woningen voor ouderen worden

verhuurd door een woningbouwcorporatie en de 160 voor jongeren door Sociuswonen die ook het beheer verzorgt. Het project is gestart in 2015. Op de site van de woningbouwcorporatie staat dit filmpje: www.portaal.nl/over-ons/inclusieve-buurtten/onze-gemengd-wonen-projecten/de-saffier/

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Woningbouwcorporatie
Grond	Twee vleugels met tuin
Groep	Twee verhuurders en twee bewonersgroepen: senioren en studenten/starters
Gebouw	Voormalig woon-zorgcomplex
Gemeente	Coöperatief

De Rafter > Nijmegen/Ubbergen > www.derefter.nl > woon-werkgemeenschap met een lange historie en ervaring

In een **voormalig kloostercomplex** met een prachtig uitzicht op de Ooijpolder is in de jaren '80 een **woon-werkgemeenschap** ontstaan met zo'n 100 mensen. Met een grote ontmoetings- en ontspanningsruimte, kunst-ateliers en een hout-en metaalwerkplaats. De privé-woonruimten binnen de **tien woongroepen** variëren in grootte van 15 tot 20 m². Keuken, douche, toilet en gang zijn gemeenschappelijk. Elke woongroep heeft een volstrekt eigen leefstijl en dynamiek. De Rafter telt 31 **zelfstandige wooneenheden** met een eigen keuken, douche en toilet. Een aantal is één persoons, een deel twee- of meerpersoons. Voor deze eenheden geldt een interne wachtlijst. Je komt pas in aanmerking als je al bewoner bent, wat betekent dat je De Rafter alleen binnenkomt via een woongroep. En let op: de **doorstroming is minimaal**.

In het souterrain is een 'koelroem', een gekoelde ruimte waar groente, fruit, eieren en zuivel worden verkocht. Iedere bewoner heeft dag en nacht toegang. Het terrein rondom het pand biedt plaats aan een **gemeenschappelijke moestuin**, een bloementuin, een boomgaard en een lappendeken van privé-tuintjes.

Betrokkenheid en (milieu)bewust verantwoordelijkheid nemen voor onze leef-omgeving zijn de pijlers van De Rafter. De negentig bewoners voeren zelf een aantal taken uit die nodig zijn om De Rafter te laten functioneren. Het **zelf-beheer** vraagt naast een **sociale instelling** en wat **vergaderlust**, dat iedere bewoner tenminste zes uur per week in De Rafter steekt. Voeding, energie en internet worden gezamenlijk ingekocht en georganiseerd. Wanneer specifieke kennis niet in huis is worden klussen uitbesteed. Ook zijn er enkele betaalde krachten in dienst. Van de website: "Het is dit **gezamenlijk zorgdragen**

dat het wonen hier speciaal maakt. De betrokkenheid zorgt er bovendien voor dat de huren relatief laag kunnen blijven. De Refter is mogelijk dankzij de **duizenden uren liefde en werk** die we er met zijn allen in steken.

De werkzaamheden zijn ondergebracht in zogenaamde deelgroepen. Denk aan onderhoud, administratie, publiciteit, verhuur, het kantoor, het bos, het erf of de moestuin. Iedere bewoner kan een keuze maken voor een deelgroep waar hij of zij goed in is, of juist voor een groep waar het een en ander te leren valt.”

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Financieel zelfvoorzienend door gezamenlijke inkoop en zelfbeheer
Grond	Groot grondstuk: tuinen en bos
Groep	Stabiele groep met betrokken bewoners en taakgroepen
Gebouw	Voormalig kloostercomplex met 100 bewoners, ook woongroepen
Gemeente	Coöperatief

Iewan > Nijmegen/Lent > www.Iewan.nl > nieuwbouw aan de Waal > duurzaam en gemeenschappelijk leven

In Lent vlakbij Nijmegen aan de Waal, staat het grootste strogebouw van Nederland. Een complex van **25 sociale huurwoningen** -opgetrokken uit stro, leem en hout- laat zien dat duurzaam bouwen niet alleen mogelijk is voor hoge inkomens. Het begon in 2009 aan een keukentafel in Ubbergen met een **droom over duurzaam en gemeenschappelijk leven**. Al snel bleek dat veel meer mensen verlangden naar een andere manier van wonen. De Initiatiefgroep ecologisch wonen Nijmegen (Iewan) werd opgericht en in 2015 werd de Strowijk officieel in gebruik genomen. Met dank aan WoningBouwVereniging Gelderland (WBVG), woningbouwcorporatie Talis, bouwbedrijf Vastbouw. Gemeente Nijmegen en provincie Gelderland.

De latere bewoners hebben zelf het houtskelet met stro opgevuld en de muren afgewerkt met leemstuc. Zij werden hierbij ondersteund door in totaal ruim tweehonderd vrijwilligers. Het project is **zo ecologisch mogelijk** gebouwd. Zo zijn er zonnepanelen om energie op te wekken en een rietfilter voor de zuivering van afvalwater. Alle sociale huurwoningen zijn verhuurd. En als er al een plek vrijkomt is het in een van de woongroepen.

De woongemeenschap biedt plek aan **gezinnen, woongroepen, alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens**. Op dit moment wonen er zo'n 44 volwassenen en 9 kinderen die samen zorg dragen voor hun omgeving. Zij delen een aantal gemeenschappelijke ruimtes en voorzieningen. Naast een groot pand met wooneenheden is er een **multifunctioneel gebouw** waar allerlei activiteiten worden georganiseerd. Werkruimtes zijn te huur. Een **gemeenschappelijke tuin is gebaseerd op permacultuur**, een ecosysteem dat

zichzelf in stand houdt, gericht op eetbare producten.

Om als bewonersinitiatief bij elkaar te blijven en vast te houden aan het oorspronkelijke plan zijn in een vroeg stadium enkele kernwaarden geformuleerd: Duurzaam & ecologisch, sociaal & solidair, Educatief & naar buiten toe gericht. Op de website worden deze uitgangspunten toegelicht. Bureau Viertel is fan van gemeenschappelijk wonen en mede-initiatiefnemer en -bewoner van Iewan. Meer informatie over hun begeleiding en aanpak (CPO: Collectief Particulier Opdrachtgeverschap): www.bureauviertel.nl.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Collectief Particulier Opdrachtgeverschap ism twee woningbouwcorporaties
Grond	Voorkeursregeling via gemeente
Groep	Initiatief van vriendengroep met groot netwerk, duurzaam en gemeenschappelijk leven
Gebouw	Zo ecologisch mogelijk met stro, leem en hout
Gemeente	Coöperatief, stimulerend en faciliterend

Vernieuwend Wonen Maastricht > www.vernieuwendwonen.nl > Centraal Wonen – privé en gemeenschappelijk

Vlakbij het MECC in Maastricht ligt een onopvallende woonwijk met **zeven eengezinswoningen en 73 appartementen verdeeld over twaalf clusters**, drie gezamenlijke ruimtes, een buurt(eet)café, garages, ateliers, bedrijfsjes en een eigen kantoor rondom een forse binnentuin.

Dat is Vernieuwend Wonen Maastricht. Vergelijkbaar met Centraal Wonen, maar toch anders... **Elke bewoner is lid van de Vereniging Vernieuwend Wonen Maastricht**, wat inhoudt dat hij of zij een steentje bijdraagt om te zorgen dat VWM een prettige leefomgeving is en blijft. Halverwege de jaren tachtig werd in de Maastrichtse nieuwbouwwijk Randwyck een Vrije School gebouwd. Met ernaast een geschikt terrein voor woningbouw. De woningen die daar zouden verrijzen, moesten passen bij de school, vonden architect en gemeente. Ouders van de Vrije School en andere belangstellenden werden uitgenodigd mee te denken over vorm en inhoud van de plannen. Er volgden een paar **intensieve jaren van denken en praten**. Met als resultaat een speels vormgegeven **woon- en werkcomplex, rondom een grote binnentuin**. Een soort mini-dorp, waarin alle besluiten in overleg genomen worden. In 1989 werd Vernieuwend Wonen Maastricht feestelijk geopend. VWM is geen anonieme aangelegenheid. Doordat de bewoners **samenwerken in werkgroepen en zelf nieuwe medebewoners kiezen**, kennen ze elkaar. Een paar keer per jaar zijn er activiteiten. In de zomer is er een verenigingsfeest en begin januari een nieuwjaarsborrel. Op zaterdag wordt er in een van de

ruimtes gekookt door de Culicclub. 's Zomers is de tuin de plek waar de bewoners elkaar ontmoeten. Voor kinderen is de tuin een paradijs: ze kunnen er hutten bouwen, boompje klimmen, fruit plukken, schommelen, in de zandbak spelen en nog veel meer.

Alle taken worden zoveel mogelijk door de bewoners zelf uitgevoerd, verdeeld over **verschillende werkgroepen**, elk met een eigen taak en mandaat: tuin, financiën, secretariaat, onderhoud van de gebouwen, het verenigingsblad, sociaal beheer, geschillencommissie en bestuur. **Maandelijks is er een Algemene Leden Vergadering**, het besluitorgaan van de vereniging. Naast de verenigingswerkzaamheden zijn er ook clusterwerkzaamheden. Een cluster bestaat uit 6 à 8 appartementen rond een gemeenschappelijk trappenhuis. Elk cluster heeft een vertegenwoordiger en een penningmeester. De clustergenoten kiezen samen de nieuwe bewoners en onderhouden de gemeenschappelijke ruimtes. Op de uitgebreide website staan de statuten en een fraaie fotoreportage.

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld Grond	Vernieuwend Wonen Maastricht Ruim opgezette wijk met forse binnentuin met ontmoetingsruimte en parkeerplaatsen
Groep Gebouw Gemeente	Woon- en werkcomplex met zelfbeheer Clusters met eengezinswoningen en appartementen Initiërend, coöperatief

Schiffelerhof Heerlen > www.facebook.com/schiffelerhof/ - kleinschalige woon-werkgemeenschap met een lange geschiedenis

De woongemeenschap Schiffelerhof ontstond in **1979 vanuit een commune**. Drie koppels formuleerden een aantal uitgangspunten gebaseerd op hun ervaring in Minnekind. Ze wilden **het isolement van gezinnen doorbreken en in een groter familieverband leven**. Samen verantwoordelijkheid dragen voor huishoudelijke taken en beheer van de omgeving. Echte contacten onderhouden met de burens en **solidariteit in plaats van concurrentie**. Een monumentale carréboerderij met stallen, schuren en boomgaarden bleek ideaal. De Schiffelerhof werd zo een plek om te **experimenteren met anders wonen**. 35 Mensen met kinderen hadden belangstelling. Te veel voor de beschikbare ruimte wat leidde tot spanningen, onderlinge concurrentie, juridische procedures en uiteindelijk twee jaar vertraging. In 1983 konden de eerste bewoners intrekken. Van de oorspronkelijke groep waren toen nog negen mensen over. Na verbouwing werd de Schiffelerhof een **open woonbuurt** voor iedereen: jong en oud, gezinnen en alleenstaanden. Voor kinderen werd het een heerlijke plaats om te spelen, met veel 'ooms en tantes', vriendjes en vriendinnetje.

Terugkijkend was de beginfase gebaseerd op een **communale vorm van samenleven**. Inmiddels lijkt het meer op **Centraal Wonen** met enerzijds gemeenschappelijke projecten-zoals een bakkerij, moestuin, dieren, boomgaard en groepsruimte- en anderzijds privéwoningen met bewoners die een eigen leven leiden. Veel elementen zijn **idealistisch** (zoals het samen groot brengen van kinderen, isolement van alleenstaanden doorbreken, en zorg voor bejaarden en zieken) maar in de praktijk van alledag is toch gebleken dat dit idealisme **niet structureel** ingebakken zit in de gemeenschap.

Wat in de geschiedenis wel altijd is nagestreefd is het **behoud van de monumentale hoeve**, het op een milieuvriendelijke manier onderhouden van tuinen en dieren die bij een boerderij passen, en **goed nabuurschap**.

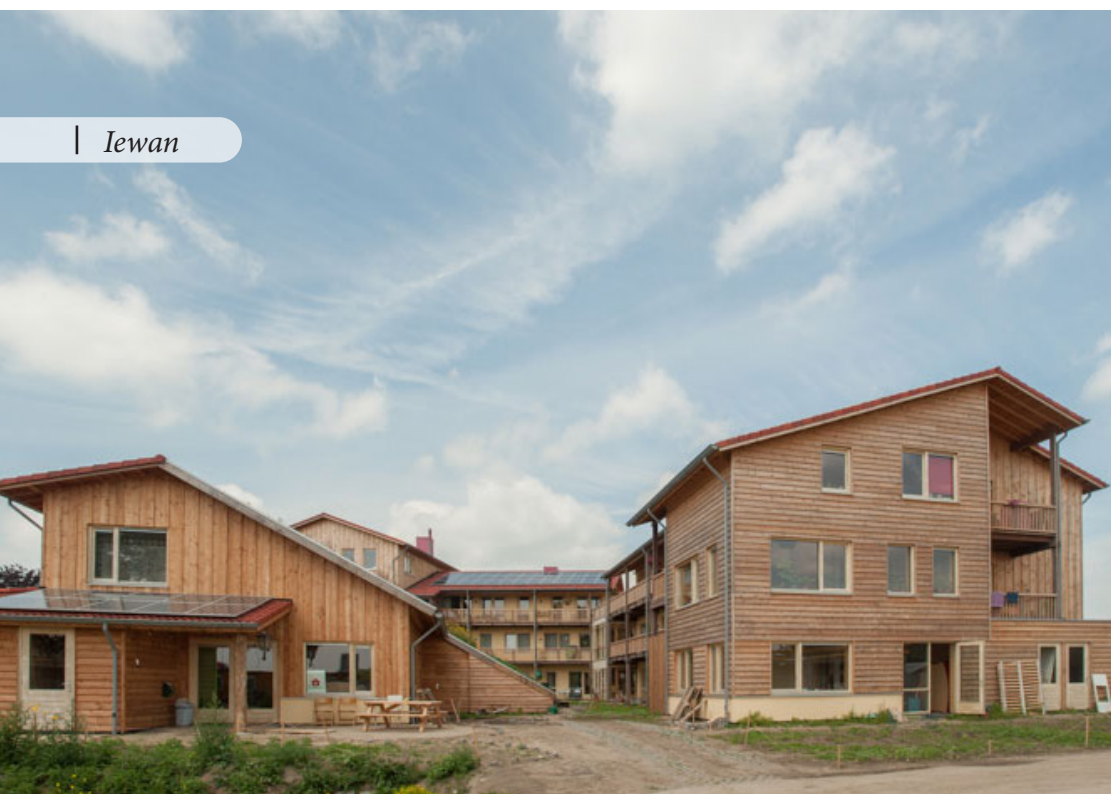
Succesfactor	Typische kenmerken
Geld Grond Groep	Koop en sociale huur Woonboerderij met stallen, schuren en boomgaarden Drie koppels uit commune – later open woonbuurt/ Centraal Wonen
Gebouw Gemeente	Diverse woningen voor gezinnen en alleenstaanden Coöperatief



| De Refter



Vernieuwend Wonen |



| Iewan



Schiffelerhof |

Genietschap > Weert > www.hofje-het-genietschap.nl > duurzaam en multicultureel wonen vlakbij het centrum

Tien duurzame woningen (in 2021 opgeleverd) aan een rustig hofje vlakbij het centrum van de stad met een gemeenschappelijke woning voor bijeenkomsten en logees. Gericht op ontmoeten en omzien naar elkaar. Erg populair bij eenieder. Ook voor bewoners met grote behoefte aan privacy en zelfstandigheid.

In 2014 kwam gerontologe Chantal Saes tijdens haar stage op het idee voor een multicultureel seniorenhofje. Tijdens die stage deed ze onderzoek naar de levensbehoeften van 45+ers met een migratieachtergrond. Haar conclusie: “Mensen willen meer voor elkaar betekenen, samen genieten en samen doen.” Via een contact met Wonen Limburg werd Chantal geïntroduceerd bij de gemeente Weert. Uit deze samenwerking is het idee voor Hofje het Genietschap voortgekomen. Woningbouwcorporatie Wonen Limburg is eigenaar van de woningen

en de bewoners zijn georganiseerd in een vereniging.

Van de website: “Hofje het Genietschap is het woonproject van de toekomst! Wij streven naar een empathische, multiculturele en groene woonomgeving. Deze eigenschappen worden elke dag wenselijker voor een prettige woon- en leefcultuur. Onze overtuiging is dat we met elkaar meer kunnen bereiken, dan alleen. Elkaar helpen, elkaar zien, met elkaar doen, het ultieme gemeenschapsgevoel.”

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Woningbouwcorporatie Wonen Limburg
Grond	Vlakbij het centrum
Groep	Multicultureel seniorenhofje met bewonersvereniging
Gebouw	Eengezinswoningen in een hofje
Gemeente	Coöperatief, faciliterend

De Gyselaar > Amstenrade > degyselaar.zowonen.com/ wonen - omkijken naar elkaar - woningbouwcorporatie en bouwbedrijf

Hoogwaardige nieuwbouw met **duurzame houtbouw** (in juli 2024 opgeleverd) van woningbouwcorporatie ZOwonen ism bouwbedrijf Heijmans. 48 Appartementen voor **mensen die naar elkaar omkijken**: gemixte en hechte gemeenschap. 34 Appartementen voor ouderen vanaf 65 jaar. Gericht op zo lang mogelijk zelfstandig wonen. Als er iets gebeurt waardoor zorg nodig wordt dan zijn de appartementen hiervoor geschikt. ook voor mensen in een rolstoel. 14 Appartementen voor mensen met een sociaal hart vanaf 23 jaar die graag

een handje helpen en deel willen uitmaken van een gemixte en hechte gemeenschap.

Van de website van ZOwonen: “Toekomstige bewoners gaan samen aan de slag om het leven in dit nieuwe woongebouw vorm te geven. Een **uniek traject** waar we samen met een aantal geïnteresseerden op onderzoek gaan naar **wensen en behoeftes. Hoe wil men wonen? Welke leef- en woonvormen passen** hierbij? En, hoe kan ZOwonen daarbij helpen? Tijdens verschillende sessies gaan we aan de slag met deze en andere vragen.”

Succesfactor	Typische kenmerken
Geld	Woning(bouw)vereniging ZOwonen en zorgorganisatie Cicero
Grond	Voormalig woonzorgcomplex
Groep	Senioren die naar elkaar willen omzien en jongeren vanaf 23
Gebouw	Duurzame houtbouw
Gemeente	Coöperatief, faciliterend

Knarrenhof > diverse locaties > www.knarrenhof.nl – zelfstandig wonen in een gemeenschap met gezelschap

Een voorbeeld dat niet mag ontbreken zijn de Knarrenhofjes: een combinatie van **de hofjes van vroeger met het gemak van heden**. Met koop-en huurwoningen in verschillende prijscategorieën. Van de website: “Veilig wonen met veel privacy en de voordelen van samenwonen. **Geen woongroep maar een vrijblijvende gemeenschap** waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Bedoeld voor mensen van 45 en ouder en per hofje is ruimte voor twee jongeren. Deze spreiding van leeftijden draagt bij aan de diversiteit en dynamiek”. Knarrenhof is een landelijke stichting met een maatschappelijk doel: **woongroepen voor zelfredzame senioren**. De werkwijze is anders dan gebruikelijk door te **beginnen met het ontwikkelen van een gemeenschap van gelijkgestemden** en daarna pas de -levensloopbestendige- woningen. De toekomstige ‘hovelingen’ organiseren samen het onderhoud en eventueel ook de zorg, energie etc. Door **zoveel mogelijk zelf te doen** wordt wonen actiever, leuker en goedkoper. Knarrenhofjes zijn te vinden in alle provincies behalve in Limburg. Het concept is bedacht als oplossing voor mensen die zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen zonder afhankelijk te zijn van familie, vrienden of externe zorg.

Succesfactor

Typische kenmerken

Geld
Grond
Groep
Gebouw
Gemeente

Stichting Knarrenhof
Projectmatige aanpak via zeven stappen
Nodig is een enthousiaste initiatiefgroep
Koop of huur (sociale huur en/of vrije sector)
Kan ook het initiatief nemen



De Gyselaar |



Hofje het Genietschap |



Knarrenhof |

4. De taakrol van woningbouwcorporaties

Wat kunnen, mogen en willen woningbouwcorporaties doen met collectief wonen?



Woningbouwcorporaties dragen op verschillende manieren bij aan het faciliteren en stimuleren van collectief wonen of beter: gemeenschapontwikkeling. Dat kan door woningen en wooncomplexen geschikt te maken voor ontmoeting en omzien naar elkaar. Door (toekomstige) huurders mee te laten denken over wensen, behoeften, kansen en mogelijkheden van -meer- gemeenschappelijkheid. Door bewonersgroepen te ondersteunen in hun zoektocht naar en bij de ontwikkeling van een geschikte woonvorm. En uiteraard door het zelf initiëren (lees: ontwikkelen en bouwen) van woningen die stimuleren dat bewoners meer naar elkaar omkijken, al dan niet in samenwerking met professionele zorgaanbieders of huurdersgroepen, zoals de Gyselaar in Amstenrade van Cicero en ZOwonen. Of zoals Wonen Limburg heeft gedaan met Hofje het Genietschap in Weert.

Meer aandacht voor anders wonen -in een groep, gemeenschap of collectieve woonvorm- met aandacht en zorg voor elkaar en het delen van voorzieningen sluit goed aan bij de doelen en taken van woningbouwcorporaties. En daar is zeker aandacht voor. Maar woningbouwcorporaties hebben veel verschillende uitdagingen en opdrachten en dat maakt prioriteren niet eenvoudig. Wat ook een rol speelt zijn de belemmeringen door wet-en regelgeving.

Over de Woningbouwcorporatie

Woningbouwcorporaties, ook wel (woning)bouwverenigingen of -stichtingen genoemd, spelen een centrale rol in de volkshuisvesting van Nederland vanwege hun omvang en opdracht: zorgen voor goed, betaalbaar en veilig wonen. Nederland telt ruim 300 sociale woningbouworganisaties die zich richten op het bouwen, beheren en verhuren van woonruimte met een betaalbare huur. Samen zijn ze verantwoordelijk voor 2,4 miljoen huurwoningen waarin 4 miljoen mensen wonen. Dat is ongeveer een derde van de Nederlandse woningvoorraad waaronder panden/complexen die collectieve woonvormen huisvesten. Deze gesubsidieerde (woningwet)woningen, ofwel sociale woningbouw, zijn bedoeld voor mensen die financieel niet in staat zijn om een woning te kopen of te huren op de vrije markt. Woningbouwcorporaties zijn wettelijk verplicht 80% van hun vrijgekomen woningen toe te wijzen aan huishoudens onder een bepaalde inkomensgrens. Ze hebben geen winstoogmerk en de huuropbrengsten zijn niet rendabel ten opzichte van de stichtingskosten: het totaal van alle kosten die te maken hebben met het bouwen en beheren van een woning. De woningwet beschrijft wat woningbouwcorporaties wel en niet mogen doen. In de wet staat onder meer dat gemeenten en woningbouwcorporaties in zogenaamde prestatieafspraken vastleggen wat de plannen zijn voor de volkshuisvesting voor het komende jaar. Zo kan worden ingespeeld op regionale en lokale omstandigheden zoals de woningmarkt. Ook op nationaal niveau worden prestatieafspraken gemaakt, bijvoorbeeld over het bevorderen van samenwonen en doorstromen van middeninkomens. En over investeren in de kwaliteit van

de leefomgeving, het welzijn van huurders en de sociale samenhang. De taken van de rijksoverheid zijn beperkt tot de rol van financier, regelgever en toezicht-houder.

De politiek was en is vaak verdeeld over de kerntaken van woningbouwcorporaties. Wat opvalt is hoe bepalend en wisselend de invloed van de rijksoverheid is op het reilen en zeilen van corporaties: van veel vrijheid tot allerlei beperkingen en ingewikkelde regelgeving. Met tal van onzekerheden tot gevolg: over wel of niet investeren in leefbaarheid, achterstandswijken en maatschappelijk vastgoed (buurthuis, wijkbibliotheek of opvanghuis) en wel of niet huurwoning- en verkopen of koopwoning bouwen.

Sinds 2015 is de bewegingsvrijheid van woningbouwcorporaties sterk ingeperkt door de woningwet en financiële maatregelen. Volgens diezelfde wet hebben bewonersgroepen in principe recht op financiële en inhoudelijke ondersteuning door een woningbouwcorporatie bij het opstellen van een plan om te komen tot een woonbouwcoöperatie.

Aedes is de branchevereniging van woningbouwcorporaties waarbinnen wordt samengewerkt aan prioriteiten zoals voldoende, passende, betaalbare, duurzame sociale huurwoningen. En aan huurwoningen in gemengde wijken waar mensen zich thuis voelen.

In de Aedescode staat ook dat de huidige en toekomstige woonvoorkeuren van huurders, kopers en woningzoekenden een belangrijk uitgangspunt zijn. Dat roept vragen op: Wat zijn die woonvoorkeuren? Hoe goed kennen woningbouwcorporaties en gemeenten de woonwensen en -behoeften en hoe spelen ze hier op in? Gemeenschappelijk wonen zou zo'n woonvoorkeur kunnen zijn: is het dat ook? Je zou zeggen van wel want er zijn overal allerlei ontwikkelingen en initiatieven gericht op collectief wonen. Wat doen woningbouwcorporaties daarmee? Werkt de wet zoals bedoeld?

Cijfers over collectieve woonvormen in bezit van woningcorporaties

Hoeveel wooncollectieven worden door woningbouwcorporaties gehuisvest? Om deze vraag te beantwoorden werd in 2022 een enquête georganiseerd (Cooplink ea, 2022, Collectieve woonvormen in het bezit van woningbouwcorporaties – een onderzoek door Cooplink, Platform 31 en Aedes). Hieruit bleek dat alle woningbouwcorporaties samen tussen de 1025 en 1571 wooncollectieven huisvesten. Naar schatting zo'n 30.000 huishoudens en ruim 1% van de totale woningvoorraad van woningbouwcorporaties. Vijf grote woningbouwcorporaties beheren veel collectieven, vooral in Amsterdam. Opvallend is de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) met zo'n 50 collectieven in Arnhem en omgeving. Uit de enquête bleek verder dat in de meeste gevallen

sprake is van individuele huurcontracten. Bij een minderheid huurt een bewonersvereniging het gehele complex van de woningbouwcorporatie.

Overigens bleek het voor woningbouwcorporaties niet eenvoudig om antwoord te geven op de vragen uit de enquête. Oorzaken hiervoor: definities van collectieve woonvormen zijn niet eenduidig en ze passen slecht binnen de administratieve systemen. Vandaar de ruime marges en een eerste conclusie: Wooncollectieven zijn een vreemde eend in de bijt.

Een onderzoek -uit 2021- onder 50.000 huurders in Amsterdam laat zien dat er veel belangstelling is voor collectief wonen: maar liefst 25% van de huurders wil wel met anderen wonen. Een ander onderzoek, ook uit 2021, in de Achterhoek toonde aan dat meer dan de helft van de 13.500 verhuisgeneigden belangstelling heeft voor een bijzondere woonvorm. (Cooplink, 2002).

“Als niemand onze ideeën durft uit te voeren dan doen we het maar zelf!”

Onder dit motto werd in 1983 de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) opgericht. Sinds die tijd zet WBVG zich in voor collectief wonen in zelf-beheer om iets te doen aan het tekort aan betaalbare woon- en werkruimte voor jongeren. Hun oplossing was even simpel als doeltreffend: laat huurders zelf leegstaande panden in Gelderland bewoonbaar maken. Met deze insteek klopte de werkgroep tevergeefs aan bij bestaande woningbouwcorporaties die het exploiteren van oude gebouwen een te groot risico vonden.

Dat leidde tot het oprichten van een eigen corporatie. Een experiment dat met aandacht werd gevolgd: zou de grote betrokkenheid en inzet van bewonersgroepen inderdaad leiden tot de gewenste lage huren? Het antwoord -40 jaar later- is ja!

Samen zijn bewoners in staat verantwoordelijkheid te dragen voor hun woonproject. Met WBVG hebben bewonerscollectieven samen hun eigen woningbouwvereniging die woningen kan beheren met minimale kosten. Met goede en goedkope woonruimtes en bewuste en zorgzame bewoners als resultaat. Zo laat de WBVG zien dat het kan. In samenwerking met woningbouwcorporatie Talis zijn in Waalsprong (het nieuwe stadsdeel van Nijmegen) onlangs de projecten IEWAN, Eikpunt en Sterappel gerealiseerd. Daarnaast zijn -ook samen met Talis- de afgelopen jaren ettelijke woonverenigingspanden in beheer genomen.

Meer samenwerkingen

Er komen steeds meer samenwerkingen tussen woningbouwcorporaties en wooncollectieven: Zayaz (Den Bosch) en Talis (Nijmegen) bijvoorbeeld hebben afspraken gemaakt met wooncoöperaties die bij hen huren. In Utrecht en Den Haag hebben wooncoöperaties vastgoed overgekocht van woningbouwcorporaties. In Amsterdam zijn talloze projecten en initiatieven gerealiseerd en in

ontwikkeling. Zie ook de Best Practices. Dichter bij huis: In Weert heeft WonenLimburg Hofje het Genietschap gerealiseerd: 11 woningen met een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte en tuin. En in Amstenrade werken Cicero en ZoWonen aan de Gyselaar: 48 appartementen voor mensen die naar elkaar omkijken. Twee wooninitiatieven in Heerlen (Slot Imstenrade en Spoorringel) zijn de afgelopen jaren niet tot wasdom gekomen. Maar het kan dus wel en er gebeurt ook wel wat. Maar langzaam en voorzichtig.

Belemmeringen door wet- en regelgeving

Sinds de invoering van de Woningwet 2015 is de wooncoöperatie een officieel erkende vorm -een rechtspersoon- tussen huur en koop, een derde woonvorm. “Eigenaren of huurders van tenminste vijf in elkaars nabijheid gelegen woonegelegenheden die financieel, administratief, bouwtechnisch, stedenbouwkundig of anderszins een eenheid vormen of gaan vormen kunnen een wooncoöperatie oprichten.” Een woningbouwcorporatie dient onder voorwaarden hieraan mee te werken.

Toen deze wetwijziging werd ingevoerd was de verwachting dat er veel gebruik van zou worden gemaakt. Maar er blijken veel belemmeringen te zijn die wooncoöperaties en woningbouwcorporaties ontmoedigen. Cooplink heeft deze, op verzoek van de Tweede Kamer, op een rijtje gezet inclusief adviezen voor oplossingen (Cooplink, maart 2024, Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties). Het eerste wat nodig is: een heldere wettelijke definitie die breder is dan de huidige zodat wooncoöperaties in aanmerking komen voor subsidies en beter worden meegenomen in planontwikkeling en beleidsvorming zoals de prestatieafspraken en huisvestingsverordening. Verder zijn de verplichte administratieve systemen niet ingericht op ‘afwijkende woonvormen’ anders dan standaard huurwoningen. Een ander probleem is het ‘passend toewijzen’ dat geen rekening houdt met het zelf kunnen kiezen van bewoners, van belang met het oog op gemeenschapszin (coöptatie). Ook regelt de woningwet niets over het meenemen van wooncoöperaties in de lokale/regionale prestatieafspraken.

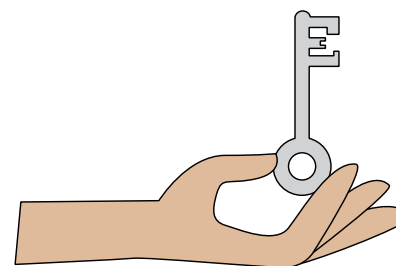
Het rapport bevat nog een aantal belemmeringen die leiden tot koudwaterrees: bij de Wmo (Wet maatschappelijke ondersteuning), huurtoeslag (geen zelfstandige woning), bijstand (kostendelersnorm), energie- en waterschapsbelasting, brandveiligheid en energielabel. Daarom is het interessant hoe WBVG een deel van deze problemen heeft opgelost door te verhuren via een intermediair. Tegelijk is het ontuchterd dat er nog zo veel beren op de weg liggen. In 2025 wordt deze regeling geëvalueerd.

Tot slot: wat doen woningbouwcorporaties met gemeenschapsontwikkeling en collectief wonen?

Lang verhaal kort. Vanwege hun cruciale taak in de volkshuisvesting kunnen woningbouwcorporaties een belangrijke rol spelen in het faciliteren en stimuleren van collectief wonen. Doelen en ambities van woningbouwcorporaties lijken goed aan te sluiten op de veronderstelde voordelen en opbrengsten van -meer- gemeenschappelijk wonen. Hierbij is het goed te beseffen dat er een glijdende schaal is: van het bevorderen van gemeenschapszin door sociale interventies tot het daadwerkelijk (helpen) realiseren van een collectieve woonvorm.

Het eerste is gericht op het stimuleren van (lichte) ontmoetingen wat kan leiden tot burenhulp en naoberschap in een complex, straat, buurt of wijk. Het laatste vraagt om verdergaande investeringen, zowel gebouwend, financieel als juridisch.

Kijkend naar de taken van een woningbouwcorporatie en de basisvragen van dit white paper zijn wij overtuigd van de mogelijkheden van Woningbouwcorporaties om ‘het verschil te (helpen) maken’. Met gerichte interventies en investeringen in wijk, buurt, straat of complex kan een klimaat ontstaan dat bijdraagt aan meer ontmoeten en omzien naar elkaar, met minder eenzaamheid en meer woongenot tot gevolg. En dat kan leiden tot meer sociale inclusie en cohesie. Ook al lijkt de huidige wet- en regelgeving geen aanmoediging voor woningbouwcorporaties om actief te investeren in collectieve woonvormen er zijn uit de voorbeelden waardevolle lessen te leren over gemeenschapsontwikkeling.



5. Succesfactoren

Welke factoren zijn beslissend voor het welslagen van een collectieve woonvorm?



Als het gaat om realiseren van een collectieve woonvorm zijn er allerlei doelen, wensen en verwachtingen denkbaar. Van het vervullen van een lang gekoesterde droom: met vrienden samen leven in een groep, het delen van voorzieningen met gelijkgestemden tot -heel praktisch- het vinden van betaalbare woonruimte omdat je geen dak boven je hoofd hebt. Uiteenlopende doelen kunnen tegelijk in dezelfde woonvorm gerealiseerd worden.

Of een collectieve woonvorm wel of niet, meer of minder succesvol is (slagen is wel erg zwart-wit) hangt af van veel verschillende factoren. Waaronder de 5 G's: Groep, Geld, Gebouw, Grond en Gemeente.

Het beginpunt van elke reis en prestatie is het verlangen... Als je een schip wilt bouwen, roep dan geen mensen bij elkaar om hout te verzamelen, het werk te verdelen en orders te geven maar leer ze verlangen naar de enorme eindeloze zee. (Antoine de Saint-Exupery, auteur van De kleine Prins).

Een doorlooptijd van tien jaar -van idee tot realisatie: oplevering geschikt voor bewoning- is niet onrealistisch. Hoewel er ook projecten zijn die binnen drie jaar zijn verwezenlijkt – met dank aan gemeente en ontwikkelaar, een slimme aanpak en een beetje geluk en toeval.

Goed om te realiseren: een project kan ook slagen terwijl de oorspronkelijke deelnemers zijn afgevallen. Omdat er voor anderen een voorziening is gecreëerd. En er zijn ook initiatiefnemers die onderweg zijn afgehaakt en desondanks met tevredenheid terugkijken op alles wat ze geleerd hebben door de samenwerking en het groepsproces. Anderen praten er liever niet over...

Met andere woorden: welslagen of succes varieert in tijd, afhankelijk van verwachtingen, behoefte en persoonlijke omstandigheden.

Er zijn verschillende manieren om die doelen te bereiken. De meest uitdagende is alles zelf doen: vinden van gelijkgestemden en samenstellen van een initiatiefgroep, vertalen van wensen en verwachtingen in een gemeenschappelijke visie en missie, zoeken van een locatie en regelen van financiering en (het organiseren van) bouwen en beheer. En alles wat daarbij komt kijken.

Er zijn ook andere oplossingen en aanpakken. Zoals beginnen bij een gebouw en daarna op zoek gaan naar geschikte deelnemers en financiering. Of samen met een woningbouwcorporatie of projectontwikkelaar een collectieve woonvorm ontwikkelen.

Waarschuwing

Het kan een broodje aap-verhaal zijn maar er is een hardnekkig gerucht dat slechts 10% van alle wooninitiatieven binnen tien jaar slaagt. Soms in een heel andere samenstelling dan de oorspronkelijke groep initiatiefnemers. En soms met een heel andere uitkomst.

Hoe langer het zoekproces duurt hoe meer kans op afvallers. Mensen ver-

huizen, scheiden of krijgen een nieuwe relatie, kinderen worden geboren, inkomens en woonwensen veranderen. Financiering kan roet in het eten gooien. Huur lukt niet en koop wel of omgekeerd. Elke fase kost tijd en kent zijn eigen uitdagingen. Houd rekening met veranderlijke omstandigheden en voortschrijdende inzichten. Het vinden van een gebouw of grondstuk dwingt tot harde keuzes over haalbaarheid.

Vergeet niet dat er veel kennis en ervaring is opgedaan door voorgangers die deze vaak graag willen delen. Er is hulp en begeleiding beschikbaar en de beloning kan groot zijn: betaalbaar woongenot met gelijkgestemden. Ga op bezoek bij bestaande wooncollectieven en vraag hoe zij het hebben aangepakt. Mensen die hun droom hebben waargemaakt delen graag hun kennis en inzichten.

Leg afspraken vast op papier zodat er geen onnodige misverstanden ontstaan. Wees niet bang om eerlijk te zijn en daardoor niet aardig. Of te aardig om eerlijk te zijn.

Groep

Voorwaarde en voornaamste struikelblok bij het realiseren van een woondroom samen met anderen is een groep die stabiel genoeg is om van alle individuele wensen en eisen een samenhangend geheel te maken, financiering te regelen en met een gemeente en/of woningbouwcorporatie te overleggen en onderhandelen. Samenwonen met anderen klinkt idyllisch en biedt veel voordelen -sociaal, financieel en qua duurzaamheid- maar vraagt ook om een duidelijke structuur, goede afspraken, bereidheid te delen en rekening te houden met anderen en middelen om -met name de eerste fase van- de bouwplannen te financieren.

Test: check hier of jij geschikt bent voor gemeenschappelijk wonen: www.lvgo.nl/starters/gemeenschappelijk-wonen-iets-voor-mij/

Wat in ieder geval nodig is - als groep en individueel:

- Vertrouwen: in jezelf, onderling (in de groep) en in een goede afloop/uitkomst (toekomst);
- Zelforganiserend vermogen en bereidheid tot samenwerken: met elkaar en met andere betrokkenen;
- Sociale en communicatieve vaardigheden: grenzen aangeven en om kunnen gaan met conflicten en verschillen in verwachtingen en opvattingen;
- Uithoudings- en doorzettingsvermogen: vasthoudend en flexibel met oog voor het einddoel en keuzes durven maken;
- Geduld: vanwege alle afhankelijkheden, uitdagingen en voor het groepsproces;

En niet te vergeten: Realiteitszin. Om te voorkomen dat dromen dromen blijven.

Of nachtmerries worden.

“Vertrouwen is afhankelijk durven zijn van het gedrag en de besluiten van anderen” – Joop van Duren, lector Facility Management bij Zuyd Hogeschool.

Belangrijke keuzes over de samenstelling van de groep hebben te maken met de vraag met wie wil je samenwonen? Met gelijkgestemden of juist met een mix met zoveel mogelijk variatie in leeftijden, kwaliteiten, talenten en achtergronden. Gevoelige onderwerpen waar je als gemeenschap mee te maken kunt krijgen:

- Hoe voorkom je dat er teveel kwetsbare mensen in je groep komen?
- Hoe ga je om met verschillen, spanningen en conflicten?
- Wat is een gezonde samenstelling van je woongroep?
- Wat is privé en wat gemeenschappelijk of publiek?
- Hoe voorkom je dat burenhulp mantelzorg wordt?

Wooncoöperatie De Warren in Amsterdam is ontstaan als vriendengroep. Lees hun verhaal op de site hoe zij tegenslagen en uitdagingen hebben overwonnen. Met succes. www.dewarren.co. Vol met praktische antwoorden op vragen over zelfsturing, papierwerk, financiering, the commons en allerlei andere onderwerpen.

Over het proces van missie, visie en besluitvorming is veel geschreven. Een belangrijk uitgangspunt is dat alle deelnemers volwaardig en gelijkwaardig betrokken worden. Een veel toegepaste vorm van organiseren en besluitvorming is de sociocratische methode gebaseerd op toestemming en kringen. Veel wooncoöperaties en woongemeenschappen hebben een systeem van coöptatie waarbij de bewoners samen bepalen wie er mag komen wonen.

Dit alles laat onverlet dat je -als groep- samen een -iteratief- proces doormaakt. Van woondromen en wensdenken naar mogelijkheden en kansen met veel keuzes, veranderende omstandigheden en inzichten- en dus het risico van spanningen en tegenstellingen. Daar moet je -individueel en als groep- mee om kunnen gaan. De opbrengst hiervan kan leerzaam en bepalend zijn voor je persoonlijke ontwikkeling.

Geld

De financiering van wooncollectieven is een apart boek waard. In het kort: collectieve woonvormen vallen geregeld tussen wal en schip. Banken financieren pas als ze zekerheid hebben over hun risico's. In de praktijk betekent dat bij een nieuw woningbouwproject 70% verkocht dient te zijn. En dat de financiering middels een hypotheek beperkt is tot 60% of 70% van de investering. Daardoor wijken verschillende wooncoöperaties uit naar een Duitse bank (GLS) die gewend is aan het financieren van dergelijke initiatieven. De Rabobank heeft,

vanwege haar coöperatieve achtergrond, belangstelling voor Samen Zelfbouwen in de vorm van CPO of CCO (Collectief Particulier of Coöperatief Opdrachtgeverschap) en sinds kort zelfs een speciale website.

Er zijn ook andere oplossingen denkbaar: een woningbouwcorporatie kan collectieve woonruimte ter beschikking stellen danwel onder voorwaarden bijdragen aan de financiering. Een voorbeeld hiervan is Boschgaard waar woningbouwcorporatie Zayaz eigenaar is en blijft van het gebouw waarvan de bewonersgroep zelf de exploitatie regelt. De huurders vormen samen een beheercoöperatie en zorgen voor de selectie van nieuwe bewoners, het innen van de huur en het onderhoud aan het gebouw. Door zelfbouw van de bewoners, met veel hergebruik van bouw materiaal, zijn de kosten beperkt gebleven. Zo bleef er meer budget over voor gemeenschappelijke voorzieningen.

Een ander voorbeeld is de samenwerking tussen initiatiefnemers met een wens tot gemeenschappelijk wonen en een projectontwikkelaar/bouwbedrijf. De initiatiefnemers zorgden voor de werving en selectie van bewoners (kopers en huurders) en het bouwbedrijf voor de ontwikkeling. Op deze manier is in Stevensbeek binnen vier jaar een project gerealiseerd met 30 woningen: 10 huur (5 sociaal en 5 middenhuur) en 20 koop. Er is een woning voor gemeenschappelijk gebruik en een grote gemeenschappelijke tuin.

De rijksoverheid wil wooncoöperaties bevorderen. In de woningwet van 2015 zijn hierover verschillende bepalingen opgenomen die woningbouwcorporaties stimuleren constructief mee te werken aan wensen van bewonerscollectieven. In de praktijk zijn zo aansprekende samenwerkingen ontstaan. Woningbouwcorporaties hebben zeker belangstelling voor collectief wonen als oplossing voor maatschappelijke vraagstukken maar ook zij worstelen met de financiële en juridische aspecten.

Uitgangspunt van veel wooncollectieven is betaalbaar wonen. Vaak is dat alleen mogelijk door het combineren van huur- en koopwoningen. Een boeiende ontwikkeling is dat wooncollectieven die al langer bestaan nieuwe initiatieven ondersteunen met financiën, kennis en inzicht.

Grond

Het vinden en verwerven van een geschikte bouwlocatie is -zeker in de randstad- een lastige zaak. Als er al bouwgrond is wordt deze vaak tegen hoge prijzen aangeboden. Het nieuwe regeerakkoord op hoofdlijnen (mei 2024) en ook gemeenten proberen dit te voorkomen omdat door deze prijsopdrijving het bouwen van betaalbare (huur)woningen onmogelijk wordt gemaakt. Gemeenten mogen via een voorkeursregeling wooncollectieven meer kans geven op bouwlocaties.

Sommige mensen die per se hun woondroom willen realiseren zijn bereid om te verhuizen naar een plek waar dat mogelijk is. Naar een andere regio in Nederland of zelfs naar het buitenland. De provincies Gelderland en Noord-Brabant promoten actief collectieve woonvormen. En steeds meer gemeenten kiezen bewust voor een tender om bouwlocaties aan te bieden waardoor collectieven een kans krijgen om bouwgrond te verwerven. Amsterdam en Nijmegen hebben hier ervaring mee. Zo hebben ook de stadsnomaden in Nijmegen een locatie gekregen. Een andere optie is contact opnemen met een projectontwikkelaar, gemeente of woningbouwcorporatie die beschikt over grond of een gebouw. Vragen kost niets. En wie weet breng je ze op ideeën.

“Locatie locatie locatie” was een gevleugelde uitspraak van makelaars toen het woningtekort nog niet zo nijpend was als nu, om aan te geven dat de plek waar een woning staat grote invloed heeft op de prijs. Door de groei van het woningtekort is het belang van de precieze plek minder dominant maar nog altijd wel van invloed. Toch is het wijs om alle voors en tegens van een locatie goed af te wegen voordat je fors gaat investeren in tijd en geld. Houd daarbij ook rekening met de invloed die een collectieve woonvorm op een bepaalde plek kan hebben. Een afgelegen locatie kan gaan herleven als een woongemeenschap daar neerstrijkt en als het ware nieuwe reuring en levendigheid veroorzaakt. Een ingeslapen buurt, wijk of dorp of kan zo een vitaliteitsinjectie krijgen en dat kan net het verschil maken voor voorzieningen en verenigingen.

Gebouw

Een geschikt gebouw vinden is lastig. Makelaars en procesbegeleiders kunnen hierbij helpen. Leg contact met internetgroepen die ook op zoek zijn. Maak duidelijk dat het gaat om een burgerinitiatief met een eigen visie en werkwijze. Doe dat bij alle partners met wie je te maken hebt en vraag zo nodig om een andere aanpak en behandeling. Veel bestaande regels passen namelijk niet bij de wensen van wooninitiatieven: het gaat om een woonproject -geen bouwproject van een projectontwikkelaar- met als doelstelling wonen (not for profit) in plaats van verkopen (for profit). Besef dat een eigen woningbouwproject kost tijd. Wees realistisch over kosten en planning om teleurstelling en vertraging te voorkomen. En houd rekening met vergunningen, bezwaar- en beroepsprocedures.

Er is her en der leegstaand en incurant vastgoed. Denk aan boerderijen, winkelpanden, scholen, kloosters, kerken, kantoren. En ook aan renovatiewoningen en verzorgings- of bejaardenhuizen die niet meer in gebruik zijn. Met het oog op duurzaamheid is afbreken een kostbare en energetisch onverantwoorde zaak. Met aanpassingen zijn sommige gebouwen geschikt te maken voor een tweede leven. Daarom is het raadzaam te informeren naar de bestemming van mogelijk geschikte locaties. Uiteraard geldt ook hiervoor dat er de nodige wet- en regelgeving bestaat met betrekking tot wonen waar aan voldaan dient te worden.

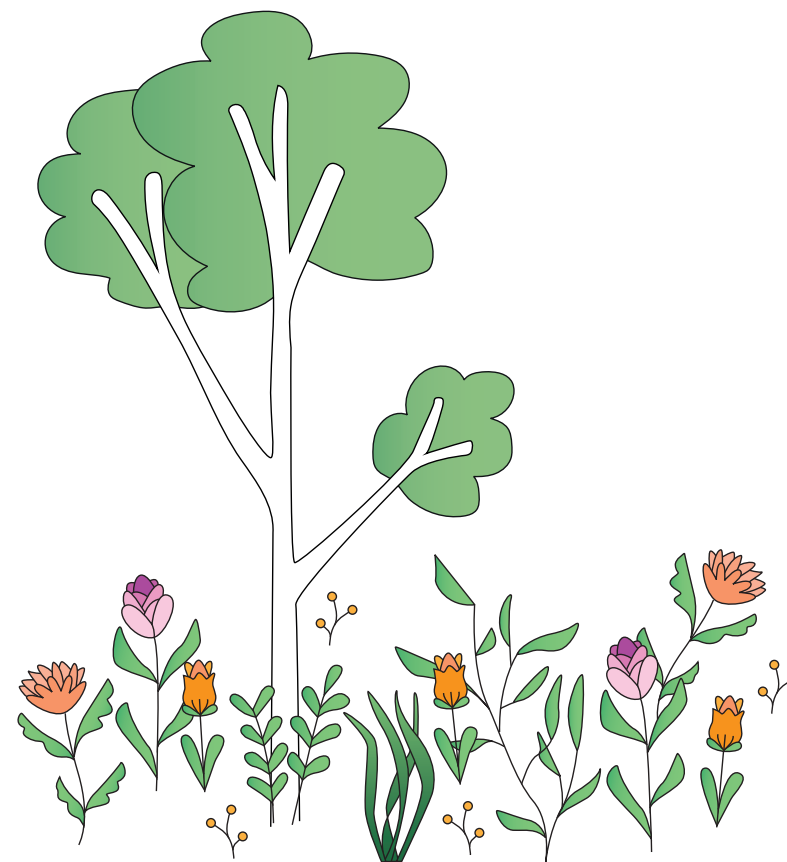
Een gemeente en woningbouwcorporatie kunnen belang hebben bij een vitale wijk of buurt met voorzieningen en een woongemeenschap kan het verschil maken. Relatief veel ouderen, vaker ook alleenstaand en soms met gebreken, wonen in ruime oudere huizen, met hoge energielasten en een tuin die onderhoud vraagt. Als er dan gezondheidsproblemen komen groeit de verhuisgelegenheid snel. Bekend is dat ouderen wel willen verhuizen als er geschikte woningen zijn: levensloopbestendig, geen al te grote prijsprong, bij voorkeur in de (vertrouwde) buurt met voorzieningen en samen met anderen. Denk aan een mogelijkheid tot ontmoeting in een binnenruimte en een gemeenschappelijke tuin. Samen ouder worden in een beschutte omgeving heeft veel voordelen: het is gezellig en veilig en een remedie tegen eenzaamheid met de mogelijkheid om te besparen. Bijkomend voordeel hiervan is dat het doorstroming op gang brengt. Daarom zijn gemeenten en woningbouwcorporaties genegen om hieraan mee te werken. Het verschijnsel verhuiscoach is in opkomst.

Gemeente

Uiteraard maakt elk initiatief veel meer kans als een gemeente het ondersteunt. Met meedenken over beschikbare locaties (grond en/of gebouw), wet- en regelgeving (omgevingswet, bestemmingsplan en bouwvergunning), contacten met woningbouwcorporaties en andere partijen, eventuele subsidies of hulp met financiering en vertrouwen. En last but not least morele steun: de bevestiging dat je betekenisvol bezig bent.

Het rijk heeft tal van wetten en regels uitgevaardigd waarmee gemeenten uitvoering kunnen geven aan hun beleid op het gebied van wonen en zorg. Een deel daarvan is vrij recent en algemeen wat betekent dat gemeenten zelf keuzes (kunnen en moeten) maken. Bijvoorbeeld tussen aandachtsgroepen van woningzoekenden. Elke gemeente heeft dat eigen beleid onder meer vastgelegd in een woonvisie, een woonzorgvisie en prestatieafspraken met woningbouwcorporaties. Er zijn grote verschillen tussen gemeenten als het gaat om het bevorderen van 'anders wonen' en collectieve woonvormen.

Benader en betrek buurtorganisaties en/of dorpsraden: de vrijwilligers die hierin actief zijn hebben zicht op lokale behoeften en mogelijkheden. Zij kennen mogelijke locaties en kunnen meedenken over kansen. Zo is in Beltrum een initiatief ontstaan met jongeren die in het dorp wilden blijven wonen. Soms staan bewoners aanvankelijk kritisch ten opzichte van nieuwe wooninitiatieven maar worden ze positief door de nieuwe energie. Met nieuwe leden bij de sportvereniging en koor en vrijwilligers in het voedselbos. Met het behoud van voorzieningen in hun buurt en een zinvolle bestemming van een leeg stuk grond of gebouw.



6. Impact van Collectief wonen op zorg (formeel en informeel)

Wat is de invloed of het effect van wonen in een collectieve woonvorm op de behoefte, consumptie en kosten van zorg?



Impact suggereert harde cijfers over rendement en resultaat, bijvoorbeeld in de vorm van wetenschappelijke data. Helaas hebben we geen betrouwbaar cijfermateriaal gevonden over de relatie tussen zorgbehoefte, -kosten of -consumptie van bewoners in een woongroep, -gemeenschap of andere vorm van collectief wonen. Ondanks alle aandacht voor uiteenlopende oplossingen om de stijgende zorgkosten en het groeiend personeelstekort aan te pakken. Iedereen lijkt overtuigd van de positieve effecten van samenwonen en omzien naar elkaar op welbevinden en gezondheid. Toch wordt de collectieve woonvorm niet altijd meegenomen als bijdrage aan een oplossing. Zou dat te maken hebben met het gebrek aan ‘harde’ cijfers en een heldere definitie?

Zorg is een breed begrip dat kan verwijzen naar gezondheidszorg: het geheel van activiteiten om gezondheid van mensen te verbeteren. Vaak wordt onderscheid gemaakt tussen formele en informele zorg en eerste en tweede lijnszorg. Zorg en welzijn worden vaak samen genoemd waarbij welzijn een meer preventieve associatie heeft. In het dagelijks leven heeft de term welzijn betrekking op de gezondheid en welbevinden, tevredenheid of geluk.

Burenhulp is een vorm van informele zorg in de vorm van eenvoudige ondersteuning, vrijblijvend, in vriendschappelijke relaties tussen mensen die in elkaars nabijheid wonen.

Mantelzorg is langdurige, vaak intensieve en niet vrijblijvende, ondersteuning van een hulpbehoevende naaste. Formele zorg is betaalde (para)medische zorg door een professional.

Bij impact in de zin van preventie -het voorkomen of doen beperken van de behoefte aan professionele zorg- kun je denken aan:

- omzien naar elkaar door ontmoeten en aandacht: tender loving care en naoberschap;
- burenhulp: tijdelijk als nodig en vrijwillig- zoals boodschappen doen, koken, samen eten, vervoer en lichte huishoudelijke taken;
- mantelzorg: zorg voor en door naasten- niet vrijblijvend en niet altijd 100% vrijwillig;
- informele en professionele zorg: bijvoorbeeld door inwonende studenten in een collectieve woonvoorziening. Teun Toebes heeft hier een aansprekende film over gemaakt: Human Forever.

“Een onsje aandacht scheelt een kilo zorg” – Cees van Boven van Woonzorg Nederland

“Nu ik weet dat er mensen zijn die voor me kunnen zorgen als nodig heb ik minder zorgen” – uitspraak van een bewoonster van een woongroep

Sociaal contact en langer zelfstandig en zelfredzaam leven, elkaar steunen en helpen, samen eten/koken en leuke activiteiten met elkaar ondernemen. Dat zijn de grootste voordelen van een woongemeenschap, volgens de deelnemers aan een onderzoek van de LVGO (Landelijke Vereniging van Groepswoners voor Ouderen) uit 2019. Elkaar zo nodig zorg geven scoort ook hoog. Burenhulp -zoals boodschappen doen, koken en samen eten, vervoer naar ziekenhuis- is essentieel voor zelfstandig (blijven) wonen. Emotionele steun en elkaar in noodgevallen tijdelijk opvangen wordt min of meer als vanzelfsprekend gezien. Maar er is een duidelijke grens aan wat bewoners in collectieve woonvormen voor elkaar kunnen en willen betekenen. Burenhulp is geen vervanging van mantelzorg door het eigen sociale netwerk en zeker niet van professionele zorg. Uitgangspunt is dat eenieder zijn of haar eigen zorg organiseert. Eureka! -een wooncoöperatie in oprichting (zie bij Best Practices) heeft begin 2024 een onderzoek gehouden onder hun belangstellenden met vergelijkbare uitkomsten. Mensen willen elkaar graag helpen als burenhulp met samen koken en eten, autorijden en -delen, lichte zorg en huishoudelijke hulp. Maar ze willen niet als zorgmedewerker aan de slag. Kortom: Burenhulp: ja. Mantelzorg: nee.

Van zelfredzaam naar samenredzaam – levensloopbestendige woningen en wijken

Veel initiatieven op het gebied van collectief wonen zijn gestart met het idee van ‘omzien naar elkaar’. Naast betaalbaarheid is dat een van de belangrijkste redenen om in een gemeenschap te gaan wonen. En tegelijk is het een voorwaarde om prettig te kunnen leven in een groep. Regelmatige ontmoetingen en oprechte aandacht maakt burenhulp vanzelfsprekend. Mensen die elkaar kennen durven eerder hulp te vragen en aan te bieden. Dat leidt tot minder eenzaamheidsgevoelens en heeft een positieve invloed op welbevinden en langer gezond en gelukkig zelfstandig wonen. En hoewel harde cijfers ontbreken, geven huisartsen aan dat ouderen die ‘meedoen en erbij horen’ minder frequent op spreekuur komen dan ouderen die veelal op zichzelf zijn aangewezen. Natuurlijk staat elk geval op zich, maar statistisch gezien schijnt dit een significant verschil in zorgconsumptie op te leveren.

De LVGO (landelijke Vereniging van Groepswoners voor ouderen) en het platform ZorgsaamWonen ondersteunen woongemeenschappen met tips en suggesties voor redzaamheid en zorgen voor elkaar. LVGO heeft een publicatie uitgebracht over de valkuilen en verwachtingen van zo lang mogelijk zelfstandig wonen. **ZorgSaamWonen pleit, naar aanleiding van een rapport van de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, voor** meer preventie, diversiteit en het beter betrekken van oudere burgers bij renovatie van woningen en wijken. Levensloopbestendig wonen moet niet worden beperkt tot de woning. Voor zelfstandig wonen is de aanwezigheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid van voorzieningen cruciaal. Het gaat ook om levensloopbe-

stendige woningen én wijken waardoor ouderen deel kunnen uitmaken van een gemeenschap.

Duidelijk is dat een zorgzame samenleving niet als vanzelf ontstaat. Door het opheffen van 800 verzorgingshuizen is een gat gevallen tussen zelfstandig wonen, in een gezinshuis of appartement, en verpleeghuis. Vroeger, tien jaar geleden, woonden ouderen met een lichte zorgvraag bij elkaar en hielden ze elkaar gezelschap in verzorgings- of bejaardenhuizen. Inmiddels weten we dat ‘zo lang mogelijk thuis blijven wonen’ ook kan leiden tot meer eenzaamheid en hoge(re) zorgkosten.

Om deze redenen organiseren steeds meer ouderen zich met gelijkgestemden in collectieve woonvormen en binnen (voor)zorgcirkels en zorgkringen. Woning- (bouw)corporaties en zorgorganisaties spelen hierop in door het ontwikkelen van nieuwe woonvormen met zorg- en verpleegplekken zoals de Thuisplusflats in Rotterdam en de Lang Leven Thuisflats in Amsterdam en Het Andere Wonen voor mensen met een zorgvraag. Denk ook aan nieuwe ‘hofjes’ voor ouderen; daar woont men letterlijk met ‘zicht’ op elkaar.

De overheid investeert op verschillende manieren in preventie gericht op het verkleinen van gezondheidsverschillen en beheersen van de zorgvraag. Een daarvan is GALA: Gezond en Actief Leven Akkoord dat is gericht op omzien naar elkaar en autonoom leven met behoud van eigen regie. Belangrijk begrip hierbij is de sociale basis: het aanbod van toegankelijke activiteiten en voorzieningen gericht op elkaar ontmoeten en ondersteunen, ontplooiën en ontspannen waardoor mensen kunnen samenleven en meedoen.

Movisie, het landelijk instituut voor een samenhangende aanpak van sociale vraagstukken, stelt dat het belangrijk is dat we anders met elkaar moeten gaan leven, helpen en zorgen. Daarom wil het instituut dat van de 100 miljard euro die nu wordt besteed aan medisch-specialistische zorg en geneesmiddelen, 1% naar sociaal werkers gaat die ouderen helpen zichzelf te ondersteunen. Deze professionals dragen, volgens het instituut, er aantoonbaar aan bij dat ouderen langer actief zijn, meer op elkaar letten en elkaar zo nodig bij de arm nemen. Mensen met een ziekte of aandoening kunnen op veel vlakken geholpen worden met oplossingen buiten de zorg. Met name de forse toename van huisartsbezoeken kan worden opgelost door sociaal werk en ‘meer omzien naar elkaar.’

De toekomst is grijs. Nederlanders worden steeds ouder en die vergrijzing heeft grote gevolgen voor zorgvraag, arbeidsmarkt en woningmarkt. In 2020 was 1 op de 21 inwoners van Nederland tachtig jaar of ouder; in 2040 zijn dat er naar verwachting 1 op de 12. Hierdoor stijgt het aantal chronische problemen zoals dementie, suikerziekte en chronische pijn bijvoorbeeld door slijtage van gewrichten. Tegelijkertijd zijn er steeds minder mensen om deze problemen op te vangen: families dunnen uit en wonen verder weg dan vroeger. In 2040 telt Nederland circa 5 miljoen 65+ers en zullen de zorgkosten zijn

verdubbeld ten opzichte van 2024. Bij ongewijzigd beleid, werken in 2040 een op de vier en in 2060 zelfs een op de drie mensen in de zorg (als die mensen überhaupt beschikbaar zijn).

Preventie en kostenbeheersing

Investeren in preventie in de zin van zo vroeg (lees: jong) mogelijk leren gezond te leven en een netwerk te ontwikkelen is misschien wel de beste manier om zorgkosten te beheersen. Gezondheidseconoom Marcel Canoy ziet 'zorgzame buurten' als remedie voor de vergrijzende samenleving. "In zorgzame buurten kijken burgers meer naar elkaar om en doet de zorg weer waar de sector ooit voor in het leven is geroepen. Dat betekent een hulpvraag niet automatisch beantwoorden met zorg om daarna te kijken wat de omgeving kan bijdragen. De eigen omgeving is het vertrekpunt. De vraag is hoe samen te leven in een grote mate van sociale cohesie."

Volgens hem gaat het vaak niet om zorg maar om aandacht en hulp bij het organiseren van het dagelijks leven: "Economie gaat niet over geld maar over schaarste en welvaart. Als je met die bril op naar de vergrijzing kijkt dan zijn zorgzame buurten de enige manier om tegemoet te komen aan die dubbele schaarste (arbeid en geld). Dat is de reden waarom de Vrije Universiteit bezig is om dit te kwantificeren op buurtniveau. Denk aan: zorgconsumptie, kwaliteit van leven en mate van eenzaamheid. Met die data krijg je een indruk van best practices."

Volgens Canoy valt zonder meer te verwachten dat zorgzame gemeenschappen leiden tot een daling van zorgkosten. "Ga maar na, ouderen die door de gemeenschap worden opgevangen gaan minder snel onnodig naar de huisarts en ontwikkelen ook minder (vage) somatische klachten. En als huisartsen ontlast kunnen worden doordat de buurt problemen opvangt, komt tijd vrij voor andere patiënten. Hetzelfde geldt voor psychologen en wijkverpleegkundigen." De baten van zorgzame gemeenschappen zijn volgens hem te vinden in zorg, arbeidsmarkt en woningmarkt. Beleidsterreinen waar grote schaarste is zowel in financiële zin als in termen van geluk, arbeidstevredenheid en zingeving. Maar ook in de vorm van minder eenzaamheid en meer lucht in de arbeidsmarkt. Hij wijst op Japanse studies die laten zien dat het hebben van 'ikigai' (Japans voor 'iets dat het waard is om voor te leven') zorgt voor een verminderde sterfte aan hart- en vaatziekten of beroerte. "Ook is er onderzoek naar blue zones: gebieden in de wereld waar mensen heel gezond oud worden. Wat nodig is, is politieke wil en bestuurlijke daadkracht."

Marcel Canoy is Hoogleraar gezondheidseconomie en dementie bij de Vrije Universiteit Amsterdam. Samen met het Instituut voor Publieke Waarden, een kennisorganisatie voor zorg en ondersteuning, is hij het initiatief Eerste Hulp bij Schottenongelukken gestart om zo hobbels op weg naar zorgzame buurten te effenen. Hij is ook initiatiefnemer van een manifest dat pleit voor meer ruimte voor buurtinitiatieven in de zorg.

Vragen aan jezelf

- Welke hulp of steun kun jij geven? Denk daarbij aan kort/lang/wat en aan wie wel en wie niet?
- Welke grens wil jij absoluut niet over gaan bij het aanbieden van hulp/steun? Denk hierbij aan je eigen vitaliteit/belastbaarheid/uit-houdingsvermogen?
- Welke hulp/steun wil jij absoluut niet ontvangen? Denk aan het aantal mensen en welke soort hulp/steun?

Collectieve Oplossingen

Ondertussen schieten collectieve oplossingen voor individuele problemen als paddenstoelen uit de grond. In allerlei gemeenschappen regelen bewoners steeds meer zelf. Ook als het gaat om zorg. Zoals in het dorp Austerlitz (in de gemeente Zeist) waar bewoners een eigen, onafhankelijke zorgcoöperatie opgericht. Dat scheelt geld en gedoe en maakt bewoners gelukkiger en gezonder. Toen in Austerlitz de vaste huisarts vertrok werd de behoefte aan meer zorg in het eigen dorp duidelijk. Daarom besloten ze het zelf te regelen en begonnen ze in 2012 met coöperatie Austerlitz Zorgt. Eerste actie was een peiling van behoeften en belangstellen gevolgd door een wervingsactie van vrijwilligers. Anno nu beschikt het dorp over meer dan tien verschillende welzijnsdiensten met de naam Austerlitz Rijdt, Eet, op Stap en Online. Alles draait op ruim honderd actieve vrijwilligers, een dorpsondersteuner en zorgcoördinator. Twee jaar na de oprichting van de coöperatie vroegen ze toestemming aan de gemeente om zorgwoningen te bouwen. In zes jaar tijd ontstond een gigantisch dorpshuis met vijfentwintig woningen (zeventien voor ouderen en acht voor starters). Niemand hoeft meer naar een verpleeghuis in Zeist of elders. Austerlitz Zorgt bespaart de gemeente Zeist veel geld en tijd. Wat het oplevert is meer levensgeluk en tevredenheid door mensen in een liefdevolle gemeenschap op te nemen. Naar schatting zijn er inmiddels zo'n 2.000 burgerinitiatieven gericht op zorg. Om kennis, knelpunten en oplossingen te delen is in 2017 het landelijk netwerk Nederland Zorgt Voor Elkaar opgericht.

In het wooncomplex Wij zijn Zuiderschans in Den Bosch wonen ouderen, mensen met dementie en jongeren samen. Zo worden er twee problemen tegelijk aanpak: de woningnood en het personeelstekort in de zorg. Het wooncomplex Zuiderschans is een initiatief van een woning(bouw)corporatie en een zorgorganisatie en telt 83 zelfstandige appartementen in de sociale huur voor 65-plussers en 44 studio's voor ouderen met dementie. Ook wonen er twaalf buurtverbinders: huurders die zich twee dagen per week inzetten voor de gemeenschap. Zij organiseren sociale activiteiten zodat bewoners gemakkelijk met elkaar in contact komen. Denk aan soep maken en eten en wandelen. De buurtverbinders worden geselecteerd op hun 'intrinsieke motivatie' en krijgen geen huurkorting of iets dergelijks.

Tot slot

Bij het beoordelen van de impact van collectief wonen op -behoefte, consumptie en kosten- van zorg zijn er tal van praktische problemen en uitdagingen. Van begripsduidelijkheid en -verwarring tot heterogeniteit in (woon)vorm en verwachtingen, beleving en individuele zorg vraag. Ook het meten van voortgang, opbrengst en welbevinden is niet eenvoudig. Toch is verder onderzoek naar de impact van preventie als gevolg van (buren)hulp en omzien naar elkaar -door gemeenschappelijk wonen- wenselijk. Daarbij is het van belang dat resultaten daadwerkelijk met elkaar vergeleken kunnen worden.

Geraadpleegde bronnen en nuttige links – voor meer informatie

Dank aan alle -ook niet hier genoemde- bronnen die ik de afgelopen maanden ben tegengekomen tijdens mijn zoektocht naar vormen, voordelen, voorbeelden, vooroordelen, ontwikkelingen, uitdagingen, opbrengsten en risico's van collectief wonen. Het was een genoegen om me te kunnen verdiepen in zo'n relevant onderwerp. Woorden schieten tekort om duidelijk te maken hoe dankbaar ik ben voor het geduld en de bereidheid waarmee eenieder me heeft aangehoord, geholpen, aangevuld en gecorrigeerd. Ik ben beschikbaar voor vragen, aanvullingen, opmerkingen en suggesties: anton@tenwestenend.nl

Bronnen

- Berg, van der M. 2024, De beleidsbubbel en hoe we die liefdevol leeg laten lopen
- Bokern F. 2022, Crapuul; kroniek van een sloppenwijk
- Bregman, R. 2024. Morele ambitie, stop met het verspillen van je talent en maak werk van je idealen
- Bockxmeer van J. 2023. Wonen is een publieke taak. Nu nog beleid waar je dat in terugziet
- Bockxmeer van J. 2023. 'Je moet een eigen huis kopen'- niet dus. En wat ik nog meer leerde als correspondent Wonen
- Bockxmeer van J. 2024. Zo lang huizenbezit heilig is, lost de coalitie de wooncrisis niet op
- Buhrs B. 2015, City- en gebiedsmarketing; kiezen voor een succesvolle toekomst voor stad, wijk, woon- werk en winkelgebied
- Camp P. 2018, Wonen in de 21^e eeuw; naar een hedendaags utopia -collectieve woonvormen in Nederland en België- meer dan 250 inspirerende voorbeelden
- Canoy M, 2023. Manifest bepleit ruimte voor buurtinitiatieven in de zorg
- CBS, 2024. Ontwikkeling van huishoudens in Nederland
- CBS, 2024. Onderzoek naar Sociaal economische segregatie in Nederland
- Centrum Groepswonen, 2023. Samen komen we er wel – over mensen, bouwstenen, samenwerken en volhoudbaarheid
- Centrum Groepswonen, 2021. Kansen voor Collectieve Woonvormen in Den Haag
- Collectieve Kracht, 2024. De financiering van burgerinitiatieven: van uitdagingen naar oplossingen
- Cooplink, 2024. Belemmeringen in wet en regelgeving
- Cooplink, 2023. Stimuleer en versnel coöperatieve woonvormen – Oproep aan provincies
- Cooplink, 2022. Collectieve woonvormen in het bezit van woningbouwcorporaties
- Christian D. 2003. Creating a live together: practical tools to grow eco-villages and intentional communities
- De Architect, 2023, Goed wonen; thuis is meer dan een huis
- De Architect, 2023, Zorgzame architectuur, voor hong en oud
- De Architect, 2024, Bouwen met wat er is; over hergebruik en afval als grondstof
- Duyvesteijn A, 2013. Op weg naar een zichzelf organiserende samenleving
- Florida R. 2002, The Rise of the Creative Class
- Groot A. en Potjer W. 2024 Anders wonen; inspirerende verhalen en tips van woonpioniers
- Jansen F. 1999. De Ravelijn; woonschool voor zwaksociale gezinnen in Maastricht
- Hilhorst P. en van der Lans J. 2013, Sociaal doe-het-zelven; de idealen en de politieke praktijk
- Hochstenbach, C. 2022 Uitgewoond: Waarom het hoog tijd is voor een nieuwe woonpolitiek
- Kamphorst G. 2020. Whitepaper wooncoöperaties; van vreemde eend naar een blijvende oplossing voor betaalbare huurwoningen
- Khandekar S. 2020. Ontwerpen voor duurzaamheid door herontwikkeling
- Kleuver De J. 2023, Sociale architectuur; het sociale bouwproces van woon-gemeenschappen
- Lans van der J. 2024. Van Onderop; over burgers, professionals, ambtenaren en bestuurders
- Leclercq E. en Smit M. 2021. Circular Communities; the value flower – design method for collective circular initiatives
- Lengkeek A. en Kuenzli P. 2022, Operatie Wooncoöperatie; uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit
- Movisie, 2018. De Sociale basis: terug van weggeweest
- Moor de, T. 2023. Collectieve kracht
- Nuesink R. 2016. Woongroepen: de continuïteit van collectiviteit: een onderzoek naar continuïteitsbepalende factoren van woongroepen in Nederland

- Peeters P-H. 2024. Eerst het samen leven, dan de gezondheidszorg
- Platform31, nb. Beter benutten bestaande woningbouw
- Provincie Gelderland, 2024. Van solo naar samen: collectief wonen, iets voor jou?
- Rotmans, J. 2021. Omarm de chaos
- Siegers A. 2016, De nieuwe route; transformatie in het sociaal domein/ samensturing met alle betrokkenen
- Szischke, D. 2023. Together; towards collaborative Living
- Taskforcewonenenzorg, 2021. Handreiking voor een toekomstbestendige woonzorgvisie
- TU Delft Vision Team Wonen. 2023. Ruimte voor wonen: naar een integrale aanpak van de Nederlandse woonopgave
- Tongerlo van, M. De Correspondent, de juiste zorg op de juiste plek – in dit dorp regelen ze het zelf.
- Ziegler F. en Gautier T. 2024, Een wereld van gemeenschappen

Links naar meer informatie:

- Aedes.nl
- Bajesdorp.nl
- boschgaard.nl
- decorrespondent.nl, De juiste zorg op de juiste plek – in dit dorp regelen ze het zelf
- CBS.nl > alle cijfers over wonen bij elkaar
- Centrumgroepswonen.nl
- CollectieveKracht.nl
- Cooplink.nl
- Degyselaar.zowonen.com
- Derefter.nl
- Dewarren.co
- Ecodorpboekel.nl
- Eentegeneenzaamheid.nl
- Eurekaamsterdam.nl
- gemeenschappelijkwonen.nl/mediawiki
- Gewoon thuis in Ruysdonck > youtube.com/watch?v=8tA6hEhy6rA
- Hetkanwel.nl > duurzaam leven
- Hofje-het-genietschap.nl
- Iewan.nl
- Kalkbreite.ch
- Katalys.nl
- Knarrenhof.nl
- Kraftwerk1.ch
- Lsabewoners.nl
- lvgo.nl

- www.lvgo.nl/starters/gemeenschappelijk-wonen-iets-voor-mij/
- Mehralswohnen.de
- Mitzbauzentrale-muenchen.de
- Movisie.nl
- Naoberzorg.nl
- Nlzorgvoorelkaar.nl
- Omslag.nl
- orkz.net/nl
- Overhoopoverhoop.nl
- Platform31.nl
- Platformwoonopgave.nl
- portaal.nl/over-ons/inclusieve-buurtten/onze-gemengd-wonen-projecten/de-saffier/
- Ruimteenwonen.nl > kennisnetwerk over de leefomgeving
- Schiffelerhof.nl
- sociuswonen.nl/locaties/de-saffier/
- Socialevraagstukken.nl
- Stadsveteraan020.nl
- Stadmakersonline.nl
- Stadswerk.nl
- Stekindegrotewielen.com
- Taskforcewonenenzorg.nl
- Vernieuwendwonen.nl
- Volkshuisvestingnederland.nl
- Vrijcoop.nl
- WBVG.nl
- Wedoehetsamen.nl
- wonenindestadsveteraan.nl/
- Wohnfonds.wien.at
- Woonbond.nl
- Wooncoop.be
- Zorgsaamwonen.nl
- zorgsaamwonen.nl/thema/woonvormen
- Zorgcooperatie.nl

Over de auteurs

Anton ten Westenend: Anton is sinds 1998 zelfstandig ondernemer/adviseur op het gebied van maatschappelijke marketing en communicatie. Zo helpt hij, als betrokken burger en zzp-er, organisaties bij het inspelen en omgaan met veranderingen. Met als doel: mensen aanzetten tot zinvol meedoen en betekenisvol bijdragen. Uit eigen ervaring weet hij hoe bepalend wonen en leefomgeving zijn voor welbevinden. Vandaar zijn belangstelling voor zelforganisatie en gemeenschapsontwikkeling als oplossing voor maatschappelijke vraagstukken. Want de overheid kan het niet alleen.

Joop van Duren: Joop werkt sinds 2015 als lector Facility Management bij Zuyd. Een van de thema's waar zijn lectoraat praktijkgericht onderzoek naar doet is het versterken en ondersteunen van communities; zo'n beetje de core business van facility managers. Binnen dit thema gaat de aandacht uit naar wat collectieve woonvormen kunnen betekenen voor woningtekort, gebrek aan (betaalbaarheid) van de zorg, het verstevigen van cohesie en het bevorderen van naar elkaar omzien. Deze gedachte vormde de nieuwsgierige voedingsbodem naar collectieve woonvormen.

