

De mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen

Juni 2022

Woningsplitsing en
woningdelen

Meergeneratiewonen

Flexwonen

Levensloopbestendig wonen

Inhoudsopgave

Inleiding	3
Aanleiding	3
Het onderzoek	4
Woningsplitsing en woningdelen	6
Wat is woningsplitsing en woningdelen?	7
Woningsplitsing en woningdelen in de gemeente Olst-Wijhe	8
Referentieprojecten	10
Het woningdelen experiment van woningcorporatie Talis	10
Duo Wonen, zelfstandig wonen voor jong en oud	13
Het nieuwe beleid van de gemeente Bergeijk voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad	14
Erfdelen, samen oud worden op een voormalig boeren erf	17
BuitenDelen, een gedeeld wooneerfproject in Lettele	20
Twaalf families wonen samen op Erve Veldboer in Langeveen	22
Leerpunten en aanbevelingen	24
Meergeneratiewonen	27
Wat is meergeneratiewonen?	28
Meergeneratiewonen in de gemeente Olst-Wijhe	29
Referentieprojecten	31
Drietal kangoeroewoningen in het centrum van Ermelo	31
Eikpunt, een meergeneratiewijk in Nijmegen-Lent	33
Duo Wonen, zelfstandig wonen voor jong en oud	37
Leerpunten en aanbevelingen	38
Flexwonen	39
Wat is flexwonen?	40
Flexwonen in de gemeente Olst-Wijhe	40
Referentieprojecten	41
De Steiger, 40 flexwoningen op een voormalig bedrijventerrein in Zwolle	41
Het Molenhuis in Wijchen, wooneenheden voor jongeren in een tijdelijk leegstaand gebouw	44
Gesprek met het Expertisecentrum Flexwonen	46
Leerpunten en aanbevelingen	48
Levensloopbestendig wonen	50
Wat is levensloopbestendig wonen?	51
Levensloopbestendig wonen in de gemeente Olst-Wijhe	51
Referentieprojecten	53
16 levensloopbestendige sociale huurwoningen in Didam	53
Levensloopbestendige koopwoningen met een historisch karakter in Wapenveld	56
Het levensloopbestendige tiny house van Ingrid in de Olstergaard	58
Samen oud worden op het Vriendenerf in Olst	60
Leerpunten en aanbevelingen	63
Conclusies	64

Woningsplitsing en woningdelen	65
Meergeneratiewonen	66
Flexwonen	66
Levensloopbestendig wonen	67
In het kort	68
Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	69
Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap	70
CPO in de gemeente Olst-Wijhe	70
Referentieprojecten	71
Leerpunten en aanbevelingen	71
<i>CPO-pilot met jongeren</i>	73
CPO-pilot met jongeren in de gemeente Brockhorst	73
Literatuurlijst	76

Inleiding

Dit onderzoek is geschreven als onderdeel van een derdejaars stage van een student Ruimtelijke Ordening en Planologie van Hogeschool Saxion in Deventer. Deze stage heeft plaatsgevonden binnen het Team Leefomgeving van de gemeente Olst-Wijhe. Het onderzoek heeft betrekking op het thema wonen. Een belangrijk thema dat door de huidige woningcrisis zowel lokaal als landelijk volop in de aandacht staat. Het onderzoek gaat specifiek in op de mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen. Woonvormen waar we eventueel ook in Olst-Wijhe (verder) mee aan de slag kunnen.

Het onderzoek is ontstaan naar aanleiding van de Woonvisie die de gemeente onlangs heeft opgesteld. Hierin worden een aantal vernieuwende woonvormen beschreven waar de gemeente misschien mee aan de slag wil. Om de visie naar de praktijk te vertalen is er ook een Uitvoeringsprogramma Wonen opgesteld. In dit Uitvoeringsprogramma wordt het uitwerken van de mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen als een van de zaken die moet worden uitgevoerd. Hieruit is het onderzoek voortgekomen wat nu voor u ligt.

De woonvormen die onderzocht zijn, zijn woningsplitsing en woningdelen, meergeneratiewonen, flexwonen en levensloopbestendig wonen. Om de mogelijkheden hiervoor in kaart te brengen is een groot aantal vernieuwende projecten en pilots onderzocht. Er hebben interviews plaatsgevonden met bewoners, gemeentes, projectontwikkelaars, initiatiefnemers en experts. In het onderzoek komen de verslagen van de verschillende projecten en pilots terug. Verder wordt er een korte beschrijving gegeven van wat de woonvormen precies inhouden, hoe we er momenteel als gemeente naar kijken en wat we kunnen meenemen van de onderzochte projecten. Onverwachts heeft deel projecten interessante informatie opgeleverd met betrekking tot Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Daarom is besloten hier ook een hoofdstuk over toe te voegen.

Aanleiding

De afgelopen tijd is de gemeente druk bezig geweest met het opstellen van de Woonvisie voor de periode 2022-2025. Deze zal in de loop van 2022 worden vastgesteld door de gemeenteraad. In de Woonvisie staat beschreven wat de gemeente op hoofdlijnen wil als het gaat om wonen. De ambitie is uitgesproken om de komende tien jaar te groeien met 1000-1200 woningen.

De hoofddoelstelling van de Woonvisie luidt:

Ontwikkelen van een toekomstbestendige eigenzinnige woongemeente waar we onze inwoners in staat stellen om goed te kunnen wonen.

Deze hoofddoelstelling is vertaald naar een viertal belangrijkste pijlers. Dit zijn:

A. Forse uitbreiding van het woningaanbod.

We zetten in op extra woningbouw de komende jaren, vooral rond de kernen Olst en Wijhe. Voor het dorp Wesepe liggen er ook kansen op extra nieuwbouw. Daarnaast passen we in de andere kernen maatwerk toe in afstemming met de betreffende kernen.

B. Goede mix van doelgroepen en woningtypen.

Differentiatie in de wijken, buurten en kernen is van groot belang voor de leefbaarheid. Dit willen we bevorderen door gerichte nieuwbouw en vernieuwing om daarmee de sociale samenhang te vergroten.

C. Duurzaam, klimaat adaptief en natuur inclusief.

We willen onze woningen en woonomgeving inrichten die past bij de uitdagingen van deze tijd. Daarbij maken we onder andere gebruik van de ervaringen die we in de wijk Olstergaard opdoen.

D. Sociaal en inclusief.

Meedoen aan de samenleving, een samen redzame gemeenschap en aanvullende ondersteuning aan iedereen die dat nodig heeft staan centraal. Door aandacht voor

leefbaarheid in de kernen en wijken en het bevorderen van ontmoeting in de directe woonomgeving kan inclusie worden versterkt.

De uitvoering

Om van de visie naar de praktijk te gaan worden de plannen en ideeën uitgewerkt in een Uitvoeringsprogramma en een Masterplan Woningbouw. In Uitvoeringsprogramma wordt voor elk van de vier pijlers beschreven wat de gemeente de komende tijd allemaal gaat doen. In het Masterplan Woningbouw wordt getracht een planning te geven van wanneer er wat er gebouwd gaat worden.

Het onderzoek

Dit onderzoek gaat in op een tweetal punten uit het Uitvoeringsprogramma. Deze zijn onderdeel van pijler B van de Woonvisie: Goede mix van doelgroepen en woningtypen. Deze pijler is in het Uitvoeringsprogramma beschreven aan de hand van negen te ondernemen stappen. In dit onderzoek heeft betrekking op de volgende twee stappen:

- **Het streven naar zoveel mogelijk levensloopbestendige woningen.**
- **Het verder het uitwerken van de mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen.**

Voor het uitwerken van de mogelijkheden voor vernieuwende woonvormen wordt in het Uitvoeringsprogramma een aantal woonvormen expliciet genoemd. Het gaat hierbij om woningsplitsing, woningdelen, meergeneratiewonen en flexwonen. Omdat uit de Woonvisie blijkt dat nader onderzoek naar levensloopbestendige woningen noodzakelijk is, is besloten om dit ook als 'vernieuwende' woonvorm aan te merken en zo te behandelen in dit onderzoek. Verder hebben woningsplitsing en woningdelen erg veel raakvlakken, en is zodoende besloten dit als één categorie te hanteren.

Het onderzoek heeft onverwachts veel nieuwe inzichten opgeleverd betreffende Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In het Uitvoeringsprogramma wordt CPO bij het thema 'goede mix van doelgroepen en woningtypen' expliciet benoemd. Daarom is besloten ook een kort hoofdstuk over CPO toe te voegen.

De woonvormen die in dit onderzoek aan bod komen:

- Woningsplitsing en woningdelen
- Meergeneratiewonen
- Flexwonen
- Levensloopbestendig wonen

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

De hoofdvraag van het onderzoek luidt als volgt:

- ***Wat houden de vernieuwende woonvormen die de gemeente nader onderzocht wil hebben precies in, hoe worden ze binnen andere gemeenten toegepast en kunnen deze een bijdrage leveren aan het oplossen van het woningbouwvraagstuk in de gemeente Olst-Wijhe?***

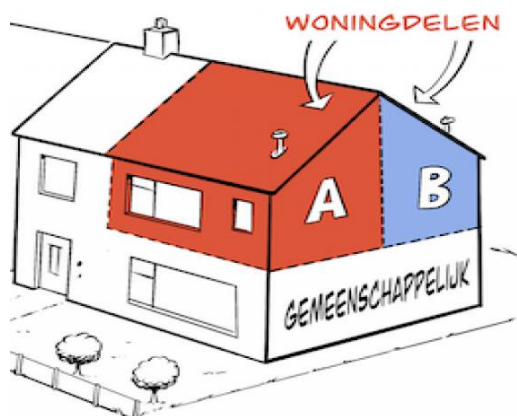
Om deze hoofdvraag te beantwoorden zal per woonvorm op een aantal zaken worden ingegaan. Eerst wordt de betreffende woonvorm beschreven aan de hand van de beschikbare literatuur. Wat deze precies inhoudt en welke vormen er mogelijk zijn. Vervolgens wordt aangegeven hoe de gemeente Olst-Wijhe er momenteel naar kijkt, door onder andere aan te halen wat er in de Woonvisie over de woonvorm of bijbehorende doelgroep wordt gezegd. Een referentieonderzoek vormt het belangrijkste deel van dit onderzoek. Voor elke woonvorm zijn een aantal projecten in

Nederland onderzocht, of is er geïnformeerd naar beleid van andere gemeentes. Er wordt beschreven wat ze precies inhouden en wat we er als gemeente Olst-Wijhe van kunnen leren. Aan het einde van het rapport wordt een conclusie getrokken of en hoe de onderzochte woonvormen een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van het woningbouwvraagstuk in de gemeente Olst-Wijhe?

De keuze van referentieprojecten

Het zoeken naar geschikte referentieprojecten heeft voornamelijk via het internet plaatsgevonden. Hier is in eerste instantie een erg grote lijst met mogelijke projecten uit voortgekomen. Dit waren er teveel om allemaal in het onderzoek op te nemen. Er zijn daarom keuzes gemaakt voor welke projecten het meest relevant zijn voor de gemeente Olst-Wijhe. Hierbij is onder andere gekeken naar de schaal van het project en de grootte en het karakter van de betreffende gemeente. Deze moet tot op zekere hoogte aansluiten bij onze eigen gemeente. Verkamering in de Randstad is bijvoorbeeld niet zo relevant. Ook zijn veel projecten gekozen omdat ze inspelen op een vergelijkbare opgave als waar de gemeente Olst-Wijhe momenteel mee te maken heeft.

Woningsplitsing en woningdelen



Wat is woningsplitsing en woningdelen?

Woningsplitsing en woningdelen in de gemeente Olst-Wijhe

Referentieprojecten:

- *Het woningdelen experiment van woningcorporatie Talis*
- *Duo Wonen, zelfstandig wonen voor jong en oud*
- *Het nieuwe beleid van de gemeente Bergeijk voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad*
- *Erfdelen, samen oud worden op een voormalig boerenerf*
- *BuitenDelen, een gedeeld woonerfproject in Lettele*
- *Twaalf families wonen samen op Erve Veldboer in Langeveen*

Leerpunten en aanbevelingen



Wat is woningsplitsing en woningdelen?

Woningdelen en woningsplitsing zijn beide manieren om op een andere manier van de bestaande woningvoorraad gebruik te maken. Om de problemen op de woningmarkt op te lossen wordt vaak gedacht aan nieuwbouw. Het intensiever gebruik maken van de bestaande woningbouw kan echter ook helpen om de woningnood te verlichten. Jaarlijks wordt er volgens Rijksoverheid gemiddeld ongeveer 1% nieuw bijgebouw (Rijksoverheid, 2019). Veruit het grootste deel is dus bestaande bouw. Wanneer er voor een woningzoekende een plek gevonden kan worden binnen de bestaande woningvoorraad hoeft er geen nieuwe woning worden bijgebouwd. De bestaande bouw biedt kansen, maar deze kansen worden lang niet altijd benut.

Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt een bestaande woning gesplitst in twee of meer woningen. Dit kan op verschillende manieren gebeuren. Een huis kan horizontaal gesplitst worden, maar ook verticaal. Anders dan bij inwonen ontstaan er twee afzonderlijke woningen met zelfstandige huishoudens. Vaak komt woningsplitsing voor bij eigenaren of beleggers die een deel van de woning willen verhuren of verkopen. Er zijn ook een aantal andere opties mogelijk. Er worden bijvoorbeeld boerderijen in het buitengebied gesplitst om wonen in een gemeenschap mogelijk te maken. Ook kunnen eengezinswoningen gesplitst worden in twee woningen om ruimte te bieden voor een familielid of om extra huurinkomsten te krijgen.

Woningsplitsing kan op twee manieren gebeuren. Het kan zowel bouwkundig als kadastraal. Het hangt ervan af wat er met de woningen gebeurt of beide noodzakelijk zijn. Een woning wordt bouwkundig gesplitst als de woning wordt opgedeeld om te verhuren. Bij een bouwkundige splitsing moeten in ieder geval vluchtvoorzieningen, brand- en rookmelders, brandscheidingen, geluidswering en een badkamer en toilet aanwezig zijn. Een kadastrale splitsing wordt toegepast wanneer de woning wordt gesplitst om te verkopen. Deze moet dan worden doorgevoerd in het kadaster. De twee nieuwe woningen die ontstaan hebben eigen vastgestelde grenzen. Bij kadastraal splitsen moeten beide woningen over een eigen voordeur, huisnummer, keuken, badkamer en toilet beschikken. De voordeur mag eventueel wel uitkomen in een gedeelde hal of trappenhuis.

Woningdelen

Bij woningdelen zijn er verschillende vormen denkbaar. Wat bij deze vormen overeenkomt is dat bewoners er bewust voor kiezen om samen een woning te delen zonder dat ze een liefdesrelatie hebben of een gezin vormen. Woningdelen wordt vaak onderverdeeld in vijf vormen. Deze vormen worden geregeld door elkaar heen gebruikt, en overlappen elkaar regelmatig.

Samenwonen: Bij samenwonen hebben de bewoners vaak een liefdesrelatie, maar dit is niet noodzakelijk. De bewoners vormen samen één huishouden en delen één huurcontract.

Inwonen: Bij inwonen worden één of meerdere kamers in een woning afzonderlijk verhuurd. De eigenaar of hoofdhuurder woont zelf ook in de woning. Voorbeelden van inwonen zijn een hospita of een huurcontract voor een kamer.

Onderhuur: Bij onderhuur verhuurt een iemand die zelf huurt zijn kamer of woning via een onderhuurcontract aan een derde partij. Bij onderhuur woont de hoofdhuurder zelf niet in het huis. Onderhuur zie je eigenlijk alleen bij woningen die anders leeg zouden staan. Dit gebeurt meestal omdat de hoofdhuurder tijdelijk ergens anders verblijft.

Friendscontract: Een friendscontract lijkt op samenwonen, maar er zijn een aantal verschillen. De huurders hebben nooit een liefdesrelatie, en vormen allebei financieel een eigen huishouden. De huurders delen wel één huurcontract.

Verkamering: Verkamering houdt in dat meerdere kamers in een woning afzonderlijk worden verhuurd. Ook in dit geval woont de eigenaar van de woning er zelf niet. Bij verkamering heeft iedere huurder een eigen huurcontract.

Voordelen

Woningdelen en woningsplitsing kunnen de lokale woningmarkt en de woningzoekenden een aantal voordelen bieden. De bestaande woningvoorraad kan beter worden benut. Zeker bij woningdelen

komt hier ook een bepaalde mate van flexibiliteit bij kijken. Woningssplitsing is vaak meer permanent. Een ander voordeel is dat moeilijk te huisvesten doelgroepen makkelijker aan woonruimte kunnen worden geholpen. Zeker voor alleenstaande huurders is het makkelijker om een betaalbare zelfstandige woning te vinden. Woningdelen en woningssplitsing kan ook bijdragen om levendigheid te vergroten. Er komen meer bewoners die gebruik maken van de lokale voorzieningen. Verder biedt het kansen voor hulpbehoevenden om samen te wonen om elkaar te ondersteunen. Hierdoor neemt zowel de eenzaamheid al de vraag naar professioneel zorg af.

Risico's

Woningdelen en woningssplitsing kennen ook een aantal risico's. De eerste is overbewoning. Meer bewoners kunnen bijdragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau, maar kunnen ook voor overlast voor omwonenden zorgen. Dit komt het vaakst voor wanneer het voor de jongerendoelgroep wordt ingezet. Als woningdelen of woningssplitsing niet op een zorgvuldige manier gebeurt, kunnen er volgens kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ook slechte of onveilige woonomstandigheden ontstaan.

Woningssplitsing en woningdelen in de gemeente Olst-Wijhe

De gemeente heeft in de Woonvisie een stuk opgenomen dat specifiek ingaat op woningssplitsing en woningdelen. Deze luidt als volgt:

Woningssplitsing en woningdelen

Naast vernieuwing bij nieuwbouw kan gedacht worden aan woningssplitsing. Het splitsen van een grote woning biedt mogelijkheden voor bijvoorbeeld een meergeneratiewoning. Nu is dat meestal alleen via inwoning mogelijk. Niet elke situatie is ruimtelijk echter geschikt voor splitsing, zodat uitwerking daarvan wel beleid vraagt. Dit punt nemen we mee bij het Uitvoeringsprogramma.

Als gemeente staan we ook open voor woningdelen. Woningcorporatie SallandWonen verkent deze mogelijkheid, waarbij bijvoorbeeld enkele starters gezamenlijk een woning kunnen huren. Nu er steeds meer éénpersoonshuishoudens zijn, biedt dit kansen om zo meerdere woningzoekenden op weg te helpen met een woning. Woningdelen kan ook bij koopwoningen worden toegepast. Zo staan we als gemeente onder voorwaarden al inwoning al toe. Zo kan een grote woning onderdak bieden aan twee huishoudens als er bijvoorbeeld sprake is van een gezamenlijke entree/haal. Inwoning en woningdelen liggen feitelijk in elkaars verlengde..

Citaat uit de Woonvisie

Verder is in de Woonvisie ook een stuk opgenomen over wonen in het buitengebied. Hier komt het delen van erven ook aan de orde. Het gaat om de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van de provincie. Het KGO beleid maakt het mogelijk meerdere wooneenheden te bouwen.

In de afgelopen jaren is wonen in het buitengebied vanuit de (provinciale) Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving vooral ingestoken op afwegingen vanuit ruimtelijke kwaliteit. We hechten eraan om de volkshuisvestelijke opgave bij de afwegingen van initiatieven meer een rol te laten spelen. Daarbij denken we onder andere aan de nadrukkelijk aanwezige behoefte vanuit de lokale gemeenschappen in de kleine kernen en buurtschappen om via creatieve oplossingen jongeren en ouderen in staat te stellen in de bestaande omgeving te kunnen blijven wonen. Dat kan door bijvoorbeeld door bij de KGO invulling de toegestane m3 om te zetten in kleinere wooneenheden onder één dak. Daarnaast kunnen nieuwe woonvormen zoals erfdelen/vriendenerf worden toegestaan op voorwaarde dat voldaan wordt aan de kwalitatieve inspanningen zoals sloop van voldoende m2 leegstaande bedrijfsgebouwen. Op dit moment hebben wij geen eigen beleidskader voor het KGO beleid, maar hanteren we het provinciaal KGO beleid. Dat betekent dat we de wens om meer lokaal beleid te ontwikkelen meenemen bij het Uitvoeringsprogramma.

Citaat uit de Woonvisie

Woningdelen gebeurt nog niet in de gemeente Olst-Wijhe, maar SallandWonen is er al wel mee bezig in een andere gemeente. SallandWonen en de gemeente Raalte hebben in 2021 besloten een pilot met woningdelen voor jongeren in de leeftijd van 18 tot 28 jaar te starten. Dit is besloten gezien de druk op de huurwoningmarkt en het feit dat het realiseren van nieuw vastgoed waarschijnlijk nog een aantal jaar gaat duren. Ook zien beide partijen dat het voor jongeren moeilijker is een huurwoning te bemachtigen, omdat zij minder kans hebben gehad om inschrijfduur op te bouwen.

Pilot woningdelen SallandWonen

De pilot houdt in dat SallandWonen aan maximaal drie jongeren een huurwoning aanbiedt. Er gaan maximaal drie woningen verhuurd worden als onderdeel van deze pilot. Deze woningen zullen in principe niet worden verbouwd, maar zal verhuurd worden zoals deze nu is. De bewoners delen de gezamenlijke ruimten zoals de woonkamer, keuken en badkamer. Ze moeten onderling afspraken maken over de verdeling van de gezamenlijke kosten, zoals bijvoorbeeld internet en gemeentelijke heffingen. Er wordt gewerkt met huurcontracten van 5 jaar. Het is belangrijk dat de huurders hun inschrijfduur bij SallandWonen behouden, zodat ze kunnen doorstromen naar een reguliere huurwoning. Eind 2022 zal er een evaluatie plaatsvinden.

Beschrijving pilot woningdelen van SallandWonen en de gemeente Raalte

Referentieprojecten

Het woningdelen experiment van woningcorporatie Talis

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een medewerker van woningcorporatie Talis, die betrokken is bij het experiment betreffende woningdelen.

De woningcorporatie Talis, actief in de regio Nijmegen en Wijchen, is sinds 2021 aan het experimenteren met woningdelen. Ze verdelen grote eengezinswoningen in twee onzelfstandige huurwoningen. Op deze manier bieden ze woningzoekenden de mogelijkheid om een betaalbare woning te huren. Er is gestart met het delen van drie woningen, maar door het succes wordt het aantal momenteel flink uitgebreid.

Er is besloten om met woningdelen te experimenteren door de toenemende druk op de woningmarkt. Er wordt vaak ingezet op extra woningbouw, maar Talis zag dat er vooral ook in hun bestaande bezit nog mogelijkheden waren. Ze zochten naar een oplossing om hun bezit op een flexibele manier in te zetten. Op dit moment is er een enorme krapte op de woningmarkt, maar deze kan in de toekomst ook weer afnemen. Om leegstand in de toekomst te voorkomen moet er meer gedaan worden binnen het huidige woningbestand



Het logo van woningcorporatie Talis

Wat is woningdelen van Talis?

Bij woningdelen deelt Talis dus een eengezinswoning om er twee onzelfstandige wooneenheden van te maken. De nieuwe bewoners hebben geen eigen voordeur en adres, en kunnen dus ook geen huursubsidie aanvragen. Ze hebben beide een eigen slaapkamer en badkamer. De rest van de voorzieningen wordt gedeeld. Woningdelen heeft een aantal raakvlakken met kamerverhuur, maar verschilt wel degelijk. Bij woningdelen wonen er bijvoorbeeld maar twee mensen in een huis. De bewoners hebben ook een eigen badkamer met een wastafel, douche en toilet. Als ze 's nachts naar het toilet moeten hoeven ze de andere bewoners dus niet tegen te komen.

Het verbouwen van de woning

De grootste ingrepen die bij het verbouwen van de woning gedaan moeten worden zijn het plaatsen van een extra badkamer, het dichtzetten van de huidige opening van de badkamer naar de gang en het doorbreken van een opening van de slaapkamer naar de badkamer. De kosten voor deze aanpassingen zijn gemiddeld rond de 17.000 euro. Deze kosten wegen goed op tegen de extra inkomsten van twee losse huurwoningen. Voor de eengezinswoning kan ongeveer 650 euro aan huur gevraagd worden. De twee onzelfstandige woningen leveren samen zo'n 850 tot 900 euro per maand op. De kosten van de verbouwing zijn dus binnen een aantal jaar terugverdiend door de extra huuropbrengsten. In dit opzicht verschilt woningdelen sterk van woningsplitsen. Er gelden veel minder eisen. Zo hoeft er geen tweede meterkast geplaatst te worden, en zijn regels rondom de brandveiligheid en geluidsisolatie een stuk minder streng.

Momenteel wordt er nog op een traditionele manier een nieuwe badkamer ingebouwd. Er worden tegels gezet en gebruik gemaakt van inbouw leidingwerk. Talis is aan het kijken of dit op een slimmere manier kan. Dit heeft twee redenen. Ten eerste kan het zo makkelijk worden om de woningen weer terug te verbouwen naar een eengezinswoningen. Ten tweede kan het een manier zijn om de huidige bouwstroom te verkorten. Er is een tekort aan mensen in de bouw en dat zorgt voor lange doorlooptijden. Als mogelijke oplossing is er onder andere gekeken naar geprefabriceerde eenheden. Het is echter erg lastig om deze op de goede plek in de woning te krijgen. Iets anders waar ze mee experimenten is Keratop. Dit is een groot formaat tegel die makkelijk ter plaatsen is en ter plekke op maat gemaakt kan worden. Hierdoor kan er sneller gebouwd worden en zijn er minder handelingen nodig.

Gedeelde voorzieningen

Er is voor gekozen grotendeels te werken met gedeelde voorzieningen. De hele benedenverdieping is voor beide bewoners toegankelijk. Dit is in de eerste plaatst bedoeld om eenzaamheid tegen te gaan. Woningdelen is niet bedoeld voor mensen die het als een noodoplossing zien. Het is echt voor mensen die het gezamenlijk wonen als wenselijke oplossing zien. Ze merkten dat er tijdens de corona pandemie veel alleenstaanden waren die zich eenzaam voelden. Er was een groep die behoefte had om gezellig samen te gaan wonen. De gedeelde voorzieningen maken dit onderlinge contact mogelijk. Een ander voordeel is dat de tuin, keuken en badkamer een stuk groter zijn dan bij een zelfstandige woning in dezelfde prijsklasse.

Behoeftte aan woningdelen

Er is voorafgaand aan het experiment geen onderzoek gedaan naar de woonbehoefte voor woningdelen. De pilot is juist gestart om erachter te komen in hoeverre deze behoefte er is en of het een oplossing kan bieden voor een substantiële groep mensen. Het kan zijn dat de vraag na het delen van 10 woningen is opgedroogd. In dat geval is het blijkbaar geen concept waar vraag naar is, en zal Talis er mee stoppen. Talis ziet dit echt als de onderzoeksfase om te kijken of er vraag is naar woningdelen.

De verhuur

De eerste drie woningen die Talis heeft gedeeld zijn verhuurd via Entree. Entree is een samenwerkingsverband van bijna 20 woningcorporaties in de regio Arnhem-Nijmegen. Samen verhuren zij ruim 90.000 woningen. Het vinden van huurders verliep moeizaam. De woningen werden toegewezen op basis van meettijd, en er meldde zich veel kwaliteitszoekers. Voor veel mensen die reageerden was het echter niet duidelijk dat het om woningdelen ging. Ze dachten dat ze reageerden op een eengezinswoning, of waren niet goed op de hoogte van de voorwaarden. Talis is aan het kijken of de woningen op een andere manier kunnen worden aangeboden. Een van de mogelijkheden is om een poel te vormen speciaal voor geïnteresseerden voor woningdelen. Zo krijg je alleen mensen die zich bewust inschrijven voor het concept.

Talis merkte dat er ook veel mensen die uitstroomden uit zorginstellingen of begeleid wonen reageerden op de woningen. Omdat er bij onzelfstandige woningen geen huurtoeslag mogelijk is, is dit echter niet realistisch voor deze doelgroep. Het zijn vaak mensen met een uitkering die normaal gesproken de maximale huurtoeslag zouden krijgen. Talis vindt het niet verantwoord om de woningen aan deze doelgroep te verhuren. Bij de eerste woningen werkte Talis alleen met een maximum inkomen. Deze was gelinkt aan de sociale doelgroep grens. Bij de nieuwe woningen zijn ze ook met een minimuminkomen gaan werken. Dit is de inkomensgrens die gelinkt is aan passend toewijzen.



Infographic van het woningdelen
experiment van Talis

Er wordt gewerkt met huurcontracten voor een onzelfstandige wooneenheid. Beide huurders hebben een eigen contract met de corporatie. De bewoners moeten samen de huisregels bepalen en een contract afsluiten voor energie, tv en internet. In het huurcontract is een cohabitatieclausule opgenomen. Mocht een van de huurders vertrekken, dan heeft de ander een maand de tijd om een nieuwe huurder aan te dragen. Als dit niet lukt gaat Talis zelf op zoek naar een nieuwe huurder. Ze weten nog niet in hoeverre ze hierbij de huidige bewoner willen betrekken met bijvoorbeeld intake gesprekken. Ze vinden het belangrijk dat er een goede relatie is tussen beide bewoners.

Experiment met huurdelten

Gelijktijdig met het experiment met woningdelen is Talis ook gaan experimenteren met huurdelten. Bij huurdelten kan je als huurder bij Talis tijdelijk een kamer onderverhuren. Via Entree wordt er een woningzoekende gezocht die bij de verhuurder past. Talis regelt vervolgens een tijdelijk contract van

1 tot 2 jaar. Inmiddels is het experiment met huur delen al weer ten einde. Onder ander door de corona pandemie was er weinig animo voor huurders om een andere bewoner in huis te nemen.

Huur delen lijkt enigszins op het concept DuoWonen van Amanda Schiltmans, maar toch zijn er een aantal verschillen. Bij huur delen zijn de mensen die een kamer over hebben al huurder bij Talis. Bij DuoWonen kan er ook particulier een deel van de woningen verhuren of verkopen aan een woningcorporatie. Een ander groot verschil is de mate van zelfstandigheid. Bij DuoWonen leven beide huurders grotendeels gescheiden. Bij huur delen maken de huurders gebruik van een groot aantal gedeelde voorzieningen en is er veel onderling contact.

Lange doorlooptijden

De lange doorlooptijden vormen het grootste obstakel bij het experiment met woning delen. Talis is nog zoekende hoe zaken als de huuropzegging, de selectie van de woningen en het bepalen van de nodige aanpassingen het beste geregeld kunnen worden om deze doorlooptijden te verkorten. De verhuur zelf kende ook een lange doorlooptijd. Dit kwam door de hoge weigeringsgraad. Duidelijker aangeven dat het woning delen gaat, en een ander platform om de woningen aan te bieden, moet dit probleem verminderen.

Talis is in gesprek met aannemers om het bouwproces slimmer te maken. Ze proberen nu al van tevoren een inschatting te maken welke complexen geschikt zijn en maken alvast conceptplattegronden en een conceptplanning. Op deze manier kan je snel aan de slag als de locatie rond is.



Overhandiging van de sleutels aan de eerste woningdelers

Bezwaren vanuit de omgeving

Bij woning delen en woningsplitsen is er vaak sprake van weerstand vanuit de omgeving. Mensen zijn bang dat de samenstelling in hun wijk veranderd en zijn onzeker over wie er naast hun komt wonen. Dit is ook bij een reguliere verhuizing aan de orde, maar bij woning delen wordt er vaak aan groepen studenten gedacht. Om deze angst en onzekerheid bij de buurt weg te nemen heeft Talis voor de eerste drie woningen informatieavonden georganiseerd. Hier hebben ze toegelicht dat de woningen bedoeld zijn voor slechts twee volwassen alleenstaanden. Ze verschillen hierin niet veel vergeleken met een normale eengezinswoning.

Opschalen van het experiment

In 2021 is Talis gestart met 3 woningen. In 2022 gaan ze het experiment met 15 woningen uitbreiden. Ze zijn dus flink aan het opschalen. Aan het eind van het jaar gaan ze monitoren in hoeverre ze geschikte huurders hebben kunnen vinden voor de woningen. Als er nog steeds vraag blijkt te zijn gaan ze het aanbod nog verder uitbreiden. Talis wil uiteindelijk op een aanbod uitkomen dat goed past bij de vraag binnen de gemeente. Hoeveel woningen dit zijn zullen de komende jaren moeten uitwijzen.

De gemeente moet erachter staan

Talis geeft aan dat de houding van de gemeente veel invloed heeft op of woning delen succesvol kan zijn. Het ligt er aan hoe de bestemmingsplannen en huisvestingsverordening zijn ingericht. In een van de gemeentes waar Talis werkt staat in het bestemmingsplan dat woningen geschikt zijn voor één huishouden. Bij woning delen is er sprake van twee huishoudens. In dat geval moet er een vergunning voor oneigenlijk gebruik aangevraagd worden. Dit is wat omslachtig maar is wel goed te doen, mits de gemeente hieraan meewerkt. Het is van belang dat de gemeente de voordelen inziet van woning delen en op een praktische wijze omgaat met de vergunningsaanvraag. Een gemeente moet echt achter het concept staan en het als een oplossing zien voor de woningnood.

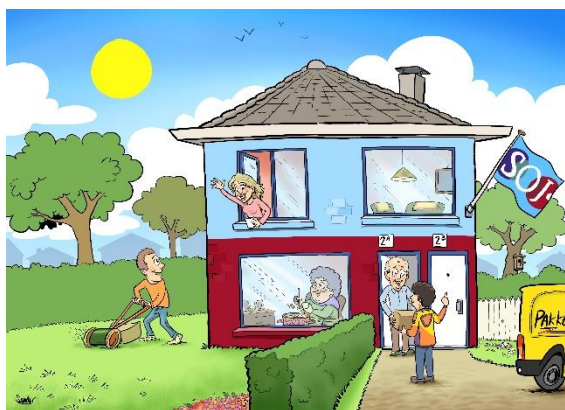
Duo Wonen, zelfstandig wonen voor jong en oud

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met Amanda Schiltmans, bedenker van Duo Wonen en oprichter van de stichting Statiegeld Op Jeugd.

Overal in Nederland wordt stevig ingezet op meer betaalbare woningen voor zowel starters als senioren. Maar zijn er ook geen mogelijkheden binnen het bestaande woningaanbod? Amanda Schiltmans, bedenker van Duo Wonen en oprichter van de stichting Statiegeld Op Jeugd (SOJ), denkt van wel!

Het concept

Bij Duo Wonen wordt een woning van senioren kadastraal opgesplitst en ontstaan er twee aparte wooneenheden. Deze hebben elk eigen voorziening en een eigen adres. Er is dus geen sprake van woningdelen. De benedenverdieping zal door de senioren bewoond blijven, terwijl een jongvolwassene de bovenverdieping kan gaan bewonen. De senioren hebben zo minder maandelijkse lasten. Het concept kan zowel bij particuliere woningen als bij woningen van een corporatie worden toegepast, en het verkopen van de bovenwoning aan een corporatie is ook een optie.



Een illustratie van de stichting Statiegeld Op Jeugd

Binnen het concept wordt ook verwacht dat jongeren een aantal hulptaken verrichten voor de senioren. Hierbij gaat het echt om hulptaken en geen zorgetaken. Je kan denken aan boodschappen doen en wat lastige klusjes in het huishouden. Hier staat natuurlijk wel een financiële beloning tegenover. Dit bedrag komt in een soort spaarfonds terecht, en kan later gebruikt worden voor de kosten koper voor een eigen woning. Wanneer de bewoner van de bovenverdieping naar een andere huurwoning verhuist, kan het bedrag besteedt worden aan de inrichting hiervan.

Geschiede woningen en doelgroepen

Er zijn veel soorten woningen die geschikt zijn voor Duo Wonen. Vooral jaren 60 en 70 grondgebonden woningen zijn zeer geschikt vanwege hun veelal grote formaat. Ook qua doelgroepen is er veel mogelijk. Duo Wonen lijkt voor starters een ideale uitkomst te bieden, maar kan ook zeker voor spoedzoekers of bijvoorbeeld statushouders geschikt zijn. Het belangrijkste hierbij is dat er een match is tussen de huidige bewoners en degene die erboven komt. Daarom vindt er een uitgebreid matchingtraject plaats dat wordt begeleid door stichting Statiegeld Op Jeugd.

Wat is er nodig vanuit de gemeente?

Het idee van Schiltmans is erg vernieuwend en past daardoor eigenlijk binnen geen enkel beleid of kader. Om Duo Wonen van de grond te krijgen is er een bepaalde durf van gemeentes nodig om af te wijken van de bestaande paden. Hierbij helpt een duidelijke toekomstvisie over wonen en zorg.

Verder is er het besef nodig dat de doorstroom niet vanzelf op gang komt als er seniorenwoningen worden bijgebouwd. Voor veel senioren is dit helemaal geen goede optie. Ze wonen in hun vertrouwde omgeving en hebben hun hypotheek grotendeels afbetaald. Wanneer ze naar een seniorenwoning verhuizen gaan ze er in veel gevallen op achteruit. Ze krijgen dan vaak te maken met hogere maandlasten terwijl de woning kleiner is. Ook kan het zijn dat ze hun vertrouwde omgeving achter zich moeten laten. De doorstroom krijg je dus niet op gang door alleen maar extra seniorenwoningen te bouwen.



Oprichtster van S.O.J Amanda Schiltmans

Om wonen en zorg op een duurzame manier vorm te geven zal je als gemeente meer met bewoners in gesprek moeten gaan om de specifieke woonwensen van senioren in kaart te brengen. Soms vinden ouderen het zelf ook nog lastig en weten niet altijd wat de mogelijkheden zijn. Het organiseren van bijeenkomsten kan erg helpen. Senioren kunnen worden toegelicht over de mogelijkheden en kunnen hun eigen woonwensen kenbaar maken. Dit werkt bij deze doelgroep vaak het beste in een fysieke bijeenkomst. Als senioren niet weten dat Duo Wonen bestaat, kunnen ze er ook niet over nadenken of ze zo oud willen worden.

Het nieuwe beleid van de gemeente Bergeijk voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een medewerker van de gemeente Bergeijk, die betrokken is bij het nieuwe beleid voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.

De Brabantse gemeente Bergeijk heeft in 2020 nieuw beleid opgesteld om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Er wordt voor inwoners een vijftal mogelijkheden geschept om op een andere manier van de aanwezige woonruimte gebruik te maken. Bergeijk is een kleine gemeente met circa 18.500 inwoners, verdeeld over een zestal kernen. De dorpen zijn ruim opgezet en bevatten grote kavels met vaak ruime woningen. De gemeente heeft geconstateerd dat de bestaande woningvoorraad niet aansluit bij de huidige vraag.

Mogelijkheden binnen de bestaande woningvoorraad

Met alleen nieuwbouw is het probleem moeilijk op te lossen. Je kan sturen voor welke doelgroep je woningen toevoegt, maar dit zal slechts een klein deel vormen van het totale woningbestand. Daarbovenop komen woningbouwplannen moeilijk van de grond. Er zijn weinig beschikbare locaties. Daarom is de gemeente gaan kijken naar de mogelijkheden binnen de bestaande bouw. Het volume aan woningen is aanwezig. Maar deze wordt niet altijd even efficiënt gebruikt. Ongeveer 25% van de vrijstaande woningen in de regio wordt bewoond door één persoon. Er is een mismatch in vraag en aanbod. Het aanbod bestaat vooral uit grote woningen, terwijl aan de vraagkant vooral starters en senioren die kleiner willen gaan wonen staan. Vooraf werd wel eens geïnformeerd naar woningsplitsing, maar de trigger was toen de wethouder wonen constant aan zijn jas werd getrokken om meer betaalbare woningen te bouwen voor starters en senioren. Ze zijn gaan denken of er wellicht ook andere mogelijkheden kunnen worden geboden dan alleen bouwen. De gemeente ziet dit nieuwe beleid niet per se als de oplossing voor de problemen op de woningmarkt. Het zal niet voor iedereen een optie zijn. Toch kan het zeker een onderdeel van de oplossing zijn en voor een aantal mensen uitkomst bieden.

Preventieve mantelzorgwoningen

De voorloper van het huidige beleid is het beleid rondom preventieve mantelzorgwoningen. Er was al een landelijke regeling waardoor je in veel gevallen vergunningsvrij een mantelzorgwoning kan bouwen. De gemeente kreeg veel vragen van bewoners die aangaven wat ouder te worden, maar nog geen zorg nodig te hebben. Ook wilden ze vaak kleiner gaan wonen. Omdat ze nog niet zorgbehoevend zijn is de plaatsing van een mantelzorgwoning niet toegestaan. Daarom heeft de gemeente beleid voor pre-mantelzorgwoningen in het leven geroepen. Vanaf 60 kunnen bewoners toch op een vergelijkbare manier van de mantelzorgregeling gebruik maken. Het kan zijn dat ze op en duur echt zorg nodig gaan hebben. Ze kunnen de woning ook gebruiken om kleiner te gaan wonen, terwijl ze toch in hun eigen omgeving kunnen blijven. Deze regeling heeft destijds aardig wat aanvragen opgeleverd.

Het nieuwe beleid

Met het nieuwe beleid wordt een vijftal mogelijkheden geschept om meer te doen met de bestaande woonruimte. Hieronder wordt per mogelijkheid toegelicht wat deze inhoudt en wat erbij komt kijken.

Tijdelijk wonen in een bijgebouw

Het toestaan van tijdelijk wonen in een bijgebouw lijkt eigenlijk sterk op het beleid rondom mantelzorgwoningen. Het grote verschil is dat de doelgroep flink is uitgebreid. Het is in dit geval voornamelijk bedoeld voor starters, maar kan ook voor senioren, kleine gezinnen en alleenstaanden worden ingezet. Een belangrijke voorwaarde is dat het plan past binnen de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan. De huur van het bijgebouw mag niet meer bedragen dan de prijsgrens om huurtoeslag te mogen ontvangen, en de maximale instandhoudingstermijn bedraagt 10 jaar. Het gaat om het bijbouwen van een kleine wooneenheid. Deze mag maximaal 80 vierkante meter zijn.

Kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur speelt niet heel veel in de gemeente Bergeijk. De doelgroep die hier geïnteresseerd in is, is niet zoveel aanwezig. Bij kamergewijze verhuur hebben bewoners een eigen verblijfsruimte, maar worden de voorzieningen grotendeels gedeeld. Binnen de regeling mag er nooit sprake zijn van het ontstaan van 2 of meerdere zelfstandige woningen.

Sloop van oude woningen en de bouw van meerdere kleine woningen

De derde mogelijkheid is het slopen van een oud gebouw, om er woningen voor terug te plaatsen. De gemeente erkent dat dit eigenlijk geen aanpassing is in het bestaande woningbestand, omdat er woningen gesloopt worden. Ze zien het daarom meer als kleine inbreidingslocatie. De woningen die worden gebouwd moeten vallen binnen de grenzen van de sociale huur of koop. Er zijn er paar dingen die nog wel eens voor problemen zorgen. Er zijn vaak extra parkeerplekken nodig. Hier is niet altijd ruimte voor en de gemeente wil niet dat dit ten koste gaan van het openbaar groen. Een ander probleem is dat de breedte van een perceel bepalend is. Hierdoor is het lastig om veel woningen te bouwen. De gemeente wil dat de woningen naar de straat georiënteerd zijn en niet achter elkaar gebouwd worden. Tot nu toe is er een enkele keer van deze mogelijkheid gebruik gemaakt

Woningsplitsing van een bestaande woning

Woningsplitsen was al mogelijk bij cultuurhistorisch waardevolle panden. Hierbij gaat het vaak om boerderijen in het buitengebied of gebouwen aan de historische bebouwingslinten in de kernen. Het zijn hele brede woningen die veel te groot zijn om met één gezin in te wonen. Renoveren is financieel niet altijd haalbaar. In combinatie met splitsen is dit soms wel een optie. Ook bij splitsen moeten de woningen in het sociale huur- of koopsegment blijven. Vaak is een combinatie van renoveren en splitsen nodig om het financieel haalbaar te maken.

Inwoning of gezamenlijke woning met meerdere huishoudens

Een eigenaar kan er ook voor kiezen om de woning niet te splitsen maar om de woning te delen met een tweede huishouden. Het tweede huishouden krijgt dan geen zelfstandige woonruimte. De voordeur wordt gedeeld, net als tenminste één andere wezenlijke voorziening. Tot nu toe zijn er nog niet zoveel vragen voor inwoning binnengekomen. De gemeente denkt dat het wel degelijk gebeurt, maar dat hier niet altijd een melding van wordt gemaakt. Het is een grijs gebied. Het is niet altijd duidelijk of er sprake is van inwoning of een duurzame relatie.

Infographic

Ter promotie van het nieuwe beleid heeft de gemeente een infographic gemaakt. Deze beschrijft de 5 mogelijkheden, ondersteund met beeld. In eerste instantie werd gewerkt met een soort beleidsnotitie. Dit was een erg technisch bestand met zo'n 15 pagina's aan tekst. Normaal gesproken heb je bij nieuwbouwontwikkelingen vooral te maken met partijen zoals stedenbouwkundigen, adviesbureaus of ontwikkelaars. Om deze partijen te bereiken hoef je niet iets heel gebruiksvriendelijk te publiceren. Voor burgers spreekt het echter niet aan. Je wil iets wat voor burgers uitnodigend is en in beelden laat zien wat er mogelijk is. Zo is het idee van de infographic ontstaan. Deze is verspreid via social media, de website en het huis-aan-huisblad. Ze merkten dat er in eerste instantie toch nog niet zoveel aandacht voor kwam. Begin vorig jaar heeft de gemeente een woonkrant gepubliceerd, met hierin ook de infographic voor de mogelijkheden voor de bestaande woningvoorraad. Deze woonkrant was erg breed en ging ook over de mogelijkheden voor koop en huur en de nieuwbouwontwikkelingen in de gemeente. Door deze krant, die begin dit jaar opnieuw is uitgebracht, kwam het onderwerp meer onder de aandacht. De gemeente heeft veel positieve reacties gehad van de inwoners. De mensen kregen door de infographic een beter beeld van wat de mogelijkheden zijn.



Infographic van het nieuwe beleid van de gemeente Bergeijk

Speciaal formulier

Voor een aanvraag binnen dit nieuwe beleid is er een speciaal formulier opgesteld. Bewoners kunnen hierin een omschrijving geven van hun plannen of ideeën met hun woning. De gemeente kijkt vervolgens wat er mogelijk is. De aanvragen worden behandeld door de reguliere vergunningsverleners.

Waar nodig bijstellen

Tot nu toe zijn er geen honderden aanvragen binnengekomen. Vooraf was er een klein aantal tegenstanders dat bang was voor een grote wildgroei aan aanvragen, en dat veel mensen opeens een bijgebouw gingen plaatsen. In theorie zou dit kunnen, maar hier maakt de gemeente zich geen zorgen om. Het zal zeker geen uitkomst zijn voor iedereen. Ze zijn van start gegaan met de gedachte dat de regeling altijd weer aangepast kan worden wanneer deze niet het gewenste resultaat oplevert. Het is geen beleid wat je vandaag vaststelt en voor 10 jaar mee gaat werken. Na twee jaar kijkt de gemeente wat het effect is, hoeveel er gebruik van wordt gemaakt en of de gerealiseerde projecten aansluiten bij wat ze voor ogen hadden. Er heeft al snel een bijstelling plaatsgevonden in het beleid rondom woningsplitsen. Het is nu alleen maar mogelijk in de kernen en niet in het buitengebied. Ze wilden geen wildgroei van woningen in het buitengebied en het beleid is daarom meer ingestoken op concentratie in de kernen.

Afwijzen aanvragen

Een aantal bewoners heeft een aanvraag gedaan die door de gemeente moest worden afgewezen. Dit leidde soms tot wat onvrede, omdat bewoners vonden dat de aanvraag voldeed aan de eisen. Net als bij reguliere woningbouwinitiatieven kijkt de gemeente of het past in de omgeving. Iets wat op sommige plekken wel kan, kan op anderen weer niet. Vooral de parkeermogelijkheid maakte dat een aantal aanvragen moest worden afgewezen. De houding van de gemeente is om mee te denken en mogelijkheden te zien, maar dit kan niet altijd. Ze proberen de regelgeving op de site zo duidelijk mogelijk toe te lichten om onvrede bij bewoners te voorkomen.

Wat kan je als gemeente doen?

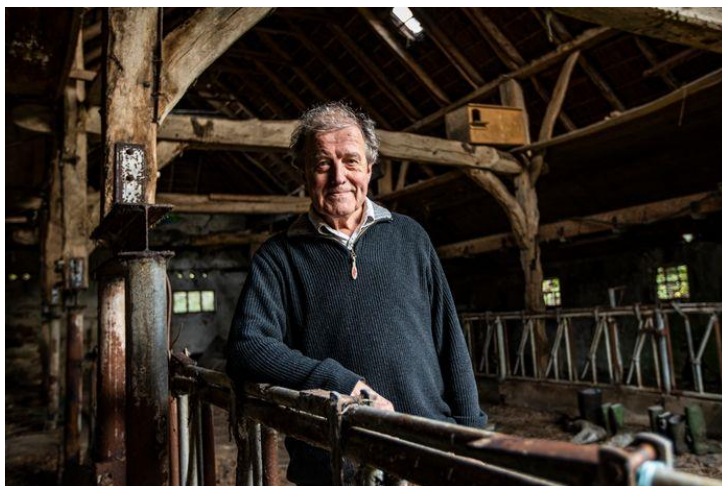
Als je als gemeente meer mogelijkheden wil scheppen om de bestaande woningvoorraad beter te benutten moet je goed luisteren naar de bewoners en hun vragen serieus nemen. Als er een aanvraag komt die niet binnen de bestaande regels past moet je deze niet afwijzen en over gaan tot de orde van de dag. Pak deze aanvragen op als signaal om zo een beter beeld te krijgen van de behoefte, en probeer hier vervolgens en op in te spelen. Je hoeft niet bij elk individueel geval mee te denken en een oplossing te bieden, maar als je meer vergelijkbare aanvragen binnenkrijgt kan je serieus in overweging nemen om je beleid aan te passen.

Verder helpt het om op een bredere manier naar het woningvraagstuk te kijken. Vaak wordt er gezegd dat er een woningbouwopgave ligt. Er moet nieuwbouw komen. De gedachte is vaak dat er geen of weinig invloed is uit te oefenen op de bestaande woningvoorraad, omdat deze in particulier eigendom is. Toch is er wel degelijk invloed op uit te oefenen als gemeente zijnde. Je kan actief met bewoners in gesprek gaan om te kijken welke vragen er liggen, om je beleid hier vervolgens op aan te passen. Ook valt er veel winst te behalen door de bewustwording te vergroten. Als mensen weten wat er mogelijk is zullen ze er veel eerder gebruik van maken.

Erfdelen, samen oud worden op een voormalig boerenerf

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met Pieter Parmentier, oprichter van Erfdelen.nl

In 2016 heeft Pieter Parmentier het concept Erfdelen bedacht. Hij was aan de keukentafel met een ander echtpaar in gesprek over hoe ze oud zouden willen worden. Ze kwamen tot de conclusie dat ze graag sociaal, duurzaam en kleinschalig wilden wonen op het platteland. Een eigen boerderij was financieel niet haalbaar. Maar wat als je het samen met anderen doet? Vanuit deze gedachte kwam het idee van Erfdelen naar boven.



Oprichter van Erfdelen.nl Pieter Parmentier

Bij Erfdelen wordt een boerenerf getransformeerd. Het ideaalbeeld van meneer Parmentier is een erf met één woning in de bestaande boerderij, en maximaal vijf kleinschalige levensloopbestendige woningen voor een- of tweepersoonshuishoudens die erbij worden gebouwd. De ruimte in de boerderij die overblijft kan gebruikt worden voor gemeenschappelijke ruimtes.

De uitgangspunten van Erfdelen

Erfdelen heeft een aantal uitgangspunten. Deze vormen slecht een leidraad. Iedere woongroep kan hier, afhankelijk van hun eigen woonwensen, van afwijken.

Sociaal

Het eerste uitgangspunt is het sociale aspect, en de balans hierin. Aan de ene kant zijn er maatschappelijke voorzieningen in de boerderij, zoals bijvoorbeeld een eetkeuken of wasserette. Er is veel ruimte voor gezamenlijke activiteiten en samen optrekken. Aan de andere kant is er ook voldoende privacy door kleinschalige vrijstaande woningen in een landelijke omgeving.

Kleinschalig

Ook het kleinschalige aspect is een belangrijk uitgangspunt. Zoals eerder gezegd is het ideaalbeeld een erf met maximaal vijf kleinschalige woningen. Dit is een schaal en sfeer die past bij een (historisch) boerenerf. Een erf met ongeveer vijf woningen biedt ruimte voor een vitale leefgemeenschap.

Duurzaam

Bij Erfdelen is er ook veel aandacht voor duurzaamheid. Hierbij gaat het om duurzaamheid in de brede zin van het woord. Bij de bouw en het gebruik wordt uitgegaan van een minimale CO2 uitstoot. De woningen moeten energie gaan leveren. Daarnaast kunnen er voorzieningen voor elektrisch vervoer komen en kan gezamenlijk gebruik worden gestimuleerd. Een optie voor de energieopwekking is om de daken van stallen van boeren uit de omgeving te huren en hier gezamenlijk energie op te wekken met zonnepanelen. Duurzaamheid gaat bij Erfdelen echter over meer dan alleen het klimaat. Het gaat ook om het behouden van een vitaal platteland. Met Erfdelen kan de omgeving weer een impuls krijgen en is het voorzieningenniveau makkelijker op peil te houden.

Zorg

Ondanks dat veel belangstellenden voor Erfdelen nog fit zijn, houden zij rekening met de toekomst. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd. De woningen en het erf zelf zijn toegankelijk met een rolstoel. Ook is er de mogelijkheid om zorgfaciliteiten te realiseren op termijn. Een ander belangrijk uitgangspunt van Erfdelen is de zorg naar elkaar. Bewoners kunnen elkaar ondersteunen en

een oogje in het zeil houden. Hierbij is een combinatie van jongeren en ouderen ook interessant, waarbij deze groepen elkaar kunnen ondersteunen met hulptaken.

Historisch

Bij Erfdelen is het belangrijk dat de historische waarde van het boeren erf zoveel mogelijk behouden blijft. Hierbij is de bestaande bebouwing het uitgangspunt. Nieuwbouw die geplaatst wordt moet aansluiten bij het karakter en de sfeer van de oorspronkelijke bebouwing. Zaken als monumentale bomen moeten ook behouden blijven.

Meerwaarde voor de samenleving

Erfdelen moet een meerwaarde hebben voor de samenleving, en deze mogelijkheden zijn er volop. Er worden bouwvallige gebouwen en asbestdaken gesloopt, en vervangen door nieuwbouw die in het landschap past. Ook zorgt het voor een meer vitaal platteland en kan er meer natuurontwikkeling plaatsvinden. Als laatste zorgt voor mooie en betaalbare woonoptie voor een divers scala aan doelgroepen.

Samenwerking

Het laatste uitgangspunt is de samenwerking. Het gaat om samenwerken in zowel de planontwikkeling en de uitvoering, als bij het gebruik en het onderhoud. Bij Erfdelen leef je samen, dus zul je ook moeten samenwerken. Het is belangrijk dat je je als één van de initiatiefnemers goed kunt verplaatsen in de anderen.

Erfdelen.nl

Om het concept kracht bij te zetten richtte Parmentier de website Erfdelen.nl op. Hier is alle informatie over Erfdelen gebundeld en is veel interessants te vinden voor belangstellenden, overheden en andere organisaties. Het delen van kennis en het ontzorgen van geïnteresseerden staat centraal. Sinds de oprichting hebben zich al 2500 belangstellenden gemeld. De website geeft o.a. adviezen aan groepen die zelf een samen op een erf willen wonen. Ook is Parmentier bezig om samen met de Rabobank een marktplaats voor boerenerven te ontwikkelen op de site, zodat vragers en aanbieders elkaar makkelijk kunnen vinden.



Screenshot van de homepage van de website Erfdelen.nl

Nieuwe blik

Het platteland heeft volgens de oprichter veel potentie, maar hiervoor is wel een cultuurverandering nodig bij gemeenten. Lange tijd werd het platteland gezien als een gebied voor agrarische ontwikkeling, waarbij er weinig aandacht was wonen. Ook de leegloop werd niet als een belangrijk onderwerp gezien. Het landelijk beleid was om meer in zetten op de groei van steden. Tegenwoordig komt er steeds meer het besef dat mensen ook op het platteland erg goed kunnen wonen en werken. Parmentier vind nog wel dat gemeentes niet altijd de kansen zien om vitaliteit van het platteland te bevorderen. Wonen op erven kan een impuls geven aan de vitaliteit. Hij denkt dat er angst is bij gemeenten dat mensen allemaal hun eigen woonwijk willen beginnen.

Het aanbod van erven

Universiteit Wageningen heeft in 2020 onderzoek gedaan naar leegstaand agrarisch vastgoed in Overijssel. Ze concludeerden dat er in de periode 2012-2018 totaal 2,12 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing is vrijgekomen. Naar schatting staat 1 miljoen vierkante meter hiervan leeg. Voor de periode 2018-2030 is de prognose dat er op vrijkomende agrarische bebouwing 3,17 miljoen vierkante meter agrarische bebouwing vrijkomt. Naar verwachting komt 1,6 miljoen vierkante meter hiervan leeg te staan.

Obstakels

Erfdelen projecten komen nog lastig van de grond. Hier zijn volgens de oprichter een aantal redenen voor. De eerste is zoals gezegd de houding van gemeenten. Deze moeten kansen zien om met Erfdelen een impuls te geven aan het platteland, in plaats van dat het ten koste gaat van uitstraling of de agrarische bedrijvigheid. Het is belangrijk dat gemeentes burgers die met plannen komen serieus neemt en bereid zijn mee te denken

De investeringskosten maken Erfdelen ook lastig. Voordat de bestemmingsplanprocedure in gang gezet kan worden moeten de bewoners eerst een concreet plan maken. Hier gaan veel kosten in zitten (vaak rond de 30.000 euro). Deze kosten maken de bewoners voordat ze weten of het bestemmingsplan gewijzigd kan worden. Daarom vormen deze investeringskosten vaak nog een grote hobbel.

De financiering van een gedeeld erf blijft sowieso een lastig punt. Banken hebben nog weinig ervaring met plannen van een groep bewoners. Ze staan er zeker voor open, maar omdat groepen die een lening willen aanvragen een nieuw fenomeen zijn moet er nog veel uitgezocht worden. Er kan ervaring worden opgedaan bij de verschillende CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) projecten die in ons land in ontwikkeling zijn.

Ook de omwonenden van een erf kunnen een belangrijk obstakel vormen. Agrariërs in de omgeving hebben soms de angst dat de nieuwe burens gaan klagen over overlast. Boeren maken zich soms ook zorgen over het extra verkeer dat er kan ontstaan. Om dit obstakel zoveel mogelijk weg te nemen adviseert Parmentier om zo vroeg mogelijk in gesprek te gaan met bewoners. Zo kunnen zorgen worden weggenomen en kan latere bezwaarmaking voorkomen worden.

Het vinden van beschikbare erven blijft een lastig punt, terwijl het aanbod er wel degelijk is. Wanneer een boerderij op Funda terecht komt ben je eigenlijk al te laat, omdat het proces van herbestemming veel tijd vraagt. Je moet als groep eigenlijk in contact komen met een boer die op korte termijn wil gaan stoppen

Woningcorporatie

Bij Erfdelen wordt er voornamelijk gedacht aan een groep belangstellenden die zelf met een initiatief komt. Echter is het ook zeker een mogelijkheid dat het erf gekocht wordt door een woningcorporatie. Deze kan het woonerf inrichten en de woningen verhuren. Bewoners hebben hierdoor natuurlijk wel weinig inspraak op hoe het erf en hun woning zijn vormgegeven. Het voordeel is dat wonen op een erf zo ook mogelijk is voor mensen die geen mogelijkheid hebben om te kopen.

Handleiding

Parmentier is momenteel bezig met het maken van een handleiding. Omdat er veel aspecten zijn waar je als groep mee te maken krijgt als je op een erf wil gaan wonen, vormt dit soms nog een barrière. Door de handleiding moeten het voor vragers, aanbieders, financiers, overheden en andere betrokkenen makkelijker worden om het traject te kunnen doorlopen

Wat kan de gemeente doen om Erfdelen te faciliteren?

De gemeente kan zich inzetten om gezamenlijk wonen op een boerenerf beter te faciliteren. Er moet meer gekeken worden naar de kansen die Erfdelen biedt om het platteland een impuls te geven. Er wordt vaak nog te terughoudend gekeken naar wonen op platteland.

Er moeten vaak hoge kosten worden gemaakt, terwijl nog niet zeker is of het bestemmingsplan gewijzigd kan worden. Dit is een reden waarom groepen besluiten hun plannen niet door te zetten. Uiteraard kan de gemeente vooraf geen toezeggingen doen. Wel kan de gemeente een bewonersgroep vertrouwen geven door te laten zien actief mee te willen denken. Dit kan een groep het vertrouwen geven hun plannen toch door te zetten. Dit was te zien bij de gemeente Deventer, waar inmiddels het eerste Erfdelen project van start is gegaan. Dit project heet BuitenDelen. Dit is het volgende project dat wordt omschreven in dit rapport.

De gemeente kan ook helpen met het beter bij elkaar brengen van vraag en aanbod. Veel boeren in de omgeving zijn gestopt of stoppen op korte termijn. Deze erven komen onvoldoende in beeld bij de belangstellenden. Erfdelen.nl is al bezig met een opstellen van marktplaats. Ook de gemeente zou

nog meer kunnen doen om deze optie bij boeren onder de aandacht te brengen. De gemeente hoeft deze taak niet zelf uit te voeren, maar kan wel in gesprek gaan met bijvoorbeeld de Rabobank of de LTO. Boeren die willen stoppen hebben vaak geregeld contact met de bank of de LTO. Erfdelen zou door deze partijen dan als interessante optie kunnen worden aangedragen. De verkoop van een boerenerf om woningbouw te realiseren kan financieel namelijk ook interessant zijn.

BuitenDelen, een gedeeld woonerfproject in Lettele

Geschreven naar aanleiding met een gesprek met een van de initiatiefnemers en het bijwonen van een pitch over het BuitenDelen project. Deze werd gehouden tijdens de eerste avond van de debattenreeks De Belofte in Mimik Deventer.

In Lettele in de gemeente Deventer wordt er gewerkt aan het eerste Erfdelen project genaamd BuitenDelen. Vier initiatiefnemers, verdeeld over drie huishoudens, zijn ermee aan de slag gegaan. Op het erf zullen 8 woningen worden gerealiseerd in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De verwachting is dat de woningen in het voorjaar van 2023 kunnen worden opgeleverd.



Jeroen Ex en Frank Leenen, initiatiefnemers van BuitenDelen in Lettele

Het project

De initiatiefnemers zijn bij een erf aan de Borgelinksweg in Lettele terechtgekomen. Het is een erf van 4 hectare groot met daarop een boerderij van begin 20^e eeuw, twee schuren, een hooiberg, een paardenstal en een kapschuur. Er zullen flink wat aanpassingen gedaan worden om het erf bewoonbaar te maken voor 8 huishoudens. Het nieuwe bewoonde erf gaat ongeveer een halve hectare beslaan. Waarbij de bebouwing het centrum van het erf zal vormen. De boerderij wordt gesplitst in twee

woningnngen, met allebei zowel een beneden- als bovenverdieping. De paardenstal zal worden verbouwd en als gemeenschappelijke ruimte gebruikt worden. Er komt een grote keuken in, en op de bovenverdieping worden en gastenkamers gecreëerd. De twee oude schuren zullen worden gesloopt. Hier voor in de plaatst komt een zestal geschakelde schuurwoningen, die verdeeld zijn over twee rijen. De kapschuur zal worden vergroot en gebruik worden als schuur en fietsenstalling, en de hooiberg zal worden gebruikt als hobbyschuur. Bij de inrichting van het terrein zijn de initiatiefnemers begeleid door de gemeente. Deze heeft ookveeen aantal criteria gesteld.

Het project verloopt voorspoedig. Het bestemmingsplan is gewijzigd en de sloop van de schuren is inmiddels afgerond. Er is een omgevingsvergunning aangevraagd op basis van het definitieve ontwerp. Ook de verkoop van de woningen gaat goed. Er staat momenteel nog maar één woning te koop op het erf.

Onzekerheid over de bestemmingsplanwijziging

Er moesten kosten gemaakt worden door de initiatiefnemers voor de wijziging van het bestemmingsplan. Deze kosten moesten worden gemaakt, ongeacht of het bestemmingsplan daadwerkelijk gewijzigd kon worden. Dit is een van de grootste barrières voor initiatiefnemers om een CPO-project te starten. De gemeente Deventer heeft de initiatiefnemers in Lettele het vertrouwen gegeven en aangegeven welwillend tegenover het plan te staan. Dit is een van de redenen waardoor ze de stap durfden te zetten. Er is voor deze fase ook een lening versterkt door de gemeente.



De bestaande boerderij op het erf in Lettele

Kleinere CPO-groep

De groep initiatiefnemers was kleiner dan in eerste instantie bedacht was. Er is namelijk eerst gewerkt met een grotere groep, waarmee elke woning gevuld zou worden. Werken met een grote CPO-groep zorgde echter voor veel problemen. Het was erg lastig om het met elkaar eens te worden omdat de woonwensen van de huishoudens teveel verschilden. Daarom is er besloten met een kleinere groep verder te gaan. Ze hebben eerst een concreet plan gemaakt, en de overige woningen vervolgens te koop aangeboden.

Kansen uit Buiten regeling

Voor het project is er gebruik gemaakt van de Kansen uit Buiten regeling van de gemeente Deventer. Dit is een verruiming van het Rood-voor-Rood beleid. De regeling maakte het mogelijk om in ruil voor de sloop van de schuren nieuwe woningen bij te bouwen. Het mochten echter minder, maar in oppervlakte grote woningen worden dan waar in het uiteindelijke ontwerp voor gekozen is. De wethouder is in dit geval soepeler met de regeling omgegaan. Omdat er meer woningbehoefte is aan kleinere wooneenheden was het toegestaan om een groter aantal kleinere woningen terug te plaatsen.

Afstemming met de omgeving

Tijdens het project heeft de afstemming met de omgeving een grote rol gespeeld. Wonen in de agrarische omgeving kan tot zorgen leiden bij de omliggende agrarische bedrijven. Deze kunnen bang zijn dat door de komst van nieuwe bewoners hun werkzaamheden bemoeilijkt worden. Ook is er de vrees dat het karakter van de omgeving verandert. De initiatiefnemers zijn daarom veel in gesprek geweest met de omwonenden. Dit was ook een vereiste vanuit de gemeente.



Impressie van het erf wanneer deze is gerealiseerd

Langdurig proces

Het grootste obstakel was volgens de initiatiefnemers het grote aantal personen en instanties waar je mee te maken krijgt, en de wachttijden die dat met zich meebrengt. Voor elke stap tijdens het proces moet je weer bij iemand anders terecht. Als er vragen zijn, of als je een bepaalde procedure wil doorlopen, ben je telkens weer afhankelijk van een ander. De ene keer moet je bij de gemeente terecht, en de andere keer weer bij de Waterschappen. Ook binnen de gemeente ontbreekt soms de onderlinge afstemming. De initiatiefnemers vinden dat de verschillende loketten beter met elkaar geïntegreerd kunnen worden. Verder geven ze aan dat de wachttijden erg lang zijn. Als ze een gesprek hebben gehad en het plan moest worden aangepast, hadden ze vaak al binnen enkele dagen een oplossing bedacht. Voordat het plan opnieuw beoordeeld kon worden ben je zo weer 8 weken verder. Dit zorgt ervoor dat het echt projecten zijn van de lange adem. Veel projecten lopen hier uiteindelijk ook op stuk, omdat het voor de initiatiefnemers te lang duurt en het een frustrerend proces is. Dit is zonde, want BuitenDelen laat zien dat een dergelijk initiatief vanuit burgers tot een heel mooi project leiden.

Twaalf families wonen samen op Erve Veldboer in Langeveen

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een medewerker van de gemeente Tubbergen die betrokken is geweest bij Erve Veldboer.

Op het Erve Veldboer bij Langeveen wonen 12 families sinds een aantal jaar samen op een oud boeren erf. De woningen zijn gedeeltelijk gebouwd in de stijl van de oorspronkelijke boerderij, en gedeeltelijk in de vorm van grote moderne huizen. Het project kende een lange looptijd met daarin veel obstakels. Het erf dat nu is ontstaan verschilt ook sterk met hoe het oorspronkelijk bedacht was.



Foto van Erve Veldboer in Langeveen

Het gaat om een historisch boeren erf dat al eeuwen lang met de bijbehorende toegangswegen op kaarten is terug te vinden. Er is bij het plan huidige geprobeerd om de vorm van het oude erf in stand te houden. Er wordt een vergelijkbare indeling met hoofdgebouwen en bijgebouwen gehanteerd. De volumes van gebouwen staan in relatie tot elkaar. De kappen van de woningen zijn vergelijkbaar met de oorspronkelijke bebouwing. Ook de groene omgeving is grotendeels behouden gebleven, zoals de wandelpaden en het bosperceel.

Het oorspronkelijke plan

Rond 2007 werden knoopperven gelanceerd in het kader van het 'nieuwe wonen' op het platteland. Veel boeren stopten met hun bedrijf. Het idee was om op deze groeiende leegstand in te spelen, verloedering te voorkomen en voor bouwprojecten te zorgen die zich voegden naar het landschap. De gemeente Tubbergen is daarom met een pilot gestart bij Langeveen.

Het oorspronkelijke plan voor deze pilot was erg ambitieus. Het erf was niet alleen bedoeld om te wonen, de bewoners moesten ook samen verantwoordelijkheid nemen voor hun erf. Het idee was dat er ook meerdere knoopperven in de omgeving zouden komen. Deze zouden dan een soort netwerk gaan vormen. Deze plannen zijn echter niet van de grond gekomen.

Naast dat het plan erg ambitieus was, sloot het niet goed aan bij de wensen van de mensen uit de omgeving. De gemeente wou mensen uit de eigen omgeving een plek bieden, maar deze bleken niet

geïnteresseerd. De mensen vonden de plek wel aantrekkelijk, maar de woonvorm sprak hen niet aan. Het idee van een soort woongemeenschap met gezamenlijk onderhoud en gemeenschappelijke ruimtes paste niet bij het karakter van de Twentenaren. Mensen hebben behoefte aan een eigen erf. Ook het feit dat de grond destijds in appartementsrechten werd uitgegeven paste niet bij wensen van de doelgroep.

Het concept wat door de gemeente is bedacht was teveel dicht gereguleerd. Alles was al tot in details bepaald. Vooraf lag bijvoorbeeld al vast wat de kleur van de raamkozijnen moest worden. Er was te weinig vrijheid voor de kopende partijen en ook dat weerhield mensen om een kavel te kopen.

Nieuwe insteek

De gemeente heeft in 2006 het erf en de bijbehorende grond gekocht van de stoppende agrariër. De grond is gekocht om voor toekomstige woningbouw te gebruiken. Het erf is verkaveld en voor het woonerf project bestemd. Voor het oorspronkelijke plan had slechts één koper uit de randstad zich gemeld. Toen het plan uiteindelijk geen doorgang kon vinden moest deze worden uitgekocht. Het plan heeft een tijdje stil gelegen. In 2014 heeft de gemeente besloten zich grotendeels terug te trekken, en is de grond aangeboden bij projectontwikkelaars. Het is niet in overweging genomen om de grond voor een CPO-project beschikbaar te stellen.

Er meldde zich een projectontwikkelaar die met de locatie aan de slag wilde, en de gemeente kon zich vinden in het ingediende plan. De ontwikkelaar had al meer ervaring opgedaan met vergelijkbare projecten elders in het land. Bij het nieuwe plan is het concept van het knooperf een beetje losgelaten. Het is meer de kant van de reguliere woningbouw op gegaan. Alleen de setting is iets anders. Het wordt niet in een weiland maar op een erf gerealiseerd.

De oorspronkelijke gedachte bleefbehouden, maar er kwam meer vrijheid om er een eigen invulling aan te geven. Ook werden de kavels niet meer in appartementsrecht uitgegeven maar als reguliere kavels. Door deze vrijheid waren er dit keer een stuk meer belangstellenden dan toen de kavels voor de eerste keer werden aangeboden. Negen van de twaalf kopers kwam uit Langeveen zelf. De nieuwe opzet voldeed dus aan de behoeften van de lokale bevolking. De gemeente is tevreden over hoe de projectontwikkelaar het heeft opgepakt, en hoe het resultaat er nu uit ziet. Ze denken echter wel dat het voor de gemeente financieel beter was geweest op de locatie zelf te ontwikkelen.



Het centrale plein op Erve Veldboer in Langeveen

Het project wijkt af van concepten als erfdelen. Mensen kiezen er niet voor om in een gemeenschap te gaan wonen, maar maken de keuze voor de locatie. Mensen hebben een eigen tuin en ervaren meer privacy. Bij het oorspronkelijke idee zouden er een aantal voorzieningen gedeeld worden, zoals bijvoorbeeld een werkschuur. Nu worden eigenlijk alleen de bospercelen gedeeld. Op het erf is voor een gemixte doelgroep gebouwd. Er staan vrijstaande huizen, twee-onder-een-kap woningen en drie kleinere woningen in één gebouw. De reden hiervoor is om in de lokale woningbehoefte te voorzien. Het was niet vanuit een idee van meergeneratiewonen en onderlinge ondersteuning.

Gemeente geen voorstander meer

De gemeente is er geen voorstander meer van nieuwe knooperf ontwikkelingen. Het zou alleen kunnen in het kader van de Rood-voor-Rood regeling. Deze is destijds overigens aangepast. Het aantal benodigde sloopmeters is verhoogd. De gemeente heeft ervoor gekozen om niet te veel woningen toe te voegen aan het buitengebied. Ze willen de bestaande kleine kernen versterken, en willen dat woningbouw hier plaatsvindt. Zo probeert de gemeente de leefbaarheid van deze kernen op peil te houden.

Tips voor de gemeente Olst-Wijhe

De gemeente Tubbergen is om advies gevraagd. Wat kan de gemeente Olst-Wijhe doen om een project als het Erve Veldboer van de grond te krijgen? Het eerste advies is om in het begin duidelijke kaders te stellen, en met partijen in zee te gaan die hierbij aansluiten en het belang van deze kaders erkennen. Bij Erve Veldboer werden in de fase tot 2014 veel juridische zaken geregeld door een notariskantoor in Amsterdam. Deze hebben bijvoorbeeld de appartementsrechten op papier gezet. Dit gebeurde op dezelfde manier als wanneer ze in Amsterdam met een flatgebouw te maken hadden. De gemeente heeft een groot deel van de stukken daarom later moeten aanpassen. Er was geen sprake van maatwerk. Het advies is om partijen te zoeken die weten wat de lokale situatie is en wat het doel van het project is.

Het tweede advies van de gemeente Tubbergen is dat je bij een project als deze goed moet kijken hoeveel je de bewoners gezamenlijk wil laten doen. Dit moet passen bij de gemeente en de achtergrond en cultuur van de mensen die er gaan wonen. Je kan als gemeente wel willen inzetten op een hechte gemeenschap met veel gedeelde voorzieningen, maar dit is niet waar elke bewoner op zit te wachten. Het beste is om de toekomstige bewoners veel zelf te laten beslissen. Je stelt als gemeente vooraf duidelijke kaders en geeft daarna de vrijheid om zelf te beslissen.

Het laatste advies is om het zoveel mogelijk als een reguliere bouwopgave te zien. Dit maakt het project het duidelijkst voor iedereen. Probeer waar het kan zoveel mogelijk de standaard projectaanpak toe te passen. Dit verhoogt de haalbaarheid en maakt dat de doorlooptijden enigszins beperkt blijven.



Foto van Erve Veldboer in Langeveen

Leerpunten en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt opgesomd wat we als gemeente Olst-Wijhe kunnen meenemen van de bovenstaande referentieprojecten als het gaat om het splitsen en delen van woningen.

Het splitsen en delen van woningen

- Het splitsen van woningen kan uitkomst bieden voor zowel senioren als jongeren. Senioren hebben vaak een te grote woning, maar zien geen reden om te verhuizen. Jongere zijn juist hard op zoek naar woonruimte. Door jong en oud te combineren kunnen de bewoners elkaar ook ondersteunen.
- De behoefte aan concepten als Duo Wonen is lastig vooraf te schatten. Veel senioren zijn niet op de hoogte van de (vernieuwende) mogelijkheden. Het organiseren van fysieke bijeenkomsten waarbij verschillende concepten gepitcht worden kan de bewustwording vergroten. Door de bijeenkomsten kan je als gemeente ook een beter beeld krijgen van de vraag en woonbehoeftes van senioren.
- Om voor doorstroom te zorgen is alleen de bouw van extra seniorenwoningen niet voldoende. Veel senioren hebben hun hypotheek grotendeels afbetaald. Wanneer ze naar een seniorenwoning verhuizen gaan ze er in veel gevallen op achteruit. Ze krijgen dan vaak te maken met hogere maandlasten terwijl de woning kleiner is. Ook kan het zijn dat ze hun vertrouwde omgeving achter zich moeten laten.

- Om de pilot met woningdelen van Sallandwonen en de gemeente Raalte te versterken en eventueel uit te rollen naar onze eigen gemeente, is het advies om contact op te nemen met woningcorporatie Talis. Zij zijn inmiddels al wat verder gevorderd in hun eigen woningdelen experiment, en hebben lessen opgedaan waardoor ze steeds beter weten welke woningen geschikt zijn en welke aanpassingen er nodig zijn. Ook hebben ze nieuwe ideeën opgedaan om de verhuur anders in te richten. SallandWonen kan veel leren van de afwegingen die Talis heeft gemaakt en waar ze tot nu toe tegenaan zijn gelopen.
- Als je samen met een woningcorporatie met woningdelen aan de slag gaat als zul je er als gemeente echt achter moeten staan en dit ook in regelgeving of het behandelen van vergunningsaanvragen van uitdragen. Je kan woningdelen bijvoorbeeld via bestemmingsplannen en de huisvestingsverordening toelaten. Als je dit niet doet zul je in ieder geval praktisch om moeten gaan met vergunningsaanvragen voor oneigenlijk gebruik.
- Uit de projecten blijkt dat het delen of splitsen van woningen tot weerstand uit de omgeving kan leiden. Bewoners zijn bang dat de samenstelling in de wijk verandert en dat er bijvoorbeeld studenten komen te wonen. Ga tijdig in gesprek en probeer deze zorgen weg te nemen.
- Als je meer wil toelaten binnen het bestaande woningbestand hoef je niet vooraf te weten waar vraag naar is. Je kan een experiment starten en meerdere mogelijkheden bieden. Doormiddel van de aanvragen kan je meten waar behoefte aan is.
- Als je de mogelijkheden voor het benutten van de bestaande woningvoorraad aan je inwoners duidelijk wil maken is het belangrijk dit op een beeldende manier te doen. Het moet tot de verbeelding spreken. Een lap tekst is dan niet voldoende. Gemeente Bergeijk heeft de mogelijkheden in een infographic weergegeven, en hier er veel positieve reacties op ontvangen vanuit inwoners.
- Behandel binnenkomende aanvragen als hulpmiddel om de vraag te meten. Wanneer je meerdere vergelijkbare aanvragen binnenkrijgt die niet binnen de regelgeving passen kan je dit als signaal zien en kan je overwegen je beleid aan te passen om beter in te spelen op de vraag.
- Je kan als gemeente ook zeker invloed uitoefenen op de bestaande woningvoorraad in particulier eigendom. Dit kan door de mogelijkheden te verruimen. Ook kan het door mensen beter te informeren over de mogelijkheden. Als mensen weten wat er mogelijk is zullen ze er veel eerder gebruik van maken.

Het delen van erven

- Veel agrariërs in de omgeving zijn onlangs gestopt of stoppen op korte termijn. Deze leegstaande boerenerven bieden kansen voor kleinschalige woongemeenschappen. Gedeeld wonen op erven kan een impuls geven aan de vitaliteit van het platteland.
- Om gedeeld wonen op erven van de grond te krijgen is een positieve en meewerkende houding van de gemeente erg belangrijk. Initiatiefnemers moeten het vertrouwen krijgen dat de gemeente achter het concept staat. Anders durven veel initiatiefnemers het niet aan om de investeringskosten voor het maken van een concreet plan te betalen.
- Om de barrière van investeringskosten voor initiatiefnemers te verlagen kan je als gemeente een rentevrijlening verstrekken voor de eerste fase. Dit heeft de gemeente bij het BuitenDelen project in Lettele gedaan en heeft de initiatiefnemers flink geholpen.
- Ga bij plannen voor gedeelde erven vroegtijdig in gesprek met de omgeving. Agrariërs zijn vaak bang dat nieuwe bewoners hun bedrijfsactiviteiten verstoren. Ook bij het BuitenDelen project is er vooraf veel contact met de omgeving geweest om deze zorgen weg te nemen.

- Een gedeeld erf kan naast een CPO-groep ook door een woningcorporatie of projectontwikkelaar ontwikkeld worden. Bewoners hebben hierdoor wel minder inspraak op hoe het erf wordt vormgegeven. Een voordeel van een woningcorporatie is dat het mensen die niet kunnen kopen ook de mogelijkheid biedt om op een erf te wonen.
- Veel boeren in de omgeving zijn onlangs gestopt of stoppen op korte termijn. Deze erven komen momenteel nog onvoldoende in beeld bij belangstellenden. Erfdelen.nl is al bezig met een opstellen van marktplaats, maar ook de gemeente zou nog meer kunnen doen om deze optie bij boeren onder de aandacht te brengen. Dit kan eventueel via de Rabobank of LTO.
- Bij de ontwikkeling van een gedeeld erf is het slim om het zoveel mogelijk als een reguliere woningbouwopgave te zien. Dit maakt het project het duidelijkst voor iedereen. Probeer waar het kan zoveel mogelijk de standaard projectaanpak toe te passen. Dit verhoogt de haalbaarheid en zorgt ervoor dat de doorlooptijden enigszins beperkt blijven.
- Kijk bij een gedeeld erf goed hoeveel je de bewoners gezamenlijk wil laten doen. Dit moet passen bij de gemeente en de achtergrond en cultuur van de mensen die er gaan wonen. Je kan als gemeente wel willen inzetten op een hechte gemeenschap met veel gedeelde voorzieningen, maar dit is niet waar elke bewoner op zit te wachten. Het beste is om de toekomstige bewoners veel zelf te laten beslissen.

Meergeneratiewonen



Wat is meergeneratiewonen?

Meergeneratiewonen in de gemeente Olst-Wijhe

Referentieprojecten:

- *Drietal kangoeroewoningen in het centrum van Ermelo*
- *Eikpunt, een meergeneratiewijk in Nijmegen-Lent*
- *Duo Wonen, zelfstandig wonen voor jong en oud*

Leerpunten en aanbevelingen

Wat is meergeneratiewonen?

Wat is meergeneratiewonen? Het woord zegt het eigenlijk al. Je leeft met meerdere generaties samen. Dit kan op verschillende manieren plaatsvinden. Er kunnen verschillende generaties samen wonen onder één dak, maar er kan bijvoorbeeld ook een gemeenschap gevormd worden waarvan de leden elkaar bijstaan. Het meergeneratiewonen kent een lange historie. Vroeger was het heel gebruikelijk om samen met je ouders en grootouders te wonen. Als je luchtfoto's van een historisch centrum of van het platteland maakt zul je veel aan- of bijgebouwen tegenkomen die ooit zijn neergezet voor de huisvesting van een familielid. Dit gebruik is echter langzamerhand verdwenen in Nederland. Uit onderzoek van Companen blijkt dat huishoudens steeds meer ruimte innemen en mensen meer behoefte hebben aan privacy (Companen, 2016). Dit weegt vaak zwaarder dan de wens om elkaar te kunnen ondersteunen. Een van de redenen is de uitbreiding van de verzorgingsstaat. Het was niet langer noodzakelijk voor de kinderen om de zorg voor hun ouders op zich te nemen. Inmiddels is de zorg in ons land weer aan het veranderen. Er wordt steeds meer een beroep op burgers gedaan om elkaar te ondersteunen en het streven is om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen wonen. Dit zorgt ook voor een hernieuwde interesse in collectieve woonvormen en in bijgebouwen. Het kan gaan om kleinschalige projecten, zoals een familie die wil samenwonen in één huis. Het kan ook gaan om grote groepen die zelf een woonvorm willen ontwikkelen die gericht is op onderlinge hulp en betrokkenheid. Het ontwikkelen van deze woonvormen wordt niet alleen door particulieren gedaan. Partijen als woningcorporaties en zorginstellingen zijn hier ook mee bezig.

Vormen van meergeneratiewonen

Meergeneratiewonen kent zoals gezegd verschillende vormen. De meest gebruikelijke zijn meergeneratiehuizen, mantelzorgwoningen, kangoeroewoningen en meergeneratiewijken. Hieronder wordt per vorm een korte toelichting gegeven van wat deze precies inhoudt.

Meergeneratiehuizen

Meergeneratiehuizen zijn woningen die onder één dak huisvesting bieden aan meerdere generaties. In de meeste gevallen gaat het om familie. Bij nieuwbouw worden ze vaak in particulier opdrachtgeverschap gebouwd. Een meergeneratiehuis is ook mogelijk bij bestaande bouw. Er kunnen aan- of bijgebouwen worden geplaatst bedoeld voor de ouders of juist de kinderen, en grotere woningen kunnen worden gesplitst.

Mantelzorgwoningen

Mantelzorgwoningen hebben veel raakvlakken met meergeneratiehuizen. Een verschil is dat mantelzorgwoningen specifiek zijn gericht op het verlenen van zorg. Het is een zelfstandige woning die op het terrein van je eigen huis geplaatst wordt. Het kan gaan om een kant-en-klare unit, maar ook om een bijgebouw of bijvoorbeeld de verbouwing van de garage. Een familierelatie is niet noodzakelijk, maar wel gebruikelijk. Vaak komt de zorgbehoevende in de mantelzorgwoning te wonen, maar het kan ook andersom. Dan woon je als mantelzorger in de mantelzorgwoning en woont de zorgbehoevende in het bijbehorende huis. Een belangrijke voorwaarde bij mantelzorgwoningen is dat deze vaak verwijderd dient te worden wanneer de mantelzorgrelatie stopt.

Kangoeroewoningen

Een kangoeroewoning, ook wel buidelwoning genoemd, is een sociale huurwoning die bedoeld is voor een bewoner met een zorgbehoefte. Deze is gekoppeld aan een woning van iemand die deze zorg verleent. De zorgverlener woont in het hoofdgebouw en de zorgbehoevende woont als het ware in de 'buidel'. Dit lijkt sterk op een huis met een mantelzorgwoning. Het verschil is dat het gebouw er speciaal voor is ingericht. Kangoeroewoningen worden door de extramuralisering van de zorg steeds populairder. Het wordt gezien voor een alternatief voor het verzorgingstehuis. Sommige corporaties stellen de eis dat de twee bewoners een familierelatie hebben. Voor anderen hoeft er alleen sprake te zijn van een duurzame zorgrelatie.

Meergeneratiewijken

De laatste vorm van meergeneratiewonen is een stuk grootschaliger: De meergeneratiewijk. Het is een wijk die zo is ontworpen dat het sociale contact en de onderlinge hulp tussen bewoners van verschillende generaties gestimuleerd wordt. De term wijk is bij deze vorm een erg breed begrip. Er is geen specifiek aantal waaraan voldoen moet worden om als meergeneratiewijk bestempeld te kunnen worden. Ook meer kleinschalige projecten met bijvoorbeeld maar tien huishoudens kunnen als

meergeneratiewijk worden aangemerkt. Een meergeneratiewijk kan zowel door een bewonersinitiatief als door een initiatief van een woningcorporatie of zorginstelling tot stand komen.

Meergeneratiewonen in de gemeente Olst-Wijhe

Meergeneratiewonen sluit sterk aan bij een van de vier belangrijkste pijlers uit de Woonvisie: Sociaal en inclusief.

Sociaal en inclusief

Meedoen aan de samenleving, een samenredzame gemeenschap en aanvullende ondersteuning aan iedereen die dat nodig heeft staan centraal. Dat kan gaan om financiële ondersteuning, maar ook om het tegengaan van eenzaamheid en de behoefte aan mentale ondersteuning. Naast een inclusieve samenleving streven we ook naar een gezonde samenleving waar kinderen en jongeren goed kunnen opgroeien en ontwikkelen en waar er een prettig woon- en leefklimaat is voor iedereen.

Citaat uit de Woonvisie

In de Woonvisie wordt in het hoofdstuk 'Inclusieve samenleving, ruimte voor ontmoeting' gesteld dat de gemeente Olst-Wijhe een inclusieve gemeente wil zijn. Meergeneratiewonen staat er om bekend dat het een positief effect heeft op de inclusiviteit. Het bevordert het contact en versterkt de onderlinge hulp.

Olst-Wijhe wil een inclusieve gemeente zijn, waar iedereen kan meedoen, onafhankelijk van leeftijd, culturele achtergrond, gender, inkomen, talenten of beperkingen.

Citaat uit de Woonvisie

In hetzelfde hoofdstuk van de Woonvisie wordt het voorbeeld aangehaald van de herontwikkeling van Oranjepark in Ermelo. Dit is een levensloopbestendige meergeneratiebuurt. Sociale samenhang en onderlinge hulp staan centraal. Bij de ontwikkeling is het Libenau-gedachtengoed gebruikt. De gemeente Olst-Wijhe wil de uitgangspunten van dit gedachtegoed gebruiken om bewuste keuzes te maken bij de opzet van wijken.

In Ermelo wordt bij de herontwikkeling van Oranjepark een levensloopbestendige meergeneratiebuurt ontwikkeld, met multigeneratiewoon-zorgconcepten, waarbij jong en oud iets voor elkaar kunnen betekenen. Zowel starters als hulpbehoevende ouderen wonen naast elkaar samen in een buurt. De ouderen passen bijvoorbeeld even op de kinderen als de ouders boodschappen doen. Ze nemen dan meteen boodschappen voor het oude stel mee als wederdienst. De sociale samenhang waar jong en oud prettig samenwonen is het uitgangspunt. Om dit te bereiken zijn er zowel sociale aspecten als ruimtelijke aspecten van belang. Bij de ontwikkeling wordt het Libenau-gedachtengoed toegepast.

Onderdeel uit de Woonvisie

HET LIBENAU-GEDACHTENGOED



Wonen en zorg worden in een buurt gerealiseerd



Juiste programmatische mix om de juiste doelgroepen te trekken en te kunnen huisvesten.



De juiste leeftijdsmix, 1/3 jongeren en 2/3 mensen van middelbare leeftijd en ouderen.



Creëren van een levensloopbestendige meergeneratie buurt waar jong en oud prettig samen leven.



Elkaar helpen en onderling dienstbetoon is een gegeven in de buurt.



Het centrale park verbindt de verschillende functies en nodigt uit tot ontmoeten en het versterken van sociale netwerken.



Buurtgevoel ontstaat door contact, ontmoeten en het ondernemen van sociale activiteiten. de openbare ruimte en de gemeenschappelijke ruimtes zijn daar een belangrijke plek voor.

Dit Libenau gedachtengoed sluit in veel opzichten aan bij het hier meer bekende 'noaberschap', maar gaat qua uitgangspunten nog wat verder om een inclusieve samenleving te bevorderen. We willen dit niet als blauwdruk gebruiken, maar zien dit wel als een hulpmiddel om bewuste keuzes te maken bij de opzet van wijken. Het gaat om ontwikkelen vanuit een integrale, inclusieve gedachte.

Onderdeel uit de Woonvisie

Referentieprojecten

Drietal kangoeroewoningen in het centrum van Ermelo

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met twee medewerkers van woningcorporatie UWOON. Deze medewerkers zijn betrokken geweest bij de bouw en verhuur van de kangoeroewoningen.

De woningcorporatie UWOON heeft in 2021 in het centrum van Ermelo een drietal kangoeroewoningen gerealiseerd. De woningen zijn voor zorgbehoevenden en hun verzorgers. Het complex bestaat uit zes zelfstandige woningen. Er zijn drie gelijkvloerse woningen op de begane grond voor de zorgbehoevenden, en hun



Het logo van woningcorporatie UWOON

mantelzorgers wonen erboven op de eerste en tweede verdieping. De gekoppelde woningen hebben een gezamenlijke voordeur, maar zijn twee afzonderlijke adressen. De woningen zijn enkel bedoeld voor mensen die een aantoonbare langdurige mantelzorgrelatie zijn aangegaan.

Ruime opzet

De woningen zijn erg ruim opgezet. Dit geldt zowel voor de beneden- als de bovenwoning. De benedenwoning is 66,5 vierkante meter en heeft één slaapkamer. De bovenwoning is 127 vierkante meter en heeft 3 slaapkamers. De bovenwoning is dus ook erg geschikt voor bewoning door een gezin. Vergeleken met het andere aanbod in de sociale huur zijn de woningen erg groot.

Lastige verhuur

Om in aanmerking te komen voor de kangoeroewoningen moet er sprake zijn van een langdurige zorgrelatie. Het was zeker niet eenvoudig om voldoende mensen binnen deze doelgroep te vinden. Er is eerst aan de gemeente Ermelo gevraagd of er vanuit de Wmo kandidaten waren om de woningen te betrekken. Deze waren er niet. UWOON was zelf al op hoogte van één duo dat naar deze woonvorm op zoek was. Om de andere woningen te vullen is er bij andere gemeenten geïnformeerd of er kandidaten waren vanuit de Wmo. Uiteindelijk is het zo gelukt om de woningen vol te krijgen. Voor die tijd hebben twee van de drie kangoeroewoningen een half jaar leeggestaan. In Hardewijk heeft UWOON ook vijf kangoeroewoningen gerealiseerd. Door gebrek aan vraag wordt een deel van deze woningen nu verhuurd aan reguliere huurders.



Het complex met kangoeroewoningen in het centrum van Ermelo

Subsidie

De woningen vormen een onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling, project De Wegwijzer. Vanuit de provincie kwam er de vraag om een aanvullend zorg gerelateerd programma toe te voegen. Hier zijn toen de kangoeroewoningen uit voort gekomen. De woningen zijn niet kostendekkend. Daarom is er vanuit de provincie subsidie verstrekt.

Huurprijzen

De woningen vallen binnen de sociale huur. De benedenwoning zit op de eerste aftoppingsgrens van 633,25 euro. Voor de bovenwoning wordt de maximale sociale huurprijs van 763,47 euro gerekend. Wanneer de mantelzorger dit niet kan betalen kunnen er afspraken gemaakt worden om deze huur te verlagen. De woningen zijn erg ruim vergeleken met andere sociale huurwoningen. Qua punten zou de bovenwoning 1100 tot 1200 euro moeten kosten.

Levensloopbestendig

De woning op de begane grond is levensloopbestendig ingericht. Hierbij is er gekeken naar de richtlijnen van WoonKeur. Er is rekening gehouden met de grootte van de draaicirkels, de deurbreedte en de drempelhoogte. Ondanks deze aanpassingen zijn de woningen niet per definitie geschikt voor iedereen met een zorgvraag. Afhankelijk van de individuele zorgvraag van een bewoner kan het zijn dat er toch nog aanpassingen aan de woning gedaan moeten worden om deze geschikt te maken. Dit was ook het geval bij een van de eerste bewoners. Deze maakte gebruik van een handbike, waardoor de berging moest worden aangepast. Het is heel moeilijk een zorgwoning te maken voor iedereen. Geen zorgvraag is hetzelfde, dus is het lastig om hier van tevoren op in te spelen.

Veel onzekerheid

Bij de verhuur moet er zoals gezegd sprake zijn van een aantoonbaar langdurige zorgrelatie. Dit is een voorwaarde om in de woning terecht te komen, maar ook om er te blijven wonen. Als de zorgbehoevende of de mantelzorger de woning verlaat zal de ander er ook uit moeten. Het is ook nog een optie om binnen een termijn van drie maanden op zoek te gaan naar een nieuwe zorgbehoevende of mantelzorger, maar dit is in de praktijk niet reëel.

Deze onzekerheid is volgens UWOON de voornaamste reden dat de kangoeroewoningen maar moeilijk aan de doelgroep verhuurd kunnen worden. Je weet als bewoners niet hoe lang je er kan wonen. Als de zorgrelatie onverwachts ten einde komt zul je moeten vertrekken. Veel mantelzorgers vinden het risico daarom te groot en kijken naar andere oplossingen, zoals het plaatsen van een mantelzorgunit bij hun huidige woning

Kleine doelgroep

Kangoeroewoningen vormen hierdoor echt een nichemarkt met een hele specifieke doelgroep. Je moet er zo goed als zeker van zijn dat er sprake gaat zijn van een langdurige zorgrelatie. Je laat niet snel je eigen huur- of koophuis achter om iemand slechts een aantal jaar te verzorgen. Zeker met de huidige woningmarkt weten mensen niet of ze naderhand weer aan een geschikte woning kunnen komen. Vanwege de zelfbewoningsplicht is het in veel gevallen ook niet mogelijk om je huis tijdelijk te verhuren. Je komt al gauw uit bij de groep mensen die is aangewezen op de sociale huur, en graag mantelzorg wil gaan verlenen.

Kijk goed naar de gunningscriteria

UWOON is niet van plan om vaker kangoeroewoningen in plannen op nemen. De hoge mate van onzekerheid voor de huurders maakt dat de woningen lastig te verhuren zijn. De doelgroep voor wie het een uitkomst biedt is eigenlijk te klein. UWOON adviseert anderen die er toch mee aan de slag willen om heel goed naar de gunningscriteria te kijken. Als beide bewoners uit de woningen moeten als een van hen vertrekt, schrikt dit veel huurder af. Dit blijft een lastige afweging. Tegelijkertijd wil je namelijk wel garanderen dat de woningen beschikbaar blijven voor de oorspronkelijke doelgroep.

Eikpunt, een meergeneratiewijk in Nijmegen-Lent

Geschreven naar aanleiding van een bezoek aan Eikpunt en een gesprek met één van de bewoners en initiatiefnemers.

Woongemeenschap Eikpunt is gevestigd in Nijmegen-Lent. Het is een woongemeenschap waar meergeneratiewonen, duurzaamheid, stilte en bezinning en gemeenschapsvorming centraal staan. Er staan 40 sociale huurwoningen en 9 koopwoningen. Alle woningen zijn op een duurzame manier gebouwd. De bewoners wonen sinds 2016 met erg veel plezier samen in de wijk.

Het ontstaan

In 2009 is een klein groepje begonnen met het realiseren van Eikpunt. De deelnemers waren geïnspireerd door de Mehrgenerationshäuser in Duitsland. Hier leven verschillende generaties bij elkaar. Er wordt naar elkaar omgekeken en bewoners zetten hun talenten in voor de gemeenschap. De groep is een aantal woongemeenschappen in Nederland af gegaan om te kijken hoe het daar ging en wat ze ervan konden leren. Vervolgens heeft de groep een vereniging opgericht. Ze maakten een plan, stelden een visie voor het project op en gingen op zoek naar partners.



Foto van de centrale eikenboom waaromheen de wijk is gebouwd

De volgende stap was het vinden van de juiste locatie. De groep heeft veel locaties in het land bekeken, maar deze voldeden niet aan de wensen. Uiteindelijk vonden ze een geschikte locatie. Een nieuwe wijk in Lent. Het is een plek in een natuurrijke omgeving, vlak achter de Maas. Ook zijn er nabijgelegen voorzieningen. Dit waren eisen die voor de locatiekeuze waren opgenomen.

Toen de locatie bekend was heeft de groep iemand in de hand genomen om ze te helpen bij het proces. Deze persoon zorgde onder andere voor begeleiding tijdens gesprekken met de gemeente Nijmegen en de provincie Gelderland. Ook is er een architect gekozen om de woningen vorm te geven. De 40 sociale huurwoningen zijn gebouwd door woningcorporatie Talis. De 9 koopwoningen zijn in collectief particulier opdrachtgeverschap gerealiseerd.

Meergeneratiewonen en gemeenschapsvorming

Zoals gezegd speelt het meergeneratiewonen een grote rol binnen de gemeenschap. Het idee is dat bij een goede mix van leeftijdsgroepen, de verschillende generaties elkaar kunnen ondersteunen en helpen. Zo kan er bijvoorbeeld hulp worden verleend voor de ouderen, en kunnen de ouderen op de kinderen passen. Om alle generaties een plek te bieden, zijn er verschillende typen woningen gebouwd. Er zijn kleine studio's voor jongvolwassenen, eengezinswoningen en appartementen in verschillende groottes. Eén blok is speciaal voor senioren bedoeld. Alleen in dit blok is een lift aanwezig. Door verschillende soorten te bouwen is er voor elke leeftijdsgroep een geschikte woning. Als bewoners een nieuwe fase van hun



De natuur krijgt de ruimte in de gedeelde omgeving

leven bereiken, willen ze graag wisselen van woning. Het is de bedoeling dat er in de wijk zelf ook een bepaalde doorstroom plaatvind. Tot nu toe is dat al vier keer succesvol gebeurd. Zo zijn twee mensen uit de studio's samen gaan wonen in een van de wat grotere woningen. De studio's worden inmiddels weer bewoond door andere jongvolwassenen.

Er is veel onderling contact tussen de bewoners. De bouwstijl en de opzet van de wijk zorgt voor veel ontmoetingen tussen bewoners. Ook zijn er een groot aantal gemeenschappelijke ruimtes die hieraan bijdragen. Zo is er een gemeenschappelijke keuken, logeerkamers, een wasruimte, een klusruimte een muziekrimte en een stilleruimte. Ook de buitenruimte wordt gedeeld door de bewoners, waar op een duurzame manier groente en fruit geteeld wordt.

Binnen de gemeenschap wordt er gewerkt met een aantal werkgroepen. Dit zijn groepen waar je je als bewoner voor in kunt schrijven, om aan bepaalde activiteiten deel te nemen. Ook voor het onderhoud van de wijk en van de gemeenschappelijke ruimtes zijn er werkgroepen. Het idee is dat iedereen zijn eigen specifieke kennis en kunde kan inzetten voor de woongemeenschap.

Naast de plekken voor fysieke ontmoeten tussen bewoners is er ook een actieve buurtapp. Als mensen ergens hulp bij nodig hebben is vaak binnen een paar minuten al iemand die reageert.

Duurzaamheid

Eikpunt is op een zo milieuvriendelijke mogelijke manier gebouwd. De huizen zijn goed geïsoleerd en bij de bouw is er gebruik gemaakt van natuurlijke materialen. De wanden van de woningen zijn bijvoorbeeld gemaakt van hennep, leem en stro. Dit zijn duurzame materialen met een hoge isolatiewaarde. De bewoners hebben de muren zelf met leem afgewerkt. Dit was een flinke klus.

Naast de bouw is ook de energievoorziening van de woningen op een duurzame manier ingericht. De wijk is niet aangesloten op het aardgas. De woningen maken voor de verwarming gebruik van een warmtepomp. Voor de opwekking van elektriciteit liggen er zonnepanelen op de daken. Dit geldt zowel voor de huur- als koopwoningen. Afhankelijk van het individuele verbruik moeten bewoners bijbetalen of krijgen ze geld terug. Niet alle daken zijn al gevuld met panelen. Mocht het verbruik in de toekomst omhoog gaan kunnen er extra panelen geplaatst worden.

Ook voor het afvalwater heeft de gemeenschap een oplossing bedacht. Het afvalwater wordt gefilterd doormiddel van een rietfilter. De hele gemeenschap maakt gebruik van één groot filter. Een rietfilter is een bak met substraat en rietplanten. Door het water hier in te spuiten wordt de verontreiniging door de rietplanten verwijderd. Zodoende kan het water weer opnieuw gebruikt worden.

Het duurzame aspect is nog het meest terug te zien in hoe de openbare ruimte is vormgegeven. Planten krijgen de ruimte om te groeien. Er ontstaat een natuurlijk geheel, in plaats van losse



Het complex met voornamelijk kleine studio's en de gezamenlijke ontmoetingsruimte

aangeplante tuintjes. Er is een grote verscheidenheid aan soorten ontstaan die door elkaar heen groeien. De bewoners zorgen ervoor dat niet één bepaalde soort de overhand krijgt, maar laten de natuur voor de rest met rust. Door niet te maaien krijgen planten de kans om nieuwe zaden te vormen en te verspreiden. De diversiteit aan flora biedt ook ruimte voor veel verschillende soorten insecten. Er ontstaat echt een natuurlijk geheel. Een deel van de openbare ruimte wordt gebruikt voor het telen van groente en fruit. Hierbij wordt permacultuur toegepast. Een manier van verbouwen waarbij de complexe ecosystemen uit de natuur als voorbeeld worden genomen.

Stilte en bezinning

Vanaf het begin was al duidelijk dat er in de gemeenschap voldoende ruimte moest komen voor rust en bezinning. Dit is dan ook een van de vier pijlers van het project. Het idee is om in een rustige ruimte te leven, waarin je waar kunt nemen wat er in en om je heen gebeurt. Binnen de gemeenschap worden de condities geschept om deze ruimte te bieden. De gemeenschap vertegenwoordigd geen specifieke religieuze of spirituele richting. Er is ruimte voor ieders rituelen en vieringen. De afgelopen tijd hebben de bewoners met hulp van woningcorporatie Talis een stilteruimte gebouwd. Niet elke bewoners maakt gebruik van de mogelijkheden voor stilte en bezinning, maar voor de bewoners die hier behoefte aan hebben is hier de ruimte voor.

Adviseur

Eikpunt is een pioniersproject. De initiatiefnemers vinden het erg leuk om vernieuwend bezig te zijn. Dat het project zo vernieuwend is, zorgt echter ook voor een aantal problemen. Je loopt constant tegen dingen aan die nieuw voor je zijn. Het kost veel tijd om je in al deze zaken te verdiepen, dus er is veel inzet nodig van de initiatiefnemers. Om het jezelf iets gemakkelijker te maken, adviseren ze om een adviseur in de hand te nemen. Het scheelt een hoop als je begeleidt wordt door iemand met ervaring rondom procedures en die weet hoe je met gemeentes en provincies praat.

Kleine CPO-groep

Op een gegeven moment waren er een groot aantal geïnteresseerden om deel te nemen aan het project. Ze zijn begonnen met het vormgeven van de woongemeenschap. Omdat het zo'n grote groep was liepen de wensen sterk uiteen, en was het vrijwel onmogelijk om op een efficiënte manier beslissingen te nemen. Daarom is er verder gegaan met een kleinere CPO groep. Dit waren voornamelijk mensen die wat ouder waren en de tijd hadden om veel energie in het project te steken. Voor velen die later zijn aangesloten bood dit ook een uitkomst. Het project kent een lange doorlooptijd waarin veel uitgezocht en geregeld moet worden. Niet iedereen zit op dit proces te wachten. Zeker niet de wat jongere mensen die veel werken of druk zijn met de kinderen. Voor hen is het fijn als er al een concreet plan ligt.



Het complex met voornamelijk gezinswoningen

De aannemer

Het vinden van een geschikte aannemer was lastig. De gemeenschap wou graag een aannemer die ervaring had met een duurzame manier van bouwen. Een andere wens was dat de toekomstige bewoners betrokken zouden worden bij het bouwproces. Ze wilden mee kunnen kijken en waar mogelijk ook zelf meehelpen met de bouw. Dit is uiteindelijk niet helemaal gelukt. De meeste aannemers zagen dit niet zitten. Het is niet gebruikelijk en ze zagen vooral de nadelen. Bij de aannemer die uiteindelijk is gekozen konden de bewoners pas langskomen toen de woningen al zo goed als gerealiseerd waren. De bewoners konden wel meehelpen met het aanbrengen van de leemlaag in de woningen.

Samen wonen

Over het algemeen gaat het samen wonen erg harmonieus. Er zijn een paar kleiner dingen geweest waar ze als gemeenschap tegenaan liepen. Niet iedereen in de gemeenschap heeft dezelfde verwachtingen wat betreft het samen met elkaar optrekken en dingen ondernemen. Dit heeft in het verleden wel eens tot botsingen geleid. Mensen moesten nog wat meer leren aan te geven wanneer en waarom contact niet gewenst is. Soms is iemand druk en komt het even niet goed uit. Door dit uit te spreken begrijpen de bewoners elkaar beter en gaat het samen wonen beter. Door de gedeelde gemeenschappelijke ruimte en het feit dat er geen tuinen zijn, ondervinden ze soms ook wat

problemen met de privacy. Zeker als in de zomer de deuren openstaan kan je goed horen wat er in de huizen naast je gezegd wordt. Dit is niet altijd even prettig.

Doorstroom

Er zijn in de gemeenschap voor elke doelgroep woningen beschikbaar. Hierdoor kan er ook doorstroom binnen de wijk optreden. Iedereen wordt elk jaar ouder dus om ervoor te zorgen dat alle



generaties goed vertegenwoordigd blijven zullen vooral jongeren als nieuwe bewoners moeten worden aangetrokken. Tot nu toe is dit een aantal keer succesvol gelukt. Toch maken de bewoners zich zorgen of dit ook op langere termijn stand kan houden. De woongemeenschap is klein. Het is daarom maar de vraag of iedereen die binnen de gemeenschap van woning wil wisselen hier de mogelijkheid toe hoeft. Om de doorstroom echt goed in stand te houden heb je een groter aantal woningen nodig. Dit doet echter weer afbreuk aan het gemeenschapsgevoel.

Het complex met voornamelijk levensloopbestendige woningen

Wat kan een gemeente doen?

Om een project als Eikpunt mogelijk te maken is belangrijk dat je als gemeente achter het plan staat en mee wil denken. Een gemeente moet enthousiast zijn en verschillende voordelen zien die een woongemeenschap biedt. Er is minder onderhoud nodig vanuit de gemeente, en veel hulp en zorgtaken worden door de bewoners zelf uitgevoerd. Wijken met veel onderlinge zorg hebben minder mensen die een beroep doen op de Wmo. Ook is er in een woongemeenschap een enorm hoge mate van inclusiviteit. Dit is in veel gemeenten een belangrijk thema. Problemen zoals eenzaamheid komen in een woongemeenschap eigenlijk niet voor. Een woongemeenschap levert veel dingen op die niet in geld worden uitgedrukt, maar wel een enorme meerwaarde hebben voor de leefbaarheid. Zaken waar de gemeente anders zelf tijd en geld in moet steken.

Eikpunt heeft een twee tips, om als gemeente een dergelijke woongemeenschap te faciliteren. De eerste gaat over het verkleinen van de drempel van investeringskosten voor initiatiefnemers. Voordat er een goedgekeurd plan op tafel ligt hebben de mensen al veel kosten moeten maken. Dit is vaak een erg hoog bedrag, zeker voor mensen in de sociale huursector. Om deze drempel te verkleinen zou je als gemeente rentevrije leningen kunnen verschaffen voor deze fase.

De tweede tip is om als gemeente zelf locaties aan te wijzen waar mensen een woongemeenschap kunnen beginnen. Voor de initiatiefnemers van Eikpunt was het vinden van een geschikte locatie het grootste obstakel. Ze hebben vooraf met meerdere woongemeenschappen in Nederland gesproken. Deze ondervonden hetzelfde probleem. Je kan als gemeente zelf de locaties aanwijzen en bijeenkomsten organiseren, in de hoop dat hier groepen uit ontstaan met mensen met dezelfde woonwensen. Deze groep hoeft natuurlijk niet hetzelfde te willen wonen als de mensen in Eikpunt. Het kan ook een gemeenschap worden met bijvoorbeeld een stuk meer privacy.



Er is ook lagere bebouwing met groene daken aanwezig

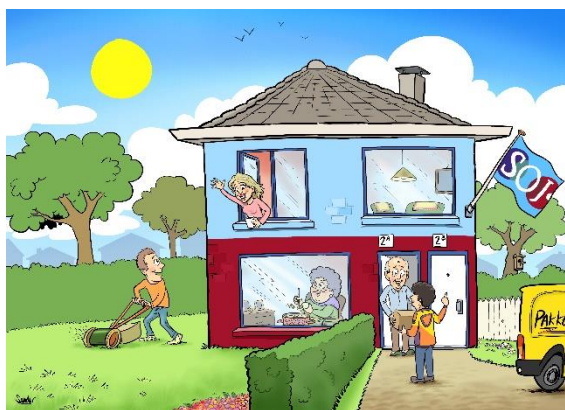
Duo Wonen, zelfstandig wonen voor jong en oud

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met Amanda Schiltmans, bedenker van Duo Wonen en oprichter van de stichting Statiegeld Op Jeugd.

Er wordt overal in Nederland stevig ingezet op meer betaalbare woningen voor zowel starters als senioren. Maar zijn er ook geen mogelijkheden binnen het bestaande woningaanbod? Amanda Schiltmans, bedenker van Duo Wonen en oprichter van de stichting Statiegeld Op Jeugd (SOJ), denkt van wel!

Het concept

Bij Duo Wonen wordt een woning van senioren kadastraal opgesplitst en ontstaan er twee aparte wooneenheden. Deze hebben elk eigen voorziening en een eigen adres. Er is dus geen sprake van woningdelen. De benedenverdieping zal door de senioren bewoond blijven, terwijl een jongvolwassene de bovenverdieping kan gaan bewonen. De senioren hebben zo minder maandelijkse lasten. Het concept kan zowel bij particuliere woningen als bij woningen van een corporatie worden toegepast, en het verkopen van de bovenwoning aan een corporatie is ook een optie.



Een illustratie van de stichting Statiegeld Op Jeugd

Binnen het concept wordt ook verwacht dat jongeren een aantal hulptaken verrichten voor de senioren. Hierbij gaat het echt om hulptaken en geen zorgtaken. Je kan denken aan boodschappen doen en wat lastige klusjes in het huishouden. Hier staat natuurlijk wel een financiële beloning tegenover. Dit bedrag komt in een soort spaarfonds terecht, en kan later gebruikt worden voor de kosten koper voor een eigen woning. Wanneer de bewoner van de bovenverdieping naar een andere huurwoning verhuist, kan het bedrag besteedt worden aan de inrichting hiervan.

Geschiede woningen en doelgroepen

Er zijn veel soorten woningen die geschikt zijn voor Duo Wonen. Vooral jaren 60 en 70 grondgebonden woningen zijn zeer geschikt vanwege hun veelal grote formaat. Ook qua doelgroepen is er veel mogelijk. Duo Wonen lijkt voor starters een ideale uitkomst te bieden, maar kan ook zeker voor spoedzoekers of bijvoorbeeld statushouders geschikt zijn. Het belangrijkste hierbij is dat er een match is tussen de huidige bewoners en degene die erboven komt. Daarom vindt er een uitgebreid matchingtraject plaats dat wordt begeleid door stichting Statiegeld Op Jeugd.

Wat is er nodig vanuit de gemeente?

Het idee van Schiltmans is erg vernieuwend en past daardoor eigenlijk binnen geen enkel beleid of kader. Om Duo Wonen van de grond te krijgen is er een bepaalde durf van gemeentes nodig om af te wijken van de bestaande paden. Hierbij helpt een duidelijke toekomstvisie over wonen en zorg.

Verder is er het besef nodig dat de doorstroom niet vanzelf op gang komt als er seniorenwoningen worden bijgebouwd. Voor veel senioren is dit helemaal geen goede optie. Ze wonen in hun vertrouwde omgeving en hebben hun hypotheek grotendeels afbetaald. Wanneer ze naar een seniorenwoning verhuizen gaan ze er in veel gevallen op achteruit. Ze krijgen dan vaak te maken met hogere maandlasten terwijl de woning kleiner is. Ook kan het zijn dat ze hun vertrouwde omgeving achter zich moeten laten. De doorstroom krijg je dus niet op gang door alleen maar extra seniorenwoningen te bouwen.



Oprichtster van S.O.J Amanda Schiltmans

Om wonen en zorg op een duurzame manier vorm te geven zal je als gemeente meer met bewoners in gesprek moeten gaan om de specifieke woonwensen van senioren in kaart te brengen. Soms vinden ouderen het zelf ook nog lastig en weten niet altijd wat de mogelijkheden zijn. Het organiseren van bijeenkomsten kan erg helpen. Senioren kunnen worden toegelicht over de mogelijkheden en kunnen hun eigen woonwensen kenbaar maken. Dit werkt bij deze doelgroep vaak het beste in een fysieke bijeenkomst. Als senioren niet weten dat Duo Wonen bestaat, kunnen ze er ook niet over nadenken of ze zo oud willen worden.

Leerpunten en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt opgesomd wat we als gemeente Olst-Wijhe kunnen meenemen van de bovenstaande referentieprojecten als het gaat om meergeneratiewonen.

- Kangoeroewoningen van een woningcorporatie zijn lastig aan de beoogde doelgroep te verhuren. Dit komt met name door de onzekerheid die een dergelijke woning met zich mee brengt. Als een van de bewoners vertrekt of komt te overlijden zal de andere bewoner ook wegmoeten. Dit weerhoudt veel mensen om er te gaan wonen.
- Om kangoeroewoningen aantrekkelijker te maken kunnen de gunningscriteria verruimd worden. Dit is niet altijd wenselijk. Je wil namelijk wel garanderen dat een de woningen beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep.
- Een meergeneratiewijk waarbij onderlinge hulp- en zorgtaken centraal staan zorgt ervoor dat er significant minder beroep wordt gedaan op de Wmo. Veel ondersteuning vindt binnen de wijk zelf plaats.
- In een meergeneratiewijk waarbij onderlinge hulp- en zorgtaken centraal staan is sprake van een erg hoge mate van inclusiviteit. Problematiek als eenzaamheid komt veel minder voor. In de Woonvisie van de gemeente Olst-Wijhe wordt een inclusieve samenleving als belangrijke pijler genoemd.
- Voordelen van een hechte meergeneratiewijk kunnen vaak niet eenvoudig in geld worden uitgedrukt omdat ze veelal te maken hebben met het sociale aspect. Toch zijn dit zaken waar de gemeente zelf veel tijd en geld in steekt. Voor het maken van een afweging betreffende de doelgroep zullen deze voordelen meer in overweging moeten worden genomen.
- Voor een goed functionerende meergeneratiewijk is het erg belangrijk dat er een goede balans is tussen vragende en dragende bewoners. Voor de duurzaamheid van het bestaan is het noodzakelijk om wat betreft nieuwe bewoners vooral jonge mensen aan te trekken.
- Door in een meergeneratiewijk voor iedere levensfase geschikte woningen te bouwen maak je een doorstroom binnen de wijk zelf mogelijk.
- Voor initiatiefnemers van meergeneratie woongemeenschappen is het vinden van een geschikte locatie erg lastig. Als de gemeente met een dergelijke woonvorm aan de slag wil is het aan te raden zelf één of meerdere locaties aan te wijzen en op zoek te gaan naar geïnteresseerden.
- Meergeneratiewonen met onderlinge hulp kan ook door het splitsen van een grote woning van ouderen, om vervolgens een gedeelte aan een jongere te verhuren. Zo kunnen ouderen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. Dit principe wordt bij Duo Wonen toegepast.

Flexwonen



Wat is flexwonen?

Flexwonen in de gemeente Olst-Wijhe

Referentieprojecten:

- *De Steiger, 40 flexwoningen op een voormalig bedrijventerrein in Zwolle*
- *Het Molenhuis in Wijchen, wooneenheden voor jongeren in een tijdelijk leegstaand gebouw*
- *Gesprek met het Expertisecentrum Flexwonen*

Leerpunten en aanbevelingen

Wat is flexwonen?

Flexwonen heeft betrekking op verschillende soorten tijdelijke woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Minimaal één van de aspecten heeft een tijdelijk karakter. Het kan gaan om de tijdelijkheid van de woning zelf, de tijdelijkheid van de bewoning of de tijdelijkheid van de locatie waarop een woning wordt geplaatst.

In de meeste gevallen gaat het bij flexwonen om relatief eenvoudige woningen. Ze kunnen nieuw gebouwd worden, maar ook bestaande gebouwen kunnen worden getransformeerd. Het is gebruikelijk bij flexwonen dat de woningen, of delen hiervan, geprefabriceerd worden in een fabriek. Ze zijn vaak makkelijk verplaatsbaar en bieden mogelijkheden om ze te schakelen of te stapelen. Dit zorgt ervoor dat de woningvoorraad in een relatief kort tijdsbestek kan worden aangevuld.

Flexwonen biedt ook kansen voor locaties of gebouwen die geen woonbestemming hebben. Een goed voorbeeld zijn gebouwen die op termijn gesloopt gaan worden en zo tijdelijk kunnen worden ingezet voor wonen. Ook voor leegstaande gebouwen, die in de toekomst misschien weer gebruikt gaan worden, is het tijdelijk ombouwen tot woningen een optie. Eventueel kan dit met een inbouw interieur gebeuren. Verder zouden braakliggende terreinen gebruikt kunnen worden voor flexwonen, door hier tijdelijke units te plaatsen.

Wat overeenkomt bij de doelgroep voor flexwonen is dat het allemaal mensen zijn die op korte termijn woonruimte nodig hebben. Dit kan verschillende redenen hebben. Het kunnen bijvoorbeeld jongeren zijn die niet meer bij hun ouders willen wonen, mensen die onlangs zijn gescheiden of vluchtelingen die onlangs asiel hebben gekregen. De woningmarkt is nog niet toe aan de stijgende vraag van deze groepen. Het is gezien de schaarste vaak lastig voor deze mensen om in aanmerking te komen voor een woning. Het Expertisecentrum Flexwonen schat dat ongeveer 1,5 miljoen Nederlands behoefte hebben aan vormen van flexwonen (Alle flexwoners – Expertisecentrum Flexwonen, 2020).

Flexwonen in de gemeente Olst-Wijhe

Flexwonen wordt net als woningsplitsing en woningdelen expliciet beschreven in de Woonvisie. Deze wordt benoemd als onderdeel van de mogelijkheden van vernieuwende vormen van wonen. Er wordt beschreven wat de kenmerken van flexwonen zijn en hoe het een uitkomst zou kunnen bieden voor de krapte op de woningmarkt.

Flexwonen

De term 'flexwonen' gaat over flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is het 'tijdelijke karakter' van de woning zelf, de bewoning of het gebruik van een locatie waarop de woning wordt geplaatst. Flexwoningen zijn in aanleg duurzaam en circulair.

Flexwonen is bij uitstek een geschikte oplossing voor de huidige woningdruk. Zeker voor de spoedzoekers biedt het een uitkomst. Denk daarbij aan thuislozen, iemand die net gescheiden is en aan de statushouders. Maar flexwonen biedt ook uitkomsten voor gezinnen die hun huis verkochten en nog niet over een nieuwe woning beschikken. Het stimuleren van flexwonen wordt – met het oog op de krapte op de woningmarkt – een belangrijk instrument. De mogelijkheden daarvoor willen we nader onderzoeken. Veel informatie over flexwonen is te vinden op <https://flexwonen.nl>

Citaat uit de Woonvisie

In het voorjaar van 2022 heeft flexwonen extra aandacht gekregen binnen de gemeente door de komst van Oekraïners. Het wordt als belangrijk middel gezien om op korte termijn de woningnood te verlichten. Vooruitlopend op het vaststellen van de Woonvisie wordt het flexwonen programma versneld uitgevoerd.

Versneld programma flexwonen

De woningnood is hoog en wij willen de woningcrisis stevig aanpakken. Dit blijkt uit de nieuwe Woonvisie. In deze Woonvisie is ook het al langer gewenste concept Flexwonen opgenomen. Vooruitlopend op het vaststellen van de Woonvisie wordt het Flexwonen programma versneld uitgevoerd zodat er op korte termijn 100 woningen beschikbaar komen. Deze woningen worden ingezet voor de algehele woningnood in onze gemeente. Door roulatie met bestaande woningen kunnen we ook vluchtelingen uit Oekraïne en statushouders huisvesten. Het Flexwonen programma wordt samen met SallandWonen opgepakt.

Flexwoningen zijn woningen die relatief snel kunnen worden gerealiseerd en die 10 tot 15 jaar blijven staan. Om versnippering van de woningen over meerdere locaties te voorkomen, gaat de voorkeur van het college uit naar twee locaties waar per locatie 50 woningen kunnen staan. Wij kijken samen met SallandWonen en externe partijen of deze flexwoningen op korte termijn zijn te realiseren op deze voorkeurslocaties. Zodra dat bekend is worden deze locaties bekend gemaakt. Daarnaast kijkt het college naar de mogelijkheden van andere kleinere locaties.

Beschrijving van het versneld programma flexwonen van de gemeente Olst-Wijhe

Referentieprojecten

De Steiger, 40 flexwoningen op een voormalig bedrijventerrein in Zwolle

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een medewerker van de gemeente Zwolle, die betrokken is geweest bij project De Steiger.

Op het voormalig bedrijventerrein De Oosterenk in Zwolle zijn in 2018 veertig semi-permanente woningen opgeleverd. Ze zijn gerealiseerd door woningcorporatie DeltaWonen in samenwerking met de gemeente Zwolle. Het complex blijft er maximaal tien jaar staan. Het gaat om volledig geprefabriceerde units met een grootte van 38 vierkante meter. De units zijn bedoeld voor één of twee personen, die een tussenstap maken in hun wooncarrière. Ze krijgen een huurcontract van twee jaar. De doelgroep is erg divers. Er wonen starters, spoedzoekers, gescheiden mensen, ouderen, statushouders en zorgverlaters. Het project kende wat obstakels tijdens het proces, maar inmiddels wonen de mensen er met veel plezier.



Foto van complex De Steiger in Zwolle

Locatiekeuze

In 2017 had de gemeente Zwolle te maken met een woningbouwopgave voor spoedzoekende Zwollenaren. Er is toen besloten om in te zetten op semi-permanente woningbouw. Er vond een grootschalig locatieonderzoek plaats. Hieruit kwam een zestal kansrijke locaties. Uiteindelijk is besloten om op bedrijventerrein Oosterenk te gaan bouwen. Dit was makkelijk omdat het eigen grond betrof. Door de crisis was er ook geen vraag naar de grond vanuit bedrijven.

Onderhandelingen met de woningcorporatie

Toen de locatie was vastgesteld, kwam een van de lastigste fases van het project. Er moest onderhandeld worden met de woningcorporatie die de woningen ging bouwen. Dit waren zware onderhandelingen. Beide partijen hebben veel geld toe moeten leggen. Het was niet mogelijk om het project rendabel te krijgen met een exploitatietermijn van tien jaar. Omdat het project een maatschappelijk doel dient is toch besloten om de plannen door te zetten. Er zijn afspraken gemaakt over hoe de kosten werden verdeeld. De corporatie betaalde de aanschaf van de units, het beheer, de benodigde vergunningen en eventuele verplaatsingskosten na 10 jaar. De gemeente vraagt geen huur voor de grond heeft de kavel bouw- en woonrijp gemaakt. De onderhandelen met de corporatie hebben veel tijd gekost.

Omdat de onderhandelingen met de woningcorporatie lastig waren en veel tijd in beslag namen, is de gemeente aan het kijken of ze dergelijke projecten in de toekomst ook zelf kunnen gaan doen. Ze weten nog niet of dit mogelijk en ook haalbaar is, maar gaan dit wel onderzoeken.

Het type flexwoningen

De woningcorporatie is met het type flexwoning gekomen. Bij de keuze speelden de ruimtelijk kwaliteit en de financiën de grootste rol. Eigenaren van omliggende kantoorpanden waren bang dat de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving achteruit zou gaan door het plaatsen van units. Ze wilden geen opgestapelde containerwoningen. De corporatie heeft daarom zeker rekening moeten houden met de kwaliteit. Ze zetten hierbij in op een verlenging van de exploitatie. Dit is een risico dat de corporatie neemt.

De gekozen units zijn relatief klein. Dit was nodig om het enigszins betaalbaar te houden, gezien de lage huuropbrengsten. Ook sloot het formaat goed aan bij de doelgroep die ze voor ogen hadden. De keuze voor het type unit leverde wat spanning op tussen de gemeente en de corporatie. De corporatie heeft een aantal units voorgesteld die volgens de gemeente qua uitstraling niet goed genoeg waren. De gemeente Zwolle verwacht dat het binnen de huidige markt steeds lastiger wordt om betaalbare units met een goede kwaliteit neer te zetten.

Weerstand vanuit de omgeving

Het project kende veel weerstand vanuit de omgeving. Het was niet als NIMBY-project (not in my backyard) aangemerkt. De gedachte was dat er gewone Zwollenaren zouden gaan wonen, en dat een speciale aanpak richting de omgeving niet noodzakelijk was. Dit was achteraf gezien een misvatting. Veel omwonenden en ondernemers maakten ze zorgen over de plannen. Uiteindelijk zijn ze er goed uitgekomen, maar dit heeft erg veel tijd in beslag genomen. De weerstand had vooral te maken met de doelgroep die er zou komen te wonen, en niet zozeer met de bebouwing. Er was angst voor de komst van asielzoekers en dat dit gevolgen zou hebben voor de veiligheid in de buurt. Het was verstandig geweest om in een eerdere fase met de omgeving in gesprek te gaan en zorgen te proberen weg te nemen.



De fietsenstalling van De Steiger in Zwolle

Om eventueel overlast van de nieuwe bewoners te beperken is er een beheersplan gemaakt. Deze is door de buurtbewoners, ondernemers en de woningcorporatie gezamenlijk opgesteld. Hierin werd beschreven wie er komen te wonen en hoe eventueel overlast beperkt kan worden. Ook is er een buurthuis in het complex dat dagelijks bemand wordt. Dit is om toezicht te houden en de sociale cohesie te verbeteren. Tot nu toe zijn er weinig tot geen klachten geweest vanuit de omgeving.

Vervolgplan

Er is destijds afgesproken dat er na zeven jaar gekeken wordt wat er met de units gaat gebeuren. Hier zijn verschillende opties voor. De woningen kunnen verplaatst worden naar een andere locatie, de huidige locatie kan met tien jaar verlengd worden of de woningen kunnen permanent bestemd worden. De corporatie dringt aan op een verlening van de exploitatie. Met deze extra exploitatietermijn wordt het project waarschijnlijk wel rendabel. Het kan zijn dat de gemeente in dat geval ook weer huur gaat vragen voor de locatie.

Subsidies

Bij het project is er gebruik gemaakt van verschillende subsidieregelingen. Zo was er de subsidie van het Rijk voor tijdelijke woningen. Deze bedroeg 5.000 euro per woning. Het was hierbij een belangrijke voorwaarde dat er voor een goede mix aan doelgroepen gebouwd zou worden. Ook heeft het project subsidie ontvangen voor de huisvesting van statushouders. Deze subsidies waren redelijk eenvoudig te verantwoorden. Ze hebben zeker een positief effect gehad op de haalbaarheid. De gemeente weet niet op het project zonder deze subsidies ook mogelijk was geweest.

Korte procedure

Omdat je tijdelijk bouwt kan de procedure een stuk sneller doorloper worden dan bij een regulier woningbouwproject. Je bouwt op grond die niet de bestemming wonen heeft. Je kan werken met een tijdelijke ontheffing. Je hoeft dan niet aan de bouwverordening te voldoen en kan een stuk meer toelaten. Met als uitstraling en het kan soepeler worden omgegaan. Een tijdelijke ontheffing kost een stuk minder tijd dan een bestemmingsplanwijziging. Zo kunnen ook veel kosten bespaard worden.

Financieel niet aantrekkelijk

De gemeente Zwolle heeft de ambitie om de komende jaren flink in te zetten op flexwoningen. Dit heeft echter wel een negatief effect op de grondopbrengsten. Als projectmanager wil je eigenlijk liever niet dat flexwonen onderdeel van jouw project is. Door de huidige woningcrisis kan de gemeente echter niet anders. Het blijft een dure oplossing voor de tijdelijkheid, en ontwikkelaars zien het zelf niet zitten. Het kan vaak alleen uit als het onderdeel is van een grotere ontwikkeling.

Tips van de gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle heeft een aantal tips, voor als je als gemeente met flexwonen aan de slag wil. De eerste is van vanaf het begin flink te investeren in de participatie. Weerstand vanuit de omgeving komt veel voor bij dergelijke projecten. Het is belangrijk om de buurt te laten meedenken over hoe ze het voor zich zien en welke zorgen ze hebben. Dit kost in het begin tijd en geld, maar verdient je later in het proces zeker terug.

Wanneer je flexwonen op meerdere locaties wil gaan inzetten, is het advies om in één keer de kaders en uitgangspunten vast te stellen. Zo voorkom je dat je op elke locatie weer dezelfde discussies aan het voeren bent. Uniformiteit in de afwegingen zorgt ook voor meer acceptatie. Er is minder onbegrip dat iets op de ene locatie wel mag en op de andere niet.



Voordeuren van de bovenwoningen in De Steiger in Zwolle

Onderzoek of je een flexwonen-project ook als gemeente zelf kan uitvoeren, in plaats van samen met een woningcorporatie. Bij project De Steiger waren de onderhandelingen met de corporatie lastig en vormde dit een vertragende factor.

Gemeente Zwolle adviseert als laatste om, wanneer je toch met een corporatie gaat samenwerken, zo snel mogelijk om tafel te gaan en afspraken te maken met de. Stel gezamenlijk vast wat voor huurovereenkomsten je bijvoorbeeld gaat hanteren, en hoe je de juiste doelgroepen in de woningen wil krijgen. In het geval van De Steiger vonden deze gesprekken pas erg laat in het proces plaats. Het was verstandiger geweest om dit meteen aan het begin te bepalen.

Het Molenhuis in Wijchen, wooneenheden voor jongeren in een tijdelijk leegstaand gebouw

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een medewerker van de gemeente Wijchen en een gesprek met woningcorporatie De Huischmeesters

In de gemeente Wijchen wordt een tijdelijk leegstaand gebouw ingezet voor de huisvesting van jongeren. In Het Molenhuis zijn sinds een tijdje twaalf éénpersoons wooneenheden en drie tweepersoons wooneenheden gevestigd. Het Molenhuis ligt vlak achter het Wijchense gemeentehuis en is eigendom van de gemeente. De gemeente Wijchen wil in de toekomst mogelijk samen met de gemeente Druten één gemeente gaan vormen. Omdat er in dat geval extra kantoorruimte nodig is wil de gemeente Het Molenhuis graag behouden. Tot deze tijd wordt het gebouw gebruikt om een oplossing te bieden voor het woningtekort.



Logo van woningcorporatie De Huischmeesters

De gemeente wilde het pand dus graag behouden, maar wilde niet dat het de hele tijd leeg bleef staan. Dat zou zonde zijn, gezien de vraag naar woonruimte die er is. In de Woonvisie kwam heel nadrukkelijk de behoefte aan woonruimte voor jongvolwassenen naar boven. Daarnaast lag er de ambitie om meer te doen met leegstaand vastgoed. Er is naar een oplossing gezocht hoe het pand tijdelijk kan worden ingezet voor de huisvesting van jongeren.



Vooraanzicht van Het Molenhuis in Wijchen

De wooneenheden

De woonruimte die is gecreëerd betreft onzelfstandige wooneenheden. Het gaat om kamerverhuur. De woningen hebben geen eigen adres en de bewoners kunnen dan ook geen huursubsidie aanvragen. De jongeren maken gebruik van gedeelde voorzieningen zoals de keuken en badkamer. Ondanks dat het kantoorpand slechts voor kortere tijd voor huisvesting gaat dienen, is er flink geïnvesteerd in de verbouwing. Het zijn echt volwaardige kamers geworden. Je hebt niet het idee dat je in een kantoorgebouw woont.

De exploitatie

Er moesten aanpassingen aan het kantoorpand gedaan worden om deze geschikt te maken voor wonen. Gezien de korte exploitatie termijn was het daarom lastig om een exploitant te vinden. Uiteindelijk is het gelukt om met De Huischmeesters een overeenkomst te sluiten. Deze woningcorporatie werkt vaker samen met gemeenten om gebruik te maken van overtollig vastgoed. Er is met De Huischmeesters de afspraak gemaakt dat zij het pand gedurende acht jaar gratis kunnen exploiteren. De kosten van de transformatie tot woningen moet de partij met de huuropbrengsten weer terugverdienen.

De verhuur

De prijzen van de woningen variëren van 300 tot 470 euro, afhankelijk van de grootte. Deze prijzen zijn vergelijkbaar met het andere aanbod in de omgeving. De kamers zijn over het algemeen wat groter dan gemiddeld. Echter zijn er wat minder voorzieningen aanwezig is de indeling oorspronkelijk niet bedoeld voor wonen.

Doordat het kamerverhuur betreft is het mogelijk om te werken met huurcontracten met een duur van vijf jaar. Als het contract verlopen is dient de huurder de kamer verlaten. Het is niet mogelijk opnieuw een tijdelijk contract aan te bieden. Gezien de tijdelijke aard van de locatie is het ook niet mogelijk om over te gaan op een huurcontract voor onbepaalde tijd.

Het was in eerste instantie lastig om de woningen vol te krijgen. Bij de oplevering waren slechts zes van de vijftien woningen gevuld. Dit kwam echter niet omdat er te weinig vraag was bij de jongeren. Er is wat tekortgeschoten in de marketing. Het is een nieuwe manier van wonen en mede daardoor konden de jongeren lastig bereikt worden. Toen er steviger werd ingezet op de marketing waren de woningen binnen korte tijd gevuld. Of de woningen perfect aansluiten bij de wensen van jongeren weet de gemeente Wijchen niet, maar door het tekort aan aanbod zie je dat jongeren dit zeker als optie zien. Het project is in eerste instantie echt gericht op de jongerendoelgroep tot 23 jaar. Mocht deze vraag de komende jaren afnemen kan Het Molenhuis ook zeker voor statushouders of spoedzoekers worden ingezet. Gezien de indeling is het gebouw minder geschikt voor de huisvesting van senioren.

Parkeernorm

Er was niet voldoende ruimte aanwezig om te voldoen aan de parkeernorm. Er is daarom, met de nodige onderbouwing, afgeweken van de parkeernorm. De locatie is dichtbij het station en de doelgroep waaraan de kamers verhuurd wordt heeft meestal nog geen auto.

Flexwonen in leegstand

Het Molenhuis in Wijchen is een voorbeeld van Flexwonen, omdat een leegstaand pand tijdelijk wordt ingezet voor woonruimte. Flexwonen gaat niet alleen over tijdelijke nieuwbouwwunits, maar gaat ook over het benutten van locaties en gebouwen die in eerste instantie geen woonbestemming hebben. Locaties die pas over een aantal jaren permanent ontwikkeld worden, zijn hiervoor goed te gebruiken. Bij Het Molenhuis zit dit iets anders, omdat er geen toekomstig ontwikkelplannen zijn. Wel moet het gebouw in de toekomst beschikbaar zijn voor kantoorruimte. Tot die tijd staat het leeg en kan het voor wonen gebruikt worden.

Leegstaande gebouwen of locaties tijdelijk transformeren tot woonruimte is niet alleen een goede optie voor gemeente die te make hebben met een sterke groei. Zeker ook voor gemeentes die met krimp te maken hebben of waarbij het inwonersaantal gelijk blijft kan het een goede oplossing zijn. Flexwonen biedt in deze gevallen de mogelijkheid om een tijdelijke piek aan woningbehoefte op te vangen zonder dat je bij hoeft te bouwen. Zo voorkom je dat je woningen bouwt die, als de piek voorbij is, leeg komen te staan. Met deze vorm van Flexwonen bestrijd je leegstand dus aan twee kanten. Je geeft een tijdelijk leegstaand gebouw een functie, en voorkomt dat er woningen bij moeten worden gebouwd die later ook weer leeg komen te staan.



Achterzijde van het Molenhuis in Wijchen

Flexwonen vaker toepassen

Het project van tijdelijke huisvesting in Het Molenhuis wordt door de gemeente als een succes gezien. Ze zijn aan het kijken of het op meer plaatsen in de gemeente toegepast kan worden. Momenteel zijn ze in gesprek over een voormalig verzorgingstehuis. In de toekomst willen ze hier gaan ontwikkelen, maar dit is nu nog niet mogelijk. Er wordt gekeken of het verzorgingstehuis tijdelijk ingezet kan worden voor de huisvesting van spoedzoekers. Hierbij wordt er wederom naar De Huischmeesters gekeken als mogelijke exploitant.

Gesprek met het Expertisecentrum Flexwonen

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een van de adviseurs van het Expertisecentrum Flexwonen.

Op 6 april heeft er contact plaatsgevonden met een van de adviseurs het Expertisecentrum Flexwonen. Het doel van het gesprek was een inventarisatie van de mogelijkheden voor flexwonen, en hoe je hier al gemeente de juiste afweging in kan maken. Ook wordt er ingegaan op de verschillende obstakels die het expertisecentrum ziet, die het moeilijk kunnen maken om een flexwonen-project op korte termijn op te leveren.



Logo van het Expertisecentrum Flexwonen

Exploitatie bepaald de keuze

Om een keuze te kunnen maken is het erg belangrijk om vooraf een bepaald kwaliteits- en investeringsniveau te bepalen. Als je meer voor een noodoplossing wil gaan, kan je aan sobere en goedkope woonunits denken. Deze hebben een aanzienlijk kortere levensduur, en kunnen vaak ook gehuurd worden van de leverancier. Je kan ook inzetten op woonunits met een hogere kwaliteit. Ondanks dat deze woningen ergens maar voor een beperkte tijd staan, voldoen ze aan alle wooneisen zoals bijvoorbeeld het Bouwbesluit Nieuwbouw en klimaatdoelstellingen. In dat geval praat je over een veel grotere investering. Het is vaak vrijwel onmogelijk om de kosten terug te verdienen, als met een exploitatietermijn van 10 of 15 jaar wordt gewerkt. Bij het duurdere segment flexwoningen zal er bij de exploitatie absoluut rekening moeten worden gehouden met een vervolgeexploitatie, eventueel op een andere locatie. Er moet een langetermijnplanning zijn van hoe de kosten worden terugverdiend. Je moet van tevoren dus goed bedenken waar je het flexwonen voor in wil zetten. Als je je vooral richt op de kortere termijn en het als noodoplossing ziet, zijn sobere goedkope wooneenheden de beste optie. Als je de wooneenheden voor de langere termijn wil inzetten kan je aan het duurdere segment denken.

Inzetten op de lange termijn

Het advies van het expertisecentrum is om in te zetten op de langere termijn. Eigenlijk elke regio in Nederland heeft behoefte aan een zekere mate van flexibiliteit in de woningmarkt. Ze raden elke gemeente aan te zorgen voor een flexibel stuk voor de woningvoorraad, waardoor je de doorschuifmogelijkheden op de woningmarkt vergroot. De stijgende vraag naar flexibele woningen heeft zeker niet alleen te maken met de huidige krapte op de woningmarkt. De verwachting is dat deze door de steeds kleiner wordende huishoudens alleen maar verder zal stijgen.

Units voor een brede doelgroep

Het expertisecentrum geeft aan het onverstandig te vinden om bij de keuze van het soort woningen al in te spelen op de wensen van een bepaalde doelgroep. Wanneer je bij de plaatsing een doelgroep voor ogen hebt als eerste bewoners, kan het aantrekkelijk zijn om een keuze te maken op basis van hun woonwensen. Om voor een optimale flexibiliteit van de woningen te zorgen is het echter slimmer om voor een unit te kiezen die voor iedereen geschikt is. Zo kunnen de woningen makkelijk voor een andere doelgroep worden ingezet of verplaatst worden.

De meeste units die te koop zijn, zijn geschikt voor een groot scala aan doelgroepen. Ze zijn over het algemeen wel gericht op een- of tweepersoons huishoudens. Gezinnen en gescheiden ouders met kinderen kunnen moeilijk in de meeste flexwoningen terecht. Units voor deze doelgroep zijn wel degelijk beschikbaar, maar dan zou je hier bij de keuze rekening mee moeten houden. De meeste units zijn vaak ook niet zo geschikt voor ouderen die een wat hogere levensstandaard gewend zijn.

Flexwonen is vaak ook een geschikte oplossing voor mensen die uit het begeleid of beschermd wonen of uit een ggz-instelling komen. Mensen die weer zelfstandig willen gaan wonen. Je moet goed nadenken over in welke mate je deze groep wil faciliteren. Er moet op de locaties wel sprake blijven van een goede verhouding tussen 'vragende' en 'dragende' bewoners.

Flexwonen in leegstand

Flexwonen hoeft niet alleen betrekking te hebben op nieuwbouw. Ook leegstaande gebouwen zijn tijdelijk te transformeren tot woningen. Als er in de toekomst sloop of renovatiewerkzaamheden gepland staan, zouden er tijdelijk woningen in het gebouw gecreëerd kunnen worden om de periode te overbruggen.

Subsidiemogelijkheden

Vanuit de provincie is er geen specifieke subsidie meer voor flexwonen. Hier was eerder een regeling voor, maar deze middelen zijn inmiddels uitgeput. Er kan wel beroep worden gedaan op een aanjaagteam voor ondersteuning in kennis en expertise. Landelijk zijn er nog wel subsidies beschikbaar. Een voorbeeld is de Regeling huisvesting aandachtsgroepen.

Het verplaatsen

Het verplaatsen van de meeste woningn kost relatief weinig geld. De units zijn gemakkelijk op een platte wagen te takelen, en kunnen zo naar de nieuwe plek worden gereden. Je zult er wel voor moeten zorgen dat er op de nieuwe plek ook aansluitingen aanwezig zijn, en dat er voldoende infrastructuur is. Wanneer deze op de nieuwe locatie nog niet aanwezig zijn kan dit een grote kostenpost zijn om aan te leggen. Iets anders wat voor hoge kosten kan zorgen is het proces. Bij de plaatsing van flexwoningen is vaak veel afstemming met de omgeving vereist. Hier kan veel tijd in gaan zitten. De ervaring van expertisecentrum is dat er momenteel erg veel bezwaar is vanuit de nieuwe locaties, wanneer er woningen worden verplaatst. Het expertisecentrum verwacht wel dat dat gaat afnemen, wanneer flexwonen wat gebruikelijker wordt.

Bij het verplaatsen vormen veranderende kwaliteitseisen over het algemeen geen probleem. Als de woning aan het Bouwbesluit Nieuwbouw is getoetst is er sprake van een rechtens verkregen niveau. Bij een verandering hoeft de woning enkel aan het Bouwbesluit Bestaande Bouw te voldoen. Deze voorwaarden zijn een stuk minder streng. Als de configuratie ten opzichte van andere units veranderd, kan toetsing aan het Bouwbesluit Nieuwbouw opnieuw noodzakelijk zijn. De overheid is ook bezig om te kijken of bepaalde woonconcepten gecertificeerd kunnen worden, waardoor ze over langere termijn aan het Bouwbesluit Nieuwbouw kunnen voldoen.

Hou aandacht voor de ruimtelijke ordening en beeldkwaliteit

Het expertisecentrum benadrukt dat het verstandig is om, ondanks de tijdelijke aard van projecten, voldoende aandacht te houden voor een goede ruimtelijke ordening en beeldkwaliteit. Als je dit niet doet krijg je dit later terug, bijvoorbeeld in de omgevingsdialoog. Als mensen het idee hebben dat er een aantal containers achter hun huis geplaatst worden is de kans erg groot dat ze bezwaar gaan maken. Je kan mensen overtuigen door voorbeelden te laten zien van hoe flexwonen er ook heel anders uit kan zien. Goedkope flexwoningen kunnen dus een voordelige optie lijken, maar leveren bij de plaatsing vaak veel meer gedoe op.

De grootste obstakels

Het expertisecentrum schat in dat bezwaarmaking van omwonenden een van de grootste obstakels gaat vormen als we op korte termijn met flexwonen aan de slag willen. Ze adviseren gemeenten om zelf een actieve rol in te nemen als het gaat om de dialoog met bewoners. Wees duidelijk naar bewoners dat een project er gaat komen, en ga vervolgens in gesprek over de invulling. Als je laat merken dat ook de plek nog ter discussie gesteld kan worden maken bewoners hier vaak gebruik van.

Daarnaast zien ze ook een obstakel bij de levering. Producenten zouden best meer kunnen produceren, maar hebben ook last van de onregelmatige en lange procedures. Hierdoor is hun productie lastig vol te plannen. Als er een meer regelmatige stroom aan vraag op gang komt kunnen producenten flink gaan opschalen. Dit is niet iets wat op korte termijn opgelost kan worden, en kan je



Een tweedehands flexwonen complex dat te koop wordt aangeboden

als individuele gemeente ook niet zelf verhelpen. De levertijd is momenteel vrijwel altijd langer dan een half jaar. Je kan ook op zoek gaan tweedehands flexwoningen. Woningen die ergens anders al tijdelijk hebben gestaan en niet langer op de locatie kunnen blijven. Expertisecentrum Flexwonen is bezig met het maken van een platform om deze woningen aan te bieden. Deze zal niet op korte termijn klaar zijn. In de tussentijd is het mogelijk bij het centrum te informeren naar wat er beschikbaar is of binnenkort beschikbaar komt.

Leerpunten en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt opgesomd wat we als gemeente Olst Wijhe kunnen meenemen van de bovenstaande referentieprojecten betreffende flexwonen.

- Als je samen met een woningcorporatie met flexwonen aan de slag wil zullen onderhandelingen over de verdeling van de kosten en opbrengsten de nodige tijd in beslag nemen. Als je snel iets wil realiseren kun je ook overwegen het als gemeente zelf te gaan doen.
- Houdt met de kwaliteit van de wooneenheden voldoende rekening met de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Als dit niet goed aansluit kan dit tot veel weerstand leiden.
- Zet flink in op participatie vanuit de omgeving. Flexwonen projecten kennen vaak veel weerstand omwonenden en ondernemers vanuit de omgeving. Dit heeft deels met de uitstraling te maken, mensen verwachten al snel containerwoningen. De doelgroep speelt de grootste rol. Mensen zijn vaak bang dat ze overlast gaan ondervinden.
- Voor de meeste flexwonen-projecten zal het mogelijk zijn om subsidie van het Rijk aan te vragen via de Regeling huisvesting aandachtsgroepen (RHA). Vanuit de Provincie is er geen subsidie meer beschikbaar voor flexwonen.
- Wanneer je flexwonen op meerdere locaties wil gaan inzetten, is het verstandig om in één keer de kaders en uitgangspunten vast te stellen. Zo voorkom je dat je op elke locatie weer dezelfde discussies aan het voeren bent. Uniformiteit in de afwegingen zorgt ook voor meer acceptatie. Er is minder onbegrip dat iets op de ene locatie wel mag en op de andere niet.
- De tijdelijke aard van flexwonen maakt het mogelijk om snel in te spelen op de hoge vraag, zonder dat leegstand ontstaat wanneer de vraag weer daalt. Het ontstaan van toekomstige leegstand is een gevaar wanneer teveel wordt ingezet op nieuwbouw.

- Om een keuze te maken voor de kwaliteit van de wooneenheid moet je kijken naar de exploitatietermijn. Als de woningen slechts 10 tot 15 jaar gebruikt worden is een hoge kwaliteit niet rendabel. Voor een duurdere wooneenheid zal vooraf moeten worden nagedacht over een vervolgeexploitatie.
- Het advies van het Expertisecentrum Flexwonen is om in te zetten op de langere termijn. De vraag naar flexibele huisvesting zal de komende jaren alleen maar verder stijgen.
- Bouw wooneenheden die aansluiten op de woonwensen van een brede doelgroep. Als er bij de aanvang een bepaalde doelgroep voor ogen is, kan het verleidelijk zijn om hier bij de keuze voor de wooneenheid rekening mee te houden. Om de woningen langdurig flexibel in te kunnen zetten is het echter belangrijk dat een brede doelgroep er prettig in kan wonen.
- Flexwonen is vaak ook een geschikte oplossing voor mensen die uit het begeleid of beschermd wonen komen. Er moet dan wel sprake blijven van een goede verhouding tussen vragende en dragende bewoners.
- Tijdelijke leegstaande gebouwen, of gebouwen die over een aantal jaren gesloopt gaan worden, bieden kansen voor flexwonen. Dit kan eventueel plaatsvinden doormiddel van inbouwunits.
- De levertijd van flexwoningen is momenteel vrijwel altijd langer dan een half jaar. Deze lange levertijd is zeker iets om rekening mee te houden gezien de snelheid waarmee de gemeente met flexwonen aan de slag wil.
- Naast de aanschaf van nieuwe units zijn tweedehands flexwoningen ook een optie. Woningen die ergens anders al tijdelijk hebben bestaan en niet langer op de locatie kunnen blijven. Expertisecentrum Flexwonen is bezig met het maken van een platform om deze woningen aan te bieden. In de tussentijd is het mogelijk bij het centrum te informeren naar wat er beschikbaar is of binnenkort beschikbaar komt.

Levensloopbestendig wonen



Wat is levensloopbestendig wonen?

Levensloopbestendig wonen in de gemeente Olst-Wijhe

Referentieprojecten:

- *16 levensloopbestendige sociale huurwoningen in Didam*
- *Levensloopbestendige koopwoningen met een historisch karakter in Wapenveld*
- *Het levensloopbestendige tiny house van Ingrid in de Olstergaard*
- *Samen oud worden op het Vriendenerf in Olst*

Leerpunten en aanbevelingen

Wat is levensloopbestendig wonen?

Bij levensloopbestendig wonen woont iemand in een woning die zo is gebouwd, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. De woning groeit mee met de leefwensen. Op deze manier voorkom je dat iemand genoodzaakt is te verhuizen vanwege ouderdom of een beperking.

Er worden bij levensloopbestendige woningen voorzieningen aangebracht die eventueel in een latere levensfase gebruikt kunnen worden. De meest voorkomende zijn bredere deuren, verlaagde drempels, een traplift en een inloopdouche. Meestal worden deze niet meteen gerealiseerd, maar wordt er bij de bouw rekening mee gehouden dat deze gemakkelijk kunnen worden aangebracht. De woning is zo gebouwd, dat de aanpassingen zonder veel extra kosten geplaatst kunnen worden.

Levensloopbestendige woningen worden gebouwd om geschikt te zijn voor meerdere doelgroepen. De woningen zijn namelijk voor meerdere levensfasen geschikt. Het gaat bij levensloopbestendig bouwen om een combinatie van veiligheid, toegankelijkheid, bereikbaarheid en privacy. Er zijn geen bindende eisen voor deze manier van bouwen. Er is geen pakket waar je aan moet voldoen om de woning als levensloopbestendig te mogen bestempelen. Er zijn wel eisenpakketten die als een goede richtlijn kunnen dienen. WoonKeur is hiervoor de meest gebruikte.

WoonKeur is een certificaat dat aangeeft dat een woning levensloopbestendig is. Er moet aan een bepaald niveau van gebruikskwaliteit, toegankelijkheid, flexibiliteit en aanpasbaarheid worden voldaan. Er zijn zowel eisen voor nieuwbouwwoningen als wel voor bestaande woningen. WoonKeur wordt vaak gebruikt door woningcorporaties. Op deze manier kunnen ze onderbouwen waarom volgens hen een woning als levensloopbestendig moet worden aangemerkt. Dit wordt veel toegepast bij het maken van prestatieafspraken met de gemeente. (WoonKeur: hoe levensloopbestendig woon ik?, 2019).

Soms worden er andere benamingen gebruikt voor levensloopbestendige woningen. Ze worden ook wel levensloopwoningen of levensloopgeschikte woningen genoemd. Zeker de term levensloopgeschikt wordt tegenwoordig door diverse gemeenten gehanteerd.

Levensloopbestendig wonen hangt sterk samen met de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Deze wet is bedoeld voor alle inwoners en heeft als uitgangspunt dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en mee kunnen doen in de samenleving. Als dit niet volledig lukt is er aanvullende ondersteuning beschikbaar vanuit de gemeente. Als mensen hun woning levensloopbestendig willen maken kunnen ze een beroep doen op de Wmo. Eventuele aanpassingen aan de woning worden dan (gedeeltelijk) vergoed. Het is voor de gemeente ook van belang dat er bij nieuwbouw goed wordt nagedacht over de levensloopbestendigheid. Zo komen er minder aanvragen binnen of kunnen er op een goedkopere manier aanpassingen worden gedaan.

Levensloopbestendig wonen in de gemeente Olst-Wijhe

De gemeente stelt in de Woonvisie dat veruit het merendeel van de woningen minder geschikt is voor mensen met een beperking op het gebied van mobiliteit, hun motoriek, of hun cognitieve vermogen. De gemeente spreekt uit dat er duidelijk behoefte is aan levensloopbestendige en toegankelijke woningen.

Het overgrote deel van de woningvoorraad is minder geschikt voor mensen met beperkingen op het gebied van mobiliteit, hun motoriek, of hun cognitieve vermogen. Drempels, trappen, sanitair, keukeninrichting, breedte van de deuren zijn niet of maar ten dele afgestemd op bewoning door mensen met (toenemende) beperkingen. Er is daarom een duidelijke behoefte aan levensloopbestendige, toegankelijke woningen

Citaat uit de Woonvisie

Naast nieuwbouw ziet de gemeente ook mogelijkheden om veel bestaande woningen aan te passen en levensloopbestendig te maken.

Bij veel nieuwbouwwoningen wordt rekening met een deel van deze wensen. Maar ook veel bestaande woningen zijn zo aan te passen dat er lang en veilig gewoond kan worden.

Citaat uit de Woonvisie

Naast dat er te weinig aanbod is ziet de gemeente dat de vraag naar levensloopbestendige woningen door de vergrijzing steeds verder toeneemt. Ook wordt er meer behoefte aan extra toegankelijke woningen voor 75-plussers verwacht. De gemeente ziet dat senioren vaak voor een centrumlocatie kiezen.

Gezien de toenemende vergrijzing is te verwachten dat er geleidelijk meer behoefte ontstaat aan levensloopbestendige woningen. Daarnaast zal vooral bij de groep 75-plussers een sterkere behoefte ontstaan aan extra toegankelijke woningen zoals een nultredenwoning. Senioren kiezen vaak voor een woning dicht bij de voorzieningen, dus daarmee op een centrumlocatie.

Citaat uit de Woonvisie

De gemeente heeft in de Woonvisie een beschrijving van een levensloopbestendige woning opgenomen. Hierin wordt de mogelijkheid om voorzieningen aan te brengen en de woning mee te laten groeien met de bewoners als belangrijk kenmerk gezien.

Een levensloopbestendige woning is een woning die zo gebouwd is, dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Een levensloopbestendige woning groeit als het ware mee met de bewoners. Daarmee wordt voorkomen dat bewoners moeten verhuizen vanwege ouderdom of een beperking. Belangrijk is dat voorzieningen relatief eenvoudig kunnen worden aangebracht en dat rekening wordt gehouden met vrije draaicirkels voor een rollator of rolstoel.

Citaat uit de Woonvisie

Referentieprojecten

16 levensloopbestendige sociale huurwoningen in Didam

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met een medewerker van de gemeente Montferland die betrokken is geweest bij de renovatie van De Bloemenbuurt in Didam.

De gemeente Montferland heeft samen met woningcorporatie Plavei 16 levensloopbestendige sociale huurwoningen gerealiseerd in Didam. De woningen zijn gerealiseerd in het kader van de renovatie van de Bloemenbuurt. In de Bloemenbuurt worden 136 woningen genoveerd. 73 woningen worden gesloopt, en hiervoor in de plaats komen 73 nieuwe woningen. Het is een ambitieus project met ook veel aandacht voor de openbare ruimte.

In 2015 heeft de gemeente Montferland de Woonvisie vastgesteld. Er waren twee wijken met de nodige problematiek die ze graag aan wilden pakken. Een daarvan was de Bloemenbuurt. De wijk stond bekend als een plek waar veel mensen met een 'bagage' wonen. Er was sprake van een bepaalde gevoel van onveiligheid. De woningen die er stonden waren grotendeels afgeschreven. Vandaar dat de gemeente iets met de wijk wou gaan doen. Woningcorporatie Plavei, de eigenaar van de woningen, had dezelfde wens. Beide partijen hadden elkaar snel gevonden en zijn gaan werken aan een plan voor het opknappen van de buurt. Dit plan werd steeds groter en ambitieuzer.



Impressie van de Levensloopbestendige woningen in Didam

Waarom levensloopbestendig gebouwd?

In hele wijk staan 220 huurwoningen. Een groot deel hiervan is gerenoveerd. De rest is gesloopt en vervangen door nieuwbouwwoningen. Een deel van de gesloopte woningen was aangemerkt als seniorenwoning. Er is voor gekozen om er een aantal levensloopbestendige woningen voor terug te bouwen. Ten eerste was dit bedoeld om voldoende aanbod te houden voor deze doelgroep. Een andere reden was de terugkomgarantie. Mensen die door de sloop hun woning moesten verlaten hadden voorrang bij de nieuwe woningen. Voor senioren moest er dan wel een geschikte woning zijn. Door de vergrijzing ligt er binnen de gemeente een grote opgave voor de huisvesting van senioren. Er is daarom besloten om iets meer levensloopbestendige woningen terug te bouwen en wat minder eengezinswoningen.

Levensloopbestendig en rolstoeltoegankelijk

Van de 16 levensloopbestendige woningen zijn 2 woningen helemaal rolstoeltoegankelijk gemaakt. Deze woningen zijn specifiek bedoeld voor mensen met een Wmo indicatie vanuit de gemeente. Het aanbod van dit soort woningen is in de sociale huur erg beperkt. De overige 14 woningen zijn niet specifiek voor zorg gebouwd, maar om aan sluiten bij de behoeften van ouderen. De woningen zijn ruim opgezet en waar mogelijk worden domotica-systemen toegepast. De woningen zijn gelabeld als 55-plus woningen.

Er is bewust voor gekozen om niet alle levensloopbestendige woningen rolstoeltoegankelijk te maken. De eerste reden was de betaalbaarheid. De rolstoeltoegankelijke woningen zijn erg ruim voor een sociale huurwoningen. Als elke woning zo gebouwd zou zijn had het project niet uit gekund. De tweede reden was het ruimtegebrek. Er moest voldoende woningaanbod terugkomen, terwijl er ook meer ruimte moest komen voor groen. Door voor iets kleinere woningen te kiezen konden ze meer woningen kwijt die kwalitatief ook goed zijn. Tijdens het project zijn ook de bewoners via een

klankbordgroep geraadpleegd. De keuze voor 14 levensloopbestendige en 2 rolstoeltoegankelijke woningen sloot aan bij hun wensen.

Afstemming met het team WHO en maatschappelijke ontwikkeling

Er is tijdens het project veel afgestemd met de afdeling die verantwoordelijk is voor de Wmo. De gemeente wou voorkomen dat over een aantal jaar veel bewoners zich melden omdat ze bepaalde voorziening nodig hebben. Je kan hierbij denken aan wandbeugels of bijvoorbeeld een traplift. Hier heeft de gemeente eerder mee te maken gehad. De gemeente heeft dit keer een stuk beter in kaart gebracht wat mensen in de toekomst nodig kunnen hebben. Met het ontwerp van de woningen is hier rekening mee gehouden. De gemeente verwacht de geen aanvragen de komende jaren.

Niet alleen de teams van wonen en ruimtelijke ordening van de gemeente zijn betrokken geweest bij het project. Er is geïnvesteerd in een goede samenwerking met het team maatschappelijke ontwikkelingen. Deze medewerkers hebben een stuk beter beeld op casusniveau en weten wat de mensen echt nodig hebben. Er is volop ingezet om deze expertise te benutten. Er is in kaart gebracht waar allemaal aan gedacht moet worden op het moment dat de opdracht aan de aannemer wordt gegeven. Voor de rolstoeltoegankelijke woningen zijn ook externe partijen ingeschakeld.

Warmtenet

In de Bloemenbuurt is inmiddels een warmtenet aangelegd. De woningen, waaronder de levensloopbestendige woningen, zullen hierop worden aangesloten. Bij de bouw is hierop geanticipeerd. Het was bij de bouw nog niet zeker of het warmtenet er zou komen. De woningen zijn aardgasvrij-ready opgeleverd, maar er kon makkelijk geschakeld worden als het er toch niet van zou komen. De warmte voor het warmtenet wordt in de wijk zelf gegenereerd.

Hofjeswonen

Bij de bouw van de woningen is er voor een hofjesopstelling gekozen. De woningen hebben een voordeur die aan een centraal parkje ligt. Dit is bedoeld om het contact en de sociale samenhang in de buurt te vergroten. Ontmoeting wordt op deze manier gestimuleerd. Deze wens kwam sterk naar voren toen de plannen voor de renovatie van de buurt gemaakt werden. Er is aan de voorzijde geïnventariseerd waar behoefte aan was. Meer groen, veel betere isolatie, minder nare plekken in de wijk en meer ruimte voor ontmoeting. Dit is een van de redenen waarom voor een hofje is gekozen.



Een deel van de levensloopbestendige woningen zijn in een hofjesopstelling gebouwd

Onderhoud van het stukje groen waar alle woningen aan grenzen wordt door de gemeente gedaan. Het is een mogelijkheid om dit in de toekomst door de bewoners zelf te laten doen. Dit was lastig van tevoren op te zetten omdat de toekomstige bewoners nog niet bekend waren. Vaak is het een klein groepje dat de hierbij de kar trekt. Als deze door omstandigheden moeten stoppen, is het onderhoud vaak ook ten einde. De gemeente ziet onderhoud door bewoners daarom niet als duurzame oplossing. Ze denken wel dat het voor een aantal jaar een optie kan zijn, omdat het wederom bijdraagt aan de sociale cohesie en een gevoel van verantwoordelijk voor de openbare ruimte.

Financiën en subsidies

De woningen in de Bloemenbuurt waren al eigendom van de woningcorporatie. De corporatie Plavei heeft haar eigen financiers goed op orde. Daarom waren zij in staat de nodige investeringen te maken. Verder zat er ook veel subsidie op het project. Zo is het de gemeente gelukt om van het Rijk een korting op de verhuurdersheffing te regelen voor de woningen. Dit was 25.000 euro per woning. Vanuit de Provincie is er subsidie verstrekt voor het aanpakken van de openbare ruimte, het verduurzamen van de woningen en het installeren van het warmtenet. Voor het opwaarderen van de

openbare ruimte heeft de gemeente 500.000 euro ontvangen. De gemeente heeft hoofdzakelijk geïnvesteerd in de openbare ruimte. Hierdoor kon de woningcorporatie Plavei puur investeren in de sloop en nieuwbouw en het verduurzamen van de woningen. De verstrekte subsidies zijn nodig geweest om het project in deze ambitieuze vorm van de grond te krijgen. Er is ook vors ingestoken vanuit de gemeente. Er was geen sprake van dekking. Ze wilden een pilotproject met een hele stevige groene agenda. Hiervoor was vanuit de gemeente ook een ondernemende houding nodig.

Huisvestingsverordening

Om de goede doelgroep in de levensloopbestendige woningen te krijgen maakt de gemeente gebruik van de huisvestingsverordening. De woningen zijn gelabeld voor 55-plussers, en de rolstoeltoegankelijke woningen zijn gelabeld voor mensen met een Wmo-indicatie. Zo stuurt de gemeente dat er mensen in terecht komen die passen bij de woning. Er wordt met maatwerk ook gekeken of er mensen terecht kunnen die zelf een grotere gezinswoning achterlaten. Op deze manier wordt ook de doorstroom gestimuleerd.

Weinig obstakels

Tijdens het project waren er geen hele grote obstakels. Er waren wat problemen om de financiën beheersbaar te houden, maar dit is uiteindelijk gelukt. Er waren subsidies nodig en het was het even afwachten of deze vertrekt zouden worden. Verder waren er nog wat kleine vertragingen ten gevolge van flora en fauna onderzoek. Er waren vleermuizen en zwaluwen aanwezig en voor de sloop van start kon gaan moest hier onderzoek naar gedaan worden. De planologische procedure kon snel doorlopen worden. De gemeente denkt dat dit komt omdat er tijdens het proces veel ruimte is gegeven voor participatie. Er zijn een aantal zienswijzen ingediend maar het plan was al vrij snel onherroepelijk.

Te ambitieus plan

Ondanks de weinige obstakels zou de gemeente in het vervolg een aantal dingen anders doen. Ze geven aan dat het project misschien te ambitieus zijn ingestapt. Het project werd steeds groter en er werden steeds meer zaken bijgehaald.

Op gebied van duurzaamheid, circulariteit en het sociale aspect kwamen steeds meer ideeën en plannen. Van lang niet als deze plannen is uiteindelijk iets terecht gekomen. De wijk was hier toch te klein voor en veel zaken waren lastig te organiseren. De gemeente denkt dat het verstandiger is om vooraf beter te bedenken wat je wel en niet wil. De gemeente heeft het teveel laten gebeuren en moest later weer bijsturen. Ook is het aan te raden om vooraf een goede financieringsopzet te maken.



De overhandiging van de sleutel aan de eerste bewoonster

Tips

De gemeente Montferland heeft een aantal tips voor de gemeente Olst-Wijhe, om zelf ook meer levensloopbestendige woningen te bouwen. De eerste is om in prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie al afspraken te maken over levensloopbestendig wonen. Als je het als gemeente belangrijk vindt kan je je hard maken om in te zetten op levensloopbestendig wonen en aandrigen dat de corporatie hier in hun bod rekening mee houdt.

Een tweede tip is om heel veel te investeren in het contact tussen het team maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente en de woningcorporatie. Zo kan je goed in kaart brengen wat er nodig is, en waar je elkaar zou kunnen versterken. Ze kennen de mensen die er wonen of gaan wonen het beste en weten waar je allemaal op moet letten.

Levensloopbestendige koopwoningen met een historisch karakter in Wapenveld

Geschreven naar aanleiding van een gesprek met de eigenaar van Overgelder Vastgoedontwikkeling.

In Wapenveld heeft Overgelder Vastgoedontwikkeling zes levensloopbestendige woningen gerealiseerd met een historisch karakter. Deze zijn in de zomer van 2021 opgeleverd. Het zijn geschakelde koopwoningen met een volledig programma op de begane grond. Voor de ontwerp heeft de architect inspiratie opgedaan bij een historisch pand aan de rand van Wapenveld. Dit heeft tot een mooi resultaat geleid.



Het logo van Overgelder Vastgoedontwikkeling

De ontwikkelaar heeft de locatie via de gemeentewebsite gevonden. Het was een gebouw bedoeld voor maatschappelijke doeleinden dat te koop of te huur stond. Er is een voorstelplan ingediend om dit gebouw te slopen en herbouwen, en deze is goedgekeurd. In eerste instantie was het plan om een zevental rijwoningen te bouwen met twee lagen en een kap. De gemeente reageerde positief. Er heeft intensief contact met de buurt plaatsgevonden en ook deze was positief gestemd over de ontwikkeling. De mensen vonden echter wel dat de rijwoningen te hoog zouden worden en niet zouden passen bij het straatbeeld. De voorkeur ging uit naar een lagere bebouwing. De ontwikkelaar vond de inbreng van de buurt belangrijk en is daarom op zoek gegaan naar andere mogelijkheden. Er is hiervoor een marktonderzoek uitgevoerd, en door de uitkomst hiervan is besloten de switch te maken naar levensloopbestendige woningen.



Vooraanzicht van de levensloopbestendige woningen in Wapenveld

Levensloopbestendig

Voor de levensloopbestendigheid zijn de woningen ruim opgezet. De breedte van woningen bedraagt 6,5 meter. Er zijn grote draaicirkels waardoor de ruimten rolstoeltoegankelijk zijn. Vanwege de ruime opzet is besloten om zes in plaats van zeven woningen te bouwen. Zo was er ook genoeg ruimte voor volledige woonprogramma op de begane grond. Op de eerste verdieping kunnen eventueel een of twee extra slaapkamers en een badkamer gebouwd worden.

Alle kamers zijn dus erg ruim ingericht en daardoor roltoegankelijk. Er is een open keuken en woonkamer en er zijn openslaande tuindeuren. De woningen zijn zoveel mogelijk drempelloos gebouwd. Waar noodzakelijk wordt een maximale drempelhoogte van twee centimeter gehanteerd.

Bij het ontwerp van de woningen is er ook nagedacht over eventuele aanpassingen die in de toekomst gedaan moeten worden. Zo is er bij de positie van de douche en het toilet rekening gehouden met de mogelijkheid voor het plaatsen van wandbeugels. Ook met de trap is er over nagedacht. Deze draait slechts een kwart, waardoor het eenvoudig is om een traplift te installeren. Dat laatste hoeft in principe niet noodzakelijk te zijn, omdat alle voorzieningen op de begane grond gevestigd zijn.

De locatie was een van de redenen om voor levensloopbestendige woningen te kiezen. Het is dicht bij het centrum van Wapenveld en de voorzieningen liggen op toegankelijke afstand. Verder was er al

een erg breed trottoir aanwezig, waardoor de bewoners de auto recht voor de woning kunnen parkeren

Historisch karakter

Voor het bepalen van de keuze voor de bouwstijl heeft Molenaar & Co Architecten het straatbeeld onderzocht. Ze kwamen tot de conclusie dat er veel verschillende bouwstijlen stonden. Er was geen sprake van een repeterende architectuur. Er is daarom besloten om ook iets afwijkends te bouwen, maar wat wel een relatie had met Wapenveld zelf. De architect heeft hiervoor inspiratie opgedaan bij een historisch pand aan de rand van Wapenveld.



Het historische pand in Wapenveld waar de architect door geïnspireerd is

Er zijn verschillende elementen overgenomen. Bijvoorbeeld de bijzondere daklijsten en uitgetimmerde goten. Ook het metselwerk is net als het historische pand uitgevoerd. Er is gebruik gemaakt van een klezorenverband, waarbij de bakstenen met een kwart van de steenlengte verspringen. Onderaan is een plint met stucwerk aangebracht. Ten slotte zijn de voordeur en kozijnen ook op historische wijze vormgegeven. De levensloopbestendige woningen hebben hierdoor een mooi en eigenzinnig karakter gekregen. De keuze om er echt wat moois van te maken kwam vanuit de ontwikkelaar zelf. Tuurlijk had de gemeente Heerde deze wens ook, maar de locatie was welstandsvrij dus kon de gemeente formeel geen voorwaarden stellen.

Prijzen

De bouwstijl heeft wel invloed gehad op de prijs van de woningen. De bouwmethoden die zijn gebruikt voor de historische kenmerken brengen nou eenmaal kosten met zich mee. Toch zijn de woningen goed betaalbaar. Er was destijds een prijs bepaald van 259.500 voor de tussenwoningen en 284.500 voor de hoekwoningen. Dit was destijds een marktconforme prijs waardoor ouderen met een gemiddeld inkomen er in terecht konden. Inmiddels zijn de prijzen door de huidige woningmarkt flink gestegen. De ontwikkelaar had niet van tevoren een prijs in gedachte. Er is een ontwerp gemaakt en hier kwam de uiteindelijke prijs uit voort.

Doorstroom op de lokale woningmarkt

Alle woningen zijn verkocht aan mensen uit de eigen regio. Vier kwamen zelfs uit Wapenveld zelf. Ze lieten vaak een vrijstaande- of twee-onder-een-kapwoning achter zich, waardoor deze weer beschikbaar kwam voor jonge gezinnen. De bouw van de levensloopbestendige woningen heeft er dus voor gezorgd dat er meer doorstroom binnen de gemeente kon plaatsvinden.

Obstakels

De bouw van de woningen kende twee obstakels. De eerste was de aanwezigheid van een basisschool aan de achterzijde van de woningen. Er is sprake van een geluid corrigerende zone. Daardoor was het noodzakelijk om een geluidsscherm te plaatsen. Dit had de ontwikkelaar liever niet gehad, gezien het aanzicht en de kosten. Bestaande woningen in de omgeving hoeven hier niet aan te voldoen. Met de bouw moest er echter voldaan worden aan nieuwe eisen.

Het tweede obstakel was dat de vertraging die is opgelopen omdat de vorige huurder niet bereid was om te verhuizen. De gemeente had het gebouw al geruime tijd te koop staan, dus de partij wist dat ze op een gegeven moment moesten vertrekken. Ze hadden echter nog geen alternatieve locatie. Deze moest nog gebouwd worden. Doordat de huurder niet direct kon vertrekken heeft het project ruim een jaar vertraging opgelopen.

Levensloopbestendig bouwen volgens Overgelder Vastgoedontwikkeling

Overgelder Vastgoedontwikkeling vindt dat een woning als levensloopbestendig kan worden aangemerkt als er een volledig programma aanwezig is op de begane grond. Er moet een woonkamer, slaapkamer, badkamer en keuken aanwezig zijn zodat eigenaren niet naar een andere verdieping hoeven. De woning moet drempelloos zijn of drempels met een maximale hoogte van twee centimeter hebben. Het is noodzakelijk om de toegankelijkheidseisen van het bouwbesluit los te laten op de woning. Een nieuwbouwwoning met een traplift ziet de ontwikkelaar niet echt als een

levensloopbestendige woning. Dit is meer iets om een bestaande woning geschikt te maken om oud in te worden. Als je levensloopbestendige nieuwbouw pleegt bouw je alle voorzieningen op één verdieping.

Het levensloopbestendige tiny house van Ingrid in de Olstergaard

Geschreven naar aanleiding van een bezoek aan het tiny house van Ingrid van Elderen in de Olstergaard.

Inspiratie op gebied van wonen hoeven we zeker niet altijd buiten de gemeente te zoeken. Ook binnen onze de gemeente wordt er genoeg gepionierd. Zo ook door Ingrid van Elderen. Zij maakte onlangs haar droom waar door haar eigen levensloopbestendige tiny house te ontwerpen. Vanaf haar negende droomde ze al van een klein huisje in het groen. Toen ze het plan zag voor de natuurinclusieve wijk de Olstergaard twijfelde ze geen moment en greep ze haar kans.



Het levensloopbestendige tiny house van Ingrid van Elderen

Levensloopbestendig

Ingrid zou graag de rest van haar leven in haar tiny house blijven wonen. Daarom heeft ze deze levensloopbestendig vormgegeven. Bij tiny houses is er vaak het idee dat ze krap zijn en dat er weinig bewegingsruimte is. Dat is bij Ingrid zeker niet het geval. Ze heeft gekozen voor een wat ruimer tiny house van 35 vierkante meter. Ze vindt dat je er comfortabel moet kunnen wonen, ook als je ouder wordt. Door deze ruime opzet is de woning eenvoudig met een rollator toegankelijk. Ook is er een erg grote inloepdouche aanwezig en is de hele woning gelijkvloers. Bij een levensloopbestendige woning wordt vaak aan een nieuwbouw seniorenwoning gedacht. Het tiny house laat zien dat levensloopbestendig wonen ook heel anders kan.



Het tiny house is van binnen erg ruim opgezet

Aanbod niet toereikend

Voordat ze ervoor koos om haar eigen woning te ontwerpen, heeft ze eerst naar het aanbod in de markt gekeken. Lang niet alle modellen waren levensloopbestendig. Ook zijn deze prefab woningen lang niet altijd even duurzaam. Er worden veelal dezelfde materialen gebruikt als bij reguliere bouw. De houten look die deze woningen hebben komt vaak enkel door de bedekking van de buitengevel. Als laatste gaf ook de prijs de doorslag. De units die werden aangeboden waren erg duur. Zelf een woning ontwerpen was een stuk voordeliger. De verwachting is vaak dat prefab woningen die op grote schaal geproduceerd worden voordeliger zijn, maar dat is dus zeker niet altijd waar.

Verkeerde beeldvorming

Ingrid merkte dat er vanuit omgevingen nog wel eens sceptisch wordt gereageerd op plannen met tiny houses. Mensen hebben vaak het beeld dat het bij tiny houses alleen om containerwoningen gaat. Met haar woning laat ze zien dat dat zeker niet het geval hoeft te zijn. De woning heeft een mooie uitstraling die goed past bij de rest van de omgeving. De mensen in de buurt zijn erg geïnteresseerd en er komt regelmatig iemand een kijkje nemen.

Het project Olstergaard

Ingrid was erg te spreken over de mogelijkheden die de gemeente Olst-Wijhe heeft geboden met het project de Olstergaard. Ze is het project tegengekomen via de facebookgroep van Tiny House Nederland. Er werden kavels voor tiny houses aangeboden binnen een natuurinclusieve wijk. In de Olstergaard is er volop aandacht voor het klimaat, de natuur en de gezondheid van de nieuwe bewoners. De openbare ruimte en de woningen worden natuurinclusief en circulair. Veel dingen zijn nog nieuw en er wordt hier de ruimte geboden om te pionieren.

Participatie

Bij het vormgeven van de wijk speelt ook participatie een grote rol. Een deel van de bewoners heeft mee mogen helpen bij het ontwerp, en de wijk wordt met alle inwoners verder ingericht. Ingrid is blij dat er zoveel inspraak mogelijk is vanuit bewoners. Toch keek ze af en toe wel een beetje raar op. Soms werd er opeens zomaar een beslissing genomen zonder de bewoners te raadplegen. Dit gebeurde bijvoorbeeld bij de straatnamen. Deze werden opeens bekendgemaakt door de gemeente. Ook bij de straatverlichting is zonder overleg besloten voor aluminium lantaarnpalen te kiezen. Omdat de rest van het proces zoveel in samenspraak was gegaan kwamen deze besluiten een beetje onverwachts en ze waren niet in lijn met de participatieve opzet.



In het tiny house is een toegankelijke inloopdouche aanwezig

De BENG

Bij het vormgeven van haar tiny house liep Ingrid zeker nog wel tegen wat dingen aan. Het voornaamste obstakel vormde de energieprestatie-eisen van de BENG (bijna-energie neutrale gebouwen). Bij het toetsen van in hoeverre een woning energieneutraal is wordt er volgens haar te weinig maatwerk toegepast. Er wordt bij de BENG vrijwel enkel gefocust op elektriciteit als duurzame energiebron.

Er zijn echter veel meer manieren om je huis en je water op een duurzame manier te verwarmen. Ingrid maakt bijvoorbeeld gebruik van biopropaan. Dit is een vloeibaar gas dat bestaat uit een mix van afval- en reststoffen en hernieuwbare plantaardige oliën en reduceert de CO2 uitstoot tot wel 80%. De BENG ziet dit echter niet als duurzame energiebron en het draagt daarom niet bij aan het voldoen aan de eisen. Ingrid zou graag zien dat er bij de BENG meer gekeken gaat worden naar individuele gevallen. Ook vindt ze dat er naar meer dan alleen elektriciteit gekeken moet worden als het gaat om duurzame energiebronnen.



De keuken van het tiny house

Wat kunnen we leren als gemeente?

We kunnen als gemeente leren van Ingrid dat een levensloopbestendige woning niet hetzelfde is als een typische seniorenwoning. Er zijn meerdere typen woningen mogelijk waar je op een prettige manier oud kunt worden. Een tiny house kan ook zeer geschikt zijn als deze op een goede manier is ingericht. Je moet als gemeente wel de ruimte te geven aan mensen om vernieuwend bezig te zijn en zoiets te gaan bouwen. Met project Olstergaard is deze ruimte geboden. Met het huis van Ingrid is te zien dat dit tot mooie en vooruitstrevende resultaten kan leiden.

Samen oud worden op het Vriendenerf in Olst

Geschreven naar aanleiding van het bijwonen van een informatiedag van het Vriendenerf in Olst.



Aanzicht van het Vriendenerf in Olst

Aan de rand van Olst staat sinds een jaar of vijf het Vriendenerf. Het is een kleinschalig woonproject waar een groep actieve 50-plussers met elkaar een erf deelt. In totaal wonen er 21 mensen, verdeeld over 12 huishoudens. De groene omgeving wordt, net als een groot aantal voorzieningen, gedeeld door de bewoners. Toch leven alle huishoudens compleet zelfstandig. Het Vriendenerf is bedacht om op een zelfstandige en gezellige manier oud te worden. De woningen zijn daarom levensloopbestendig gebouwd. Ook duurzaamheid speelt een belangrijke rol binnen het project. De mensen wonen er met veel plezier. Ze zijn erg blij met hoe de gemeente Olst-Wijhe de mogelijkheid heeft geboden dit project te realiseren.

CPO-project

Het Vriendenerf is in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) ontwikkeld. De bewoners zijn gezamenlijk opdrachtgever geweest van het project. Dit had als voordeel voor de bewoners dat ze erg veel sturing hadden op hoe het er uit kwam te zien. Een CPO-project vraagt echter wel veel eigen verantwoordelijkheid. Het vinden van deelnemers, een architect en een bouwbedrijf zijn bijvoorbeeld allemaal dingen die de bewoners zelf moesten doen. Hier gaat veel tijd in zitten.

Speerpunten

Een belangrijk speerpunt van Vereniging Vriendenf is zelfstandig wonen voor 50-plussers. Ze hebben niet voor een vorm met meerdere generaties gekozen, omdat de woonwensen dan vaak te sterk verschillen. Een ander belangrijk punt is het delen van voorzieningen. De groene omgeving wordt gezamenlijk gedeeld en onderhouden. Er is een gezamenlijke schuur en fietsenstalling en een gebouw waar samen gegeten en vergaderd kan worden. Hier zijn ook gedeelde wasmachines en een logeerkamer aanwezig. Het onderhoud wordt elke maand afgewisseld. Nabuurschap speelt een grote rol in de woongemeenschap. Er wordt naar elkaar omgekeken en er is op een positieve manier sprake van sociale controle. Problemen als eenzaamheid worden zo voorkomen. Het laatste speerpunt van Vriendenf is duurzaamheid en energiezuinigheid. Er wordt op een bewuste manier met de omgeving en het verbruik omgegaan. Dit is op veel plekken in de gemeenschap terug te zien. De groene omgeving is bijvoorbeeld ingericht om de biodiversiteit te bevorderen, en de woningen maken voor de verwarming en koeling gebruik van een warmtepomp en warmte terugwin installatie.

Het traject

Het project is ontstaan in 2012. Twee mensen uit Wageningen gingen in gesprek met de gemeente Olst-Wijhe over de mogelijkheid om in Olst een kleinschalig woonproject te realiseren. Ecologische, levensloopbestendige woningen en een gedeelde omgeving waren hierbij het uitgangspunt. De gemeente toonde belangstelling en had zelf al een terrein beschikbaar: Zonnekamp West. Hier zouden eerst luxe woningen gebouwd worden, maar deze plannen gingen wegens economische omstandigheden niet door. De twee mensen uit Wageningen hebben een informatieavond georganiseerd, waaruit een initiatiefgroep is



De gemeenschappelijke moestuin

ontstaan. De groep heeft een programma van eisen opgesteld en heeft een CPO-begeleider in de hand genomen. Vervolgens is er ook een visie document opgesteld. Voor de startfase van het project heeft de gemeente een renteloos voorschot van 30.000 euro verstrekt. Wanneer de plannen geen doorgang vonden hoefde deze lening niet terugbetaald te worden.

Voor het project moest het bestemmingsplan gewijzigd worden. In plaats van de 6 villa's die eerst bestemd waren kwamen er 12 levensloopbestendige wonen. Voor dit besluit heeft de gemeente een informatieavond georganiseerd in de buurt. In 2014 is de wijziging definitief vastgesteld. De initiatiefnemers hebben een Projectdeelname Overeenkomst opgesteld. Deze is door 9 huishoudens ondertekend. De gemeente heeft de garantie gegeven dat, wanneer de laatste huishoudens niet gevonden konden worden, de bouw toch door kan gaan. Uiteindelijk is het gelukt om alle woningen vol te krijgen. In 2017 is Vriendenerf opgeleverd.

Levensloopbestendig

De woningen zijn op een levensloopbestendige manier gebouwd. Er zijn aanpassingen gedaan die het mogelijk maken om er tot op late leeftijd te blijven wonen. De woningen zijn ruim opgezet. Er zijn grote draaicirkels en de deurposten zijn breed. Er zijn geen drempels de meeste deuren zijn schuifdeuren. Ook de badkamer is ingericht voor senioren. Lang niet alle oude dag voorzieningen zijn al aanwezig, maar hier is bij de bouw al wel rekening mee gehouden. Wanneer iemand een traplift of wandbeugels nodig heeft zijn deze eenvoudig en goedkoop te plaatsen. Er is genoeg ruimte en de constructies zijn sterk genoeg.

De bewoners weten niet in hoeverre het gezamenlijke onderhoud stand kan houden in de toekomst. De bewoners worden natuurlijk elk jaar ouder. Het kan zijn dat de bewoners op een gegeven moment niet meer in staat zijn om zelf de gebouwen en groene omgeving bij te houden. Ze zien het als een optie om dit op termijn uit te besteden, door bijvoorbeeld een tuinman of schoonmaker in te huren. De bewoners zijn niet van plan om gezamenlijk zorg in te kopen. Dit is iets wat de mensen zelf moeten doen vinden ze.



De badkamers zijn levensloopbestendig ingericht en de woningen zijn drempelloos gebouwd.

Ontwerp en bouw

Er is een architect in hand genomen om de woongemeenschap te ontwerpen. Het programma van eisen en het visiedocument vormden hiervoor de leidraad. Dit heeft een mooi plan opgeleverd. Bij dit plan was er echter niet goed nagedacht over het financiële plaatje. Het project bleek veel duurder te worden dan was gepland. De architect had geen ervaring met de financiële kant. Er is daarom besloten om van architect te wisselen. De nieuwe architect heeft een groot deel van de plannen hetzelfde gehouden, maar heeft het een stuk betaalbaarder gemaakt. Dit heeft hij vooral gedaan door meer uniformiteit in de woningen aan te brengen. Zo konden materialen grootschaliger worden ingekocht en was en bouwen een stuk eenvoudiger.

De vereniging werkt met een bouwteam. Zo hebben ze veel invloed op wat iedereen kan bouwen. Bij de meeste CPO-projecten is dit niet het geval. Het bouwteam onderhield contact met de architect, de bouwbegeleider en de aannemer. De groep heeft een aannemer gevonden die samen met de bewoners wou optrekken tijdens de bouw. Ze konden veel meekijken tijdens de realisatie. Veel aannemers zijn hier huiverig voor en willen liever geen bewoners op de bouwplaats.

Tips voor initiatiefnemers

De bewoners van Vriendenerf hebben een aantal tips voor mensen die zelf een CPO-project willen starten. De eerste is om voldoende tijd in de groepsvorming te steken. Ze denken dat wat informatiebijeenkomsten alleen niet genoeg zijn. De groep is zelf een aantal keer een weekend weg geweest om elkaar te leren kennen. Dit heeft sterk bijgedragen aan het groepsgevoel. Om deel te nemen aan het project was het verplicht ten minste één weekend bij te wonen. De tweede tip is om een CPO-begeleider in de hand te nemen. Deze kost wat, maar zorgt er ook voor dat je heel veel geld bespaard. Een begeleider heeft ervaring met welke stappen er doorlopen moeten worden, en weet bijvoorbeeld hoe je aan bepaalde subsidies kunt komen. Verder heeft de groep nog een tip voor de bouw. Om het betaalbaar te houden kan je het beste zoveel mogelijk dezelfde huizen bouwen. Wat betreft de inrichting kan iedereen er vervolgens zijn eigen draai aangeven. Voor de inrichting van de woningen raden ze wel aan met elkaar in gesprek te gaan en bij elkaar te gaan kijken. Je kan leren van hoe iemand anders het aanpakt.



De gezamenlijke fietsenstalling en activiteitenruimte

Gemeente maakte het mogelijk

Het project heeft weinig grote obstakels gekend. Wel waren veel dingen nieuw voor de initiatiefnemers. Dit kostte tijd om allemaal uit te zoeken. De CPO-begeleider heeft hier goed bij geholpen. De oprichters waren heel erg te spreken over de rol die de gemeente heeft gespeeld bij het project. Ze prijzen de manier waarop de gemeente de ruimte biedt voor innovatieve projecten. Zonder de houding van de gemeente Olst-Wijhe was het project niet mogelijk geweest. Het begon er al mee dat de gemeente de grond beschikbaar stelde voor een dergelijke woonvorm. Het vinden van een locatie is namelijk een van de grootste obstakelpunten. Ook de starterslening heeft ze enorm geholpen. Met deze 30.000 konden ze startfase betalen en een begeleider in de hand nemen. De initiatiefnemers konden de grond destijds voor een lagere prijs kopen. De prijs zou kort daarna gaan stijgen. Niet alle kavels waren al verkocht. De groep heeft van de gemeente de garantstelling gekregen dat ze de woningen niet hoeven te bouwen als deze niet verkocht worden. Dit heeft flink geholpen bij het mogelijk maken van het project. De gemeente was van het begin af aan enthousiast en heeft actief meegedacht met de bewoners. Ze hebben gekeken hoe van bestaande regels afgeweken kon worden. Officieel moet elke woning bijvoorbeeld drie verschillende containers hebben. Dit zou betekenen dat er 36 containers bij de gemeenschap zouden staan. De gemeenschap produceert weinig afval. De gemeente heeft daarom besloten af te wijken van de norm. Hetzelfde geldt ook voor de parkeernorm. De gemeente en bewoners hebben zij aan zij gestaan tijdens het project. Volgens de bewoners was dit misschien wel de belangrijkste voorwaarde voor het huidige succes.

Bij het bezoek aan het Vriendenerf was ook een andere groep aanwezig die in een woongemeenschap wil gaan wonen. Ze wilden leren van hoe de oprichters van Vriendenerf het hadden aangepakt. De groep liep zelf vooral tegen twee punten aan. Het vinden van een locatie en de houding van gemeentes. Het is heel lastig om een beschikbare locatie te vinden die voldoet aan de wensen. Ze waren al veel plekken in Nederland afgegaan. Veel gemeentes staan niet open voor hun plannen. Ze hebben het idee dat dat gemeente de plannen ingewikkeld vinden en er geen tijd in willen stoppen, waardoor het achter op de plank beland. Als ze ergens informeren naar de mogelijkheden moeten ze er telkens achteraan. De groep wil een ander soort woongemeenschap oprichten dan Vriendenerf. Ze hechten zelf minder waarde aan de gemeenschapsvorming. Ze zoeken een groene plek waar ze op een prettige manier oud kunnen worden met mensen waar ze het goed mee kunnen vinden.

Leerpunten en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt opgesomd wat we als gemeente Olst-Wijhe kunnen meenemen van de bovenstaande referentieprojecten betreffende levensloopbestendig wonen.

- Maak in de prestatieafspraken met de woningbouwcorporatie afspraken over levensloopbestendige woningen. Als je dit als gemeente belangrijk vindt kan je je hard maken om te zetten op levensloopbestendig wonen en aandringen dat de corporatie hier in hun bod rekening mee houdt.
- Investeer veel in de samenwerking tussen het team maatschappelijke ontwikkelingen van de gemeente en de woningcorporatie. Zo kan je goed in kaart brengen wat er nodig is, en waar je elkaar zou kunnen versterken.
- Je kunt je afvragen of je wil dat elke levensloopbestendige woning ook rolstoeltoegankelijk is. Grote draaicirkels maken dat een woning ruim moet worden opgezet. Dit heeft invloed op de betaalbaarheid en de hoeveelheid woningen die je kwijt kunt.
- Zorg er bij het ontwerp van alle nieuwbouwwoningen voor dat er eenvoudig levensloopbestendige aanpassingen kunnen worden verricht. Denk aan een trap waarbij gemakkelijk een traplift geplaatst kan worden of een badkamer waarbij in de indeling ruimte is gelaten voor de plaatsing van wandbeugels. Zo zorg je ervoor dat in principe het gehele nieuwe woningaanbod geschikt is om oud in te worden, en bespaar je Wmo kosten.
- Denk bij levensloopbestendige woningen niet alleen aan de standaard vormen. Ook een duurzaam tiny house kan levensloopbestendig worden ingericht. Door ruimte te geven aan vernieuwende projecten komen deze opties in beeld.
- Een wijk of gemeenschap waar senioren gezamenlijk oud worden met veel onderlinge samenhang versterkt de levensloopbestendigheid van de plek als geheel. Omdat bewoners naar elkaar om kijken kunnen mensen langer zelfstandig blijven wonen.
- Er is geen vaste definitie van wat een levensloopbestendige woning is en aan welke kenmerken deze moet voldoen. Het is verstandig om met de belangrijkste partijen om tafel te gaan en tot één gezamenlijke beschrijving van een levensloopbestendige woning te komen. Maak deze zo concreet mogelijk en laat weinig tot geen ruimte voor interpretatie.

Conclusies



De conclusies over:

- *Woningsplitsing en woningdelen*
- *Meergeneratiewonen*
- *Flexwonen*
- *Levensloopbestendig wonen*

In het kort een antwoord op de hoofdvraag

In de voorgaande hoofdstukken is per woonvorm beschreven wat deze inhoudt, en hoe we er momenteel als gemeente naar kijken. Er worden projecten omschreven om aan te geven hoe andere gemeentes er mee bezig zijn, en er wordt opgesomd wat we daar als gemeente Olst-Wijhe van mee kunnen nemen. In dit hoofdstuk zal antwoord worden gegeven op de vraag of en hoe de onderzochte woonvormen een bijdrage kunnen leveren aan het oplossen van de woningbouwopgave in de gemeente Olst-Wijhe.

Woningsplitsing en woningdelen

Woningsplitsing en woningdelen bieden zeker kansen voor de gemeente Olst-Wijhe om de woonnood te verlichten. Door dit meer toe te gaan passen kan de bestaande woningvoorraad beter worden benut. Net als veel andere plattelandsgemeentes heeft de gemeente Olst-Wijhe relatief veel grotere gezinswoningen, terwijl juist het aantal een- of tweepersoons huishoudens flink is gestegen. Door de grotere woningen te splitsen of te delen sluiten vraag en aanbod beter op elkaar aan. Het vergroot de kansen voor doelgroepen die momenteel lastig beschikbare woonruimte kunnen vinden zoals jongeren en spoedzoekers.

SallandWonen is in de gemeente Raalte onlangs begonnen met een pilot voor het splitsen van woningen. Als dit net als het experiment van Talis en succes blijkt te zijn, zou het concept ook in Olst-Wijhe toegepast kunnen worden. De ervaringen die SallandWonen in de gemeente Raalte heeft opgedaan kunnen hierbij gebruikt worden. Ook kan er kennisuitwisseling plaatsvinden met woningcorporatie Talis, die met een vergelijkbaar experiment bezig is.

Naast dat de woningcorporatie met woningsplitsing en woningdelen aan de slag kan, kunnen particulieren ook gestimuleerd worden om anders om te gaan met de woningvoorraad. De gemeente moet hier wel de mogelijkheden voor scheppen. Dit kan door een verruiming van het bestaande beleid, zoals dat ook in de gemeente Bergeijk is gedaan. Het maken van nieuw beleid is op zichzelf niet voldoende. Voor daadwerkelijk gebruik van deze opties is actieve promotie nodig. De mogelijkheden zijn namelijk nog onbekend.. Verruiming van beleid kan echter ook tot ongewenste resultaten leiden. Het is daarom belangrijk het beleid regelmatig te evalueren en waar nodig bij te stellen.

Woningsplitsing en woningdelen kunnen ook bijdragen aan een meer inclusieve gemeente. Het concept Duo Wonen is hier een goed voorbeeld van. Een gedeelte van een 'te grote' woning van ouderen kan onderdak bieden aan een jongere. Onderling kunnen er hulptaken worden verricht. Zeker ook voor uitstromers uit de jeugdzorg of beschermd wonen biedt deze combinatie kansen.

Verder zijn er ook in het buitengebied mogelijkheden om met woningsplitsing en woningdelen meer woonruimte te creëren. Veel agrarische bedrijven in de omgeving zijn onlangs gestopt of stoppen in de komende jaren. De projecten uit dit onderzoek met gedeelde erven laten zien dat deze vrijkomende erven uitstekend kunnen worden ingezet voor woningbouw. Het kan het platteland zelfs een impuls geven. Als traditionele indelingen behouden blijven kan een erf ruimte bieden voor een groot aantal huishoudens en toch het oorspronkelijke karakter behouden. Daarbovenop komt dat de projecten vrijwel altijd gepaard gaan met een investering in de groene omgeving. Door de extra autobewegingen en het vollopen van het open landschap kan je je wel afvragen of veel extra woningbouw in het buitengebied gewenst is. In de Woonvisie geeft de gemeente aan voornamelijk voor groei te willen gaan in de grotere kernen Wijhe, Olst en Wesepe.

Gedeelde erven kunnen zowel door CPO-groepen, projectontwikkelaars en woningbouwcorporaties ontwikkeld worden. Allen hebben voor- en nadelen. Een CPO-groep kan heel veel zelf bepalen, maar dit vraagt ook om veel tijd en inzet van initiatiefnemers. Bij een projectontwikkelaar is er minder zeggenschap, maar kan het proces wel op een snellere manier verlopen. Door met een woningbouwcorporatie te werken geef je mensen die niet kunnen kopen ook de kans om in een natuurlijke omgeving te wonen.

Meergeneratiewonen

Meergeneratiewonen kan een uitstekende manier zijn doormiddel van woningbouw in te zetten op een meer inclusieve gemeente. De gemeente heeft in de Woonvisie aangegeven van het Libenau gedachtegoed gebruik te willen maken bij de keuzes voor de opzet van wijken. Een woongemeenschap zoals Eikpunt sluit hier uitstekend bij aan. Door woningen voor verschillende doelgroepen bij elkaar te zetten creëer je een goede mix van leeftijdsgroepen. De verschillende generaties kunnen elkaar dan ondersteunen. De openbare ruimte of gemeenschappelijke ruimten stimuleren ontmoeting en contact tussen bewoners.

Als meergeneratiewonen goed is opgezet kan het verschillende voordelen meebrengen voor de gemeente. Op de eerste plaats zorgt het voor onderlinge samenhang en sociale controle in de goede zin van het woord. Problematiek wordt eerder binnen de buurt zelfesignaleerd en opgelost. Het thema eenzaamheid wordt als belangrijk punt aangehaald in de woonvisie. Meergeneratiewonen kan hier een oplossing voor bieden. Het ander groot voordeel is dat er door veel onderlinge hulptaken sprake is van een hoge mate van zelfredzaamheid binnen de buurt. Individuele bewoners zullen hierdoor significant minder beroep doen op de Wmo. Dit is een van de belangrijke inzichten die het bezoek aan meergeneratiewijk Eikpunt heeft opgeleverd

De mate van gemeenschapsvorming en gemeenschappelijke ruimten en activiteiten moet goed aansluiten bij de wensen van de bewoners. Het is daarom verstandig bewoners zelf te laten bepalen in hoeverre ze dit terug willen zien. Als je dit als gemeente doet en er te ambitieus op de onderlinge samenhang inzet kan dit mensen ook afschrikken. Mensen die graag in een meergeneratiewijk zouden willen wonen, maar tegelijkertijd wel voldoende privacy willen behouden.

Er zijn ook kansen om meergeneratiewonen toe te passen binnen de bestaande woningvoorraad. In enkele gevallen gebeurt dit al, maar er is dan vaak sprake van een familierelatie. Duo Wonen laat zien dat dit ook anders kan. Ouderen met een 'te grote' woning kunnen een deel beschikbaar stellen aan een jongere. Twee generaties kunnen zo zelfstandig wonen, en elkaar toch ondersteunen. Zo kunnen ouderen in hun vertrouwde omgeving blijven wonen en is er meer aanbod voor jongeren in de omgeving.

Inzetten op kangoeroewoningen lijkt niet verstandig. De kangoeroewoningen van UWoon laten zien dat deze lastig aan de beoogde doelgroep te verhuren zijn. Er sprake moet zijn van een langdurige zorgrelatie tussen de twee huishoudens. Als de zorgrelatie eindigt zullen beide uit de woning moeten. De onzekerheid die dat met zich meebrengt weerhoudt veel mensen ervan om er te gaan wonen. Er wordt eerder gekozen voor mantelzorg unit in de tuin of als aanbouw. Als de gemeente mantelzorgers of mantelzorgbehoevenden die mantelzorg willen verlenen of ontvangen wil faciliteren lijkt het verruimen van de mogelijkheden voor mantelzorgwoningen daarom een betere optie.

Meergeneratie woonprojecten hebben vaak een vernieuwend en duurzaam karakter. Meer inzetten op dergelijke projecten helpt de gemeente om door te ontwikkelen als eigenzinnige woongemeente waar kansen worden geboden voor innovatieve projecten.

Flexwonen

Gezien de druk op de woningmarkt en de stijgende vraag naar flexibele huisvesting lijkt het onvermijdelijk om als gemeente de komende jaren stevig op flexwonen in te zetten. Naar aanleiding van het collegebesluit om Oekraïense vluchtelingen voor lange tijd binnen de gemeente te huisvesten is het versneld programma flexwonen ingesteld, zodat er op korte termijn 50 tot 100 woningen beschikbaar komen.

Flexwonen biedt niet alleen uitkomst om in een aanbod van flexibele huisvesting te voorzien. Ook is het een manier om op een versnelde manier woningen te realiseren. De geprefabriceerde units zorgen voor een kortere bouwtijd. En omdat er met tijdelijke ontheffingen gewerkt kan worden kan ook de vergunningverlening sneller doorloper worden. De lange levertijd is nog wel een punt. Momenteel is deze vrijwel altijd langer dan een half jaar. Dit is zeker iets om rekening mee te houden.

Dat flexwonen een groot aandeel gaat vormen binnen de woningbouwplannen van de komende jaren lijkt wel duidelijk, maar voor hoe dit precies gaat worden uitgevoerd zijn nog veel vragen Wanneer

ervoor wordt gekozen om in samenwerking met SallandWonen te gaan bouwen, zullen er goede afspraken gemaakt moeten worden over hoe de kosten en opbrengsten zullen worden verdeeld. Gezien de korte exploitatietermijn is het namelijk lastig om een plan rendabel te maken. Als voor een hogere kwaliteit wooneenheid gekozen wordt zal moeten worden nagedacht over een eventuele vervolgeexploitatie om de investeringskosten terug te verdienen. Expertisecentrum Flexwonen raadt wel aan op woningen voor de langere termijn in te zetten, omdat de verwachting is dat de vraag naar flexibele huisvesting alleen maar verder zal stijgen.

Aanschaf van tweedehands flexwoningen of wooncomplexen is ook een optie. Het Expertisecentrum is momenteel bezig met het ontwikkelen van een platform waar deze kunnen worden aangeboden. Tot die tijd is het mogelijk bij het centrum te informeren naar wat er beschikbaar is of binnenkort beschikbaar komt. Olst-Wijhe zou over een aantal jaren ook zelf de geplaatste flexwoningen te koop aan kunnen bieden en kan hier rekening mee houden in het exploitatieplan.

Flexwonen kan ook goed binnen leegstand plaatsvinden. Het Molenhuis in Wijchen laat zien hoe een tijdelijk leegstand gebouw een aantal jaren huisvesting kan bieden aan jongeren. Ook leegstaande locaties waar nieuwbouwplannen gepland staan bieden tot aan de uitvoer mogelijkheden voor flexwonen. Een goed voorbeeld hiervan zijn de scholenlocaties in de gemeente Olst-Wijhe. Deze kunnen doormiddel van een tijdelijke ontheffing voor huisvesting worden ingezet, eventueel doormidden van inbouweenheden. Een ontwikkelaar of woningcorporatie kan de verbouwingskosten dan terugverdienen met de huuropbrengsten.

Project De Steiger in Zwolle en het gesprek met het Expertisecentrum Zwolle laten zien dat wanneer de gemeente met flexwonen aan de slag gaat, we de weerstand vanuit de omgeving zeker niet moeten onderschatten. Bij De Steiger heeft dit voor veel vertraging gezorgd. De weerstand kwam deels vanwege de verwachte uitstraling van de units, maar vooral vanwege de angst voor de doelgroep. Omwonenden en ondernemers waren bang dat veel spoedzoekers, jongeren en asielzoekers bij elkaar voor overlast gingen zorgen. Het expertisecentrum onderkent ook dat flexwonen-projecten vaak gepaard gaan met weerstand vanuit de omgeving en dat vroegtijdig inzetten op een goede omgevingsdialoog daarom sterk is aan te raden. Maak duidelijk dat de woningen er gaan komen, en probeer vervolgens de zorgen van inwoners zoveel mogelijk weg te nemen.

Levensloopbestendig wonen

Door de toenemende vergrijzing zal de vraag naar levensloopbestendige woningen steeds meer toenemen. De gemeente Olst-Wijhe erkent in de Woonvisie dat het overgrote deel van de woningvoorraad is minder geschikt voor mensen met beperkingen. Er is daarom een duidelijke behoefte aan meer levensloopbestendige, toegankelijke woningen. De gemeente ziet dat deze met nieuwbouw gerealiseerd kunnen worden, maar ook door aanpassingen te doen in de bestaande woningvoorraad.

De levensloopbestendige sociale huurwoningen in de Bloemenbuurt in Didam leren dat het belangrijk is om het team Maatschappelijke Ontwikkelingen van de gemeente vroegtijdig te betrekken en mee te laten denken. Deze zijn het best op de hoogte van de mogelijke wensen van bewoners, en kunnen goed inschatten of er aanvragen vanuit de Wmo gaan komen. Door deze gelijk in het begin een grote rol te geven kunnen latere kosten voor het aanpassen van woningen grotendeels bespaard blijven.

Om samen met de woningcorporatie goede prestatieafspraken te kunnen maken is het noodzakelijk om een gezamenlijke definitie van een levensloopbestendige woning op te stellen. Aan welke eisen moet een woning voldoen om als levensloopbestendig te kunnen worden aangemerkt? Om discussies te voorkomen is het belangrijk dat er weinig ruimte is voor interpretatie. Gezien de huidige woningmarkt is het verstandig om de eisen ook niet te hoog te maken. Als aan teveel zaken voldaan moet worden de woningen al snel te groot en te duur. Het is bijvoorbeeld niet verstandig om als eis te stellen dat levensloopbestendige woningen ook altijd rolstoeltoegankelijk moeten zijn. De woningen in de Bloemenbuurt laten zien dat dit slecht is voor de betaalbaarheid en het uiteindelijke aantal woningen dat je kwijt kunt.

Bij levensloopbestendige nieuwbouw wordt vaak aan een soort seniorenwoningen gedacht. In de Olstergaard is te zien dat levensloopbestendig wonen ook in hele andere vormen mogelijk is. Ook een tiny house kan zo ontworpen worden dat je er comfortabel oud kan worden. Als we als gemeente

meer levensloopbestendige woningen willen toevoegen is het verstandig niet alleen voor de standaardoplossingen te gaan. Door mensen de kans te geven zelf hun plekje in richten sluit deze goed aan bij individuele woonwensen en kan de gemeente zich verder door ontwikkelen als een eigenzinnige woongemeente.

In Wapenveld is levensloopbestendige nieuwbouw gepleegd die goed aansluit om het historische karakter van het dorp. Door bestaande historische bebouwing als voorbeeld te nemen en bepaalde elementen terug te laten komen in het ontwerp passen de rijwoningen goed in het straatbeeld. Een dergelijke bouwmethode zou ook in de historische kernen van Olst-Wijhe gebruikt kunnen. Zo kan er nieuwbouw plaats vinden terwijl tegelijkertijd het oorspronkelijke karakter zoveel mogelijk behouden blijft.

Als laatste laat het Vriendenerf zien dat wanneer er sprake is van gemeenschapsvorming, dat dit de samenredzaamheid vergroot. Het levensloopbestendige aspect zit hier niet alleen in de woningen, maar vooral ook in het onderlinge contact en de ondersteuning van elkaar. Er wordt naar elkaar omgekeken en als het niet goed met iemand gaat wordt dit sneller gesignaleerd. Ouderen kunnen hierdoor langer zelfstandig blijven wonen. Om meer in te zetten op levensloopbestendig wonen moeten we als gemeente niet alleen kijken wat er mogelijk is binnen de woning. Ook de omgeving kan sterk bijdragen aan de levensloopbestendigheid van een woning.

In het kort

De onderzochte woonvormen kunnen alle vier op hun eigen wijze een onderdeel vormen van de oplossing voor het woningbouwvraagstuk in de gemeente Olst-Wijhe. De bestaande woningvoorraad kan beter worden benut, en er kunnen op korte termijn tijdelijke wooneenheden worden geplaatst om het woningtekort te verlichten. De woningvoorraad kan beter aansluiten op de wensen van de ouderwordende samenleving, waardoor ook de doorstroom wordt gestimuleerd. Verder kan het samen huisvesten van meerdere generaties bijdragen aan een meer inclusieve gemeente met samenredzame burgers.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap



Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap in de gemeente Olst-Wijhe

Referentieprojecten

Leerpunten en aanbevelingen

CPO-pilot met jongeren in de gemeente Bronckhorst

De onderzochte projecten hebben onverwachts veel nieuwe inzichten opgeleverd betreffende Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). In het Uitvoeringsprogramma wordt CPO bij het thema 'goede mix van doelgroepen en woningtypen' expliciet benoemd. Daarom is besloten een kort hoofdstuk over CPO toe te voegen. Hierin wordt kort beschreven wat Collectief Particulier Opdrachtgeverschap inhoudt, hoe het zich verhoudt tot de Woonvisie en wat we kunnen meenemen van de onderzochte projecten.

Wat is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

CPO is een vorm van sociale projectontwikkeling. De toekomstige bewoners zijn gezamenlijk opdrachtgever van hun eigen nieuwbouwproject. Dit kan op eigen initiatief, maar kan ook op initiatief van een gemeente of een andere grondeigenaar. Het gezamenlijk oprichten van een rechtspersoon stelt de bewoners in staat om als één opdrachtgever op te treden. Dit is een rechtspersoon zonder winstoogmerk, vaak in de vorm van een vereniging. De toekomstige bewoners worden zelf een risicodragende projectontwikkelaar. Ze moeten doormiddel van een eerste inleg (een deel van) het voortraject financieren. Tot en met de fase van het definitieve ontwerp wordt er samen door de initiatiefnemers gewerkt aan een collectief plan. Daarna hebben individuele kopers de gelegenheid zelf te beslissen over de indeling en afwerking van hun eigen woning.

Ontwikkelen doormiddel van CPO geeft de bewoners veel vrijheid in hoe de woning eruit komt te zien, zowel van binnen als van buiten. Collectieven brengen vaak bijzondere woonwensen tot stand die meerwaarde hebben voor de bewoners, maar ook voor de omgeving.

Omdat bewoners in een vroeg stadium mee bepalen wat en hoe er gebouwd gaat worden zorgen CPO-projecten voor een enorm hoge betrokkenheid bij hun nieuwe woning en hun nieuwe buurt. Ook de binding met de burens is erg groot, omdat ze tijdens het hele proces gezamenlijk zijn opgetrokken en beslissingen hebben moeten nemen. Verder is een gevolg van gezamenlijk bouwen dat ook al aan het (collectief) beheer van woningen en woonomgeving gedacht wordt. Dit heeft een positief effect op de duurzaamheid.

Er zijn voornamelijk twee redenen waarom mensen ervoor kiezen om in een CPO vorm te ontwikkelen. De eerste is de woonkwaliteit. Mensen willen hun specifieke woonwensen realiseren, of hebben bepaalde idealen die ze op hun woonplek terug willen zien. Denk bijvoorbeeld een duurzame omgeving of een bepaald gemeenschapsgevoel. De andere reden is de betaalbaarheid. Deze reden geldt vooral voor starters. Betaalbaarheid is voor starters vaak een belangrijke drijfveer. Zij kunnen slecht op de bestaande markt terecht. Door collectief te bouwen en zelf te ontwikkelen worden woningen voor hen bereikbaar.

Collectief Particulier Opdrachtgeverschap kan in veel verschillende omvangs plaatvinden. Het kan gaan om een groep van enkele huishoudens, maar er zijn ook voorbeelden van projecten met rond de 100 woningen. Beide groottes hebben voordelen en nadelen. Als de groep groter wordt, dan wordt het gehele plan voordeliger. Er gaat dan echter wel meer tijd zitten in de organisatie en de onderlinge afstemming. Het zal lastiger worden om tot een gezamenlijk plan te komen. Expertteam Eigenbouw beschrijft de ideale groepsgrootte tussen de 20-40 huishoudens. Bij deze omvang treedt er schaalvoordeel op terwijl de groep overzichtelijk en snel te raadplegen blijft (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, 2014).

CPO in de gemeente Olst-Wijhe

In de Woonvisie wordt heel kort ingegaan op CPO-projecten. De gemeente geeft aan open te staan voor experimenten en initiatieven gericht op vernieuwing. Hierbij worden de Olstergaard en de CPO-projecten het Vriendenerf en de Aardehuizen als voorbeeld genoemd.

De vrije programmaruimte bij de verschillende scenario's biedt in beginsel voldoende mogelijkheden voor vernieuwende en experimentele vormen van woningbouw. Maar ook in het taakstellend programma staan we open voor initiatieven gericht op vernieuwing en experimenten. Daarbij denken we onder andere aan woonvormen en een woonomgeving die circulair en natuurinclusief zijn zoals in de nieuwe wijk Olstergaard. Ook kunnen we aansluiten op de ervaringen die we al opgedaan hebben opgedaan bij de CPO-projecten zoals Vriendenerf en Aardenhuizen en staan we open voor concepten die inhaken op de groeiende behoefte aan Flexwonen.

Citaat uit de Woonvisie

In het verleden heeft de gemeente zich met een aantal projecten al onderscheiden als het gaat om innovatieve woonvormen. De gemeente heeft een naam opgebouwd door met een open houding met vernieuwende initiatieven om te gaan. De gemeente spreekt commitment uit om dit voort te zetten en tijd en geld in zetten om dit te ontwikkelen.

Eigenzinnig:

Als gemeente hebben we inmiddels een naam opgebouwd met onderscheidende innovatieve woonvormen. Dat geeft ons een positief eigenzinnig imago en laat zien dat we een eigen koers durven te varen. Onderscheidend zijn wij door de open houding die we voor vernieuwende initiatieven hebben, de kansen die we daarbij zien en de wijze waarop we er mee omgaan en het met partners vormgeven. Als gemeente durven we van de gangbare paden af te wijken en willen daarin ook leren en doorontwikkelen. Dat vraagt zowel ambtelijk als bestuurlijk om lef om tot 'out of the box' benaderingen te komen. Het vraagt ook om commitment, want een vernieuwende aanpak ontstaat niet vanzelf en vraagt tijd en geld om het te ontwikkelen. De kosten gaan daarbij voor de baat uit.

Citaat uit de Woonvisie

CPO is bij uitstek een manier om ruimte te bieden voor vernieuwende ideeën op gebied van wonen. Olst-Wijhe kan zich zo blijven ontwikkelen als een eigenzinnige woongemeente. Collectief Particulier Opdrachtgeverschap sluit daarom goed aan bij de hoofddoelstelling van de Woonvisie.

Referentieprojecten

Bij de projectkeuze in dit onderzoek is vooraf niet gekeken naar Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Toch heeft een aantal onderzochte projecten interessante bevinden opgeleverd betreffende CPO. De projecten die tijdens het onderzoek informatie hebben opgeleverd over CPO worden hieronder benoemd.

- Erfdelen, samen oud worden op een voormalig boerenerf
- BuitenDelen, een gedeeld woonerfproject in Lettele
- Eikpunt, een meergeneratiewijk in Nijmegen-Lent
- Samen oud worden op het Vriendenerf in Olst

Leerpunten en aanbevelingen

In deze paragraaf wordt opgesomd wat we als gemeente Olst-Wijhe kunnen meenemen van de bovenstaande referentieprojecten als het gaat om Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

- De gemeente Olst-Wijhe onderscheidt zich momenteel al als gemeente waar ruimte wordt geboden aan vernieuwende CPO-projecten. De bewoners van Vriendenerf zijn lang op zoek geweest naar een locatie en hebben hier de kans gekregen. De bewoners voelden zich erg gesteund door de gemeente tijdens het traject. CPO-groepen stuiten vaak op gemeenten die de plannen ingewikkeld vinden en er liever geen tijd in steken. Olst-Wijhe heeft met deze open houding inmiddels al een reputatie opgebouwd.
- Initiatiefnemers moeten het vertrouwen krijgen van een gemeente dat deze achter het initiatief staat en bereid is mee te denken. Anders durven de mensen de eerste investeringskosten vaak niet te maken.
- Om de barrière van investeringskosten te verlagen kan de gemeente een (rentevrije) lening vertrekken voor de ontwerpfase en voor de kosten van een begeleider. Dit heeft de gemeente Deventer gedaan bij het BuitenDelen project en dit heeft flink geholpen. Ook heeft de gemeente Olst-Wijhe dit bij het Vriendenerf gedaan
- Initiatiefnemers krijgen tijdens het traject met een groot aantal verschillende loketten te maken die niet allemaal even goed op elkaar afgestemd zijn. Dit geldt ook binnen gemeente zelf. Om een CPO-groep goed te kunnen faciliteren zal een goede integratie van verschillende afdelingen binnen de gemeente noodzakelijk zijn.
- Als mensen zich niet spontaan voor CPO melden, wil dit niet zeggen dat er geen belangstelling is. Veel mensen zijn niet bekend met de vorm of weten niet wat de mogelijkheden zijn.
- Stel vooraf duidelijke randvoorwaarden, maar doe dit ook niet teveel. Je moet als gemeente ook veel los durven laten. Zo geef je bewoners echt de kans om droomplek te bouwen en ontstaan er de meest vernieuwende projecten.
- Zorg dat je alle voorwaarden en kaders van tevoren goed hebt bepaald. Voor het onderlinge vertrouwen is het belangrijk dat deze niet tussentijds verandert worden. Als er dingen vooraf nog onduidelijk zijn, wees hier dan eerlijk in naar de initiatiefnemers.
- Voor veel CPO-groepen is het vinden van een geschikte locatie erg lastig. Je kan daarom als gemeente ook zelf locaties aanwijzen waarop groepen zich kunnen inschrijven. Eventueel kan je je als gemeente ook zelf inzetten om mensen met dezelfde woonwensen bij elkaar te krijgen door het organiseren van bijeenkomsten.
- Leegstaande agrarische bebouwing biedt ruimte voor CPO-projecten. Stoppende boeren en initiatiefnemers kunnen elkaar momenteel nog lastig vinden.
- Niet iedereen die binnen een CPO-project wil wonen wil ook onderdeel uitmaken van het proces. Hier gaat veel tijd in zitten als initiatiefnemer. Zeker wat jongere mensen die druk zijn met werk of kinderen sluiten liever aan als er al een concreet plan ligt.
- Gemeenten die particuliere woningbouw willen stimuleren, kunnen de hulp inroepen van het Expertteam Eigenbouw van het Ministerie van BZK.

Verder hebben de projecten nog twee interessante inzichten opgeleverd voor mensen of groepen die zelf met een CPO-project aan de slag willen.

- Om een CPO-project succesvol te laten zijn is het belangrijk dat de groep initiatiefnemers niet te groot wordt. Als je met teveel mensen aan tafel zit verschillen de woonwensen te veel van elkaar en is het lastig om samen tot een plan te komen. Ook de organisatie is dan niet meer overzichtelijk.
- Wanneer je een CPO-project start is het sterk aan te raden om een adviseur/begeleider in de hand te nemen. Je loopt als initiatiefnemers constant tegen dingen aan die nieuw zijn. Een

adviseur heeft ervaring met het doorlopen van het traject en kan zo veel tijd besparen. Daarnaast wie diegene hoe je met partijen als gemeentes en provincies moet onderhandelen.

CPO-pilot met jongeren

Zoals in de bovenstaande leerpunten is beschreven hoeven CPO-initiatieven niet altijd vanuit bewoners zelf te komen. Je kan als gemeente ook zelf een of meerdere locaties beschikbaar stellen en op zoek gaan naar geïnteresseerden. Je kan wachten tot een CPO-groep zich meldt, zoals bij Vriendenerf. Het is echter ook mogelijk om bijeenkomsten te organiseren in de hoop dat hier groepen met dezelfde woonwensen uit ontstaan. Dit laatste heeft de gemeente Bronckhorst gedaan om jonge starters een kans te geven. Een beschrijving van deze CPO-pilot met jongeren in de gemeente Brockhorst is hieronder terug te vinden.

CPO-pilot met jongeren in de gemeente Brockhorst

Geschreven na aanleiding van een interview met Harm Leijssen van Leijssen advies. Harm Leijssen is extern als projectleider ingevlogen om de CPO-pilot in Bronckhorst te begeleiden.

In 2018 is de gemeente Bronckhorst gestart met een pilotproject rondom Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). De gemeente kreeg veel signalen van jongeren die moeite hadden een betaalbare woning te vinden, maar wel graag in Bronckhorst wilden wonen. De gemeente wil de jongeren graag behouden, en zag de CPO als een goede optie om aan hun wensen te kunnen voldoen. Op vijf locaties heeft de gemeente speciaal voor starters op de woningmarkt ruimte gemaakt om een woning te bouwen. Het gaat om een totaal van 52 woningen. Inmiddels zijn alle woningen opgeleverd. CPO kent twee vormen. Er kan sprake zijn van een bewonersgroep die het initiatief neemt en zelf op zoek gaat naar een locatie. Het is ook mogelijk dat de gemeente de initiatiefnemer is en gronden reserveert voor CPO. Het laatste is bij het CPO-project in Bronckhorst het geval.



Advertentieboard van de CPO-pilot van de gemeente Bronckhorst

De gemeente had veel signalen ontvangen van jongeren die geen woning konden vinden. De doelgroep voor het pilotprogramma was bij de start al goed in beeld. Er is met deze groep contact opgenomen en een bijeenkomst georganiseerd. Hier zijn in totaal 150 jongeren op af gekomen. Tijdens deze bijeenkomst zijn ze met de jongeren in gesprek gegaan om te inventariseren wat precies de wensen waren. Ook is de CPO-werkvorm toegelicht. Dit wekte in eerste instantie veel vragen op, maar zorgde ook voor nieuwsgierigheid. Binnen een CPO-project moet je als toekomstig bewoner veel zelf doen. Om een groep serieuze jongeren over te houden is na de bijeenkomst een inschrijving gestart. Hierbij is een inschrijfgeld van 250 euro gehanteerd als drempel. Na twee inschrijfrondes waren alle vijf de locaties vol.

Per locatie is er een Vereniging van Opdrachtgevers (VvO) opgericht. Dit stelt de groep in staat om gezamenlijk als opdrachtgever op te treden. De verenigingen kregen de inschrijfgelden als startkapitaal. Dit is ook het moment wanneer de verschillende groepen een procesbegeleider in de hand namen om hen te ondersteunen. Deze hielp hen onder meer met het opstellen van een programma van eisen, een projectplan, de kavel- en parkeerindeling en het vaststellen van de woningtypes. Verder hielp deze ook met het dynamische groepsproces dat tijdens zo'n project ontstaat.

Per locatie is de gemeente met een locatiepaspoort gekomen, met hierin een aantal randvoorwaarden. Voor de verdeling van het onderhoud is er een demarcatielijst opgesteld. Tijdens

de ontwerpfase zijn er meerdere momenten geweest waarbij de jongeren hun (tussen) resultaten met de buurt deelden.

Problemen met het vinden van een aannemer

Op twee locaties is er vertraging ontstaan omdat het niet lukte om een aannemer te vinden. Aannemers hebben in de huidige tijd er veel opdrachten. Een relatief kleine opdracht zoals bij een CPO-project is voor hen minder aantrekkelijk. De CPO's in Brockhorst werken ook met een erg klein budget.

Op een van de locaties is met de gemeente een maximale woningprijs van 200.000 afgesproken. Het blijkt erg lastig voor dit geld een woning te realiseren. Naast het kleine budget speelt ook de organisatie van een CPO-project mee bij het moeilijk kunnen vinden van een aannemer. Met een groot aantal opdrachtgevers is het lastiger om snel tot een concreet plan te komen. Wanneer iets veel tijd kost kiest de aannemer voor wat anders.

Energieneutraal gebouwd

Bij alle CPO-projecten in Brockhorst zijn de woningen energieneutraal gebouwd. Dit was een sterk wens vanuit de gemeente. Tijdens het proces heeft dit geleid tot wat weerstand bij de jongeren. Die vonden vooral de grootte en de betaalbaarheid belangrijk en hechtte weinig waarde aan duurzaamheid. Achteraf gezien zijn de jongeren erg blij dat voor energieneutrale woningen gekozen is, want de jongeren zijn erg te spreken of de lage energiekosten.

Sociale binding

De gemeente Bronckhorst merkt dat de sociale binding bij de CPO-projecten erg hoog is ten opzichte van reguliere woningbouwprojecten. Doordat de bewoners soms wel een jaar intensief met elkaar samen hebben gewerkt aan het plan, zijn ze elkaar goed leren kennen en is dit onderlinge contact ook gebleven. Het 'buurtmaken' waarbij de jongeren ook hun plannen aan de buurt hebben gepresenteerd, heeft geholpen met de binding ten opzichte van de rest van de wijk.

Hoge eisen en verwachtingen

Er was soms wel sprake van botsingen tussen de jongeren en de gemeente. De doelgroep had erg hoge eisen wat betreft hun woning, die niet altijd realistisch waren. De jongeren waren niet geschuwd om hun onvrede over wat de gemeente hen bood te uiten en zochten daarvoor ook wel eens de pers op.

Geschikte doelgroepen

De gemeente Brockhorst geeft aan dat de groepen starters en senioren het meeste geschikt zijn voor voor CPO. Dit zijn groepen die onderling veelal dezelfde woonwensen hebben. Door samen op te trekken wordt de projectontwikkeling haalbaar en betaalbaar. Om diverse doelgroepen in de wijken te krijgen en is een combinatie van beide doelgroepen in dezelfde CPO ook zeker denkbaar.

Goede voorbereiding

Bij de start van het project moest er nog worden nagedacht over derandvoorwaarden, bijvoorbeeld of er een korting op de grondprijs zou wordengegeven. De gemeente geeft aan dat meer tijd voor de voorbereiding, vooral op financieel en juridisch vlak, handig was geweest. Je wil als gemeente ook niet teveel van tevoren al bepaald hebben, dit haalt ook een stuk van de positieve energie van de jongeren weg.

Financiën

- Er zijn afspraken gemaakt over de verdeling van de kosten en opbrengsten tussen de gemeente en de VvO, en hierover is een overeenkomst ondertekend.
- Om te vast te leggen wie verantwoordelijk is voor welk deel van het onderhoud is een demarcatielijst opgesteld.
- De jongeren hebben de grond met korting kunnen kopen van de gemeente. Hierbij is een antispeculatiebeding van 5 jaar opgenomen. Wanneer de jongeren hun woning willen verkopen zullen ze een boete aan de gemeente moeten betalen. Zonder deze korting op de grondprijs denkt de gemeente niet dat de projecten haalbaar waren.
- De gemeente neemt de kosten van het bestemmingsplan op zich, en waar nodig betalen ze een aantal ingrepen in de openbare ruimte.

- De jongeren kunnen tijdens de ontwikkelfase een renteloze lening aanvragen die later opgaat in de hypotheek van de individuele woningen. Het is namelijk niet mogelijk een hypotheek aan te vragen voor het plan af is.
- Voor de initiatiefase van een project kan via de CPO-regeling van de provincie Gelderland maximaal 10.000 euro subsidie verkregen worden. Hier kan bijvoorbeeld een procesbegeleider van betaald worden.

Literatuurlijst

- Alle flexwoners – Expertisecentrum Flexwonen.* (2020). Expertisecentrum Flexwonen. Geraadpleegd op 7 april 2022, van <https://flexwonen.nl/category/alle-flexwoners/>
- Companen. (2016, maart). *Nieuwe woonvormen voor de ouderwordende samenleving.*
- Expertteam Eigenbouw. (2014, april). *Collectief particulier opdrachtgeverschap.* Ministerie van BZK.
- Gemeente Olst-Wijhe. (2022). *Definitieve woonvisie 2022–2025.*
- Van Klaveren, S., Wassenberg, F., & Zonneveld, M. (2021, juni). *Beter benutten bestaande woningbouw.* Platform31.
- WoonKeur: hoe levensloopbestendig woon ik?* (2019). Thuiscomfort. Geraadpleegd op 4 april 2022, van <https://www.thuiscomfort.nl/content/thuiscomfort/nieuws/woonkeur-hoe-levensloopbestendig-woon-ik.html>