

Initiatiefvoorstel

Collectief Wonen in Oldebroek



ChristenUnie
Oldebroek

Inhoud

Inleiding	3
Collectief wonen.....	4
Situatie in Oldebroek.....	6
Inspiratie.....	8
Initiatiefvoorstel	11

Inleiding

In de gemeente Oldebroek zijn veel mensen op zoek naar een woning. Het woningaanbod van goedkope woningen is zeer beperkt ¹. Met name jongeren en starters hebben moeite een eigen woning te vinden. Ook zien we in de gemeente dat het aantal kleine huishoudens toeneemt.

Voor deze kleine huishoudens en starters is collectief wonen een goed alternatief voor het zelfstandig kopen van een woning. Collectief wonen houdt in dat inwoners gezamenlijk een woningbouwproject kunnen initiëren en daardoor sneller en vaak goedkoper aan een woning komen.

Met dit initiatiefvoorstel willen we collectief wonen stimuleren en faciliteren in de gemeente Oldebroek. Door collectief wonen te stimuleren en te faciliteren kunnen er meer woningen worden toegevoegd voor de eigen inwoners. Zij krijgen hiermee de kans om zelf iets te ontwikkelen en om goedkoper, sneller en beter te (laten) bouwen. Ook geeft collectief wonen ruimte aan alternatieve woonvormen zoals tiny houses.

Naast het toevoegen van stenen heeft collectief wonen ook een sociale kant. Het collectief wonen zorgt voor meer sociale samenhang in de buurt en geeft de kans om wonen en zorg te combineren. Veel collectief wonen initiatieven hebben gemeenschappelijke ruimtes of een gemeenschappelijke tuin. Ook doen zij veel dingen samen. Hierdoor kan collectief wonen eenzaamheid tegengaan en zorgen voor meer sociale samenhang in een buurt.

Er zijn in de gemeente al een aantal mooie voorbeelden van collectief wonen. Door dit initiatiefvoorstel hopen we op het ontwikkelen van meer van dit soort initiatieven.

Dit initiatiefvoorstel past binnen het bestuursakkoord 2022-2026 van de Gemeente Oldebroek. In dit bestuursakkoord wordt de ambitie uitgesproken dat in 2030 iedere inwoner van de gemeente Oldebroek een passende woning heeft. Daarnaast gaat wonen over meer dan het stenen:

“Naast het realiseren van passende woonruimte, hangt goed leven ook samen met welzijn, zorg en passende ondersteuning. Samen met u, vrijwilligers en professionals werken we aan het welzijn van de inwoners van Oldebroek. “

Samenvattend kunnen we zeggen dat collectief wonen zorgt voor saamhorigheid en zorg voor elkaar, betaalbaar wonen en een duurzame woon- en leefomgeving. Het is een mooie manier om snel woningen toe te voegen voor met name de eigen inwoners. We hopen daarom op uw brede steun.

Fractie ChristenUnie, Henri Wijnne

¹ Woonprogramma Gemeente Oldebroek 2023, blz. 44

Collectief wonen.

Wat is collectief wonen?

Bij collectieve wooninitiatieven laten initiatiefnemers samen en naar eigen wens hun woningen bouwen om er zelf te gaan wonen en zo hun buurt vorm te geven. Bij een collectief wooninitiatief gaat een groep zelf het proces aan van aankoop of huur, (ver)bouwen en wonen.²

Als een groep samen een locatie aankoopt en aanpakt, noemen we dit ook wel collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), een samenwerkingsvorm die bij veel collectieve woonprojecten wordt toegepast. Het betreft dan een gezamenlijke ontwikkeling van individueel bezit van je eigen woning met een individuele hypotheek gefinancierd en na realisatie gezamenlijk beheer en onderhoud voor bijvoorbeeld een gezamenlijke tuin of gemeenschappelijke ruimte.

Collectief wonen omvat dus CPO-projecten, maar is breder dan CPO. Ook een bestaand gebouw dat verbouwd wordt valt onder collectief wonen, maar is geen CPO-project.

Vaak heeft een collectief wonen project gemeenschappelijke ruimtes of een gemeenschappelijke tuin, maar dat hoeft niet altijd zo te zijn.

De voordelen van collectief wonen.

Collectief wonen heeft een aantal voordelen:

1. Het is goedkoper en gemakkelijker voor eigen inwoners om een woning te realiseren.

Door samen te bouwen of zelf een initiatief te ontwikkelen wordt er door inwoners veel zelf gedaan. Daardoor kunnen er zelf keuzes worden gemaakt voor de ontwikkeling van de woning en door samen in te kopen kan dit zorgen voor goedkopere woningen. Ook maakt collectief wonen het gemakkelijker om alternatieve woningen toe te voegen. Zo zou een groep inwoners een stuk grond kunnen kopen voor tiny houses of samen een bestaand gebouw zo inrichten dat er een woongroep in kan wonen. Dit geeft de mogelijkheid om voor een veel lagere prijs een woning te realiseren dan in de gewone woningmarkt.

2. Het geeft meer mogelijkheden voor eigen inwoners.

Starters komen moeilijk aan een woning. Bij huurwoningen moeten deze worden toegewezen en bij een koopwoning is men vaak afhankelijk van de markt en de projectontwikkelaars. Als een groep inwoners zelf bij elkaar komt en zelf een woning ontwikkeld geeft dit sneller een mogelijkheid om in de eigen gemeente een woning te ontwikkelen. Bij het beoordelen van collectief wonen initiatieven kan ook gekeken worden naar de sociale binding met een buurt.

3. Het kan zorgen voor meerdere woningen in het goedkoopste segmenten (Goedkoop of sociale huur).

Door het toevoegen van collectief wonen kan je gemakkelijk goedkopere woningen realiseren. Kosten voor projectontwikkeling worden uitgespaard en inwoners die zelf hun woning bouwen hoeven geen winst te maken zoals een projectontwikkelaar.

4. Het zorgt voor sociale samenhang.

Als mensen samen wonen of samen een CPO-project doen leren ze elkaar voor ze er gaan wonen beter kennen en dat zorgt voor een betere sociale samenhang. Door samen te ontwikkelen kent men

² We gebruiken hierbij de definitie van de provincie Gelderland.

elkaar beter en als er sprake is van gemeenschappelijke ruimten worden er vaak samen sociale activiteiten georganiseerd. Dat betekent dat mensen elkaar beter leren kennen en voor elkaar kunnen zorgen. Het kan daardoor ook zorgen voor meer mantelzorgers.

5. Het gaat eenzaamheid tegen.

Mensen die alleen zijn krijgen de kans om met anderen samen te gaan wonen en zo gaat het eenzaamheid tegen. Eenzaamheid is een steeds groter probleem in de maatschappij, ook omdat het aantal eenpersoonshuishouden toeneemt. Niet alleen ouderen maar ook veel jongeren hebben last van eenzaamheid. Op de website aanpakeenzaamheid.nl van Hugo van de Belt wordt aangegeven dat fysieke leefomgeving erg belangrijk is bij het tegengaan van eenzaamheid: “De ruimtelijke omgeving kan helpen eenzaamheid te voorkomen of tegen te gaan. Dat kan doordat die omgeving bijdraagt aan het ontstaan of in stand houden van sociale netwerken”³. Op zijn website wordt collectief wonen als een van de oplossingen tegen eenzaamheid genoemd. Ook Bernard Smit, directeur van woningbouwcorporatie WBVG geeft het belang van Collectief wonen aan in een interview in de Volkskrant: “als Nederland volop zou investeren in collectieve woonvormen, zoals eigenlijk overal in het buitenland is gebeurd, kan er veel ruimte worden gewonnen, meer gezamenlijkheid worden gecreëerd en eenzaamheid bestreden.”⁴

6. Als mensen zelf met een woninginitiatief aan de slag gaan kunnen zij een woning meer naar eigen wens realiseren.

Inwoners die meedoen aan collectief wonen hebben vaak de kans om zelf het ontwerp van de woning naar eigen inzicht in te richten. Dit geeft dus meer vrijheid en ruimte aan inwoners.

7. Het kan zorgen voor het snel toevoegen van woning.

Eigen inwoners die zelf collectief gaan wonen zijn gemotiveerd om snel door de procedures heen te gaan en daardoor kan er snelheid worden gemaakt bij het bouwen van een woning.

8. Het kan het draagvlak in de buurt vergroten.

Als eigen inwoners een initiatief hebben en dat ook zelf aan de omwonenden presenteren is er vaak sprake van een hogere gunfactor voor deze eigen inwoners. Er is geen projectontwikkelaar of gemeente, maar het zijn eigen inwoners die hun plan aan de buurt presenteren. Omdat zij zelf in die woningen gaan wonen en is het ook in hen belang om tot goede overeenstemming te komen met de buurt.

³ [De woonomgeving aanpassen voor meer ontmoeting? Zo doet u dat. \(aanpakeenzaamheid.nl\)](http://aanpakeenzaamheid.nl)

⁴ [Corporatiebestuurder Bernard Smits: ‘Er is een derde weg tussen koop en huur: de collectieve woonvorm’ \(volkskrant.nl\)](http://volkskrant.nl)

Situatie in Oldebroek

De woningmarkt

In het woonprogramma van de gemeente Oldebroek wordt aangegeven dat de vraag naar starterswoningen toeneemt.

Voor starters is het lastig om een eigen woning te kunnen kopen. Het woonprogramma geeft aan:

“Voor koopstarters wordt als starterswoning een koopwoning bedoeld waarbij de maximale koopsom gelijk is aan de kostengrens van de Nationale Hypotheek Garantie. In 2021 is dat een bedrag van €325.000,-. Voor veel starters is dit bedrag echter veel te hoog. Een jong stel dat samen een huis wil kopen met een gezamenlijk bruto maandsalaris van €3500,- kan bij de Rabobank maximaal €200.000,- lenen wanneer zij geen schulden hebben of goederen leasen”⁵

Het is dus voor veel starter moeilijk om een koopwoning zelf te kopen.

Het aantal huishoudens groeit in de gemeente. Deze groei komt met name door “de toename van eenpersoonshuishoudens door gezinsverduunning”. Met andere woorden staat hier: er komen steeds meer kleine huishoudens in de gemeente Oldebroek.

Bovenstaande laat zien dat er behoefte is aan kleine goedkope woningen en alternatieve woonvormen, omdat een gewone koopwoning voor veel mensen niet direct een mogelijkheid is. Collectief wonen geeft deze kansen wel aan jongeren/starters en ouderen die zorg nodig hebben.

In het woonprogramma worden o.a. de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan:

- Verontrustend is dat de capaciteit verpleging en verzorging nu al aanmerkelijk minder is dan de verwachte vraag. In de toekomst zal dit tekort gezien de vergrijzing snel toenemen. Oplossingen kunnen kleinschalige voorzieningen zijn in de wijk, al dan niet in combinatie met woningen, die dan tevens als wijksteunpunt kunnen functioneren.
- Veel jongeren kunnen geen geschikte woning vinden omdat huur- en koopprijzen te hoog zijn voor mensen met een minimum inkomen.
- De bouw van kleine goedkope woningen kan een oplossing bieden.
- Jongeren mogen zelf ook best initiatief tonen als ze in Oldebroek willen blijven wonen. Daar moet dan wel betaalbare grond voor beschikbaar zijn.

In al deze conclusies en aanbevelingen is te zien dat er behoefte is aan eigen initiatief voor jongeren, goedkope woningen en kleinschalige voorzieningen in combinatie met zorg. Dit initiatiefvoorstel wil hier een bijdrage aan leveren.

CPO-beleid gemeente Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft al beleid voor CPO-projecten. Dit beleid gaat met name in op de realisatie en voorbereiding van een CPO-project. Het grondbedrijf van de gemeente Oldebroek kan een voorstel doen voor de geschiktheid van een locatie voor CPO en geeft specifiek per locatie randvoorwaarden en toetsingscriteria mee. Bij het vaststellen van het projectplan besluit het college (binnen kaders raad) of de raad over de geschiktheid van de locatie en de randvoorwaarden.

Er is al ervaringen met CPO-projecten in de gemeente Oldebroek en dit beleid wordt geëvalueerd in deze bestuursperiode.

⁵ Idem, blz. 37

Beleid provincie Collectief Wonen

De provincie Gelderland is actief bezig met Collectief wonen. Via het Actieplan Wonen stimuleert de Provincie collectief wonen initiatieven. De provincie heeft al een aantal jaren een subsidieregeling Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Met deze regeling zijn er al 120 initiatieven geholpen. Per november 2020 is deze CPO-regeling verbreed naar een nieuwe regeling Collectieve wooninitiatieven. Deze regeling bestaat uit een haalbaarheidssubsidie voor de initiatiefnemers om de haalbaarheid te onderzoeken, en een (renteloze) lening voor kosten in de planontwikkelingsfase.

De provincie heeft een [handreiking Collectief](#) wonen beschikbaar voor gemeenten en wil de gemeenten bijstaan met advies. Zo is het mogelijk om je als gemeente via de provincie te laten helpen door experts van het Expertteam Woningbouw van het rijk. Deze geven voor maximaal 15 experturen advies. Daarnaast is het mogelijk om voor realisatie gebruik te maken van de Gelderse subsidie Versnellen woningbouw door gemeenten inhuur tijdelijke capaciteit.

Inspiratie

Collectief wonen is er in heel veel verschillende vormen. Bekend zijn de CPO-groepen, maar daarnaast zijn er ook woongroepen, groepen met een gemeenschappelijk erf en wonen gecombineerd met zorg. Ter inspiratie worden in dit hoofdstuk een aantal voorbeelden gegeven van collectief wonen⁶.

Hofjeswoningen en woon zorg combinatie

In de gemeente Oldebroek hebben we al ervaring met collectief wonen. De Wezeper veste en de nog te realiseren Singelhof zijn vormen van collectief wonen waarbij er ook aandacht is voor zorg.

De Singelhof heeft als doelstelling het bouwen van een hofje tussen de Noordsingel en De Bulten in Wezep Noord bestaande uit 6 grondgebonden seniorenwoningen, 12 seniorenappartementen, een gemeenschappelijk gebouw met een ruimte voor ontmoeting en 2 logeerkamers voor mantelzorg. Ook is er een grote tuin voor gemeenschappelijk gebruik.

In hun ambitiesdocument geven ze aan wat het idee achter het hofje voor senioren is: “Een plan waarin kopers én huurders bij elkaar in de buurt wonen en een natuurlijke manier van ‘gezamenlijkheid & hulpvaardigheid’ wordt geboden, inclusiviteit als woonvorm. Een van de aanleidingen is dat er niet veel woningen beschikbaar zijn of plannen voor woningbouw ten behoeve van ‘senioren’. Daarnaast speelt mee dat wij naar een levensloopbestendige woonvorm uitzien. Onze huidige woningen zijn te groot voor onze huidige levensfase en daardoor blokkeren wij de doorstroom in de woningmarkt”.



Verbeelding van de Singelhof in Wezep

Naast het realiseren van de woningen is voor de CPO/CW Singelhof het omzien naar elkaar en het met elkaar samenleven erg belangrijk.

De Wezeper veste is een vergelijkbaar initiatief. Het is een hofje voor senioren die een eigen woning en tuin hebben, maar daarnaast ook een gemeenschappelijke tuin en hobbyschuur. Het is nadrukkelijk geen woongroep, maar het is wel mogelijk om samen activiteiten te organiseren.

⁶ Zie hiervoor ook: [Collectieve woonvormen – Ruimte voor Collectief Wonen](#)

Woongemeenschap in een gebouw

Een ander voorbeeld van collectief wonen is het gemeenschappelijk bewonen van een gebouw met een woongroep. Een woongroep is een groep van samenwonenden die samen allerlei dagelijkse, huishoudelijke aangelegenheden verrichten. Het gaat daarbij om ten minste drie personen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband of liefdesrelaties. Een voorbeeld hiervan is de groep “Huisdieren” in Dieren. Hier heeft een groep jongeren samen een oude kleuterschool gekocht. In deze kleuterschool zitten 7 bewoners die ieder een eigen kamer hebben. Daarnaast zijn er diverse gemeenschappelijke ruimten, zoals een gezamenlijke woonkamer en keuken. In [dit filmpje](#) is meer te zien over deze woongroep.

Wooncoöperatie

Een wooncoöperatie is een vereniging met leden die samen de manier van woningbeheer bepaalt. Veel wooncoöperaties gaan nog verder en bouwen de woningen ook zelf. Bij een wooncoöperatie hebben de leden een gezamenlijk doel, zoals het creëren van betaalbare woningen, zorg voor elkaar of duurzame bouw.

Een voorbeeld hiervan is de Warren in Amsterdam⁷. Dit is een collectief dat samen een gebouw heeft ontwikkeld dat verbindt, ontmoeting stimuleert, duurzaam is gebouwd en waar mensen en dieren zich welkom voelen. Ze hebben 36 woningen gebouwd in Amsterdam Oost, op Centrumeiland. Met kleine studio's, starterswoningen en gezinswoningen, dit alles in combinatie met veel gemeenschappelijke ruimtes. Het zijn 5 woongroepen, op iedere verdieping 1. En de gemeenschappelijke ruimtes zijn verspreid door het gebouw heen, met op de begane grond een collectieve woonzaal, als een soort houten kathedraal, waar je van beneden tot boven kunt kijken en wat het hele gebouw met elkaar verbindt.



De Warren in Amsterdam

Tiny house concept

Een tiny house is een volwaardige en permanent bewoonde woning met een vloeroppervlakte van maximaal 50 vierkante meter. Tiny houses bieden een concept waar ouderen, jongeren en gezinnen (samen) kunnen wonen. Vanwege de kleine omvang van de woning en de betaalbaarheid ervan, biedt een tiny house ook een oplossing voor starters, alleenstaanden of mensen met een zorgbehoefte. In een tiny house collectief leven huishoudens samen op een gedeeld stuk grond.

Een voorbeeld hiervan is Westpark Groningen⁸. Dat is een burgerinitiatief dat een tijdelijke, duurzame tiny-wijk wil realiseren. De kernwaarden zijn kleinschalig, sociaal, en een ecologisch verrijkte

⁷ <https://dewarren.co>

⁸ [Over Ons - Tiny Houses Westpark](#)

omgeving met een zo klein mogelijke voetafdruk. De bewoners die deel uitmaken van tiny houses Westpark geven gezamenlijk vorm aan de wijk met een grote mate van zelfredzaamheid en het gezamenlijk uitvoeren van werkzaamheden.

Tiny houses kunnen ook heel goed tijdelijk op een stuk grond staan die bijvoorbeeld voor een bepaalde periode wordt gehuurd.

Erfdelen

Erfdelen is letterlijk het delen van één woonerf met meerdere huishoudens. Je ziet dit veel bij boerderij waarbij er meerdere woningen in een bestaande boerderij zijn en enkele toegevoegde kleinschalige woningen rond een gemeenschappelijk erf. De voorzieningen in en om de boerderij worden met elkaar gedeeld en bewoners komen samen voor o.a. sociale activiteiten, burenhulp, mantelzorg en onderhoudsactiviteiten.

De gemeente Ede doet hier al een pilot mee met als doel het realiseren van betaalbare woningen, sociale samenhang en het realiseren van sociale en ruimtelijke omgevingskwaliteit. Ze doen dat door een stoppende of gestopte agrariër de mogelijkheid te bieden 10 tot maximaal 15 wooneenheden in woongebouwen te realiseren op zijn erf met o.a. de volgende randvoorwaarden:

- De ruimtelijke kwaliteit staat voorop.
- Het stoppende bedrijf ligt in de buurt van een dorp of buurtschap.
- Op de locatie van het bedrijf is verdichten van de bebouwing landschappelijk inpasbaar.
- Slopen of transformeren van de voormalige bedrijfsgebouwen.
- Per saldo mag de hoeveelheid bebouwing in het buitengebied niet toenemen.
- De gemeente bewaakt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van de gehele ontwikkeling van het erf en de omgeving. Qua architectuur denkt ze aan een robuuste kap met overstekken, meerdere woningen in één samenhangend geheel en het toepassen van een betaalbare bouwmethode.
- Voor de directe omgeving vindt ze een sociale en fysieke verbinding met het dorp in de buurt van belang. Geen wooneiland in het groen, maar wel bijvoorbeeld een wandelroute vanuit het dorp over het erf.
- Collectieve verantwoordelijkheid voor het onderhoud en beheer van het gemeenschappelijke erf.
- Het is bestemd voor de lokale doelgroepen, woningzoekenden uit het buitengebied van de gemeente Ede, de dorpen en buurtschappen.

Naast deze vormen zijn er nog diverse andere vormen van collectief wonen die op een creatieve manier kunnen zorgen voor meer betaalbare woningen.

Initiatiefvoorstel

Dit initiatiefvoorstel draag het college op om:

1. Collectief wonen onderdeel te maken van het woonbeleid door:
 - a. Een streefpercentage van het aantal collectief wonen initiatieven te verwoorden in het woonprogramma.
 - b. Vast te leggen in het beleid onder welke voorwaarden collectieve initiatieven zich kunnen inschrijven op een kavel. Hiermee kunnen meer huishoudens profiteren van vrijkomende kavels en/of (maatschappelijk) vastgoed.
 - c. Het CPO-beleid te evalueren en hierin ook andere vormen van collectief wonen opnemen.
 - d. Bij collectief wonen flexibele en tijdelijke bouw toe te staan. Permanente locaties voor wooncollectieven hebben de voorkeur, maar soms is een tijdelijke vorm een goede optie. Bijvoorbeeld voor een snelle invulling van een bouwkwavel of om ervaring op te doen met andere woonvormen.
2. Collectief wonen te stimuleren onder de inwoners door:
 - a. Inwoners en initiatiefnemers te informeren over de mogelijkheden voor collectief wonen, bijvoorbeeld bij een grote woningbouwontwikkeling,
 - b. Op de website van de gemeente actief initiatieven en mogelijkheden voor collectief wonen te delen.
 - c. Met de woningcorporaties afspraken te maken hoe meer collectieve woonvormen te realiseren in het sociale segment.
3. Collectief wonen te faciliteren door:
 - a. Bij grote woningbouwprojecten een perceel of bestaand onroerend goed aan te wijzen voor collectieve woningbouw. Hiermee worden inwoners gestimuleerd om zelf met een initiatief te komen. In de selectieprocedure moet gemeenschappelijkheid dan als criterium worden opgenomen om te kunnen voldoen aan het Didam Arrest.
 - b. Initiatieven bij te staan met advies.
 - c. Initiatiefnemers die zich melden te helpen met het zoeken van een locatie.