

Thuis bij de buren

Over verleden en toekomst van collectief wonen in Nederland

Frits Baghus | Peter Camp | Bernard Smits | Yvonne Witter



Colofon

Auteurs
Frits Baghus
Peter Camp
Bernard Smits
Yvonne Witter

Redactie
Dort Spierings
Wendy Kemper
Marit Willemsen
Sandra Hogeling

Fotografie
Rob Gieling (p. 04, p. 20 en p. 52), Silke Spierings (p. 10), Hooft Architecten (p. 26), Van Laarhoven Combinatie (p. 35), Winona Boomkens (p. 38), VMX Architects (p. 43), Peter Camp (p. 50), Jan Smelik (p. 51), ZorgSaamWonen (p. 59), Dort Spierings (p. 60, p. 78, p. 83), Kees van Dam / ANP (p. 62), WBVG (p. 66, p. 69 en p. 71), Frank Los (afbeelding, p. 77)

Ontwerp
Dikke Punt ontwerp & illustratie, Paul de Groot

ISBN/EAN:
978-90-830125-2-0

Drukker
Zalsman Innovative Print

Voorwoord



Wendy Kemper-Koebrugge en Dort Spierings

Wonen slaat een belangrijke brug tussen de fysieke en sociale kant van ons leven. In Nederland spreken we van een 'woningmarkt', waar vraag en aanbod leidend zijn. En op het moment overstijgt de vraag het aanbod. We bevinden ons in een wooncrisis en het is figuurlijk vechten voor een dak boven je hoofd. Terwijl wonen zoveel meer kan zijn dan dat.

Collectieve woonvormen, waarbij bepaalde aspecten van een woning – een tuin, een washok, of zelfs een woonkamer of keuken – heel bewust worden gedeeld, krijgen de laatste jaren steeds meer aandacht van onderzoekers, beleidsmakers en burgers die zo'n woonvorm wel zien zitten. En dat is niet vreemd. Wanneer verschillende gezinnen, alleenstaanden en/of mensen van verschillende generaties samenwonen, kan dat voor een deel een duurzame oplossing bieden voor uitdagingen in onze snel veranderende samenleving. Want Nederland heeft te maken met een samenleving die vergrijst, die steeds vaker bestaat uit eenpersoonshuishoudens, en waarin starters steeds meer moeite hebben met het vinden van een woning. Collectief wonen kan kostenbesparend zijn en eenzaamheid onder jongeren en ouderen tegengaan. Delen is ruimtebesparend en goed voor het klimaat. Want moeten we wel allemaal een eigen wasmachine hebben, een eigen schuurtje? En kunnen we onze tuin niet met elkaar delen? En waarom wordt er in appartementencomplexen niet vaker één 'woonkamer' gerealiseerd voor gedeelde activiteiten, waar ook de buurt van kan profiteren?

Wanneer in de nabije toekomst de vergrijzing in Nederland een hoogtepunt bereikt, kan collectief wonen ook het gat dichten waar ooit het 'bejaardenhuis' zich bevond: tussen het verpleeghuis, en het (verplicht) langer thuis wonen in. Steeds meer ouderen bundelen al hun krachten, beginnen een collectief woonproject en kopen samen zorg in.

Dit boek is bedoeld voor iedereen die het wooncollectief interessant vindt, zoals onderzoekers, gemeenschapsgroepen, architecten, planners, woningaanbieders en overheidsfunctionarissen. We willen met dit boek laten zien **waarom en hoe** collectief wonen een oplossing biedt voor bovengenoemde uitdagingen. Hier lees je wat werkt (en wat niet). De hoofdstukken zijn doorspekt met voorbeelden, want

hoewel collectieve woonvormen een niche zijn in Nederland, bestaan er wel degelijk heel veel interessante, uiteenlopende voorbeelden van collectieve woonprojecten. Deze zijn bijna allemaal opgezet door enthousiaste burgers, die vaak een lange adem moesten hebben om hun project van de grond te krijgen. Dat komt omdat het wooncollectief in wet- en regelgeving rondom huisvesting nog (te) vaak een uitzondering is. Overheden en banken zijn soms onbekend met de vorm, en onbekend maakt onbemind. Daartegenover staat een groeiende aandacht onder beleidsmedewerkers en een toename in het aantal subsidies vanuit gemeentes, het Rijk en de provincies voor groepen burgers met een goed plan.

Alle hoofdstukken zijn tot stand gekomen door een samenwerking van onderzoekers en praktijkmensen. Alle auteurs hebben, op hun eigen manier, een passie voor het onderwerp collectief wonen. Dit kan vanuit hun expertise zijn, of hun persoonlijke ervaring. Zo bouwde Peter Camp in 1980 samen met nog twee huishoudens een drietal woningen (in de vorm Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Bernard Smits was directeur van WBVG, een woningcorporatie met collectieve panden in Gelderland. Ook richtte hij Cooplink op, een vereniging van wooncoöperaties, waar hij nu bestuurslid is. Hij startte zijn wooncarrière als kraker.

Wij, Wendy Kemper-Koebrugge en Dort Spierings, namen het initiatief voor dit boek. We zijn beiden werkzaam aan de HAN University of Applied Sciences. Dort is docent-onderzoeker, manager van het Civil Society Lab en zelfstandig architect-stedenbouwkundige. In deze rollen ontwikkelde hij mede een prijsvraag voor innovatief wonen in Uden, waaruit later wooncollectief de Hof van de Maashorst voortkwam.

Programmamanager Wendy stuurt het expertisecentrum ‘Krachtige Kernen’ aan, waarin kennis wordt verzameld over hoe wonen, leven en zorgen in de wijk en het dorp samenkomen. Als kennisinstelling heeft de HAN een rol in het toegankelijk maken van kennis voor iedereen, vinden we. We zijn blij en dankbaar dat we een aantal experts bereid vonden ons daarin te ondersteunen.

We hebben, tot slot, een oproep aan de lezers van dit boek. Aan ambtenaren en functionarissen bij de overheid: geef ruimte aan collectieve woonvormen. Aan de organisaties die mee kunnen helpen met het ontwikkelen van deze woonprojecten: zie dat deze vorm je echt wat kan opleveren. En aan burgers: verdiep je in collectief wonen, en zie dat het misschien ook tegemoet kan komen aan jouw behoeften. Samenleven kan echt wat voor je betekenen.

Wendy Kemper-Koebrugge
Dort Spierings



Inhoudsopgave

	Voorwoord	*4*
1	*De voordelen van collectief wonen*	*11*
2	*“ Onze samenleving wordt steeds collectiever, we zullen wel moeten ”*	*21*
3	*De burger, de overheid, de markt: wooncollectieven in Nederland*	*27*
4	*“ Collectief wonen heeft absoluut de potentie mainstream te worden”*	*53*
5	*Wooncollectievenhoofdstad Nijmegen*	*61*
6	*Tot slot*	*79*



Woonvereniging A.R. De Brons Nijmegen

De voordelen van collectief wonen

De kans is groot dat je het idee van 'collectief wonen' de afgelopen jaren al ergens bent tegengekomen. De term heeft recentelijk opnieuw bekendheid gekregen in Nederland. Academici, activisten, architecten, planners en beleidsmakers hebben het steeds vaker over deze alternatieve vormen van huisvesting. In 2015 is de wooncoöperatie, een vorm van collectief wonen, opgenomen in de Woningwet. In oktober 2023 maakte de Tweede Kamer 30 miljoen euro vrij voor een landelijk leenfonds voor wooncoöperaties, bovenop de 10 miljoen die al beschikbaar was. Dit geeft een impuls aan vormen van collectief leven.

Collectief wonen kan op allerlei manieren. Een modern Nederlands collectief woonproject is geen uit de hippie-beweging ontstane 'commune', zoals soms wordt gedacht. Soms bestaat een wooncollectief uit een complex van privéwoningen, met enkel een gedeelde tuin of gemeenschappelijke ruimtes. In andere gevallen delen bewoners juist veel voorzieningen zoals woonkamer, keuken of badkamer. In een woongroep, bijvoorbeeld, worden dagelijkse huishoudelijke taken zoals

koken, schoonmaken en de boodschappen, veelal samen verricht. Bewoners van een wooncollectief kunnen zich vestigen in een al bestaand gebouw, maar soms bouwen sommige groepen burgers hun collectief wonen-project zelf en werken ze samen om al hun woonwensen vorm te geven. Soms kopen de bewoners hun huis, soms huren ze het van een woningcorporatie, soms is een projectontwikkelaar eigenaar van een collectief woonproject en soms is dat een coöperatie, vereniging of stichting. In dit boek worden al deze vormen onder de noemer 'collectief wonen' geschaard.

Darinka Czischke, universitair hoofddocent wonen en sociale duurzaamheid aan de TU Delft, beschrijft vijf kenmerken[1] waaraan wooncollectieven (bijna) altijd voldoen.

1. Een wooncollectief is **intentioneel**. Mensen zijn niet uit noodzaak betrokken bij een project, maar willen écht op deze manier wonen.

2. Bewoners hebben een **gedeelde visie** over het samenleven en samenwonen.

3. Collectieve woonprojecten hebben **gemeenschappelijke ruimtes** en er vinden sociale activiteiten plaats.

4. Er is sprake van **collectieve besluitvorming**. Over het samenleven worden de beslissingen gezamenlijk gemaakt, bijvoorbeeld in vergaderingen.

5. Bovenstaande punten vergen veelal een **grote betrokkenheid** van de bewoners van een wooncollectief.

1 Czischke, D., & van Bortel, G. (2024). Collectieve woonvormen: Samenwerken aan huisvesting door adaptief hergebruik. In H. Remøy, G. van Bortel, E. Heurkens, & R. van Venrooij (editors), Transformatie naar Woningen (blz. 121-132). Bouwkunde TU Delft.

Een wooncollectief gaat, zoals de naam al zegt, uit van een vorm van collectiviteit. Het thuisgevoel zit in deze vorm van wonen niet enkel in dingen die bewoners voor zichzelf hebben, maar ook in het delen. Soms zijn eigen ruimtes in collectieve woonvormen kleiner dan gebruikelijk en wordt de verkleinde oppervlakte gecompenseerd door een aantal gemeenschappelijke ruimtes, zoals de tuin, berging of speelruimte voor kinderen. Een gedeeld thuisgevoel, dat ontstaat door routines die in de loop der jaren worden ontwikkeld, is cruciaal voor het succes van de collectieve woongemeenschap. Er bestaan wooncollectieven waar bewoners samen bepaalde waarden vormgeven, en bijvoorbeeld een gedeelde idealistische visie of politieke- of sociale overtuiging hebben.

Er zijn twee vormen van collectief wonen: de een legt de nadruk op samenwonen en samenleven, terwijl de ander gericht is op zelfredzaamheid door gezamenlijk woningen te ontwikkelen en te realiseren. De focus in beide vormen kan variëren, waarbij bij sommige initiatieven het ene aspect sterker naar voren komt dan het andere. In de eerste vorm draait het vooral om het ideaal van samen wonen en leven. In de tweede vorm ligt de nadruk meer op het praktisch samenwerken om zelfvoorzienende woningen te creëren, waarbij het samenwerken zelf het middel is om dit doel te bereiken.

Wooncoöperaties

Een wooncoöperatie is een collectieve woonvorm waarbij een groep mensen een coöperatieve vereniging vormt, die woningen exploiteert of beheert. De vereniging bepaalt de manier van woningbeheer en onderhoud. Deze vorm is geschikt als bewoners bijvoorbeeld meer invloed op hun woonomgeving willen, of als de woningen waar ze op dat moment wonen, dreigen te verdwijnen.

Er zijn verschillende typen wooncoöperaties. De woon-coöperatie kan collectief woningen opkopen van bijvoor-beeld een woningcorporatie. Zo besloot een groep huurders in de Roggeveenstraat in Den Haag in 2014 hun straat op te kopen van de woningcorporatie, omdat de straat gesloopt zou worden.

De coöperatie kan ook huizen laten bouwen. In deze vorm verhuurt de coöperatie de huizen dan weer aan de leden. In een andere vorm kunnen de leden van de coöperatie individueel hun huizen kopen, waarna de coöperatie ze beheert. Ook kunnen woningen in bezit blijven van de huidige eigenaar, zoals een woningcorporatie. In dat geval neemt de coöperatie enkel het beheer en het onderhoud over.

De wooncoöperatie is sinds 1 juli 2015 in de Woningwet opgenomen. Hierdoor hebben huurders van woning-corporaties de wettelijke mogelijkheid om hun woningen op te kopen en een wooncoöperatie te starten. Bij Cooplink, het kennisnetwerk voor Wooncoöperaties, zijn in 2025 202 Nederlandse wooncoöperaties bekend, dit aantal bestaat uit gerealiseerde coöperaties en nog uit te voeren iniatieven.

In wooncollectieven zijn eerder periodes van interesse geweest – met name in Europa in de jaren 1970 en 1980. Deze belangstelling werd grotendeels gedreven door ernstige zorgen over de woningmarkt. Op dit moment nemen de ecologische en sociaal-ruimtelijke ongelijkheden opnieuw toe, en daarmee wordt de behoefte aan alternatieven voor huidige huisvestingssystemen ook weer groter. Collectief wonen wordt (door beleidsmakers en onderzoekers) steeds vaker gepresenteerd als een oplossing voor sociale, ecologische en economische (stedelijke) problematiek.

Dit boek laat zien waarom bewoners, beleidsmakers en woningbouwcorporaties wooncollectieven oprichten of ondersteunen. Welke voorbeelden zijn er nu al te vinden in Nederland? Voor welke uitdagingen komen de mensen achter die projecten te staan? En wat zien we als we inzoomen op één regio: Nijmegen?

Waarom collectief wonen?

De huidige interesse in wooncollectieven wordt voornamelijk gedreven door een ‘perfecte storm’ van vier belangrijke praktische en politieke overwegingen.

Privatisering en financialisering van huisvesting

De privatisering en financialisering, ofwel vermarkting, van woningen heeft negatieve gevolgen voor de betaalbaarheid en kwaliteit van woningen over de hele wereld. Collectieve woonprojecten worden steeds vaker gezien als een manier voor burgers om ‘de markt’ te omzeilen en opnieuw meer invloed te krijgen op hun huisvestingssituaties. Waar de markt en de staat falen in het vervullen van een behoefte, kunnen

wooncollectieven een oplossing zijn. Dit wordt internationaal erkend. In 2020 bracht de speciale rapporteur van de Verenigde Naties (VN) voor adequate huisvesting een rapport uit waarin natiestaten specifiek werden aanbevolen het collectieve en coöperatieve eigendom van huizen te ondersteunen[2].

Duurzaamheid

We leven momenteel in een tijdperk dat wordt geplaagd door grote sociale, ecologische en economische crises. Er is een groeiend besef dat er fundamentele verandering nodig is, zowel in onze omgang met het milieu als in de manier waarop de samenleving wordt georganiseerd en bestuurd. Dit besef heeft geleid tot een groeiende, wereldwijde verspreiding van zogeheten 'stedelijke duurzaamheid'-agenda's. In de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de VN worden steden expliciet genoemd. Doel nummer 11 is gericht op "duurzame steden en gemeenschappen, door veilige, adequate en betaalbare huisvesting te ondersteunen".

Veel nieuwe wooncollectieven verwijzen in hun project naar (stedelijke) duurzame ontwikkeling. Collectief wonen kán namelijk bijdragen aan een vermindering van de totale huishoudelijke consumptie. Zo laten wooncollectieven vaak energiezuinig bouwen in hun plannen opnemen en streven de bewoners veelal naar duurzamere bezettingspraktijken.

Collectieve woonvormen passen bovendien goed in de deeleconomie. Het delen van auto's, maaltijden, gereedschap, internetsystemen, wasmachines, huisdieren en moestuinen is milieuvriendelijker (en goedkoper), en het brengt mensen ook nog eens bij elkaar.

2 Guidelines for the Implementation of the Right to Adequate Housing, Verenigde Naties (26 December 2019)

Vergrijzing van de bevolking

De toenemende vergrijzing over de hele wereld draagt bij aan de groeiende belangstelling voor het wooncollectief. De VN schat dat tussen 2019 en 2050 het aantal 65-plussers wereldwijd toeneemt van 9 procent, naar 16 procent. In 2018 was het aantal 65-plussers wereldwijd voor het eerst groter dan het aantal kinderen jonger dan vijf jaar. In Nederland is die trend ook te zien. Tussen 2000 en 2023 steeg het aantal vijfenzestigplussers van 2,1 miljoen naar 3,6 miljoen. In 2050 heeft Nederland, als de levensverwachting snel blijft stijgen, ongeveer 5,4 miljoen vijfenzestigplussers. Als de levensverwachting minder snel stijgt zullen dat volgens voorspellingen zo'n 4,2 miljoen mensen zijn[3].

Zulke veranderingen in demografie vormen een serie aan uitdagingen. Daar komt bij dat de Nederlandse overheid in 2015 hervormingen in de zorg doorvoerde. Ouderen moeten vanaf dan langer zelfstandig thuis blijven wonen. Talrijke studies hebben aangetoond dat ouderen een groter risico lopen op eenzaamheid en sociaal isolement als gevolg van bijvoorbeeld het verlies van vrienden en familie, ziekte én alleen wonen.

Als reactie op al deze veranderingen zijn er in Nederland sinds 2015 honderden wooncollectieven geïnitieerd (hoewel niet allemaal uitgevoerd) door bewonersgroepen die specifiek tegemoet willen komen aan de wensen en behoeften van oudere burgers. Soms richten deze wooncollectieven zich op op het samenleven van jong en oud: meergeneratiewonen. Want voor een oudere die langer zelfstandig thuis moet wonen, is het handig om jongere generaties in de buurt te hebben, of misschien wel met hen samen te wonen.

3 Verkenning Bevolking 2050 - editie 2024. Centraal Bureau voor de Statistiek (2024)

Uit onderzoek naar wooncollectieven gericht op ouderen, blijkt dat wonen in een wooncollectief de onafhankelijkheid van oudere bewoners kan vergroten. Ook kan het zorgen voor meer veiligheid en een grotere geestelijke gezondheid.

Veroudering van bestaande multi-unit gebouwen

Er bestaat een steeds grotere wetenschappelijke consensus over het idee dat de meerderheid van de woningvoorraad na de Tweede Wereldoorlog over de hele wereld – veelal appartementsgebouwen – moet worden aangepast of herbouwd. Veel van deze gebouwen bereiken namelijk het einde van hun structurele ontwerpleven en zijn niet voldoende onderhouden.

De herontwikkeling en renovatie van gebouwen met meerdere eenheden brengt uitdagingen met zich mee, omdat de grond door meerdere mensen wordt bewoond en dus vaak eigendom is van meerdere mensen. Bij het (ver)bouwen van multi-unit gebouwen kunnen collectieve woonprojecten als voorbeeld dienen. Uit onderzoek blijkt dat bij ontwerpprocessen waarin bewoners meedenken, het sociaal kapitaal wordt vergroot en relaties tussen bewoners worden versterkt. Het toepassen van de principes van collectief wonen op complexe multi-unit projecten, biedt kortom kansen.

Eenzaamheid en het verdwijnen van een sociale identiteit

Collectief wonen kan bijdragen aan het verminderen of voorkomen van eenzaamheid[4]. Geen overbodige luxe: zo'n 30 procent van de Nederlanders boven de 15 jaar voelt zich enigszins eenzaam en 11 procent voelt zich sterk eenzaam.

4 1 op de 10 mensen sterk eenzaam in 2023. Centraal Bureau voor de Statistiek (2024)

Industrialisatie, overbevolking en verstedelijking hebben oude sociale structuren vernietigd. Voor mensen die willen wonen in een omgeving waar ze hun buren kennen en waar ze gezamenlijke activiteiten kunnen organiseren, zou collectief wonen een oplossing kunnen bieden.

Gemeenschappelijke voorzieningen die in wooncollectieven te vinden zijn, spelen in op de behoefte ergens bij te horen[5]. Dit kan een gecombineerde was- en koffiekamer zijn, een werkplaats, een collectieve werkruimte of een gemeenschappelijke tuin. Socioloog Ray Oldenburg noemde deze collectieve ruimtes 'derde plekken'[6] : openbare plekken naast werk of thuis, waar mensen elkaar informeel ontmoeten en met elkaar praten. Gemeenschappelijke voorzieningen kunnen de leefbaarheid van buurten en dorpen versterken. Het zijn levende netwerken, systemen om nieuwe sociale verbindingen op te bouwen.

5 Peter Camp beschreef dit eerder in zijn publicatie Daar woon ik! Hier wonen wij. Gezinsvriendelijk wonen in Den Haag.

6 Oldenburg introduceerde de term in zijn boek The great good place (1989)



Yvonne Witter en Peter Camp

In gesprek met de auteurs

“Onze samenleving wordt steeds collectiever, we zullen wel moeten”

Wooncollectieven zijn geen manier van leven voor alternatieve mensen, vinden Peter Camp en Yvonne Witter, maar een alternatief voor gewone mensen. Peter Camp (1947) spreekt uit ervaring. Toen hij sociologie studeerde, keek hij met belangstelling naar de komst van de eerste communes in Nederland. In de jaren zeventig bouwde hij met twee andere gezinnen, sámen drie huizen. Dat zou je nu een CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) noemen, een vorm van collectief wonen.

“Toen mijn vrouw overleed, hebben we dit met honderd mensen in onze gezamenlijke tuin verwerkt”, zegt Peter. *“De buren zijn, zonder dat we bij elkaar de deur platliepen, mijn beste vrienden.”*

Peter is momenteel bezig met het opzetten van een nieuw CPO-project: Cohousing-Arnhem, één appartementengebouw met gezamenlijke ruimtes en binnentuin. Ook schreef hij het boek *Wonen in de 21ste eeuw*.

Yvonne Witter (1972) is sociaal gerontoloog (de studie van het ouder worden) en socioloog. Ze werkt bij ZorgSaamWonen, een kennisplatform op het gebied van wonen, zorg en welzijn. Ze richt zich onder meer op de ouder wordende mens in een collectieve woonvorm. *"Tijdens mijn studie sociale gerontologie ging ik voor het eerst op bezoek bij een woongroep in Amersfoort"*, vertelt ze. *"Bewoners werden daar samen ouder en keken naar elkaar om, dat vond ik zó mooi."* Door haar werk ziet Yvonne veel verschillende woonzorggemeenschappen voorbijkomen. *"Ik probeer ze allemaal te volgen, om te kijken hoe dat loopt."*

Wat valt je op als je naar die woonzorggemeenschappen kijkt?

Yvonne: "Toen in Nederland een einde kwam aan de verzorgingshuizen, dacht ik: dit gaat te snel. Er moeten nieuwe tussenvormen komen, vormen tussen het thuis wonen en het verpleeghuis in. Vooral senioren zoeken nog altijd de geborgenheid en veiligheid die het verzorgingshuis bood. Dit vinden ze bijvoorbeeld in Knarrenhofjes, ouderwetse hofjes in moderne vorm. Een goede woongemeenschap valt of staat met enthousiaste mensen, valt mij op. Ik word altijd blij als ik een project bezoek. Bij de een is zingeving de hoofdmoot, bij de ander het voorkomen van eenzaamheid. Mensen voelen er zich geborgen en veilig."

Met welke uitdagingen krijgen wooncollectieven te maken?

Peter: "Bij het realiseren van mijn eerste CPO, in de jaren zeventig, verliep alles heel gemakkelijk. Ik woonde in Westervoort, een groeikern. Omdat de gemeente toen veel locaties beschikbaar stelde voor zelfbouw, bouwden veel mensen er hun eigen huis. Met ons huidige project in Arnhem is dat wel anders. Onze kerngroep heeft moeten meedoen aan een wedstrijd om de grond die de gemeente uitschreef. Het creatieve proces is hetzelfde, maar formeel heb ik nu met veel meer zaken te maken. Mijn uitgangspunt is: deze projecten slagen als je de juiste mensen op het juiste moment bij elkaar hebt. En in Arnhem hebben we goede relaties opgebouwd met wethouders die wilden dat het zou slagen."

"Er moet in Nederland meer begrip komen voor het feit dat het opzetten van een wooncollectief vreselijk ingewikkeld is. De overheid moet meer begeleiden, en niet alleen financieel. Mensen die een wooncollectief willen beginnen, moeten een locatie vinden, als projectontwikkelaar optreden en alle financiële zaken regelen. En ze moeten de groep bij elkaar houden en blijven motiveren. In ons huidige project duurt het vijf jaar voordat we er echt kunnen wonen. We zijn nu bijvoorbeeld al een half jaar bezig met de omgevingsvergunning."

Van welke wooncollectieven worden jullie blij?

Yvonne: "Ik vind Foe Ooi Leeuw, een gemeenschap voor Chinese ouderen in Amsterdam, een prachtige woongemeenschap. Een wooncollectief kan een mooie

woonvorm zijn voor ouderen met een migratieachtergrond. Als zij samen ouder worden voelen ze geborgenheid, en juist dan staan ze weer meer open voor de buurt. En ik word heel blij van De Woongaard Serooskerke in Zeeland. Daar wonen verschillende generaties bij elkaar, fantastisch! Dan word je niet met zijn allen tegelijk tachtig, wat beter is voor de vitaliteit. En jongeren zien van jongs af aan hoe het is met meerdere generaties te wonen."

Peter: "Ik ben gecharmeerd van Ecodorp Boekel, en Strowijk Iewan in Lent. Die voorbeelden zijn vernieuwend op heel veel fronten. En ze hebben beiden ook sociale huurhuizen in hun projecten."

Hoe zien jullie de toekomst van het wooncollectief voor je?

Peter: "Het is mooi als het collectief een plek zou krijgen in ieders 'wooncarrière', om het zo te noemen. Die verloopt voor iedereen anders. "Sommige mensen willen als ze jong zijn collectief wonen, en dan weer een tijdje niet en later weer wel."

Yvonne: "Ik denk dat we in onze samenleving meer vormen van collectiviteit krijgen, omdat we wel moeten. We hebben te maken met de vergrijzing, overbelaste mantelzorgers en een groot personeelstekort in de zorg. Je moet 'het' met je buurt, je vrienden en kennissen doen. Ik zie gelukkig veel vormen van collectiviteit, zorgzaamheid en mensen die naar elkaar omkijken. Ik bezocht een wooncollectief en een bewoner zei me: 'Een derde van ons doet niets, een derde een beetje en nog een derde trekt de kar. Maar is dat erg? Volgens mij niet.' Je moet heel goed kijken naar wie, wat kan bijdragen. En niet iedereen past in alle vormen van collectief wonen. In een flat van 200 woningen kan een groep van 25 mensen ook samen een collectief vormen en zeggen: we ontmoeten elkaar in de ontmoetingsruimte."



Vier-de-wijk collectieve buurt Uden

Hoofdstuk 3

Peter Camp
Yvonne Witter

De burger, de overheid, de markt: wooncollectieven in Nederland

Nederland staat grote demografische veranderingen te wachten. In 2024 waren er 8,4 miljoen huishoudens in Nederland, waarvan 3,3 miljoen eenpersoonshuishoudens. In 2070 zullen er naar schatting zo'n 10 miljoen huishoudens zijn, waarvan er 4,3 miljoen uit één persoon bestaan[7]. Die 'huishoudverdunning' doet wat met de benodigde woningvoorraad. De Rijksoverheid wil 900.000 woningen realiseren tot 2030. En bij zo'n 80 procent van die woningbouwplannen wordt ingezet op binnenstedelijk bouwen[8].

7 Huishoudensprognose 2024-2070: bijna 10 miljoen huishoudens verwacht in 2070. Centraal Bureau voor de Statistiek (2024)

8 De kwalitatieve woningvraag in 2030. Economisch Instituut voor de Bouw (2021)

Wat gebeurt er wanneer we wooncollectieven op zouden nemen in deze transformatie? Dan kan in ieder geval slimmer gebruik worden gemaakt van beperkte ruimte. In een wooncollectief kan het privégedeelte voor een bewoner kleiner zijn dan gebruikelijk. Die verkleinde oppervlakte wordt vervolgens gecompenseerd door een aantal gemeenschappelijke ruimtes, zoals de tuin, berging, gemeenschappelijk werkruimte of speelruimte voor kinderen.

Daarnaast kan het realiseren van meer wooncollectieven in Nederland van invloed zijn op het psychisch welbevinden van burgers. In zijn boek Wonen in de 21ste eeuw, beschrijft *Peter Camp: "Nieuwe woonconcepten zijn een alternatief voor mensen die weer behoefte hebben aan een sociale identiteit, zoals we die al eeuwenlang tegenkomen in familie en dorpsgemeenschappen. Industrialisatie, overbevolking en verstedelijking hebben de oude sociale structuren vernietigd, nieuwe zijn hard nodig. Mensen hebben behoefte aan betrokkenheid, sociale contacten en geborgenheid. Ze willen ergens bij horen en wonen in een omgeving waar ze hun buren kennen, waar ze iemand om een gunst kunnen vragen, waar saamhorigheid en spontane hulp is en waar ze gezamenlijke activiteiten kunnen organiseren. Veel Nederlandse collectieve woningbouwprojecten richten zich hierop. Ze gaan voor echte duurzaamheid, technologisch en sociaal. Daarmee dragen ze bij aan hoe we ons ruimtegebruik en ons woonmodel zouden moeten kunnen veranderen."*

Dát het wooncollectief een oplossing kan bieden voor maatschappelijke uitdagingen, wordt onder beleidsmakers, onderzoekers en inwoners van Nederland steeds meer erkend. Hoe ziet die erkenning er in de praktijk uit? Welke

wooncollectieven zijn er in Nederland? En hoe kwamen zij tot stand? In dit hoofdstuk staan voorbeelden van Nederlandse wooncollectieven. Ook wordt beschreven hoe burgers, de overheid en de markt een rol kunnen spelen in het opzetten van deze projecten.

CPO

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) koopt een groep samen een kavel. De groep organiseert zich in een rechtspersoon, bijvoorbeeld een vereniging. Deze maakt de plannen voor de bouw, bepaalt hoe de woningen eruit komen te zien en regelt een architect en een aannemer. De toekomstige bewoners kunnen panden kiezen met gezamenlijke ruimte(s), maar dat hoeft niet. Een CPO is vooral geschikt voor mensen die betaalbare huizen willen bouwen, en helemaal zelf willen bepalen hoe die huizen eruit komen te zien.
Bewonersinitiatieven die hun woonproject in de collectieve aankoop willen realiseren, hebben het moeilijk door een gebrek aan geschikte locaties en het ontbreken van concrete financieringsregelingen. Varianten van een wooncollectief waarin het eigendom individueel wordt geregeld en bewoners samen de sociale aspecten vormgeven, maken op het moment de meeste kans. Ook 'Knarrenhofconstructies' zijn succesvol.

Aanbod en vraag

Hoewel wooncollectieven populairder worden, zijn ze in Nederland niet mainstream. Het Nederlandse woningbestel wordt gedomineerd door koop. Van de ruim 8 miljoen

woningen in Nederland zijn er zo'n 4,7 miljoen koopwoningen, zo'n 1,2 miljoen private huurwoningen en 2,3 miljoen corporatiewoningen[9].

Hoeveel van deze koop- en huurwoningen onder de noemer wooncollectief vallen, is niet precies duidelijk. Officiële cijfers van het totale aantal wooncollectieven worden niet bijgehouden. Onderzoek naar bepaalde categorieën wooncollectieven (het aanbod) en de behoefte aan deze manier van wonen (de vraag), bestaat wel.

Platform 31, Cooplink[10] en vereniging voor wooncorporaties Aedes onderzochten het aantal collectieve woonvormen in bezit van wooncorporaties. Zij berekenden dat Nederlandse woningcorporaties **minimaal 1.025 en maximaal 1.571 wooncollectieven** in bezit hebben.[11] Daar wonen 22.038 tot 33.777 huishoudens. Onderzoek van Cooplink naar het aantal wooncoöperaties, telde 1302 initiatieven.

Er bestaat een aantal aanwijzingen voor een groeiende behoefte aan collectieve woonvormen. Zo staan er landelijk zo'n 55.000 mensen op de inschrijflijst van het Knarrenhof – een stichting die ouderwetse 'hofjes' voor ouderen in moderne vorm opricht. Bij het Platform Erfdelen, dat wooncollectieven op voormalige boerenerven faciliteert, hebben zich zo'n 2100 huishoudens of groepen gemeld. Onderzoeksgegevens uit

9 Voorraad woningen. Centraal Bureau voor de Statistiek (2024)

10 Platform 31 is een kennisorganisatie voor stedelijke en regionale ontwikkeling. Cooplink is een informatieplatform voor wooncoöperaties en collectieve woonvormen.

11 Collectieve woonvormen in het bezit van woningcorporaties. Een onderzoek door Cooplink, Platform31 en Aedes (2022)

enquêtes voor 'verhuisgeneigden' geven aan dat zo'n 17 tot 25 procent van de woningzoekenden 'liever iets gezamenlijks delen'.[12]

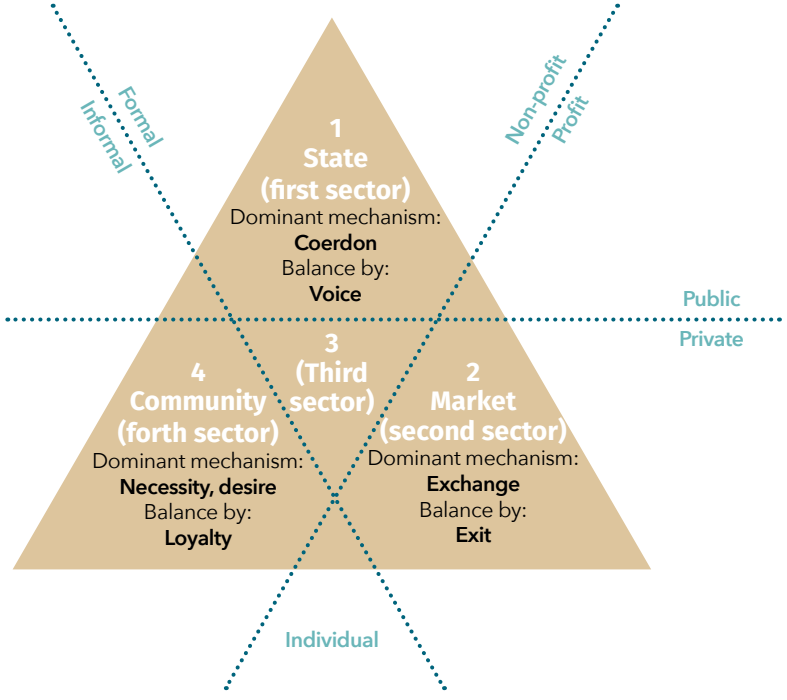
Woningcorporaties

De woningcorporatie is een sociale onderneming die zich richt op het bouwen, beheren en verhuren van betaalbare woningen. Woningcorporaties zijn ondernemingen zonder winstoogmerk. Nederland telt in 2025, 269 actieve woningcorporaties, die in totaal zo'n 2,4 miljoen huishoudens vertegenwoordigen.

De Nederlandse woningcorporaties hebben een bijzondere financiële positie in de maatschappelijke dienstverlening. Zij opereren vrijwel zelfstandig en ontvangen geen subsidie van de overheid. Hun financiële waarde, grotendeels vervat in huizen, stelt hen in principe in staat om hun eigen inkomsten te genereren.

Woningcorporaties mogen alleen verenigingen of stichtingen zijn. Tot voor kort waren het vooral verenigingen – ze worden vaak nog 'woningbouwverenigingen' genoemd – maar inmiddels is meer dan 90 procent overgestapt op de stichtingsvorm. Verenigingen bleken soms moeilijk professioneel te functioneren, omdat de leden (huurders) veel zeggenschap hebben.

12 De behoefte aan wooncoöperaties door Platform 31 (2022).



Bewerkte versie van de Boulding-driehoek met derde sector (van de Donk, 2005)

Boulding's driehoek

In 1970, in reactie op discussies over stedelijk verval en vernieuwing, schreef econoom, sociaal theoreticus en dichter Kenneth Boulding:

De reden dat steden lelijk en verdrietig zijn is niet dat de mensen die er wonen slechte mensen zijn; Het komt omdat meeste mensen die echt beslissen wat er in de stad gebeurt, ergens buitenaf wonen

Boulding verdeelde de samenleving in drie sectoren, die onderling verbonden en onderling afhankelijk zijn. Dit zijn: economie (markt), staatsbestel (overheid) en (civiele) gemeenschappen. Elke sector heeft zijn basis in verschillende systemen van sociale organisatie (zie figuur X). De markt- en overheidssectoren worden georganiseerd door systemen van uitwisseling en dwang. De sector van de gemeenschappen daarentegen, wordt georganiseerd door een systeem van loyaliteit, respect en welwillendheid.

Door de driehoek naast verschillende wooncollectieven te leggen, kunnen we zien wat de rol van de markt, de samenleving, en de overheid in elk initiatief is. Wooncollectieven maken gebruik van die bestaande netwerken, maar ze creëren ook nieuwe netwerken rond hun project. Die nieuwe netwerken kunnen worden aangeduid als het **maatschappelijk middenveld.**

De voordelen van de betrokkenheid van burgers en de gemeenschap bij de ontwikkeling van woningen, zijn minder tastbaar dan de meetbare resultaten van de markteconomie. Hierdoor is de sector gemeenschap vaak ondergeschikt aan het nastreven van markt- (en politiek) succes. In een ideale wereld is (volgens Boulding) elk van de drie sectoren van de economie op passende wijze betrokken.

Gemeenschappen

Nederland heeft op het moment veelal collectieve woonprojecten die ontstaan zijn door inzet van (groepen) burgers en de gemeenschap. Als we kijken naar de Boulding-driehoek bevinden al deze projecten zich vooral in de hoek die *Gemeenschappen* heet.

Bij sommige collectieve woonvormen realiseert een groep mensen samen een woonproject en bouwt het ook. Zo'n woonconcept is goedkoper dan traditioneel wonen. Zelfbouwers hoeven geen winst te maken (zoals een projectontwikkelaar dat wel moet) en krijgen dus 'meer waar voor hun geld'. De kracht van de gemeenschap binnen een wooncollectief dat door inzet van burgers is ontstaan, is groot. Ieder wordt aangesproken op diens talenten.

Makkelijk is het oprichten van een collectief als bewonersgroep allerminst. De allergrootste knelpunten zijn het vinden van locaties en het rondkrijgen van de financiering. Het wooncollectief moet voor het vinden van een plek opboksen tegen projectontwikkelaars, investeerders en corporaties. Banken zijn bovendien terughoudend in het financieren van wooncollectieven. Verschillende wooncollectieven in dit boek hebben voor de financiering van hun project uit moeten wijken naar de Duitse Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenke.

De samenstelling van een wooncollectief is belangrijk voor het slagen ervan. Niet iedereen kan een project opzetten, wil evenveel bijdragen of heeft er de tijd voor. Bovendien is een project afhankelijk van de lokale overheid en welwillende ambtenaren. Enig geluk met het politieke klimaat en een positieve houding van de gemeente ten opzichte van wooncollectieven, is dus vereist.

Ecodorp Boekel

In het landelijke gebied aan de rand van het Brabantse plaatsje Boekel is een Ecodorp gebouwd. De twee initiatiefnemers wilden duurzaam leven, samen met anderen. Circulair bouwen én wonen staat centraal. Het dorp bestaat uit dertig klimaatadaptieve en klimaatpositieve huurwoningen en zes mantelzorgwoningen. Ook hebben de initiatiefnemers plannen voor het bouwen van een buurthuis (najaar 2025) en een kennis- en educatiecentrum. De wijk voorziet voor een groot deel in de eigen voedselvoorziening door middel van een voedselbos. Ook vangt het dorp water op in ondergrondse tanks voor de wc's, wasmachines en de tuin.

Het Ecodorp was een project van de lange adem. In 2008 werd het initiatief gestart, in 2020 konden de eerste bewoners hun huizen intrekken. Het dorp vond financiering bij de Duitse bank GLS, (Gemeinschaftsbank für Leihen und Schenke).

Het bouwen van het dorp zelf duurt lang, omdat bewoners uit kostenbesparende overwegingen veel zelf doen. Dit doen ze naast hun 'gewone' banen. Over het 'onaffe' karakter van het dorp werd bij de gemeente geklaagd door buurtbewoners. Inmiddels hebben de bewoners een bedrijf ingehuurd, dat het klussen moet versnellen[13].



Ecodorp Boekel

13 Uit: Ecodorp Boekel zet vaart achter verbetering van zijn uitstraling. Regionaal dagblad, De Gelderlander, 2024.

Stadsdeel Prinsejagt 3

In Eindhoven ontwikkelde een gezellige buurt zich tot de eerste ZorgSamenBuurt van Nederland: een buurt met een sterk burennetwerk, waarin mensen elkaar ondersteunen. Twee buurtbewoners nodigden oudere buurtbewoners uit en vroegen: "Hoe kunnen we onze buurt nog leuker maken, zodat we hier gelukkig oud kunnen worden?" Er bleek met name grote behoefte te zijn aan een toegankelijke huiskamer in de buurt waar mensen koffie kunnen drinken of met hun vragen terecht kunnen. Dit is de buurthuiskamer geworden. Buurtbewoners organiseren er onder meer een leesclub, Duitse-, Engelse- en Franse conversatiegroepen, een wandelgroep en er is een bibliotheek.

Ook is aan alle buurtbewoners gevraagd of ze af en toe iets voor een ander willen doen. Een team van contactpersonen zoekt een geschikte vrijwilliger bij een hulpvraag van een buur. Hulpvragers hoeven zich zo niet bezwaard te voelen. Er zijn ongeveer vijftig gastvrouwen, een clubje technisch beheerders en diverse activiteitenorganisatoren actief. De groep vrijwilligers is constant. Vergrijzing blijkt geen probleem te zijn; er melden zich regelmatig jongere, nieuwe krachten aan. Zelfs buurtbewoners die nog geen gebruik maken van de buurthuiskamer zeggen erg blij te zijn met het initiatief. Voor deze bewoners voelt dit project als een soort geruststelling.

Cohousing Arnhem

Cohousing Arnhem is een CPO-project op een steenworp afstand van het centraal station in Arnhem. Een groep burgers uit verschillende generaties richtte in 2016 de Vereniging Cohousing Arnhem op met als doel het samen ontwerpen en bouwen van cohousing-project (ook wel centraal wonen genoemd). De vereniging wilde privéwoningen ontwikkelen

met gedeelde faciliteiten en recreatieve voorzieningen, om zo de spontane interactie tussen buren te facilliteren. Momenteel is de bouw van 33 koopappartementen (een-persoons-, tweepersoons- en gezinsappartementen) in volle gang. De woningen worden klimaatbestendig, duurzaam en betaalbaar. Op de begane grond komen werk- en gemeenschappelijke ruimtes. De gemeenschappelijke ruimtes bestaan uit multifunctionele vergaderruimte met keuken, zelfstandigenruimte, parkeergarage met fietsenberging, werkplaats en gastenkamers. De individuele én collectieve ruimtes zijn flexibel indeelbaar. Gepland is dat de bewoners in 2026 hun woningen betrekken.

De Warren

De Warren is de eerste zelfbouw-wooncoöperatie in Amsterdam. De initiatiefnemers realiseerden 36 duurzame en betaalbare sociale- en middel dure huurwoningen op het Centrumeiland. Het idee voor de Warren ontstond uit een cultureel collectief: KONIJN. In 2016 werd een kerngroep van tien mensen gevormd om De Warren te realiseren, in 2023 werd het project opgeleverd.
Dertiger Chandar van der Zande was één van de kerngroepleden. Hij had al de nodige ervaring met het opzetten van bijzondere woonprojecten. Van der Zande richtte een woongroep op in Amsterdam en een permacultuurboerderij in Portugal. In zijn werkzame leven is hij adviseur duurzaamheid.

"We zijn blij dat we er eindelijk wonen", *zegt Chandar*. Een tegenvaller was de stijging van de bouwkosten gedurende het proces. *"We wilden duurzaam bouwen, dat dreef de kosten op."* De groep maakte gebruik van de Duitse coöperatieve bank Gemeinshaftsbank für Leihen und Schenken, het participatiefonds duurzame economie van de provincie Noord-

Holland, crowdfunding en enkele duurzaamheidssubsidies om de business case rond te krijgen. *"De gemeente Amsterdam omarmt wooncoöperaties en stelt locaties beschikbaar", zegt Chandar*. Hij raadt andere initiatieven aan om expertise in te huren op gebieden waar de groep geen verstand van heeft. *"Soms loop je tegen ingewikkelde vraagstukken aan en dan moet je gewoon kennis inkopen van mensen met wie je kunt samenwerken."*



Crowdfunders, bouwteam, architect, ouders en vrienden proosten op de opening van De Warren

De bewoners van De Warren zijn allemaal tussen de 25 en 35 jaar oud. *"Maar iedereen kan hier oud worden, want onze huizen zijn levensloopbestendig", aldus Chandar*. Door de opzet van de woningen kunnen bewoners elkaar gemakkelijk ontmoeten. Ongeveer 30 procent van de woonruimte is voor collectief gebruik en elke woongroep heeft een gemeenschappelijke keuken. In het souterrain is er een gemeenschappelijke klusruimte, er is een bar, zithoek, theater/yogaruimte waar je ook kan voetballen, een werkruimte en stilteruimte. Op het dak bevinden zich een serre en tuin. *"Als je de fiets in de kelder zet en naar boven loopt, moet je eerst langs de woonkamer met bar om op je verdieping te komen", zegt Chandar. "Natuurlijk zijn er ook genoeg plekjes om je terug te trekken. En je kunt ook langs de achterkant naar binnen. Je hebt dus de keuze mensen te ontmoeten. Maar het gebouw is zó ontworpen, dat je in principe altijd 'hoi' kunt zeggen."* Dat zou wat hem betreft veel vaker moeten gebeuren bij het ontwerpen van gebouwen. *"Het kost wat geld, maar het levert zoveel maatschappelijke winst op."*

Knarrenhof

Knarrenhof is een landelijke stichting, actief sinds 2010. Bij de stichting kunnen groepen mensen aankloppen als zij al een plan hebben voor een modern 'hof', of zich inschrijven op de site als belangstellende bij maximaal drie gemeenten in Nederland. Als er een 'iniatiefgroep' is gevonden in een gemeente kan een plan van start. In een knarrenhof worden huizen individueel gekocht of gehuurd, maar is ook er een gezamenlijke tuin en/of ruimte. Stichting Knarrenhof begeleidt de initiatieven, financiert het onderzoek, stelt met een stedenbouwkundige een plan op en overlegt met de gemeente. De stichting richt zich voornamelijk op fijner ouder worden, en dus op senioren, maar volgens de stichting wonen in een ideaal hofje ook jonge mensen. Knarrenhof mikt bij elk project op een combinatie van 30 procent sociale bouw, 40 procent middendure koopwoningen en 30 procent duurdere koopwoningen. Bij de 30 procent sociale bouw wordt gestreefd naar sociale huur, en geprobeerd een woningcorporatie te betrekken. Dit lukt niet altijd, en er zijn hofjes die compleet uit koopwoningen of vrijesectorhuur bestaan. Begin 2025 zijn er zo'n 55.000 personen ingeschreven bij

de stichting (meer dan 34.000 huishoudens), in zo'n 340 gemeenten in Nederland. Lang niet alle mensen op deze lijst zijn met een plan bezig. In 2023 waren er in ongeveer negentig gemeenten daadwerkelijk iniatiefgroepen. In 2022 had de stichting zeven hofjes gerealiseerd. Het duurt gemiddeld vijf tot zeven jaar om een hof te ontwikkelen.

Een Knarrenhof kent voor de koopwoningen een VVE-structuur en een bewonersvereniging voor eigenaren en huurders. Ook is er een door alle bewoners ondertekend sociaal statuut dat het uitgangspunt is voor de leefregels binnen een Knarrenhof. Huurders van een sociale huurwoning moeten bij een woningcorporatie ingeschreven staan.

De markt

Hoewel de meeste wooncollectieven in Nederland geïnitieerd worden door de gemeenschap, ontwikkelt ook de markt steeds vaker een collectief. Moderne projectontwikkelaars noemen zichzelf graag 'buurtontwikkelaars', die toekomstige bewoners laten meewerken aan hun bouwprojecten (als mede-opdrachtgever).

Een wooncollectief dat ontwikkeld is door een marktpartij, is vooral geschikt voor mensen die gecharmeerd zijn van collectief wonen, maar niet zelf zo'n woonvorm willen realiseren. Helemaal zelf een collectief woonproject starten draagt bij aan een gevoel van eigenaarschap, maar het gebrek aan locaties en mogelijke financieringsproblemen zijn nadelen. Voor mensen met minder geld, een klein netwerk en gebrek aan de benodigde vaardigheden is het soms lastiger om eigen huisvestingsprojecten te realiseren. Het kopen of huren van een woning met gemeenschappelijke ruimtes van een vastgoedontwikkelaar, is een 'zachtere' optie. De klassieke projectontwikkelingsmarkt beweegt zich voorzichtig richting de markt van collectieve woonvormen. Sommige ontwikkelaars onderscheiden zich meer en meer met woningbouwprojecten met collectieve voorzieningen.

Wooncollectieven die geïnitieerd worden door de markt, kennen ook uitdagingen. Onderzoekers van de Aalburg Universiteit in Denemarken onderzochten verschillende wooncollectieven opgezet door commerciële projectontwikkelaars.[14] Ze keken onder meer naar het maken van gezamenlijke beslissingen en de gemeenschapsvorming. De onderzoekers schatten dat zo'n 30 procent van de nieuwe wooncollectieven in Denemarken door commerciële partijen is ontwikkeld, en dat dat aantal in de toekomst nog kan groeien.

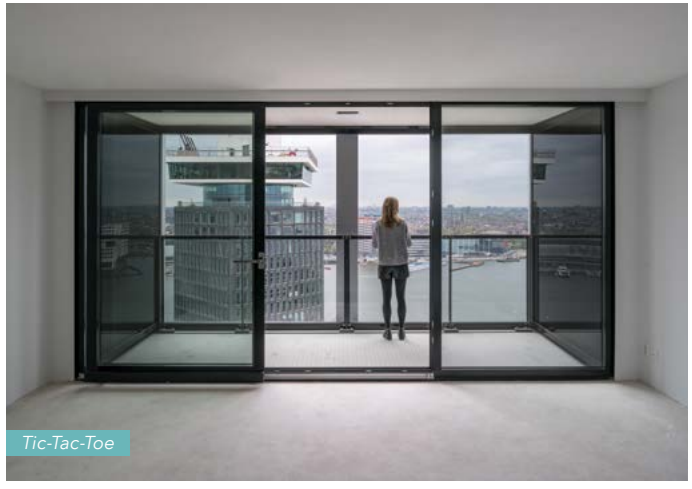
De bewoners van de Deense commerciële projecten waren redelijk tevreden. Sommigen waren niet blij met bepaalde keuzes in het ontwerp van de woningen, en daarover hadden zij geen zeggenschap. Ook was de gemeenschapsvorming en de omgang met elkaar niet op een formele manier georganiseerd. Er was geen moment om problemen in het huis te bespreken of het over een gezamenlijke visie voor de toekomst te hebben. Hierdoor voelde niet iedereen in de wooncollectieven zich betrokken, sommige mensen betrokken zich zelfs helemaal niet bij de groep.

14 Jensen, J. O., & Stender, M. (2022). Developer-driven co-housing in Denmark: Experiences from an emerging trend.

Veel commerciële wooncollectieven presenteren zich naar de buitenwereld vaak níet als collectief, vonden de onderzoekers, maar als een 'plaats waar je je buren goed kent'. Dit is in Nederland ook zichtbaar. De onderzoekers vragen zich hardop af of de projectontwikkelaars dit doen uit angst om de 'gewone Deen' af te schrikken. Ze vinden het belangrijk dat burgers door hebben dat er verschillen zijn tussen wooncollectieven die door de gemeenschap zijn opgericht, en collectieven die door de markt worden aangestuurd. Dat verschil moet goed worden gecommuniceerd.

B'mine

In 2017 leverde gebieds- en vastgoedontwikkelaar AM in Amsterdam Noord de hoge woontoren B'mine op. Vijftig van de 147 appartementen in het complex kunnen gedeeld worden met vrienden; een 'nieuw' woonconcept dat de ontwikkelaar 'Friends Wonen' noemt. De appartementen zijn gemiddeld 70 tot 75 vierkante meter groot, en geschikt voor twee eenpersoonshuishoudens die alle voorzieningen delen. De indeling is zo ontworpen dat de bewoners beschikken over twee ruime gelijkwaardige slaapkamers en een gemeenschappelijke woonkamer, keuken en badkamer. De huurprijzen zijn te vergelijken met particuliere huurprijzen, één bewoner betaalt tussen 600 en 900 euro per persoon per maand.



Tic-Tac-Toe

Tic-Tac-Toe

Aan de Zuidas in Amsterdam, moet het nieuwbouwwoningproject Tic-Tac-Toe verrijzen (naar verwachting klaar in 2027). Het project bestaat uit 35 gezinswoningen van gemiddeld 80 vierkante meter in het middeldure huursegment. Het grootste deel zal met voorrang worden aangeboden aan gezinnen. De appartementen bestaan uit bijna vierkante kamers van 3 bij 3,3 meter, door middel van verplaatsbare wanden kunnen meer (tot vijf) of grotere kamers worden gemaakt. Op elke verdieping komen er multifunctionele gemeenschappelijke ruimtes, maar voor het gebruik ervan moet wel worden betaald. Bewoners kunnen de ruimtes (gezamenlijk of individueel) huren, en gebruiken als bijvoorbeeld kantoor of hobbyplaats.

De overheid

In Nederland zijn er nog geen collectieve woonprojecten geïnitieerd door (lokale) overheden. De overheid stimuleert collectief wonen momenteel wel. Veel Nederlandse gemeenten streven naar inclusieve buurten, waar jong en oud en mensen met en zonder beperking kunnen wonen, ontmoeten en participeren. Collectieve woonvormen passen hier goed bij. In burennetwerken, wooncoöperaties, zorgcollectieven en andere wooncollectieven zien gemeenten een kansrijke strategie om de leefbaarheid en toekomstwaarde van buurten te versterken. Tegelijk kunnen lokale overheden zo tegemoetkomen aan de wens van de burger om meer regie en keuzevrijheid.

Verschillende provincies (zoals Brabant, Drenthe, Gelderland) hebben subsidieregelingen voor collectieve woonvormen, die bestaan uit een gift voor haalbaarheidsonderzoeken of renteloze leningen voor kosten in de (plan)ontwikkelfase. De provincie Gelderland biedt ondersteuning aan gemeenten die collectieve woonvormen willen stimuleren, in de vorm van door hen betaalde expertise. De rijksoverheid is ook actief. In 2015 is de wooncoöperatie, een vorm van collectief wonen, opgenomen in de Woningwet. In 2019 maakte het Rijk de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg beschikbaar, voor initiatiefnemers van kleinschalige collectieve woonvormen voor 55-plussers. In 2023 maakte de Tweede Kamer 30 miljoen euro vrij voor een landelijk leenfonds voor wooncoöperaties.

> Kamerbrief minister van Binnenlandse Zaken (2024): "Ik zie dat er groeiende interesse is van bewoners die zichzelf met andere gelijkgestemden willen inspannen om hun gezamenlijke woonwens te realiseren en blijvend betaalbaar te kunnen wonen. En juist omdat er vele woonwensen zijn, zijn er ook verschillende verschijningsvormen van coöperatief wonen met allerlei specifieke wensen. Dat is de kracht van deze beweging, die ervoor zorgt dat de woning goed aansluit bij wat mensen echt nodig hebben om prettig te wonen. Tegelijkertijd blijkt het daardoor lastig om deze wens te realiseren. Het gebrek aan schaal, uniformiteit, professionaliteit, locaties en financiering maakt dat wooncoöperaties maar moeizaam van de grond komen." [15]

Het maatschappelijk middenveld

Bij het opzetten van wooncollectieven komt het vaak voor dat meerdere sectoren van Boulding's driehoek een rol spelen. Markt, overheid en gemeenschap komen dan in één plan samen. Een groepje burgers heeft een idee, maar de gemeente en/of een projectontwikkelaar zijn nodig voor de uitvoer van het plan. Voor een gemeente kan het faciliteren van een wooncollectief gunstig zijn, omdat het een stad of dorp kan verlevendigen en het gevoel van autonomie bij mensen kan stimuleren. Voor de gemeenschap en lokale netwerken om het wooncollectief heen, kan een project een grotere betrokkenheid bij de wijkontwikkeling bevorderen.

Een belangrijke rol in deze Nederlandse nieuwe netwerken spelen de woningcorporaties. Woningcorporaties kunnen een hogere woonkwaliteit, collectiviteit en participatie in de sociale woningbouw bieden. Ook kunnen zij zelf collectieve projecten initiëren en collectieve zelfbouwgroepen en wooncoöperaties voorfinancieren.

15 Kamerbrief 24 juni 2024 van voormalig minister van BZK over de aanpak van een revolverend ondersteuningsfonds voor wooncoöperaties.

Hof van Maashorst

Het Hof van Maashorst is een nog te realiseren woonhof in Uden, bedacht door senioren, jongeren en starters op de woningmarkt. Het idee voor het hof is ontstaan met ondersteuning van Stichting Knarrenhof. De gemeente Maashorst wilde ruimte bieden voor nieuwe woonvormen en zette in 2021 een prijsvraag uit voor een stuk grond in het noorden van Uden. De initiatiefnemers van het Hof van Maashorst werden derde. Samen met de groep die tweede werd, Vier de Wijk, dienden zij in 2021 een nieuw plan in. In september 2023 werd er na veel overleg een overeenkomst getekend door de gemeente, een vastgoedontwikkelaar, woningcorporatie Area en de initiatiefnemers.

Deze partijen willen naast ziekenhuis Bernhoven een meergeneratiehof realiseren, bestaande uit 22 sociale huurwoningen en 25 koopwoningen. Een belangrijke partner voor de initiatiefnemers is woningcorporatie Area, die de sociale huurwoningen voor haar rekening gaat nemen.

Het hof krijgt een gemeenschappelijke tuin en een Hofhuis voor gezamenlijke activiteiten voor senioren en jongeren. Het idee is dat het een open hof wordt, waar de bewoners oog voor elkaar hebben, elkaar helpen in de gemeenschappelijke tuin en gebruik maken van het Hofhuis. Ook mensen uit de buurt zullen welkom zijn in het Hofhuis. De seniorenwoningen zijn levensloopbestendig en alle woningen worden gebouwd met oog voor milieu en met gebruik van duurzame materialen.

Woongemeenschap Eikpunt

Woongemeenschap Eikpunt in Lent (bij Nijmegen) is één van de weinige meergeneratiewoongemeenschappen in Nederland. Sinds 2013 wonen er zo'n tachtig bewoners van allerlei leeftijden zo duurzaam mogelijk samen. Eikpunt bestaat uit veertig huurwoningen en negen koopwoningen.

De initiatiefnemers van Eikpunt begonnen in 2009 met de realisatie van hun project. Zij werden geïnspireerd door de *mehrgenerationshäuser* uit Duitsland. In deze woonvorm leven generaties samen en hebben ze oog voor elkaars welzijn. De groep richtte een vereniging op, maakte een plan en formuleerde een visie. In een nieuwe wijk in Lent, vlakbij Nijmegen, bleek een plek vrij te komen die voldeed aan de wensen van de groep.

De zoektocht naar juiste partners was een belangrijke. Woningcorporatie Talis heeft de duurzame huurwoningen gebouwd en de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) regelt de verhuur en het onderhoud. De bewoners doen zoveel mogelijk in zelfbeheer – ze dragen zelf de verantwoordelijkheid voor het onderhoud van hun woonproject. De koopwoningen zijn in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gerealiseerd. Hierbij organiseert een groep zich in een rechtspersoon, en ontwikkelt samen hun woningen.
Eikpunt heeft vier belangrijke pijlers: stilte en bezinning, gemeenschapsvorming, ecologische duurzaamheid en de aanwezigheid van meerdere generaties in een evenwichtige relatie. Het wooncollectief vindt samen activiteiten ondernemen en gemeenschapsvorming belangrijk. Soms nodigen de bewoners een professionele trainer uit om hen hierbij te helpen.

Een bewoner aan het woord

Yvonne van Zoest (59) had al de nodige ervaring met gemeenschappelijk wonen. Ze heeft in drie verschillende woongemeenschappen gewoond, daarna woonde ze vijftien jaar alleen met haar kinderen. Toen zij de deur uit waren is ze met haar huidige partner uit gaan kijken naar een woning in een woongemeenschap. Ze zochten in de omgeving van Nijmegen en kwamen op internet Eikpunt tegen. "De website stond vol goede informatie zoals de statuten en het jaarverslag, dat vond ik fijn", zegt Yvonne. "Ik kreeg meteen de indruk dat het goed georganiseerd was. Ook zag ik dat er veel in gemeenschapsvorming was geïnvesteerd. De pijlers spraken me erg aan: meergeneratiewonen, duurzaamheid, stilte & bezinning en gemeenschapsvorming. Het klonk allemaal lekker breed en niet dogmatisch. Ik werd enthousiast."

Vanaf november 2016 woont Yvonne met haar partner in deze woongemeenschap. "Ik ervaar zoveel rust en vertrouwen hier. Ik zal hier nooit eenzaam wegkwijnen. Ik ben niet met iedereen vrienden maar dat hoeft ook niet. Als er iets is, dan is er altijd hulp in de buurt. Mocht ik alleen komen te staan, dan kan ik nergens beter wonen dan hier." De woongemeenschap is precies zoals ze verwacht had. "Dat komt ook doordat ik al ruime ervaring had met collectief wonen. Ik wist wat ik kon verwachten. Sommige mensen in het wooncollectief hadden te hoge verwachtingen. Bijvoorbeeld op het sociale vlak: af en toe is er ook wel eens een conflict." Ze vindt het fijn dat ze naast hulp vragen, ook hulp kan geven. "Zo heb ik ongeveer twee jaar lang een avond per week de buurvrouw bijgestaan en geholpen met het op orde houden van het huishouden. Ik voelde geen druk, maar kon het in alle openheid en vrijheid doen. "

Ze raadt andere woongroepen aan om af en toe stil te staan bij hun visie. Bij Eikpunt zijn vorig jaar de pijlers opnieuw bekeken en herijkt. Kloppen ze nog? Goede onderlinge communicatie is van groot belang, vindt ze. Net als mildheid, en 'foutvriendelijk' zijn. "Het is goed je uit te spreken, zodat er geen onderhuidse irritaties opspelen. Het is belangrijk om mogelijkheden te creëren om dat te doen." Yvonne adviseert ook om regelmatig luchtige dingen te organiseren.

Bij Eikpunt organiseert een bewoner regelmatig een open podium. Creatieve bewoners kunnen iets presenteren, muziek maken, zingen of toneel spelen. Yvonne's partner schenkt koffie tijdens het koffie-uurtje 'il cafe'. Yvonne vindt het fijn om een zelfstandige woning te hebben en tóch in een betrokken buurtje te wonen. "Ik zou niet meer terug willen naar die andere woongroepen waar ik gewoond heb. Dit is perfect."



Woongemeenschap Eikpunt

Zorgcoöperatie Austerlitz

In 2003 werd in het dorp Austerlitz een leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd door de vereniging Austerlitz' Belang. Wat hebben bewoners over tien jaar nodig? Met name de oudere bewoners noemden vervoer, maaltijden en gemaksdiensten. Ook bepleitten ze de terugkeer van de huisarts naar het dorp. Eind 2012 ging zorgcoöperatie Austerlitz Zorg, met subsidie van een fonds en de gemeente, officieel van start. De coöperatie biedt diverse diensten aan op het gebied van maaltijden, klussen, vervoer en sport. Een dorpsondersteuner (fysiotherapeute, een bekende in het dorp en in dienst van de zorgcoöperatie) coördineert het werk van 125 vrijwilligers, en koppelt hen aan mensen met een hulpvraag. Ook is ze het loket voor alle vragen van bewoners. De ondersteuner werkt nauw samen met de zorgcoördinator (wijkverpleegkundige), maar ook met professionals buiten het dorp, zoals de huisarts en het sociaal team van de gemeente.

Uit de coöperatie ontstond 'het Hart van Austerlitz': veertig woningen, waarvan vijftien starterswoningen en vijfentwintig geschikt voor zorg. Er kwam een dorpshuis, basisschool, peuterspeelzaal en medische post. De vrije sector huizen worden verhuurd door WoonStichting Nu voor Straks, geïnitieerd door de zorgcoöperatie. Het resultaat: de bewoners zijn trots op het dorp en voelen zich veel meer eigenaar van hun woonplaats.

Het knelpunt van het collectief is dat de woningvoorraad in het dorp nog lang niet is toegerust op demografische ontwikkelingen. Veel ouderen wonen in niet-levensloopbestendige woningen. De zorgcoöperatie heeft zich tot doel gesteld om het hele dorp levensloopbestendig te maken.



Zorgcollectief Austerlitz community



Bernard Smits en Frits Baghus

In gesprek met de auteurs

“Collectief wonen heeft absoluut potentie mainstream te worden”

Pleitbezorgers van het wooncollectief, dat zijn Frits Baghus (1957) en Bernard Smits (1962). De mannen houden zich al veertig jaar op allerlei manieren bezig met collectief wonen. Zij beargumenteren dat wooncollectieven – ondanks dat ze nog steeds een niche zijn op de Nederlandse woningmarkt – kansrijke woontoekomsten creëren. De mannen weten veel van het – soms roerige – verleden van wooncollectieven en de kraakbeweging: ze waren er zelf bij.

Begin jaren tachtig werkte Frits als consulent jongerenhuisvesting in Gelderland. Hij kwam op die manier in aanraking met krakers. In 1983 hielp hij met het opzetten van de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), dat kraakpanden aankocht en de krakers er in zelfbeheer liet wonen. Frits werkte als projectontwikkelaar bij WBVG en vervolgens bij verschillende woningcorporaties, waaronder Talis. Bernard Smits was ooit zélf een kraker, hij woonde in de jaren tachtig in kraakpand Casa de Pauw, in Arnhem.

Bernard werkte dertig jaar voor de WBVG, en is sinds december 2024 bestuurslid van Cooplink.

Frits en Bernard willen in het hoofdstuk over wooncollectieven-hoofstad Nijmegen laten zien dat naast alle kopersinitiatieven, er ook wooncollectieven kunnen ontstaan met behulp van woningcorporaties. Die corporaties kunnen hulp bieden bij het realiseren van sociale huurwoningen binnen een wooncollectief.

Wat maakt collectief wonen zo mooi?

Bernard: "Collectief wonen gaat niet alleen maar over wonen. Het gaat over veel meer. Dingen collectief regelen doe je niet alleen maar omdat je zo nodig een dak boven je hoofd nodig hebt. Je doet het omdat je met elkaar wil leven. In een wooncollectief legt iemand minder beslag op spullen en ruimte, en de bewoner krijgt er een sociaal netwerk bij. Er wonen in Nederland steeds minder mensen in één huishouden, collectief wonen gaat dit tegen. Door het overal toepassen van deze woonvorm zou je in een klap de wooncrisis op kunnen lossen. Met gemak!"

Frits: "Juist in een tijd van woningnood, bieden collectieven vormen die wij omschrijven als een 'derde weg tussen koop en huur', kansen voor mensen betaalbaar, prettig, en duurzaam te wonen. Een bewoner krijgt nu vaak de rol van consument. Wat ik bij collectieve woonvormen gaaf vind, is dat bewoners co-producent kunnen zijn. Zij geven aan hoe ze het willen en wat ze willen, in het ontwerpproces en later ook in het beheer en het wonen. De bewoners, als collectief, claimen ruimte om verantwoordelijkheid te kunnen nemen. De bouwprofessional moet dan een stapje terug zetten. Ik denk dat mensen zelf goed na kunnen gaan wat ze nodig te hebben om samen te wonen. Voor de bewoner zit er veel meer gevoel in een huis, voor professional is het een object. Als je kijkt naar plattegronden van wooncollectieven als Eikpunt, Iewan en Sterappel in Nijmegen, zien de privéruimtes er heel anders uit dan bij een normale flat of wooncomplex. Dat heeft mij altijd heel erg aangesproken."

Het wooncollectief is desondanks nog steeds een niche, hoe komt dat volgens jullie?

Bernard: "Massa is in de huidige woningmarkt nog steeds kassa. Je kunt als collectief niet op tegen het aan de lopende band produceren van individuele woningen. Het collectief heeft absoluut de potentie om uit de niche te komen, maar het is boksen tegen een systeem waarin alles op individueel wonen geënt is. In wetgeving en qua financieringsmogelijkheden ontbreekt er nog veel om dingen op een collectieve manier te regelen. Als collectief loop je op veel fronten tegen onbekendheid aan. Neem zoiets als de brandveiligheidsregels, of niet weten welke subsidiemogelijkheden er zijn."

Frits: "Woningcorporatie Talis hielp in Nijmegen de wooncollectieven Iewan en Eikpunt te realiseren. De lessen die de woningcorporatie uit deze samenwerking heeft geleerd, heeft zij toegepast in nieuwe woonzorgcomplexen in Nijmegen en Wijchen. In die zin doorbreekt dat dus al een beetje met de 'niche'. Collectief wonen zie je bovendien al terug in de commerciële markt. Een voorbeeld is het complex Living Inn,

in Nijmegen. Je ziet dat de markt dingen kopieert uit de collectieven. De geestelijk vader Hendrik Roozenvan Living Inn praat over 'ons dorpske'."

Jullie waren allebei betrokken bij de 'eerste golf' van wooncollectieven, in de jaren tachtig. Welke verschillen en overeenkomsten zien jullie met de huidige beweging?

Bernard: "In die tijd was er, net als nu, woningnood. In jaren zestig en zeventig vocht de jeugd zich vrij en sloeg aan het experimenteren. Mensen zochten naar oplossingen voor de woningnood die hen ook leuk leken. Het nuttige werd met het aangename verenigd. Er was geen geld en geen fatsoenlijke huisvesting. De praktische oplossing was dus delen..."

Frits: "…En kraken. Eind jaren zeventig en begin jaren tachtig waren er vanuit linkse politieke overtuigingen mensen die zich met harde acties verzetten tegen het speculeren met woningen. Grote panden stonden in die tijd leeg. Als zo'n pand gekraakt werd, werd er door de buurt eerst negatief naar gekeken, maar later kwam begrip en acceptatie. Krakers deden zinvolle dingen voor de buurt. Al was het alleen maar dat het pand werd opgeknapt. Toch werden krakers door de pandeigenaren en de overheid weleens met geweld verwijderd. Lokale overheden hadden behoefte aan rust en aan een manier om met het ongenoegen dat veel jongeren hadden, om te gaan. In Nijmegen werd de WBVG door de gemeente omarmt om zo het kraken wat meer te kunnen reguleren. Deze woningbouwvereniging ging gesprekken aan met wethouders en de groepen die hun woon- of werkpand wilden legaliseren."

Bernard: "Tegenwoordig tref je bijna alleen maar woon-collectieven aan die gedreven zijn door ideologie, en minder uit nood. En wooncollectieven zijn nu geaccepteerder. In die eerste golf was het een verschijnsel uit wat we nu de extreemlinkse scene zouden noemen. Een overeenkomst met toen, is dat de woonvorm ook nu nog in een pioniersfase zit. Als je een wooncollectief wil beginnen, moet je wereldwijs zijn en je weg weten te vinden in regelgeving. Ik weet niet of dat snel gaat veranderen."

Hoe zien jullie de toekomst van het wooncollectief voor je?

Bernard: "De vormen waarbij een bewonersgroep samenwerkt met een woningcorporatie als Talis of de WBVG zijn kansrijk. Ook het fenomeen wooncoöperatie komt steeds sterker op. We komen uit een tijd waarin we in Nederland massaal huizen bouwden, omdat we uit oorlogssituatie kwamen. We hebben deccenialang gebouwd zonder na te denken wat dat voor de gemeenschapsvorming betekent. En het laatste deccenium heeft de overheid geleund op marktmechanismes. Dat heeft niet gewerkt. Nu moeten we gaan nadenken: hoe willen we het land in gaan richten? En vormen die van onderaf bedacht zijn, zijn daarbij belangrijk. Dat zijn vaak collectieven."

Frits: "Een wooncollectief is een voorbeeld, maar daarin zijn veel gradaties. Mensen moeten begrijpen dat ze niet meteen alles hoeven delen. Mensen willen meer zeggenschap over hoe ze wonen. Samen meer autonomie en samen delen. Het wooncollectief is een paradox, want in de begrenzing die je hebt door het samen wonen creeër je meer inidividuele vrijheid. Door het collectieve deel je meer dingen,

maar het aantal mogelijkheden om dingen zélf te regelen is veel groter. Dat ervaar je alleen door het te doen. De toekomst van collectief wonen zal steeds meer gerealiseerd worden in netwerkachtige samenwerkingsvormen bestaande uit burgers, de markt, het maatschappelijk middenveld en de overheid.”

Bernard: “Mensen moeten de voordelen van collectief wonen gaan zien. Elke keer als de WBVG een nieuw project oplevert, krijgt dat veel publiciteit. Dan kloppen er altijd mensen aan die zeggen: ‘dit is gaaf!’. Dat zegt wel iets. Collectief wonen kan gemeengoed worden. Kijk naar Nijmegen. We kozen voor dat voorbeeld omdat daar honderden wooncollectieven zijn. Nijmegen laat zien dat collectief wonen meer is dan een marginaal verschijnsel van een paar gekkies.”



HopOnhopOff-spel



Woonvereniging De Vonk, Nijmegen

Frits Baghus
Bernard Smits

Wooncollectieven-hoofdstad Nijmegen

Als er één Nederlandse stad bekend staat om haar woon-collectieven, dan is het Nijmegen. Het verhaal van het collectief wonen in de stad strekt van de kraakbeweging in de jaren tachtig tot de nieuwste trends rondom collectief wonen.

Nijmegen is met bijna 190 duizend inwoners de grootste stad van Gelderland en de negende stad van Nederland.[16] En mogelijk is de Waalstad de oudste stad van Nederland; in 2005 vierde ze haar tweeduizendjarig bestaan. Vanaf de jaren zestig kwam Nijmegen bekend te staan als linkse en 'rode' stad en kreeg ze de bijnaam 'Havana aan de Waal'. Vaak genoemde redenen hiervoor zijn de universiteit en grote studentenpopulatie. Het 'rode aspect' is nog steeds in afgezwakte vorm herkenbaar door het progressieve stadsbestuur: GroenLinks maakt in het Nijmeegs gemeentebestuur al twintig jaar deel uit van het college.

Maar Nijmegen is meer dan haar politieke kleur. Wat de stad zo uniek maakt, zijn de mensen die er wonen. Hun levensstijl, manier van omgaan met elkaar en hun verhalen geven de stad kleur.

16 In 2025

De Nijmegenaar is gastvrij, sociaal en eigenzinnig. Én Nijmegen kenmerkt zich door een rijke geschiedenis op het gebied van collectief wonen. Het wooncollectief is er breed bekend en de stad heeft veel interessante voorbeeldprojecten, waar het progressief stadsbestuur en verschillende organisaties (zoals de WBVG) in hoge mate aan hebben bijgedragen. Centraal in deze maatschappelijke beweging staan uiteindelijk de talloze bewonersgroepen zelf, zonder wie Nijmegen nooit het imago van 'woongroepenstad van Nederland' had gekregen. Welke successen boekten de wooncollectieven? En welke obstakels kwamen ze tegen?

De kraakbeweging

De eerste wooncollectieven waren het product van een protestgeneratie, die zich afzette tegen de manier van leven van generaties vóór hen. Van de jaren 1960 tot en met de jaren 1970 organiseerde de maatschappijkritiek zich in bewegingen als Provo, Kabouters, hippies, Dolle Minas, de Pacifistische Socialistische Partij (PSP), studentenacties, het verzet tegen kernenergie en kernwapens én de kraakbeweging. Nijmegen was als studentenstad ook één van de centra van deze bewegingen.



Repressie tegen krakers in de Piersonbuurt, 1981

Het was de kraakbeweging die in Nijmegen leidde tot de introductie van verschillende vormen van collectieve huisvesting. Door de woningnood in de jaren 1970 en 1980 namen krakers leegstaande panden in gebruik, zoals het Dobbelmannklooster in 1976 (een voormalig kloostergebouw en noviciaat) en de Grote Broek in 1984 (van oorsprong een drukkerij, later een winkel).

Die kraakacties zouden op verschillende manieren hun stempel op de stad drukken. Niet in de laatste plaats omdat de krakers wat aan de woningnood probeerden te doen, en veelal de leegstaande gebouwen tot aparte wooneenheden verbouwden (soms met gedeelde woonkamers, keukens of badkamers). Ook ontstonden er in de kraakpanden allerlei sociaalmaatschappelijke- en culturele iniatieven. Zo werd de bovenverdieping van de Grote Broek als woonruimte gebruikt, en werd er op de begane grond van het pand onder meer een koffie-café, actie-infocentrum en atelier ingericht. In de kelder van het gebouw worden tot op de dag van vandaag feesten en bandavondjes georganiseerd. Ook het in Nijmegen welbekende eetcafé de Plak, vond zijn oorsprong in de kraakbeweging.

In eenmaal gekraakte panden werden nieuwe kraakacties opgezet. In de Piersonstraat zouden leegstaande panden van de gemeente moeten wijken voor parkeerplaatsen. Door middel van een grote kraakactie werden deze gebouwen bezet. Toen de gemeente de krakers met grof geweld wilde verwijderen, liep dat uit op de Piersonrellen van 1981.

Die rellen, en de kraakacties in het algemeen, stuitten niet alleen op verzet vanuit de samenleving. In en rond Nijmegen ontstonden organisaties die de krakers hielpen: met name door de kraakpanden te legaliseren. In 1980 ontstond de informele begeleidingsgroep STUT, in 1983 de Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG). De WBVG richt zich (nog steeds) op het huisvesten van sociale huurders die in een collectieve woonvorm willen leven, binnen de provincie Gelderland. STUT werd in 1995 een officieel adviesbureau dat nog altijd helpt bij het opstarten van woonverenigingen. Het bureau bedacht het idee van de woonvereniging.

De woonvereniging

De woonverening is een bijzondere vorm van eigen woningbezit, waarbij een vereniging een pand koopt en zo de (juridische) eigenaar wordt. De vorm werd bedacht door Nijmeegs adviesbureau STUT. De bewoners van het pand zijn leden van de vereniging. Leden van een woonvereniging zijn dus economisch eigenaar van hun deel van de woning. Elke vereniging kiest een eigen bestuur; de rechten en plichten van de leden zijn binnen de woonvereniging omschreven in de statuten.

In 1980 kocht de woonvereniging van Peter Sturkenboom, oprichter van STUT, een eerste pand in de Van 't Santstraat. In een paar maanden bezaten zeventig leden al veertien panden.[17]

De gemeente zag dat wooncollectieven verschillende problemen (zoals woningnood en leegstand) oplosten en

17 Collectief met een grote C, artikel van het Architectuurcentrum Nijmegen (2020)

besloot zelf garant te staan voor de financiering van de collectieven. Banken wilden met de gemeente als garantie wel leningen verstrekken aan woongroepen. Deze regeling – waarbij woonvereniging eigenaar werd en gemeente garant stond – werd het 'Nijmeegse model' genoemd. Nijmegen had in de jaren 1990 het grootste aantal woongroepen in Nederland: meer dan vijftig verschillende woonverenigingen bezaten destijds 234 panden.
De WBVG kocht met behulp van overheidssubsidies in de begin jaren tachtig zes grotere kraakpanden en verhuurde deze vervolgens als collectieve woon- en werkruimte aan de krakers. Onder hen waren kraakpanden met een roemrucht verleden zoals Pietje Bel aan de Groesbeekseweg (dat een kraakcafé huisvestte) en de Pontanus (de bakermat van het illegale radiostation Radio Rataplan). Doordat de WBVG de panden aankocht, werden ze gelegaliseerd. De bewoners renoveerden de panden (of waren hier voor de aankoop al mee begonnen). Hiervoor werden zelfwerkzaamheidsafspraken gemaakt met aannemers. De ex-krakers organiseerden zich vervolgens in een bewonersvereniging die het pand huurde van de WBVG en verantwoordelijk werd voor de woningtoewijzing, de verhuur en het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke voorzieningen. Hiervoor werden zelfbeheerafspraken gemaakt. Die afspraken bestaan tot de dag van vandaag.

De Grote Broek

De Grote Broek heeft een bijzondere geschiedenis. Het pand is gebouwd voor de Provinciale Geldersche en Nijmeegsche Courant, daarna werd het een meubelwinkel. Sinds 1984 woonden en werkten er krakers en activisten. In 2004 kocht woningcorporatie Woonwaarts het pand.

Woonwaarts wil het woonwerkpand verkopen om daarmee de nieuwbouw van sociale huurwoningen mogelijk te maken. Het liefst verkoopt de corporatie het aan de pandvereniging, vanwege de maatschappelijke meerwaarde voor de stad. De pandvereniging hoopt zo'n 60 procent van de kosten (1,5 miljoen euro) bij een bank te lenen. De overige 40 procent hoopt de vereniging bij elkaar te brengen door donaties.

Extrapool en Vrouwenschool

Extrapool (Tweede Walstraat 5) is een bekende broedplaats in Nijmegen: een kunstenaars- en bewonerscollectief dat woont en werkt in een voormalig pakhuis. In het gebouw is er een ruimte van ongeveer 40 vierkante meter op de begane grond waar performances, workshops en tentoonstellingen plaatsvinden. Op de eerste verdieping bevinden zich werkplekken. Op de bovenste verdiepingen zijn woonruimtes. In de jaren tachtig kraakte een kunstenaarscollectief een pand in Nijmegen (Het Westland), maar dat werd in 1987 ontruimd. Het collectief zocht een nieuwe ruimte en vond het voormalige pakhuis. Het belang van het Westland als woongemeenschap werd door de gemeente gezien en – mede omdat De Westland zich bij de ontruiming niet echt had verzet – was de gemeente coöperatief. Met steun van de WBVG werd het pand in 1988 aangekocht.



Wonen en werken in Extrapool, later een woningcorporatie



De Vrouwenschool, nu eigendom van een vereniging

De Vrouwenschool is een oud schoolgebouw aan de Dominicanenstraat 6 in Nijmegen, gekraakt in 1979 door een groep vrouwen. In deze periode speelt de Vrouwenschool een grote rol in de vrouwenbeweging. Later ontstonden er in het gebouw ruimtes voor diverse activiteiten zoals een blijf-van-mijn-lijfgroep, een muziekkelder en een vrouwenzeefdrukkerij. In 1994 werd de Vereniging de Vrouwenschool opgericht en in 1997 werd het gebouw officieel eigendom van de vereniging.

Centraal wonen

Centraal wonen – een vorm van collectief wonen – ontstond in de jaren zeventig. In deze vorm hebben bewoners een eigen huis, maar delen ze verschillende gemeenschappelijke voorzieningen met elkaar zoals een ontmoetingsruimte of tuin. Deze woonvorm paste goed bij de emancipatie- en maatschappelijke bewegingen van de vroege jaren zeventig. De meeste projecten werden echter pas gerealiseerd in de meer zakelijke jaren tachtig. Centraal Wonen combineert elementen van beide periodes: samen dingen doen waar mogelijk, maar zonder de onafhankelijkheid van het individu te schaden. Veel centraal wonen wooncomplexen maken onderdeel uit van de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen. In 2025 zijn er bij deze vereniging 68 centraal wonen-projecten bekend. Een actueel probleem bij centraal wonen-projecten is het aanpassen van de woningen aan de moderne tijd en ze levensloop geschikt te maken. Kwetsbaar wordende ouderen moeten nu verhuizen omdat woningaanpassingen vaak moeilijk te realiseren zijn.

Woningcorporatie Talis heeft in Nijmegen verschillen wooncomplexen in de vorm centraal wonen in beheer: 65 woningen aan de Kastanjehof, 48 woningen in de Opaalstraat en in het Thomasklooster in de wijk Brakkenstein. Ook Woningcorporatie Woonwaarts heeft twee centraal wonen-projecten gebouwd. In 2004 werd De Mozaiek opgeleverd en in 1994 is De Vonk gerealiseerd, een complex met 26 sociale huurwoningen voor ouderen in de Nijmeegse wijk Hazenkamp.

De Mozaiek

Centraal Wonen Mozaiek bestaat uit twee gebouwen en 44 zelfstandige appartementen op een voormalig kazerneterrein in Nijmegen. Het project werd in 2004 opgeleverd, en gerealiseerd door de gemeente, projectontwikkelaar Matser en woningcorporatie Woonwaarts. De woonruimtes zijn te koop of te huur, en variëren van 42 m² tot en met 120 m² in grootte. Twee appartementen op de begane grond zijn samengevoegd tot een ruime, lichte gemeenschappelijke ruimte met keuken, wasruimte en logeerkamer. Op één van de gebouwen is een gemeenschappelijk dakterras ingericht door de woningcorporatie. Volgens de bewonersvereniging is de keuze voor de Mozaiek een keuze voor bewust samenwonen en actief deelnemen. Bewoners zorgen samen voor het onderhoud van de algemene voorzieningen zoals het dakterras en de gemengde ruimte, en voor het organiseren en deelnemen aan activiteiten.



Centraal Wonen met eigenaarschap Mozaïek



Ecologisch bouwen binnen de sociale huursector IEWAN

Jaren negentig tot nu

Na de jaren negentig kreeg de marktwerking onder het neoliberale bewind ook in Nijmegen een dominante rol. Het burgerinitiatief richtte zich vooral op vormen van huisvesting waarbij marktmechanismen konden worden omzeild. Zelfbouw, zelfbeheer en wooncoöperaties traden meer op de voorgrond.

In Nijmegen werd de gemeentelijke garantstelling voor woonverenigingen afgeschaft, want dat werd te ingewikkeld en risicovol voor de gemeente bevonden. Woonverenigingen waren nauwelijks nog actief in het initiëren van nieuwe collectieve woonvormen en het kraken werd in 2010 verboden. De overheid stelde het eigenwoningbezit centraal en marktpartijen waren dominant. 'Volkshuisvesting' verdween naar de achtergrond en 'woningmarkt' werd het allesoverheersende begrip. Woongroepen bleven kleinschalige experimenten in de niche.

Veel woonverenigingen die in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw hun woning kochten, hadden in hun statuten bepaalt dat zij na dertig jaar hun huizen opnieuw moesten laten taxeren en de hypotheken oversluiten. Dat zou voorkomen dat

mensen – als de hypotheek eenmaal was afbetaald – gratis konden wonen en/of het pand met veel winst konden verkopen. Voor veel bewoners in die panden bleek, en blijkt, deze regeling een groot probleem. De garantstelling van de gemeente, die in de jaren tachtig veel wooncollectieven op weg hielp, is afgeschaft. Veel woongroepen hebben de panden bovendien met bijzondere financieringsconstructies aangekocht, waarbij elke bewoner voor een deel mede-eigenaar is. In statuten is vastgelegd dat bewoners de oud-bewoners bij een herfinanciering moeten uitbetalen. En dát kan woongroepen in problemen brengen.

Verschillende woonverenigingen bundelden daarom hun krachten in het Netwerk *Nijmeegse Woonverenigingen*. Zij lobbyen bij de gemeente onder meer voor het oprichten van een fonds, dat kosten moet dekken die verenigingen bij het afsluiten van nieuwe financiering moeten maken. Ook pleitten ze ervoor dat de gemeente haar invloed inzet bij banken. Sommige woonverenigingen maakten succesvol een doorstart, met behulp van de Triodos-bank of de Duitse coöperatieve bank Gemeinshaftsbank für Leihen und Schenken.

Een andere oplossing werd gezocht bij woningcorporatie Talis. Zij nam in een paar jaar tijd een twintigtal panden van woonverenigingen in Nijmegen over. De corporatie werkt samen met de WBVG. Na aankoop van Talis zet de WBVG het beheer voort. In 2023 heeft WBVG ruim twintig van deze woonverenigingen in verhuur. Naast Talis is ook Woonwaarts in Nijmegen actief met aparte collectief wonen projecten, zoals De Grote Broek en de fusie met de kleinste woningcorporatie van Nijmegen Huis en Hof. In 2024 zijn Woonwaarts en Huis en Hof (31 woningen) gefuseerd waarbij bewonerszelfbeheer mogelijk is gemaakt in samenwerking met WBVG.

In 2008 creëerde de economische crisis nieuwe kansen voor de collectieve woonvorm. De woningmarkt stortte in en er ontstond wat ruimte voor creativiteit en burgerparticipatie. Bewonersinitiatieven kregen meer gelegenheid om hun woonwensen te realiseren.



Strowijk Iewan

Strowijk Iewan

In Lent (Nijmegen Noord) vind je het grootste strogebouw van Nederland. Deze 'wijk', die bestaat uit een appartementengebouw met daarin 24 sociale huurwoningen van verschillende grootte en een vrijstaand ontmoetingscentrum, is uniek op het gebied van ecologisch bouwen binnen de sociale huursector. Bewoners, vrijwilligers en professionele bouwvakkers werkten zij aan zij aan dit complex van strobalen, leem en hout. Het afvalwater wordt er gezuiverd door een helofytenfilter, stroom wordt grotendeels opgewekt met PV-panelen. Verwarming vindt plaats met behulp van een grote pellet-kachel en tapwater wordt verwarmd met warmtepompen.

Iewan kwam tot stand toen de gemeente Nijmegen voor het project 'Plant je Vlag' 200 bouwkavels beschikbaar stelde. De bewonersgroep van de strowijk werd begeleid door de WBVG, die later ook via Talis (eigenaar) de verhuur op zich nam. De nieuwe bewoners waren onderdeel van de plan-, realisatie- en beheerfase. Er was financiële steun van de overheid en Talis en het ontwerp kwam van ORIO-architecten. In Nijmegen volgde na de bouw van Strowijk Iewan, door Talis, WBVG en bewonersgroepen andere duurzame woongemeenschappen. In 2016 werd Eikpunt gebouwd en een jaar later ontstond in dezelfde wijk het wooncollectief Villa Sterappel, in 2021 gevolgd door Ecodorp Zuiderveld.

Een tussenpersoon

Een wooncollectief realiseren, mét sociale huur, wordt door veel woningcorporaties niet actief gepromoot en gecommuniceerd. Woningcorporaties zijn immers gebaat bij uniformering. Het is goedkoper om veel dezelfde huizen te bouwen, dan huizen die zijn toegespitst op de wensen van de bewoners.

In de regio Nijmegen blijkt een intermediair tussen de woningcorporaties en de bewonerscollectieven een goede oplossing. Een 'tussenpersoon', als het ware. De WBVG neemt die taak in de regio op zich. Woningcorporatie Talis heeft de afgelopen jaren in samenwerking met WBVG drie nieuwe woongemeenschappen gerealiseerd: Iewan (de strowijk), Eikpunt (meergeneratie wonen) en Villa Sterappel. Talis is juridisch eigenaar van deze panden, de WBVG heeft het vruchtgebruik (zakelijk recht om gebruik te maken van de panden) en is verantwoordelijk voor het beheer. De WBVG is zo een link tussen bewoners en woningcorporatie.

Een woningcorporatie als Talis krijgt door deze samenwerking de zekerheid dat de verhuur en de staat van het pand in orde blijft.

De bewoners nemen de woningcorporatie werk uit handen. Ze zijn zelf verantwoordelijk voor het zoeken van nieuwe huurders, het oplossen van huurachterstanden, de schoonmaak en het onderhoud van gemeenschappelijke ruimten en de tuin. De bewoners hebben tegelijkertijd een grote mate van zelfbeschikking over hun privéruimte en kunnen het wonen op eigen manier vormgeven.

Marktwerking in Nijmegen

Wooncollectieven die bedacht zijn door burgers, moeten in een tijd waarin locaties schaars zijn en er een enorme bouwuitdaging is, toch vaak de mores van de markt volgen. Zo ook in Nijmegen. Collectieve woonvormen worden door de gemeente uitgedaagd om zich in te schrijven bij 'wedstrijden' voor gronduitgiften. Dit betekent wel dat initiatiefnemers van wooncollectieven hun maatschappelijke meerwaarde moeten bewijzen om hun slaagkansen te vergroten. Zo vergroten ze hun kansen op succes. Voor bewonersinitiatieven met weining eigen financiele middelen is de kans van slagen klein.

Dat collectieve woonvormen een positieve bijdrage leveren aan de buurt, de stad en soms zelfs aan de regio is ook in Nijmegen niet onopgemerkt gebleven. Marktpartijen en overheden omarmen bewonersinitiatieven alsof het sociale ondernemingen zijn, en er komen steeds meer hybride concepten op de markt. In Nijmegen-Lent wordt de woontoren Living-Inn gebouwd, waar senioren en starters samen zullen leven. Op de website van Living-Inn staat te lezen: "Als u woont in Living-Inn Nijmegen hebt u het goed voor elkaar én bent u goed voor elkaar. Jong en oud kijken hier nog 'ouderwets' om naar elkaar. U woont in alle luxe en privacy."

In Nijmegen vallen wooncollectieven op die ontstaan door verkoop van grond en gebouwen van (zorg) organisaties. Wooncollectieven zoeken altijd betaalbare grond. Zorginstellingen die decentraliseren, verkopen hun grote gebouwen en zoeken plaatsen in de wijken. Omdat het maatschappelijke organisaties zijn, gebouwd met maatschappelijk geld, kunnen zij in de verkoop van hun gebouwen rekening houden met betaalbaar wonen.

Zorgorganisaties weten bovendien dat de toekomstige zorgvraag duidelijk leunt op vrijwilligers, door de vergrijzing en het feit dat ouderen langer thuis moeten wonen. Door nieuwe buurten te ontwikkelen op oude zorgterreinen, wordt er mix van zorgvragers en zorgdragers gecreëerd. Zo besloot de gemeente Berg en Dal in 2021 dat er op het voormalig sanatoriumterrein Dekkerswald tussen Groesbeek en Nijmegen een groene en zorgzame buurt moest verrijzen. In 2022 werd een overeenkomst getekend tussen de gemeente, ZZG (de grondeigenaar) en woningcorporatie Oosterpoort. De ambitie is dat er 30 procent sociale huur, 20 procent middeldure huur en 50 procent vrije sector huur en -koop wordt gebouwd.

Een blik op de toekomst

Wat het Nijmegen van vóór de jaren negentig (de krakersbewegingen) en de periode erna (neoliberalisering en de 'woningmarkt') verbindt, is het gebrek aan voldoende betaalbare woningen. Overheid en markt zijn onmachtig in het vinden van goede oplossingen. De burger reageert hierop met interessante alternatieven. Nijmegen kampt – net als de rest van Nederland – met een wooncrisis. In 2040 wil de gemeente 16.000 woningen hebben gebouwd.

Is die crisis terug te zien aan een (grotere) behoefte aan collectieve woonvormen, net als vóór de jaren negentig? Uit een enquete (2019) onder 887 inwoners van Nijmegen (waarvan zo'n 85 procent 'verhuisgeneigd') bleek collectief wonen er populairder dan gedacht. Zo'n 70 procent van de groep woningzoekende gaf aan op zoek te zijn naar een 'traditionele' woning: een zelfstandig appartement of eengezinswoning. Zo'n 30 tot 35 procent van de zoekers bleek best bereid om enige woonruimte te delen (een tuin, bijvoorbeeld), als de woning daardoor betaalbaar bleef. De hofjeswoning (een gezamenlijke binnenplaats- of tuin met daaromheen woningen) sprak zelfs 61 procent van de woningzoekenden aan. Zo schreef een respondent: "actief omkijken naar de buurtbewoners in tuin en hof, maar wel voldoende ruimte voor je eigen gezin."

De gemeente Nijmegen probeert het opzetten van een wooncollectief makkelijker te maken. Sinds 2022 kunnen burgergroepen met interesse in een CPO-project zich registreren bij de gemeente en krijgen ze een 'keuring'. Als de CPO een kavel bemachtigt, werkt het collectief pas een plan uit. Voorheen staken CPO's veel tijd en energie in een plan, om vervolgens met andere CPO's te moeten wederijveren om een kavel. In het geval van een afwijzing was al het werk voor niets. Ook wijst de gemeente sinds 2022 meer locaties aan voor collectieve projecten, zoals nieuwbouwlocaties in Dukenburg, Neerbosch-Oost en de Winkelsteeg of bij de verkoop van gemeentelijk vastgoed.

De laatste jaren zijn verschillende stedelijke samenwerkingsverbanden vanuit bestaande bewonersinitiatieven opgericht,

om het wooncollectief te ondersteunen. Voorbeelden zijn het Netwerk Nijmeegse Woonverenigingen (NNW) [18] en het CPO-platform Nijmegen.

De Collectieve Huisvesters

Wooncollectieven delen vaak ambities zoals betaalbaar wonen en het voorkomen van eenzaamheid. Deze ambities duidelijk maken aan individuen en politieke partijen is lastig. Bovendien moeten de collectieven concurreren met commerciële partijen voor grond.

In 2024 startten zeven woningcorporaties in de regio Nijmegen [19]met hulp van de Provincie Gelderland en Rabobank een nieuwe netwerkorganisatie: *De Collectieve Huisvesters.* Bij deze coöperatie zonder winstoogmerk kan iedereen aansluiten: bewonersinitiatieven, professionals, organisaties en overheden. Inmiddels bestaat het uit 50 vertegenwoordigers uit 38 organisaties, zoals woningcorporaties, financiers, ontwerpers, bouwers, en overheden.

De organisatie heeft een grote ambitie: collectief wonen normaal en veelvoorkomend maken in steden, dorpen én op het platteland in heel Nederland. Dit wil het netwerk doen door een platform op te zetten waar álle vormen van collectief wonen terecht kunnen. Het platform moet toegankelijk zijn voor alle betrokken partijen, ook commerciële. De Collectieve Huisvesters wil hulp bieden bij het vormen van een bewonersinitiatief, het vinden van een locatie, het leggen van contact met gemeenten, het zoeken van financiering of subsidies en het matchen van vraag en aanbod.
Ook wil het netwerk een *Nationaal Kenniscentrum Collectief Wonen* opzetten, waar wooncollectieven in contact kunnen komen met professionals, zodat zij sneller en beter tot realisatie kunnen komen en aanbieder van locaties meer zekerheid krijgen over de haalbaarheid van plannen.

18 NNW startte de petitie Steun de Nijmeegse woonverenigingen, (www.petities.nl)

19 Talis, Volkshuisvesting Arnhem, Baston, Waardwonen, Oosterpoort, de WBVG en Woonstichting Valburg



Visualisatie Collectieve Huisvesters



Haag & Hof Houten

Tot slot

Collectieve woonvormen krijgen de afgelopen jaren steeds meer aandacht van beleidsmakers, onderzoekers en burgers die 'anders' willen wonen. We spreken van collectief wonen als mensen **intentioneel** bij elkaar willen wonen (en niet uit noodzaak), als bewoners een **gedeelde visie** hebben én als er **gemeenschappelijke ruimtes** en/of **sociale activiteiten** zijn. Dit alles vergt grote betrokkenheid van de bewoners van een wooncollectief en een vorm van **collectieve besluitvorming**, bijvoorbeeld door vergaderingen.

Het is niet gek dat het wooncollectief nu – opnieuw – in de belangstelling staat. In de jaren zeventig en tachtig kenden wooncollectieven in Nederland ook al een opleving. De werkloosheid was groot en de woningnood hoog. Uit onvrede met die situatie ontstond een levendige kraakbeweging. Kraakpanden werden door de (lokale) overheid nog weleens gedoogd, en zij groeiden uit tot officiele wooncollectieven. Dit zie je heel goed terug in **'wooncollectievenhoofdstad' Nijmegen**. Uit het roemruchte kraakverleden kwamen allerlei collectieve woonprojecten voort. Deze wooncollectieven met hun bijbehorende culturele-

en/of activistische bewegingen én de nieuwe collectieve woonprojecten die na de jaren negentig ontstonden, hebben een stempel gedrukt op de stad.

De huidige maatschappelijk situatie toont overeenkomsten met die uit de jaren tachtig. Door de **wooncrisis** is de woningnood hoog. Daarbij komen de **klimaatcrisis**, de **vergrijzing** en het feit dat ouderen in Nederland steeds **langer thuis** moeten blijven wonen. Opnieuw wordt het wooncollectief aangewezen als oplossing voor deze problemen.

De voorbeelden in dit boek tonen aan dat het wooncollectief zeker in staat is een uitweg te bieden voor deze uitdagingen. De iniatiefnemers van Ecodorp Boekel en Strowijk Iewan is het gelukt klimaatvriendelijk to bouwen én te wonen. In Austerlitz (Utrecht) realiseerden dorpsbewoners een zorgcoöperatie en realiseerden ook zelf woningen; buren letten er op elkaar en dat maakt de buurt leefbaarder. In het Lentse wooncollectief Eikpunt staat 'meergeneratiewonen' en samen ouder worden centraal.

Mensen die een wooncollectief van de grond proberen te krijgen, komen bij de uitvoering van hun plan voor moeilijkheden te staan. Een wooncollectief krijgt in Nederland te maken met een systeem waar alles geënt is op individueel wonen. Dat stuit bij beleidsmakers en bij banken, maar bijvoorbeeld ook bij de belastingdienst, op onbegrip.

Dat betekent dat de slagingskans van een project afhangt van de gemeente waarmee de initiatiefnemers te maken hebben, soms zelfs van de ambtenaren die zij spreken. Het ontbreekt kortom aan **gestandaardiseerd beleid** over wooncollectieven.

Informatie over wooncollectieven is bovendien **gefragmenteerd**. Er zijn verschillende platformen die informatie over wooncollectieven verzamelen, maar allen bedienen zij weer hun eigen niche (van CPO tot woongroep).

Wooncollectieven proberen om het onflexibele systeem heen te werken. Meerdere collectieven in dit boek weken voor de financiering van hun plan uit naar de **Duitse bank GSL**, omdat banken in Nederland collectieve woonvormen niet wilden financieren. In 2023 vond wooncoöperatie De Meent in Amsterdam, de Rabobank bereid om als eerste bank een wooncoöperatie te financieren. In Nijmegen wist één woonvereniging (Het Fundament) een doorstart te maken met financiering van de Triodos bank.

Wat helpt het wooncollectief vooruit?

In de regio Arnhem en Nijmegen worden wooncollectieven opgezet door een **samenwerking van bewonersverenigingen en woningcorporaties.** De Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG), gespecialiseerd in verhuur aan collectieven in zelfbeheer, fungeert als tussenpersoon. De woningcorporatie is juridisch eigenaar van deze panden, de WBVG heeft het vruchtgebruik (zakelijk recht om gebruik te maken van de panden) en is verantwoordelijk voor het beheer. Het levert voor allerdrie de partijen voordelen op. Bewoners kunnen hun collectief naar hun smaak inrichten en de woningcorporatie hoeft zich niet druk te maken om het beheer en het zoeken van huurders. Een dergelijke oplossing, met een **intermediair** als de WBVG met kennis van zaken, werkt goed als wooncollectieven ook sociale huur willen incorporeren (en dus bereikbaar willen zijn voor mensen met een kleinere portemonnee).

De nieuwe netwerkorganisatie de **Collectieve Huisvesters** wil alle landelijke kennis voor- en door wooncollectieven onder brengen in een (online) platform. Als dat slaagt, zal het voor een iniatiefgroep in ieder geval makkelijker worden om informatie in te winnen over locaties, financiering en onderhandelen met gemeenten.

Dat (lokale) overheden wooncollectieven steeds serieuzer beginnen te nemen is te zien in de toename van het aantal subsidies vanuit gemeentes, het Rijk en de provincies voor groepen burgers met een goed plan. Ook het voortdurend onderzoek naar wooncollectieven (aan onder meer de TU Delft, en de HAN University of Applied Sciences), geeft hoop voor de toekomst. Nu is het zaak om die aandacht vast te blijven houden. Méér onderzoek, meer bewonersgroepen met een goed idee en meer begrip vanuit (lokale) overheden zijn nodig om het wooncollectief de plek te geven die het verdient.



Workshop HAN Collectief Wonen

Wonen is meer dan een dak boven je hoofd.

In een tijd van woningnood, vergrijzing en groeiende eenzaamheid bieden collectieve woonvormen nieuwe kansen. Samen wonen – en bewust delen van ruimte, zorg en voorzieningen – kan leiden tot duurzame, betaalbare en verbonden gemeenschappen. Dit boek laat zien waarom en hoe collectief wonen een antwoord biedt op maatschappelijke uitdagingen. Met inspirerende voorbeelden, inzichten uit onderzoek én praktijkverhalen van mensen die het gewoon zijn gaan doen. Voor iedereen die gelooft dat samenleven ook samen wonen betekent.

Frits Baghus
Peter Camp
Bernard Smits
Yvonne Witter



Zorg alliantie.nu! lerend op avontuur
HAN CENTRE OF EXPERTISE KRACHTIGE KERNEN
HAN UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES