Coöperatie Kluit U.A.

Jaarverslag 2022-2023

Inleiding

Dit is het vierde jaarverslag van coöperatie Kluit U.A. Het fungeert als ondersteunend document voor de belangrijkste evaluatie die in Kluits korte bestaan de revue zal passeren.

De afgelopen drie evaluaties vonden plaats op basis van een algemeen verslag waarin de inspanning en voortgang werden beschreven. Op basis daarvan hebben de gemeente en de betrokken leden van Kluit de informatie verzameld waarop geëvalueerd moest worden.
Dit jaar hebben we ervoor gekozen om het jaarverslag voor de vierde evaluatie anders in te richten. We behandelen alleen de zes punten waarop het pilotproject, volgens afspraak, geëvalueerd moet worden. Dit maakt het voor alle betrokken partijen overzichtelijker.

Mogelijk komt u informatie tegen die u al eerder heeft ontvangen. Dit heeft te maken met het feit dat in dit verslag de bevindingen van de afgelopen vier jaar worden gepresenteerd. Later dit jaar zal er een publieksjaarverslag verschijnen dat meer lijkt op de oorspronkelijke verslagen.

Graag willen wij van deze gelegenheid gebruikmaken om de gemeenteraad en burgemeester en wethouders van Midden Delfland te bedanken voor hun bestuurlijke interesse en inzet voor dit pilotproject. Ook willen we Wethouder Renzen, [redacted] en Jack Mostert bedanken voor de prettige samenwerking. We hebben mogen ervaren dat hun betrokkenheid regelmatig verder ging dan wat van hen beroepsmatig werd verlangd.

Last but not least: de leden van Kluit nemen deel aan dit pilotproject vanuit de overtuiging dat Tiny Living een waardevolle woonvorm is vanuit meerdere perspectieven. We hebben aangetoond dat wonen goedkoper kan, dat wonen duurzamer kan, dat deze vorm van wonen de leefomgeving groener en dus aangenamer maakt, en dat participatie wordt bevorderd door deze manier van wonen. De inspanning die we hebben geleverd gaat veel verder dan alleen wonen. We investeren in elkaar, in onze leefomgeving, in de buurt en in anderen die geïnteresseerd zijn in deze woonvorm. We hopen dat u dit herkent en erkent door dit project nog een aantal jaren voort te zetten.

We hebben honderden mensen, waaronder vele Midden-Delflanders, weten te interesseren voor deze vorm van wonen. We dringen er bij u op aan om te onderzoeken of ook deze mensen in staat gesteld kunnen worden om in een Tiny House in Midden-Delfland te kunnen wonen.

1. Cittaslow

De waarden van Kluit sluiten aan bij de uitgangspunten van Cittaslow. In onze visie staat dat wij willen leven met "respect voor elkaar en voor de natuur". Wij zetten ons in voor een fijne leefomgeving, verbinding in de samenleving en een goede staat van de natuur. Kluit vormt een plek in Midden-Delfland waar de uitgangspunten van Cittaslow worden nageleefd en aan anderen worden uitgedragen. Wij denken daarmee een toevoeging te zijn aan de gemeente Midden-Delfland.

1.1. Aandacht voor de omgeving

In het Europees manifest Cittaslow staat: 'Cittaslow staat voor kwaliteit van leven.' Dit uitgangspunt streven wij ook na op Kluit. Onze focus is breder dan alleen onze woongemeenschap. Wij zijn echt betrokken bij onze omgeving en dragen veel zorg voor de natuur om ons heen. We maken onze tuin een fijn heenkomen voor dieren en planten door het aanplanten van groen en het bevorderen van biodiversiteit op ons terrein. Kluit is een wezenlijke aanvulling op 'het groene scharnier', die de Woudselaan is.

We hebben ook aandacht voor onze sociale omgeving. De afgelopen jaren hebben we ons ingezet om onze buurt en de bewoners van Den Hoorn beter te leren kennen, wat tot genoegen van onszelf en anderen is gelukt. We zijn bekend geworden met de Den Hoornse geschiedenis en cultuur en zijn nu mede uitdrager van deze cultuur door onze actieve betrokkenheid bij Cultuurstek. We zijn van mening dat een sociaal betrokken samenleving bijdraagt aan een kwalitatieve leefomgeving.

Cittaslow hangt ook nauw samen met Slowfood, voedsel met een korte productieketen. We proberen lokaal en seizoensgebonden te consumeren, zeker op momenten dat we gezamenlijk eten of eters op bezoek hebben. We hebben een eigen moestuin waar we uiteraard ook ons eten vandaan halen.

1.2. Innovatie en duurzaamheid

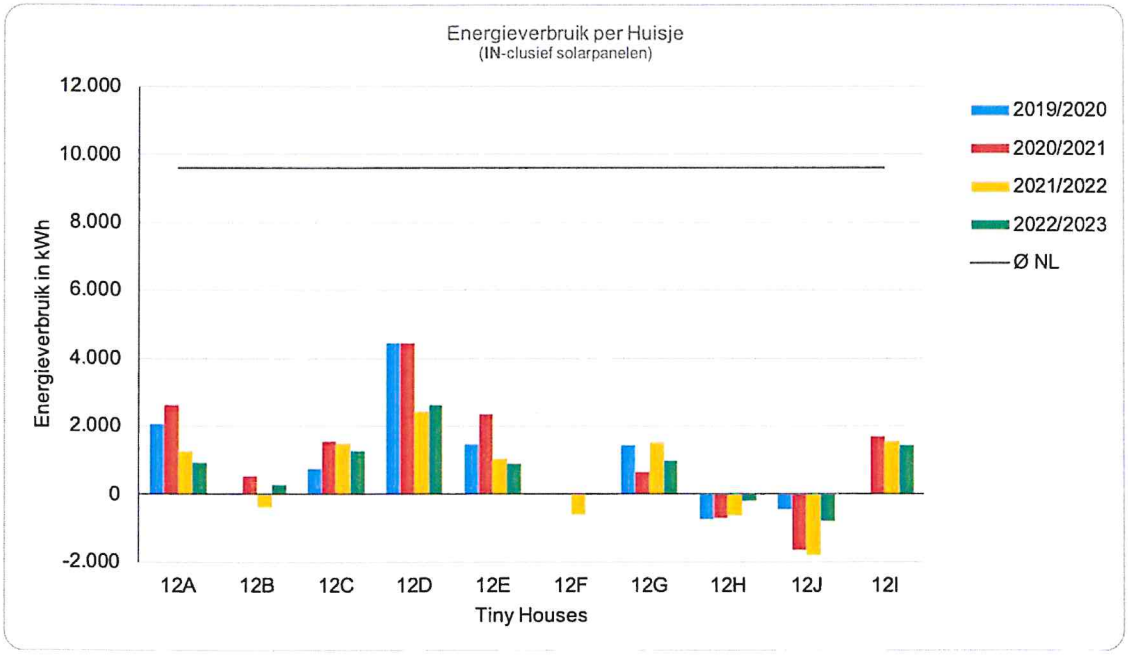
Er wordt in het Europees Manifest Cittaslow ook gesproken over het principe van vooruitgang en de meetbaarheid ervan. Als bewoners van Kluit streven we naar duurzaamheid en vinden we elkaar in dit streven. Samen kunnen we onze doelen makkelijker bereiken en inspireren we elkaar met onze kennis en ervaringen op het gebied van duurzaamheid.

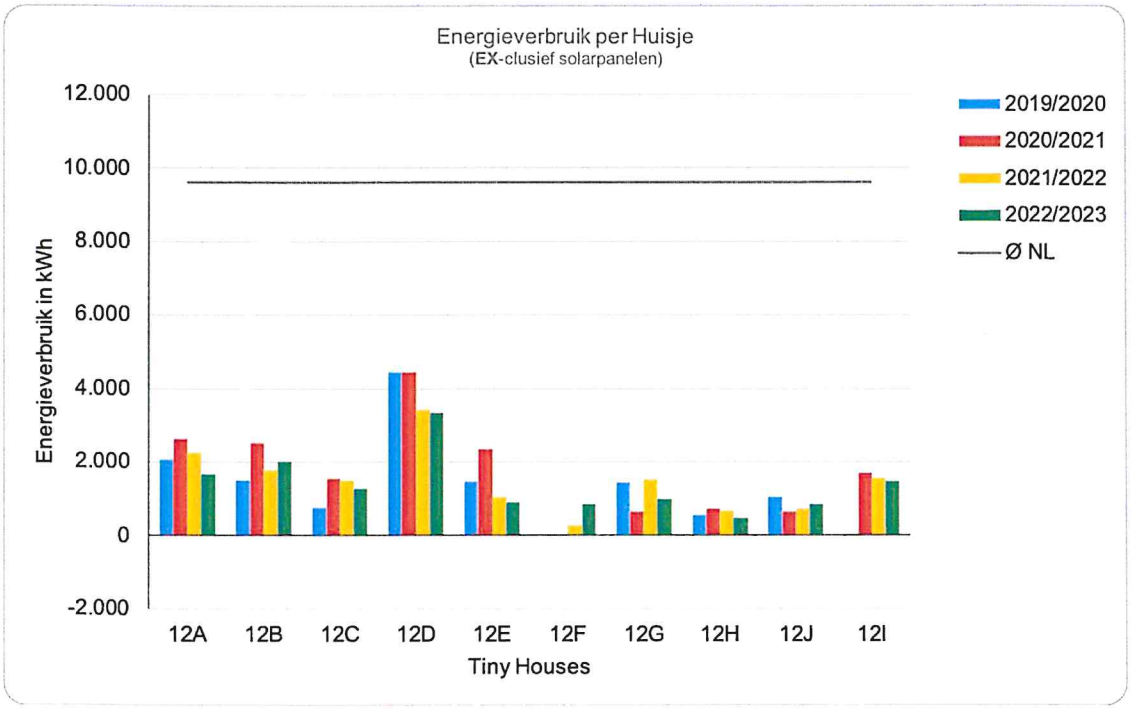
Als woongemeenschap hebben we het voordeel dat we spullen kunnen delen, wat bijdraagt aan duurzaamheid omdat we gezamenlijk minder spullen bezitten. Daarnaast hebben we samen meer financiële ruimte om kwalitatief betere en duurzamere aankopen te doen.

De Tiny Houses op Kluit zijn zelf ontworpen en bieden veel ruimte voor innovatie op het gebied van warmte- en waterfiltersystemen, energieopslag en andere duurzame oplossingen. We delen onze kennis en ervaringen op dit gebied met scholen, studenten en via onze sociale kanalen.

Er zijn nog tal van andere duurzame initiatieven die we als woongemeenschap ondernemen, waarover meer te lezen valt in onze vorige jaarverslagen.

Onze cijfers voor energie- en waterverbruik zijn indicatief voor het duurzame karakter van Kluit. Gemiddeld genomen verbruikt een huisje op Kluit 10 keer minder energie dan de gemiddelde Nederlandse eengezinswoning.





2. Relatie met omwonenden

Het afgelopen jaar heeft Kluit het contact met zowel de buren in de directe omgeving als met diverse buren verderop in Den Hoorn nog meer uit kunnen breiden en verdiepen. Het mee mogen doen aan de organisatie en uitvoering van het geweldige 'Van het Kassie naar de schuur festival' werkte daarvoor als een vliegwiel. Hoe leuk was het om nieuwe buren te leren kennen, samen een project tot stand te brengen, mee te feesten op het feestje na afloop en sindsdien met nog meer mensen verbinding te ervaren? En het bleef niet bij het festival. Bewoners van Kluit gaven een feestje en nodigden daarvoor buren uit, vice versa waren de bewoners van Kluit welkom bij enkele borrels en andere activiteiten, en we deden met veel plezier mee aan diverse acties van met name Cultuurstek.

We klusten mee op klusavonden, hielpen bij de Kerstwandeling en zetten ons in voor andere vrijwilligersacties. Via een gezellige 'Stekkies-avond', leerden sommigen van ons breien van een buurvrouw verderop, en breiden we een grote sjaal voor in de Kerstboom in het centrum van Den Hoorn. Daarnaast stelden we voor de tweede keer op rij ons gemeenschappelijke huisje open voor het Kom's Hoorn diner en kookten we een vegetarisch diner voor dorpsgenoten die deelnamen aan dit ontzettend leuke evenement. We organiseerden onlangs voor de vierde keer een Open Dag en verwelkomden daarbij opnieuw verschillende geïnteresseerde en nieuwsgierige dorpsgenoten.

En nee: we deden dit niet omdat we 'Goed' willen doen, of om een 'wit voetje te halen', maar vooral omdat we er gewoonweg heel veel plezier in hebben om nieuwe mensen te leren kennen, om bij te dragen aan een gezellige gemeenschap en om steeds meer onderdeel uit te maken van het dorp en de gemeente. En omdat we geloven dat de wereld zo zou moeten zijn: met aandacht en interesse voor elkaar en met zorg om de ander. Het wonen in een dorp sluit dan ook naadloos aan bij onze idealen om écht samen te leven met de mensen (en dieren) om ons heen. Kluit is als een dorpje, in een dorpje (de Woudselaan/Lookwatering alias het Scharnier), in een dorp (Den Hoorn). En dat dorpsleven, dat past ons als een jas.

Voordat we hier kwamen wonen was het wellicht even wennen voor onze huidige buren. Wie zouden ze toch 'in hun achtertuin' krijgen? Wat waren dat voor bijzondere mensen die op zo'n alternatieve manier wilden leven? We konden ons de zorgen goed voorstellen. Gelukkig bleek al gauw dat we veel meer met elkaar gemeen hebben dan waarschijnlijk van tevoren gedacht. We voelen ons hier dan ook echt welkom en zijn enorm dankbaar voor het warme 'nabuurschap' dat wij hier op dagelijkse basis mogen ervaren.

Onlangs gaven we vanuit Kluit een presentatie tijdens een raadsinformatieavond op het gemeentehuis, ter voorbereiding op de vierde evaluatie van ons project. En wie waren er die avond om ons te steunen? Onze lieve buren. Het ontroerde ons zeer dat zij allemaal de moeite hadden genomen om erbij te zijn, en dat zij zich zo positief uit spraken over ons. Hoe de toekomst van Kluit er ook uit moge zien, wat ons betreft hebben we er de afgelopen jaren een paar hele mooie buur-vriendschappen bij gekregen. En dat alleen al maakt dat wij deze pilot als meer dan succesvol ervaren.

3. Financiën

De gemeente heeft eisen gesteld aan de inrichting van het terrein en heeft de infrastructuur verzorgd. Zo is het terrein opgehoogd, is een verhard pad aangelegd voor eventuele toegang van hulpdiensten en zijn er aansluitingen op het riool, de waterleiding en het elektriciteitsnet gerealiseerd. De kosten die de gemeente hiervoor heeft voorgeschoten, worden in maandelijkse termijnen terugbetaald. Ook dit jaar is dat zonder mankeren gebeurd.

Bij het berekenen van de bruikleenvergoeding is uitgegaan van een aflossingsperiode van 10 jaar. Dat wil zeggen dat na 5 jaar de helft is terugbetaald. Indien de afspraken rond dit pilotproject ongewijzigd blijven, wordt het resterende bedrag voldaan.
De leden van Kluit hebben zelf ook geïnvesteerd in de eigen huizen en in de inrichting van het terrein. De huisjes zijn volledig bekostigd door de bewoners zelf. Ook zijn de elektriciteits- en watermeters in de huisjes door de bewoners zelf bekostigd. Alle groen is door de bewoners aangeschaft. Inrichting van het fietsenhok, het gezamenlijk gebouw en de klusschuur vroegen ook om een investering van de bewoners.
Wij vermelden dit om duidelijk te maken dat er geen sprake is van (sociale) huur maar van eigendom met alle kenmerken zoals het betalen van OZB, waterschapsbelasting en alle belastingen en verzekeringen waar een doorsnee bewoner mee te maken heeft. Zelfs over de gezamenlijke ruimte wordt OZB betaald.

4. Wonen in de rafelranden

Rafelranden kunnen een complexe of onduidelijk bestemmingsplan hebben, bijvoorbeeld door geografische factoren en mogelijk is er nog geen gerealiseerde infrastructuur van woonvoorzieningen. Wij zien Tiny-House-projecten als een kans voor de gemeente om rafelranden te herontwikkelen en te transformeren.

4.1. Geen diepe funderingen of heiwerk nodig

Een Tiny House kan worden gefundeerd met slechts een betonnen platform of acht steunplekken, geplaatst op een bed van 20 cm betonpuin. Hierdoor is diep graven niet nodig, wat vooral gunstig is op terreinen met archeologische waarde of vervuiling op diepere lagen, omdat deze lagen onaangetast blijven. Dit in tegenstelling tot een rijtjeshuis, waarvoor een fundering van 80 centimeter diep en heiwerk nodig is.

4.2 Geen infrastructuur voor woonvoorzieningen nodig

Bovendien hoeven Tiny Houses geen aansluitingen voor voorzieningen te hebben. Door het lage verbruik van de bewoners is het met de technieken van deze tijd realistisch en economisch verantwoord om dit niet toe te passen. Mocht er toch voor aansluitingen worden gekozen, dan kan één aansluiting worden aangelegd waar meerdere huisjes op komen te staan, net zoals op Kluit. Voorbeelden hiervan zijn onze initiële 3 x 63 ampère stroomaansluiting, die we hebben kunnen verlagen naar een 3 x 50 ampère aansluiting. Hier zijn we met 9 huisjes en twee gezamenlijke gebouwtjes op aangesloten en maken in totaal 15 personen gebruik van. Een dergelijke aansluiting wordt tegenwoordig vaak slechts voor één nieuwbouwwoning gebruikt.

4.3. Lage kosten

Het ontwikkelen van rafelranden met Tiny Houses is kostenefficiënt en tijdbesparend in vergelijking met het bouwen van bijvoorbeeld rijtjeshuizen, waardoor het een relatief lage investering voor de gemeente is. Dit is te danken aan eerder genoemde factoren, maar ook aan het feit dat de bewoners in de meeste gevallen hun eigen huis bouwen en financieren.

4.4. Lage milieubelasting en bouwoverlast

Een bijkomend voordeel van het plaatsen van Tiny Houses is de beperkte uitstoot van stikstof in vergelijking met bijvoorbeeld rijtjeswoningen. De stikstofproblematiek zorgt momenteel voor stillegging van veel nieuwbouwprojecten. Het plaatsen van een Tiny House resulteert in bijna verwaarloosbare stikstofuitstoot in vergelijking met de bouw van een standaard nieuwbouwwoning. Stikstofuitstoot heeft een negatief effect op de luchtkwaliteit en draagt bij aan de verzuring van de bodem en het water, wat kan leiden tot schade aan ecosystemen en biodiversiteit. Het minimaliseren van stikstofuitstoot is vooral in gemeenten met veel groen, zoals Midden Delfland, van belang. Bovendien worden Tiny Houses elders gebouwd of geprefabriceerd en op locatie geplaatst, wat niet alleen de milieubelasting, maar ook de bouwoverlast tot een minimum beperkt.

5. Verrommeling op Kluit

De bewoners van Kluit hebben zichzelf ten doel gesteld om verrommeling van het terrein te voorkomen en daarmee een prettige leefomgeving te creëren voor de omwonenden en henzelf. Door gezamenlijk verantwoordelijkheid te dragen voor het terrein wordt het voorkomen van verrommeling gegarandeerd.

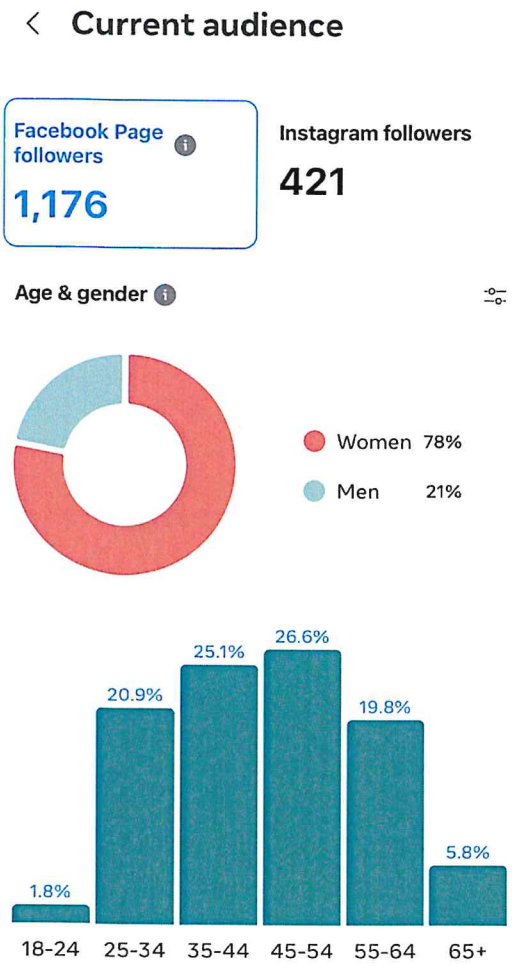
Om dit doel te bereiken, organiseren de bewoners maandelijks een opruimochtend waarbij verschillende taken worden uitgevoerd, zoals het maaien van het gras, grofvuil wegbrengen, het bouwen van een betimmering voor afvalbakken en fietsenrekken, enzovoort. Tijdens deze ochtend wordt ook de gezamenlijke ruimte opgeruimd en netjes gemaakt. Het regelmatig organiseren van deze opruimochtend zorgt voor structuur in het opruimen van het terrein en biedt bewoners de kans om elkaar attent te maken op eventuele rommel bij hun huisje. Bovendien versterkt deze ochtend de sociale cohesie.

De entree van Kluit wordt eveneens regelmatig netjes gemaakt en onderhouden met bijvoorbeeld bloemenheuvels en heggen gemaakt van wilgentakken. Ook staat er een weggeefkastje bij de ingang. De weg naar de ingang van het terrein bestaat uit repak en wordt om de zoveel tijd opgevuld met zand en stenen om kuilen te voorkomen en de weg mooi vlak te houden.

6. Midden-Deflanders enthousiasmeren

Bij aanvang van de pilot was Tiny living nog niet zo bekend en verspreid als nu. Als gemeenschap hebben we de afgelopen jaren bijgedragen aan het vergroten van bewustzijn, bekendheid en enthousiasme rondom Tiny living. We merken dat er steeds meer interesse ontstaat, getuige de 197 verzoeken die we hebben ontvangen van mensen die op Kluit willen komen wonen. Opvallend daarbij is de interesse van de generatie doorstromers, die graag een betaalbaar, kleiner huis, maar mét tuin willen.

Om bewustzijn en bekendheid te vergroten, gebruiken we verschillende kanalen, zoals media en sociale media. Zo plaatsen we regelmatig berichten op Facebook en Instagram om mensen meer inzicht te geven in het leven op Kluit. De grootste groep geïnteresseerden op onze Facebook pagina zijn vrouwen tussen de 45 en 54 jaar, terwijl op Instagram de grootste groep (37%) tussen de 25 en 34 jaar oud is. Bewoners van Kluit zijn ook regelmatig geïnterviewd door journalisten en we zijn onder andere verschenen in lokale kranten, op TV West, WOS en in het Algemeen Dagblad. Deze zomer zijn we te zien in het tv-programma BinnensteBuiten.



Om mensen op locatie kennis te laten maken met Tiny living, organiseren we open dagen en geven we educatieve rondleidingen op ons terrein. Tijdens onze laatste open dag zijn rond de 100 mensen langsgekomen. In voorbereiding van deze dag hebben we extra moeite gedaan om mensen uit de omgeving en leden van de gemeenteraad te trekken via een advertentie in de lokale krant en het versturen van uitnodigingen.
Voor geïnteresseerde spontane bezoekers hebben we QR-codes bij alle huisjes staan, waarmee mensen via een YouTube-filmpje de huisjes van binnen kunnen bekijken.
De educatieve rondleidingen worden goed ontvangen en we hebben in de afgelopen jaren 18 rondleidingen gegeven aan diverse groepen, van kinderen van de buitenschoolse opvang tot universitaire studenten. De reacties van bezoekers zijn altijd positief en velen geven aan zelf in een Tiny House te willen wonen of tenminste begrijpen waarom iemand zo zou willen wonen.