Inspiratiebijeenkomst Collectieve Woonvormen.

Kansen voor collectief wonen

op 22 februari 2023

Gemeente Rotterdam

Inhoudsopgave

Inleiding 3

Aanleiding 4

Terugblik op actieplan coöperatieve woonvormen 5

Pitches en rondetafelgesprekken 6

- Pitch 1: Samenbouw 7
- Pitch 2: Jongerenhuisvesting 9
- Pitch 3: Friends Wonen & Stadsveteranen 10
- Pitch 4: Coöperatieve condities voor Rotterdam 12
- Pitch 5: Knarrenhof 14

Uitkomsten gespreksrondes over verschillende thema's binnen collectief wonen 16

Inleiding

Op 22 februari 2023 vond de inspiratiebijeenkomst 'Kansen voor collectief wonen' plaats, in de voormalige opslagloods De Fruitvis in Rotterdam. De meer dan 60 aanwezigen, onder wie raadsleden, woningcorporaties, initiatiefnemers van collectieve woonvormen, (stads)experts, wetenschappers, financierders en gemeentelijke medewerkers, gingen tijdens de bijeenkomst met elkaar in gesprek over de toekomst van collectieve woonvormen in Rotterdam. In dit verslag vindt u de weerslag van de groepsgesprekken die aan de diverse gesprekstafels hebben plaatsgevonden. Dit verslag geeft de meningen weer van de pitchers en de deelnemers aan de gespreksrondes. Het verslag geeft dus niet de mening weer van de gemeente. De inzichten die gedeeld zijn tijdens de inspiratiebijeenkomst wil de gemeente verwerken in de nieuwe woonvisie die in het najaar van 2023 aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Wat verstaan we in het algemeen onder coöperatieve woonvormen*?

Een wooncoöperatie is een organisatievorm van wonen waarbij de zeggenschap primair bij de bewoners zelf ligt. De structuur is in principe die van een coöperatieve vereniging, met als doel het in samenspraak met de leden bouwen, beheren en verhuren van woonruimte voor de leden van de vereniging. Een collectief van bewoners voert vergaand zelfbeheer over het woongebouw. De bewoners richten een organisatie op, de (coöperatieve) vereniging, waarin zelfbestuur, zelfbeschikking en wonen als maatschappelijke taak zonder commerciële doelstelling centraal staan. Naast zelfstandige woonruimte voor de individuele bewoners/gezinnen beschikken wooncoöperaties ook over gemeenschappelijke ruimtes, zoals een gemeenschappelijke huiskamer, keuken, tuin of klusruimte.

** Er bestaan meerdere definities van coöperatieve woonvormen. Dit is de definitie die de gemeente Rotterdam hanteert.*

Wat verstaan we in het algemeen onder collectieve woonvormen*?

Collectieve woonvormen zijn er in allerlei soorten en maten. Bij collectieve woonvormen hebben bewoners gezamenlijk een actieve rol in de ontwikkeling, en/of het ontwerp, en/of de bouw, en/of het beheer van hun woongebouw, en/of zij delen voorzieningen met elkaar. De voorzieningen variëren van een gemeenschappelijke tuin tot een gezamenlijk huishouden. Voorbeelden van collectief wonen zijn mantelzorgwoningen, kleinschalige wooncomplexen, een woongroep, woongemeenschap of een modern hofje. Wooncomplex de Knarrenhof, Friends Wonen, Stadsveteranen, jongerenhuisvesting in een gemeenschappelijk pand, coöperatief wonen en Samenbouw zijn vormen van collectief wonen die besproken zijn op de inspiratiebijeenkomst op 22 februari 2023.

** In dit verslag is gekozen voor een algemene omschrijving van het begrip collectieve woonvormen.*

Aanleiding

Rotterdam kent sinds december 2019 het actieplan coöperatieve woonvormen, dat op 12 maart 2020 door de gemeenteraad werd aangenomen. In dit actieplan was opgenomen dat er een aantal pilots uitgevoerd zou worden. In 2022 zijn het actieplan en de pilots door kennisorganisatie Platform31 en onderzoeks- en adviesbureau Ecorys geëvalueerd. Er bestaan volgens deze bureaus geen harde cijfers over zowel het aanbod van als de behoefte aan vormen van coöperatief wonen. Op basis van de evaluaties van beide onderzoeksbureaus en de ervaringen uit de praktijk zijn verschillende signalen bij elkaar gebracht en is er een overzicht gemaakt van hoe de uitvoering van de pilots is verlopen. De conclusie uit de onderzoeken is dat, onder de huidige condities, de coöperatieve woonvorm voor een minderheid van het totaal aantal bewoners van Rotterdam een optie is. Een andere conclusie uit de onderzoeken is dat, gezien de financiële risico's bij een initiatief en de hoge gemeentelijke kosten, het succesvol realiseren van een coöperatieve woonvorm onder de huidige condities vrijwel niet mogelijk is.

Vanuit de evaluaties blijkt echter ook dat een vraag naar collectieve woonvormen, zoals Platform31 deze schetst, meer lijkt te passen in de huidige tijdgeest en in lijn is met het coalitieakkoord 2018-2022 van de gemeente Rotterdam. Uit onderzoek blijkt dat 30.000 tot 60.000 Rotterdammers in deze woonvorm zijn geïnteresseerd. Om het aanbod aan collectieve woonvormen goed op de Rotterdamse situatie af te stemmen, is een brede verkenning nodig. Vandaar dat er op 22 februari 2023 een inspiratiesessie over collectieve woonvormen is gehouden.

Hoofdlijnen van de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst zijn de deelnemers ingegaan op het actieplan en de evaluaties ervan. Vijf aansprekende voorbeelden vanuit het landschap aan collectieve woonvormen zijn als pitch gepresenteerd, waarna er in groepen over de voorbeelden met elkaar werd doorgesproken. Waarom inspireren deze voorbeelden? Kunnen we deze pitches toepassen op de Rotterdamse situatie? In de tweede gespreksronde werd de eerste verkenning van collectieve woonvormen verder verdiept. Vanuit deze verkenning werd ingezoomd op kansrijke collectieve woonvormen voor Rotterdam.

Wethouder Chantal Zeegers over collectief wonen

Wethouder Chantal Zeegers (Klimaat, Bouwen en Wonen) zei bij de start van de bijeenkomst onder meer het volgende over collectief wonen:
'De afgelopen jaren hebben we het actieplan coöperatieve woonvormen uitgevoerd. Uit de evaluatie blijkt duidelijk dat er in Rotterdam behoefte bestaat aan vormen van met elkaar wonen. Vandaag gaat het over de behoefte aan 'gezamenlijkheid' in het wonen. Hiermee verbreden we de behoefte aan coöperatief wonen naar een bredere behoefte aan collectieve woonvormen. Collectief wonen past in de huidige tijdgeest. Met elkaar samenwonen kan op allerlei manieren en met verschillende doelgroepen. Het kan een oplossing zijn voor starters, voor gezinnen en voor ouderen. Voor huurders en kopers. Voor jong en voor oud. Een vorm van collectief wonen kan verbinding en saamhorigheid tussen bewoners creëren. Het biedt kansen voor een woonvorm die duurzaam en leefbaar is. In Rotterdam is een groot woningtekort. Met collectieve woonvormen kunnen we mogelijk ruimte winnen. '
De wethouder wenste als afsluiting iedereen een inspirerende ochtend toe en gaf aan uit te kijken naar de uitkomsten van de bijeenkomst.

Terugblik op actieplan coöperatieve woonvormen

Door Frank Wassenberg, Platform31

Platform31 is door de gemeente Rotterdam gevraagd om het actieplan coöperatieve woonvormen te evalueren. Frank Wassenberg nam ons mee in de conclusies en aanbevelingen uit deze evaluatie.
De bevindingen van Platform31 zijn dat de eerste drie lijnen van het actieplan coöperatieve woonvormen succesvol zijn uitgevoerd. Er is een informatiepunt gerealiseerd en er is duidelijk aangegeven waar de nodige informatie en kennis te vinden is.
Er is in voldoende mate gecommuniceerd over wat er allemaal komt kijken bij het oprichten van een wooncoöperatie. Er is sprake van één loket, één gemeentelijk aanspreekpunt, met één coördinerend persoon. De coördinator is goed vindbaar voor mede-ambtenaren, vertegenwoordigers van bewonersinitiatieven en andere externen. Lijn vier en vijf uit het actieplan zijn deels gerealiseerd. De leden van het gemeentelijk expertteam waren afzonderlijk wel actief, maar niet actief als team. Het beschikbaar stellen van fysieke ruimte is ingevuld door vijf bestaande gemeentelijke panden van de verkooplijst van maatschappelijk vastgoed beschikbaar te stellen. De vijf voorstellen (businesscases) voor deze panden zijn om uiteenlopende redenen niet rondgekomen. Dit heeft ertoe geleid dat het expertteam niet actief heeft hoeven te worden. Uit landelijk onderzoek blijkt dat men bij het opzetten van een coöperatieve woonvorm tegen een aantal uitdagingen aanloopt. Zo is het een relatief onbekende woonvorm, en is de slagingskans sterk afhankelijk van beschikbare en betaalbare grond en de staat van het gebouw. Daarmee hangt samen de (voor)financiering van de voorfase, planfase, realisatie en exploitatie. En ook het recent oplopen van de rente en de bouwkosten speelt een rol. Coöperatief wonen maakt onderdeel uit van het bredere landschap van collectief wonen. Een voorzichtige inschatting van Platform31 is dat er bij een groep van tussen de 30.000 en 60.000 Rotterdammers een behoefte bestaat aan collectieve woonvormen.
De verbreding van coöperatief wonen naar vormen van collectief wonen biedt volgens de evaluatie van Platform31 kansen voor de toekomst.

Advies aan de gemeente

- Handhaaf actielijn 1 – 4 uit het actieplan: één gemeentelijk loket voor informatie en communicatie, en verbreedt het loket voor coöperatief wonen naar een loket voor collectief wonen.
- Bied ruimte voor alle typen van collectiviteit in het wonen.
- Help initiatiefgroepen sneller op weg. Bied ondersteuning voordat de businesscase rond is.
- Laat de ontwikkeling van collectieve woonvormen (en coöperatief wonen) over aan de professionals (woningcorporaties of markt).
- Wanneer er panden worden aangeboden, zorg dan voor betere kwaliteit en casco oplevering van de panden.
- Wijs in de stad kavels aan die uitsluitend voor een vorm van collectief wonen zijn bestemd.
- Zorg voor een eenduidige taxatie.
- Organiseer financiering in de voorfase, door garantstelling en/of een Rotterdams leenfonds, of door het uitgeven van grond in erfpacht.

Pitches en rondetafelgesprekken

Pitch 1: Samenbouw

Door Koos Kok, bureau Massa

Samenbouw

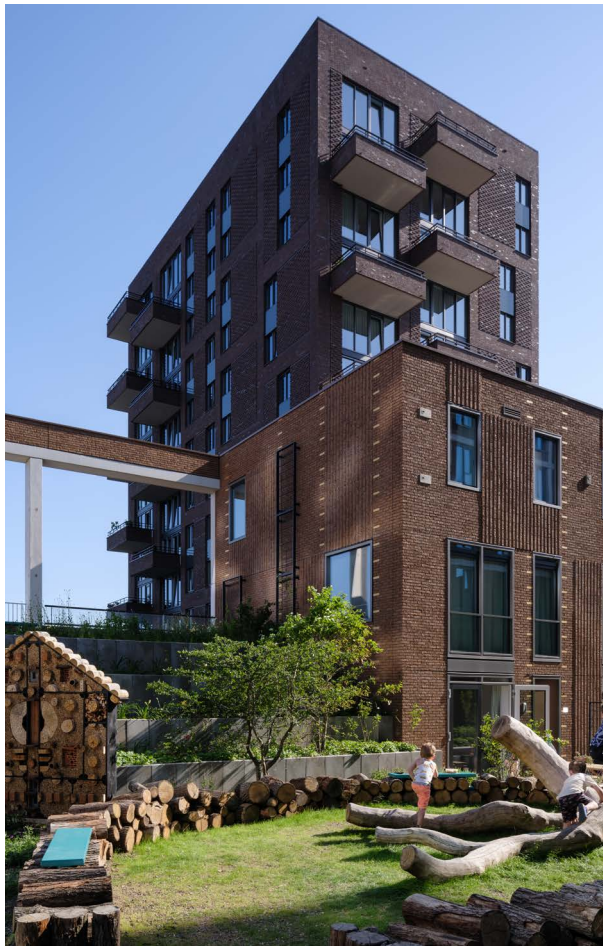
Samenbouw omvat volgens Koos Kok Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) en de kenmerken van een wooncoöperatie ineen: samen met een groep ben je opdrachtgever. De voordelen van samenbouw:

- Je deelt je eigen woning in;
- Je deelt voorzieningen;
- Je leert je buren kennen;
- Je betaalt wat het kost.

Samenbouw brengt ruimte voor collectiviteit en ruimte voor extra voorzieningen, door slim te delen.
Het zorgt voor sociale duurzaamheid. Doordat de woningen op maat ontworpen en gerealiseerd worden, sluit samenbouw aan op de werkelijke behoefte van de toekomstige bewoners. Het is een non profit ontwikkelmodel: de focus ligt op de projectwaarde. Er is sprake van hoge plankwaliteit, en er is tegelijkertijd geen sprake van verschraling in het maakproces en in de professionele begeleiding. Samenbouw is volgens Koos Kok bovendien geschikt voor een brede doelgroep.

Advies aan de gemeente

- Samenbouw verdient een serieuze plek in de stad, en is niet alleen bedoeld voor de moeilijke hoekjes of left-overs;
- Bekendheid, potentie én efficiëntie van samenbouw vergroten;
- Inbedden samenbouw in beleid: procedure ontwerpen;
- Maak een 'Rotterdamse Aanpak' voor samenbouw;
- Leer van andere steden: vermijd een aannemersmarkt:
    - De grondprijs hoeft volgens Koos Kok niet per se lager te zijn, maar zeker niet hoger;
    - Samenbouw is ook geschikt voor een bredere doelgroep, maar dan is de voorwaarde dat er sprake is van een sociale grondprijs.



Uitkomsten rondetafelgesprek

Samenbouw biedt volgens de deelnemers aan de gesprekstafel de kans om woningen permanent betaalbaar te houden. Door in te zetten op samenbouw worden woningen gebouwd waar de markt en het individu op wachten.

De grond en grondprijs zijn tijdens deze verdiepingsronde onderwerp van gesprek. Het gaat hierbij over het beleid van toewijzen (loting, tenders, gunnen, etc.) en over het matigen van de grondprijs. Er moet volgens de aanwezigen niet worden uitgegaan van de beste prijs, maar van de meest optimale prijs, waarbij rekening wordt gehouden met zaken die op een andere manier meerwaarde voor de wijk en stad opleveren. Er zou meer ruimte moeten zijn voor voorlichting, bekendmaking van de mogelijkheden en het bieden van ondersteuning bij de verkenning naar mogelijkheden voor samenbouw. Vanuit een bestaand werkmodel voor samenbouw zou met partijen een verdere professionalisering en schaalvergroting opgezet kunnen worden. De mindshift moet veranderen van bouwen voor het individu naar bouwen voor het collectief.

Samenbouwinitiatieven hangen nu nog te veel af van de initiatiefnemers. Samenbouw zou meer gemeengoed moeten worden. Het in beeld brengen van de stedelijke condities zou eraan kunnen bijdragen dat mensen zich uitgenodigd voelen om te participeren. Uiteindelijk wil je de toekomstige bewoner gedurende het gehele proces laten participeren, maar ook ontzorgen. Daarvoor is professionele begeleiding een randvoorwaarde.

Pitch 2: Jongerenhuisvesting

Door Wim van Losser/Remco Verbeek, Rotterdamse Douwers

Definitie van een Rotterdamse Douwer (de, m/v, meervoud: Douwers)

Een Rotterdammer die belangeloos, uit betrokkenheid, zijn netwerk, talent en vaardigheden inzet om een jongere een duwtje in de rug te geven, door samen met deze jongere en dus met vereende krachten de Rotterdamse handen uit de mouwen te steken, opdat deze jongere op zijn weg op z'n minst wat structuur terugvindt, en er niet voor terugdeinst om zo nodig wat te douwen tegen ontoegankelijke organisaties, ambtelijke molens of zich achter pantserglas verschuilende incassobureaus.

Particulier initiatief Jongerenhuisvesting

Jongeren in de leeftijd van 16 tot 27 jaar in kwetsbare situaties hebben behoefte aan een veilige plek om uit die situatie te kunnen komen. Op initiatief van een Rotterdamse Douwer zijn er vier woonlocaties beschikbaar gesteld met in totaal vijftien kamers voor deze doelgroep. De periode van plan tot oplevering van de kamers nam twee jaar in beslag.

Waarom is het ingewikkeld om ruimte te maken voor de doelgroep jongeren?

Het is lastig om een vergunning voor jongerenhuisvesting te krijgen. Het beleid is nu dat bij woningdelen er maar twee mensen gehuisvest mogen worden. Dit terwijl de beschikbare huizen plek bieden voor zes tot acht jongeren.

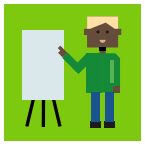
Uitkomsten rondetafelgesprek

Jongeren vormen een grote populatie in onze stad. Niet iedere jongere is verzekerd van een goede start. Bij de groep kwetsbare jongeren wordt huisvesting steeds meer een issue. De aanwezigen bespreken met elkaar hoe de doelgroep kwetsbare jongeren beter geholpen kan worden op de woningmarkt. In Rotterdam is een groep initiatiefnemers aanwezig die in het bezit is van woningen en die woningen beschikbaar wil stellen voor (kwetsbare) jongeren. De deelnemers verkennen met elkaar hoe gemeente en initiatiefnemers hierin met elkaar samen kunnen werken.

Advies aan de gemeente

- Maak het makkelijker mogelijk voor particuliere, sociale investeerders om bij te dragen aan de woningcrisis.
- Zorg voor maatwerk in de huisvestingsvergunning: bij woningdelen mogen nu maar twee mensen gehuisvest worden.
- Maak van collectieve woonvormen een aparte entiteit binnen de huisvestingsverordening. Andere gemeenten gaan hierin voor!

Pitch 3: Friends Wonen & Stadsveteranen



Door Annemarie Jol, AM Bouw

Friends Wonen & Stadsveteranen

Friends Wonen is initieel ontwikkeld voor starters op de woningmarkt. In de Friends-appartementen wonen meerdere mensen, vaak twee of drie personen, als 'friends' samen in één appartement. Denk aan vrienden of familieleden. Niet alleen in het appartement zelf zijn bepaalde ruimtes gemeenschappelijk, maar ook in het hele complex. Vrijwel alle complexen bestaan uit een mix van Friends-appartementen en reguliere appartementen, zowel koop als huur.

Interessant is ook het concept Stadsveteranen. In het concept Stadsveteranen kiezen senioren bewust voor een compacte een- of tweekamerwoning, waarbij ze veel faciliteiten delen in het wooncomplex. Voor ouderen kan deze vorm van samen wonen heel belangrijk zijn, aangezien eenzaamheid een veelvoorkomend probleem is binnen deze groep.

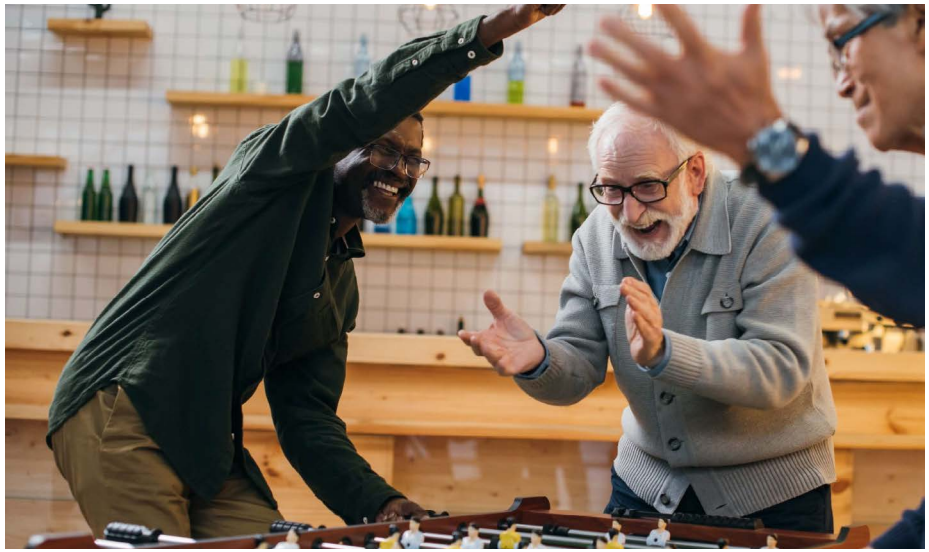
Uitkomsten rondetafelgesprek

Tijdens het rondetafelgesprek wordt besproken hoe Friends Wonen en het concept van Stadveteranen in de praktijk werken. Het succes van deze vorm van collectief wonen hangt voor een groot deel af van de motivatie van de mensen om echt voor deze woonvorm te gaan. Het gaat niet zozeer om de selectie aan de poort. Ook hoeft er niet van tevoren een groep beschikbaar te zijn. De verhuurder moet wel beseffen dat dit concept niet voor iedereen geschikt is. Er is een actievere rol van een woonconsulent nodig om de nodige begeleiding te bieden. De Friends of Veteranen worden met elkaar gematcht. Als een van de Friends of Veteranen weggaat, gebeurt plaatsing van een nieuwe bewoner alleen met instemming van de overige bewoners. Het gaat hier om sociale woningen die geen deel uitmaken van het toewijzingsbeleid via Woonnet Rijnmond. Als iemand kiest voor Friends Wonen of het concept van Stadsveteranen, moet er een motivatiebrief geschreven worden. De verantwoordelijkheid ligt bij de mensen zelf.

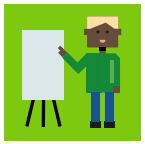
Advies aan de gemeente

- Maak het mogelijk dat meerdere bewoners op één adres wonen.
- De verhuurder moet actief de community en het gebruik van collectieve voorzieningen monitoren en stimuleren.
- Onderzoek hoe Stadsveteranen zich in de stad bewegen. Aan welke voorzieningen heeft deze doelgroep behoefte?
- Zoek uit in hoeverre woningcorporaties beperkt zijn in het realiseren van collectieve woonvormen en vormen van coöperatief wonen.

In Rotterdam bestaan de Friends woningen nog niet. Bij de ontwikkeling van het Baankwartier is er wel het plan om het concept van Stadveteranen te implementeren. Daar is AM Wonen betrokken bij de ontwikkeling van het gebied. Het begint volgens de aanwezigen wel bij de behoefte van de mens aan deze vorm van collectief wonen. Er is meer promotie, bekendheid en herkenbaarheid nodig van het concept Friends Wonen. De gemeente zou meer ruimte moeten bieden voor dit soort initiatieven. In een ontwikkel-uitvraag zou meer dan nu meegenomen moeten worden dat de gemeente op zoek is naar deze en andere vormen van collectief wonen.



Pitch 4: coöperatieve condities voor Rotterdam



Door Arie Lengkeek, initiatief Recht op de Stad

Waarom coöperatief wonen?

De stad wordt ontwikkeld vanuit de kracht van huidige en toekomstige Rotterdammers. Wonen is een grondrecht, waarbij betaalbaarheid, zeggenschap en solidariteit, ook voor de lange termijn, het uitgangpunt is. Recht op de Stad ondersteunt vanuit die visie de initiatieven voor coöperatief wonen in de stad, zoals de initiatieven van het Rotterdams Woongenootschap, Wielewaal, Vereniging de Roos en Bewonersvereniging Rotterdam Zout aan de Zoutziederstraat. Coöperatief wonen is succesvol wanneer de juiste condities worden gecreëerd. Dit is in diverse steden gelukt: Nijmegen, Den Bosch, Amsterdam, Groningen en Almere gingen voor. Eerst condities bouwen, dan coöperatief bouwen, aldus Arie Lengkeek.

Uitkomsten rondetafelgesprek

Een coöperatieve woonvorm biedt volgens de deelnemers aan dit gesprek kansen voor betaalbaar wonen voor verschillende doelgroepen. Coöperatief wonen is interessant voor jong en oud, voor starters, senioren en gezinnen. Er zijn al bestaande en geslaagde voorbeelden in andere steden. Een geslaagde coöperatieve woonvorm kan bijdragen aan de betaalbaarheid, zeggenschap en solidariteit voor en onder bewoners, ook voor de lange termijn. Kwantificeer de meerwaarde van sociale duurzaamheid, maatschappelijke verbinding en cohesie in de buurt bij de ontwikkeling van vastgoed, een wijk of een gebied.

Coöperatief wonen biedt een sociaal vangnet. In een wooncoöperatie kunnen bewoners elkaar helpen en voor elkaar zorgen wanneer nodig. Dit is van groot belang, gezien het feit dat de zorg in de toekomst door de toenemende vergrijzing onbetaalbaar c.q. niet meer te financieren dreigt te worden. Wat zijn de randvoorwaarden en hoe realiseren we die, wanneer die randvoorwaarden er nu nog niet zijn? De gemeente moet volgens de aanwezigen beginnen en vervolgens andere partijen aan zich binden. Betrek de markt erbij, onder wie ook grote projectontwikkelaars. Maak afspraken met corporaties over coöperatief wonen. In Nijmegen is een speciale corporatie opgericht om een beheercoöperatie met huurders mogelijk te maken.

Advies aan de gemeente

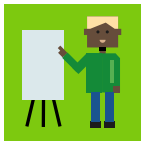
- Maak een heldere definitie voor wooncoöperaties;
- Sluit met grondbeleid, vastgoed en taxaties aan op die definitie;
- Beperk coöperaties niet tot middenhuur, deze woonvorm is juist voor iedereen bedoeld;
- Organiseer een Rotterdams financieringsfonds voor de start van nieuwe wooncoöperaties;
- Neem (beheer-) coöperaties op in de prestatieafspraken tussen gemeente en coöperaties;
- Locatie, locatie, locatie: het begint bij de beschikbaarheid van grond.

Het is volgens de deelnemers aan het rondetafelgesprek een misverstand dat een coöperatieve woonvorm niet te financieren is. De financierders (banken) zijn niet het probleem. De beschikbaarheid en betaalbaarheid van panden en grond is het probleem. De gemeente zou zich minder moeten richten op de vastgoedwaarde van een potentieel pand (= korte termijn denken), maar meer op de kasstromen (= lange termijn denken). En de gemeente moet bereid zijn om een onrendabele top te financieren en initiatiefnemers financieel te ondersteunen bij nieuw op te zetten coöperaties. Denk aan het oprichten van een Rotterdams financieringsfonds. Zie als voorbeeld de stimuleringslening van de gemeente Amsterdam. Zorg voor de beschikbaarheid van panden en grond en bied een passende grondprijs aan; zie als voorbeeld de gemeente Almere. Daarbij moet niet alleen gekeken worden naar het gemeentelijke vastgoed, maar ook naar particuliere panden. Ga op zoek naar een grote locatie in een bestaande gebiedsontwikkeling, waarbij ontwikkelaars betrokken zijn. Zet erfpacht in; daardoor kunnen de huren betaalbaar blijven.

Naast bovengenoemde voorwaarden zijn er ook aandachtspunten die nog niet langsgekomen zijn. Kies voor de goede schaalgrootte van een coöperatieve woonvorm. Het delen van voorzieningen wordt pas interessant c.q. betaalbaar bij een grotere groep, waarbij diversiteit van de groep de wooncoöperatie kansrijker maakt. Richt wooncoöperaties op in bestaande appartementengebouwen. Professionaliseer de opzet en werkwijze om tot een wooncoöperatie te komen. Stel een integraal werkende kwartiermaker aan, zoals Amsterdam heeft gedaan. De kwartiermaker is iemand met positie in de gemeentelijke organisatie, die intern de benodigde condities regelt en verantwoording aflegt aan de politiek. Werk als gemeente aan een zelfkritisch vermogen. Leer van je eigen fouten en belemmeringen. Leer van de mislukte pilots. Denk in mogelijkheden. Het Didamarrest hoeft volgens de deelnemers aan het gesprek geen belemmering te zijn.

Pitch 5: Knarrenhof

Door Peter Prak, Stichting Knarrenhof



Stichting Knarrenhof®: leuk, veilig en zelfstandig wonen

Knarrenhof® is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Het is een vrijblijvende gemeenschap waarin men van elkaars kennis, kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. De Meergeneratiehofjes zijn bedoeld voor mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waarbinnen iedereen elkaar kent. Hier helpt men buren wanneer nodig. Niet met zorg, maar met aandacht.

Waarom dit concept?

- Het is betaalbaar, ook voor de kleine beurs; combinaties mogelijk van sociale huur, sociale koop, middeninkomen etc.;
- Vergrijzing in Nederland: de zorg wordt onuitvoerbaar en onbetaalbaar;
- Scheiden van wonen & zorg: ouderen wonen langer thuis;
- Benutten van ongebruikte leegstand. Er zijn veel ongebruikte vierkante meters in Nederland die voldoende ruimte bieden voor het bouwen van 200.000 woningen.

Stichting Knarrenhof gelooft in een loyaal netwerk. De woningmarkt is sterk gepolariseerd. Op het moment dat je elkaar niet kent, ga je elkaar niet helpen. De maatschappelijke visie van de Knarrenhof is dat inclusief wonen een concept is voor mensen met een inkomen van een half keer modaal tot drie keer modaal. Voor mensen met een inkomen van drie keer modaal en meer is voldoende woonaanbod beschikbaar, die mensen hoef je niet te helpen. Maar 70% van Nederland heeft een inkomen onder de drie keer modaal. Die 70% moet je leren om in een concept als de Knarrenhof met verschillende doelgroepen te wonen en om te gaan.

Advies aan de gemeente

- Zorg voor locatie, locatie, locatie;
- Voorkom sectorale cultuur bij overheden: er is geen besef van urgentie & regie, wel marktwerking.
- Voorkom machtsdenken en neiging tot winstmaximalisatie via vastgoed.

Peter Prak is bij de wethouders van de vier grote steden op gesprek geweest. In Rotterdam heeft hij gesproken met Sven de Lange, voormalig wethouder volksgezondheid, zorg en ouderen in Rotterdam. De intenties zijn mooi, aldus Peter Prak, maar het duurt erg lang voordat er daadwerkelijk iets wordt gerealiseerd. Er is geen grote stad waar zoveel ouderen wonen als in Rotterdam; ouderen die tegelijkertijd ook heel arm zijn. Als het probleem ergens moet worden aangepakt, dan is het wel in Rotterdam, aldus Prak.

Uitkomsten rondetafelgesprek

Als reactie op de presentatie van Peter Prak wordt aangegeven dat het een hele goede stap is dat de Knarrenhof nu meergeneratiewoningen realiseert. Dat is op de langere termijn een veel duurzamer concept. Met name de diversiteit van de woongemeenschap is iets wat mensen erg aanspreekt in het concept Knarrenhof. Interessant hierbij is dat dat er een community ontstaat waarvan de leden voor elkaar zorgen.

Dit is volgens de deelnemers aan het gesprek een heel inspirerend concept, het is de toekomst. Generatiewoningen zoals de Knarrenhof dragen bij aan inclusiviteit en variatie in het bouwen. Er is heel veel respect voor de realisatie van de Knarrenhof, want het is een hele opgave geweest om dit woonconcept te realiseren

Onder welke voorwaarden kunnen we dit concept in Rotterdam verder brengen? Een Knarrenhof is volgens Peter Prak op elke locatie in Rotterdam mogelijk. Het begint bij beschikbare grond en een redelijke grondprijs. Met dit woonconcept wordt een maatschappelijke meerwaarde gerealiseerd. De Knarrenhof leidt tot meer betrokkenheid bij elkaar en tot minder zorgkosten. Om het concept tot een succes te maken, moet de gemeente volgens de aanwezigen flexibel worden in de hoogte van de grondprijs. Een andere belangrijke voorwaarde is de samenwerking met de corporaties. De financiering via een corporatie gebeurt met behulp van geborgde leningen. Als aan de bovengenoemde condities kan worden voldaan, zijn de aanwezigen het er over eens dat de Knarrenhof de toekomst is. Het maakt niet uit waar in Rotterdam. Het kan overal!

Uitkomsten gespreksrondes over verschillende thema's binnen collectief wonen

Collectieve woonvormen en kansen voor betere leefbaarheid in de wijken

Collectieve woonvormen trekken groepen aan rond een ideaal. Een collectieve woonvorm kan een bijdrage leveren aan het oplossen of verzachten van problemen op het gebied van zorg, mobiliteit, energie, klimaat en een gebrek aan gezonde voeding. Naar elkaar omkijken en elkaar helpen wordt in een collectieve woonvorm vanzelfsprekender. Er ontstaan nieuwe oplossingsrichtingen. Noaberschap (een Twents en deels Sallands begrip) is een sociale verhouding binnen een kleine gemeenschap: de noabers ofwel buren staan elkaar bij met raad en daad indien nodig. Eigenlijk is het een ruimere en intensieve vorm van burenhulp, die onontbeerlijk is voor bewoners van boerderijen en dorpen die niet altijd kunnen rekenen op goede openbare voorzieningen. Er ontstaat verbinding tussen mensen die verschillen in culturele achtergrond, generatie, opleidingsniveau, etc. Door die verbinding valt de angst voor het onbekende weg. Verschillende collectieve woonvormen binnen een wijk kunnen samen optrekken bij het indienen van bewonersinitiatieven. Er ontstaat een gezamenlijke weerbaarheid tegen zaken die een probleem voor de wijk kunnen vormen.

Kansrijke doelgroepen voor collectieve woonvormen

Collectieve woonvormen zijn eigenlijk geschikt voor alle doelgroepen. Collectieve woonvormen kunnen het verschil maken in het mengen van doelgroepen. Collectieve woonvormen dragen bij aan een gezonder leven en minder eenzaamheid. Wonen is en blijft wel de primaire opgave. Die primaire woonopgave moet wel te allen tijde losgekoppeld kunnen worden van de zorg. Er zou een open discussie moeten plaatsvinden over welke propositie, welke woonvorm, het meeste impact voor Rotterdam heeft. Dit pleit ervoor om niet alleen vanuit doelgroepen te denken. Anderzijds blijft het denken in oplossingen gericht op bepaalde doelgroepen wel effectief. Het palet aan doelgroepen moet inzichtelijker worden, want op basis daarvan kun je het palet aan collectieve woonvormen misschien ook verder uitbreiden. Om te komen tot succesvolle collectieve woonvormen zou de sturing en het opdrachtgeverschap bij de gemeente moeten liggen, waarbij een stevige kwartiermaker een must is. Het is daarbij realistisch om voor ogen te houden dat, hoe coöperatiever de woonvorm is, des te kwetsbaarder deze vorm is.

Collectieve woonvormen en kansen voor coöperatieve woonvormen

Ons doel is vandaag om wooncoörporaties wèl mogelijk te maken, aldus de deelnemers aan dit groepsgesprek. Wat men echter in de beleving vooral tegenkomt, zijn financiële belemmeringen. Enerzijds het rondkrijgen van een businesscase en anderzijds ook de financiering. De vijf pilots voor coöperatieve woonvormen zijn om uiteenlopende redenen niet geslaagd. Dat is extra vervelend omdat ze allen vanuit een burgerinitiatief zijn ontstaan. Hoe kunnen we er nu voor zorgen dat het wèl kan, ook financieel? Volgens een aantal deelnemers zit het niet alleen in de financiën, maar ook in professionaliteit van de initiatiefnemers.
Mogelijke financieringsbronnen:

- Revolverend fonds opzetten en subsidies beschikbaar stellen in de initiatieffase door de gemeente.
- Een gedeelde garantie van het Rijk en lokale overheden. De provincie kan daarbij helpen.
- Bestaand waarborgfonds sociale woningbouw (WSW). De borging van de corporatiesector uitbreiden naar wooncoöperaties. Hierdoor kunnen wooncoöperaties tegen een lagere rente lenen, net als woningcorporaties, en dat maakt de haalbaarheid van business cases groter. Hierdoor wordt deze woonvorm toegankelijk voor meer doelgroepen.
- De beste financiering is de financiering die je niet nodig hebt. Denk hierbij aan erfpacht, uitgestelde betaling van de grondkosten, of het beschikbaar stellen van grond tegen een prijs die in lijn is met de sociale grondprijs.
- Niet marktconform taxeren en de maatschappelijke relevantie van wooncoöperaties mee laten wegen.
- Banken hebben de intentie om te willen financieren, maar wel binnen bepaalde voorwaarden.
- Creatiever nadenken over geld en financiering. Betrek bijvoorbeeld pensioenfondsen.

Het systeem en de regelgeving moeten volgens de deelnemers aan het gesprek zo worden ingericht dat initiatieven een kans hebben om binnen een paar jaar 'woonklaar' te zijn. Dat vraagt om een visie op coöperatief wonen, zodat een initiatief tot een serieuze businesscase kan leiden. Dat betekent ook dat je niet alles in een pilot moet uitvinden, maar dat je pilots opzet waarbij alles zoveel als mogelijk al uitgedacht en gereed is, zodat je snelheid kunt maken.

Er is een grote groep mensen die nu nog geen kans maakt op deelname aan een wooncoörporatie. Er ligt een kans, door co-operationele partijen, zoals ontwikkelaars en woningcoöperaties, bij dit proces te betrekken. Gemeente, initiatiefnemers en financierders kunnen onderzoeken wie de benodigde grond of het gebouw in bezit heeft en vervolgens kan men met elkaar gaan zoeken naar de financiële middelen. Daarna kan de rest van de belangstellenden zich bij de voorhoedegroep voegen. Door de tijd heen kan er dan een homogene groep ontstaan.

Conclusie: er is genoeg perspectief; het kan wèl. Wel erkennen de deelnemers aan dit gesprek dat er nog een aantal hobbels te nemen zijn.

Collectieve woonvormen en kansen voor middeninkomens

De stad draait om mensen met middeninkomens, zoals politieagenten, verpleegkundigen en leraren. Daarom zouden juist zij ook gebruik moeten kunnen maken van collectieve woonvormen. Voor gezinnen met middeninkomens bieden collectieve voorzieningen veel mogelijkheden. Denk onder andere aan gezamenlijke kinderopvang en een gezamenlijke tuin. Het organiserend vermogen van middengroepen kan helpen bij het vormen van collectieve woonvormen. De behoefte aan middenkoop is groot onder middeninkomens.
In de huidige markt worden er echter vooral middenkoop-appartementen van 50-60 m2 gebouwd; vaak zijn dat te kleine oppervlaktes voor een gezin.

Het traject om tot een collectieve woonvorm te komen, moeten we zo makkelijk mogelijk maken: dan neemt de kans toe op interesse vanuit de middengroepen en andere groepen. Er is meer onderzoek nodig naar de behoeften van middengroepen. We kennen deze groep nog te weinig in relatie tot hun behoefte aan collectieve woonvormen.

Er wordt van corporaties ook al het nodige gevraagd voor de huisvesting van andere groepen, zoals statushouders en andere kwetsbare doelgroepen. Gaat het de corporaties wel lukken om ook iets voor de middeninkomens te organiseren? De deelnemers aan dit gesprek weten één ding zeker: wanneer we het aan de markt overlaten, komt er weinig terecht van collectieve woonvormen voor de middeninkomens.

Collectieve woonvormen en kansen voor woningcorporaties.

Er zijn zowel kansen voor collectieve woonvormen in bestaande bouw als in nieuwbouw. Woongebouw Oldenoord in IJsselmonde is verbouwd tot wooncomplex Nieuw Oldenoord, met 31 appartementen voor ouderen, inclusief gemeenschappelijke recreatiezaal, terras, tuin, fitnessruimte en kluskamer. Hoe gaaf is het om een collectieve woonvorm te realiseren voor kwetsbare doelgroepen? Deze woonvorm kan de zelfredzaamheid van ouderen bevorderen. Het is niet eenvoudig om mensen bij elkaar te laten komen en elkaar te leren vinden in een collectieve woonvorm. In Hillegersberg, in wooncomplex Grindhorst aan de Grindweg, heeft het tien jaar geduurd voordat de woonvorm echt goed functioneerde. In de praktijk is het ook moeilijk om een nieuwe deelnemer voor een collectieve woonvorm te vinden. Dat geldt vooral voor ouderen, voor jongeren ligt het eenvoudiger.

Samen koken is laagdrempeliger dan volledig collectief te wonen of een wooncoöperatie te ontwikkelen. Bij initiatieven in de bestaande bouw moet begonnen worden met het formuleren van kernwaarden. Gaan we gezamenlijk koken? Wat gaan we nog meer samen doen? Vooral voor ouderen kunnen collectieve woonvormen belangrijk en nuttig zijn. Tijdens het vormen van de collectieve woonvorm wordt de groep nog verder gevormd en verbonden. Een andere optie is het op grote schaal optoppen van bestaande gebouwen. Het heeft meerwaarde om in een (woon)gebouw verschillende vormen van wonen te realiseren. Het optoppen van (woon)gebouwen maakt dit mogelijk.

Het concept van Friends Wonen van AM is volgens de deelnemers aan dit gesprek mooi, maar het werkt pas echt als het gebouw zich daarvoor leent. En ook: als er geen geschikte groep mensen voor het concept Friends Wonen is op het moment dat het nodig is, dan moet er een terugvaloptie zijn.

Vraag aan de corporaties: hoe landt wat we tijdens deze gespreksronde bespreken, in de afspraken tussen de gemeente en de corporaties? Landen de afspraken in de prestatieafspraken die iedere twee jaar tussen de gemeente en woningcorporaties worden gemaakt? De kans bestaat dat er bezwaren komen tegen de toewijzing van woonruimte voor collectieve woonvormen; denk aan woonruimte die normaliter als beschikbaar op Woonnet Rijnmond zou staan. Hoe het ook is: bij de verdeling van woonruimte blijft het om schaarste gaan, concluderen de aanwezigen.

Hoe gaat het verder?

Van deze inspiratiebijeenkomst over collectieve woonvormen wordt een verslag gemaakt. Dit verslag wordt naar alle deelnemers aan de inspiratiebijeenkomst en de raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte gestuurd. De inzichten uit de inspiratiebijeenkomst gaat de gemeente verwerken in de nieuwe woonvisie die in het najaar van 2023 aan de gemeenteraad wordt aangeboden.