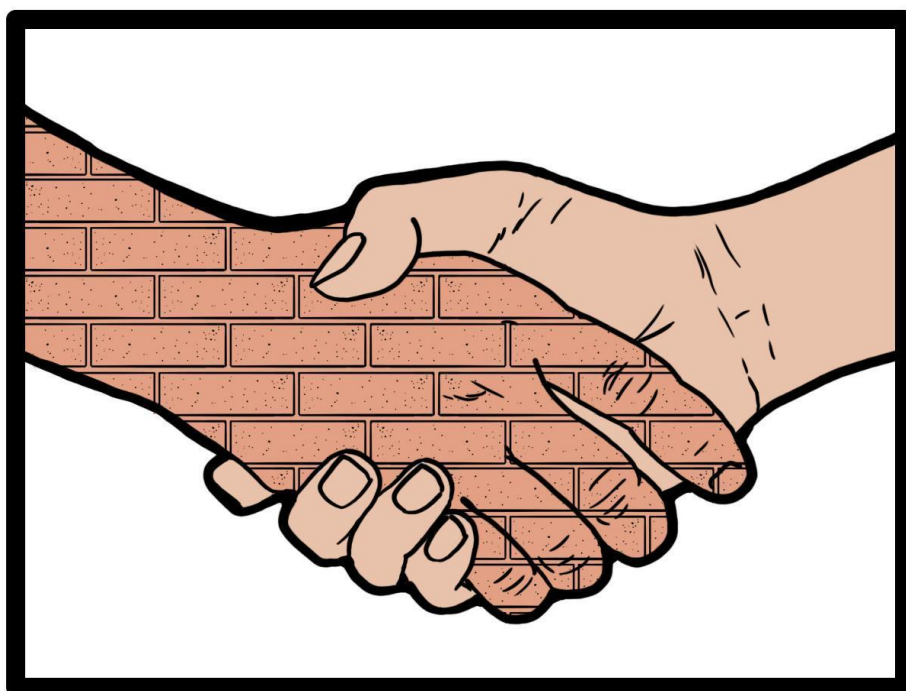


Initiatiefvoorstel

Samen Beter Wonen

De verbinding tussen het fysiek domein en het sociaal domein.



**GROEN
LINKS**
HAARLEM



Inleiding: de verbinding tussen fysiek en sociaal	2
Ontwikkelingen: de wereld verandert	3
Bevolkingssamenstelling: toename van eenpersoonshuishoudens	3
Haarlemse woningvoorraad: kleinere woningen in hogere dichtheden	4
Sociale trends: individualisering en eenzaamheid	5
Woonwensen: groeiende diversiteit	6
Consumentengedrag: van bezit naar gebruik	7
Achtergrond: de meerwaarde van samen wonen	7
Gemeenschapszin	7
Gezondheid	8
Duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie	9
Inspiratie: de vele vormen van samen wonen	9
Verschillende collectieve woonvormen: wie bepaalt?	9
Voorbeelden uit Haarlem en daarbuiten	10
Onze ambitie voor Haarlem	14
Initiatiefvoorstel: aan de slag	15

Inleiding: de verbinding tussen fysiek en sociaal

Haarlem is in ontwikkeling: fysiek, waarbij de gemeente 10.000 woningen toevoegt met behoud van groen, leefbaarheid en duurzame bereikbaarheid. En sociaal: we voeren beleid om kansengelijkheid te vergroten, gezond leven mogelijk te maken voor alle Haarlemmers en eenzaamheid tegen te gaan.

Dit initiatiefvoorstel slaat een brug tussen het sociaal- en fysiek domein, om aan te sluiten op maatschappelijke ontwikkelingen¹: het tekort aan betaalbare woningen, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens, de toename van eenzaamheid, de toenemende vergrijzing en de noodzaak om duurzamer te bouwen en te leven.

Dit initiatiefvoorstel richt zich op collectiviteit in de woningbouw: woonvormen gericht op ontmoeting, woningen met gedeelde voorzieningen en wooncoöperaties waar bewoners zelf een wooncomplex ontwikkelen. Al deze vormen geven een sociale meerwaarde aan de fysieke stenen. Iedereen heeft een eigen, zelfstandig woning maar tegelijkertijd kennen bewoners elkaar, ondersteunen ze elkaar en delen ze ruimtes en spullen. Het zijn kortom plekken waar mensen 'samen beter wonen'. Inspiratie voor dit voorstel was de podcast² van Veerle van Dieren over de experimentele flats in Utrecht, waar in de jaren 70 al ingezet werd op wonen in gemeenschappelijkheid. Een aanrader voor iedereen die meer inzicht wil krijgen in de meerwaarde van collectiviteit.

Met dit initiatiefvoorstel geven GroenLinks, Actiepartij, Partij voor de Dieren, CDA, PvdA en D66 gezamenlijk actief invulling aan een onderdeel van het Haarlemse coalitieakkoord, namelijk:

“We stimuleren alternatieve woonvormen en -ontwikkelingen, zoals woningcoöperaties en zelfbouw en het college informeert de raad over geschikte locaties.” - coalitieakkoord, pagina 6

Door niet alleen stenen te stapelen, maar ook letterlijk ruimte te geven aan de sociale kant van het wonen, bouwen we toekomstbestendige woningen die bijdragen aan sociale, groene en leefbare buurten. Voor de Haarlemmers van nu en de Haarlemmers van de toekomst.

We hopen op brede steun voor dit voorstel.

Ziggy Klazes, GroenLinks Haarlem
Dion Heinis, PvdA Haarlem
An-Jes Oudshoorn, D66 Haarlem
Petra Oppenhuis, CDA Haarlem
Jacqueline van den Broek, Partij voor de Dieren Haarlem
Gertjan Hulster, Actiepartij Haarlem

¹ [Gebiedsontwikkeling.nu](https://gebiedsontwikkeling.nu), 'Waar en voor wie bouwen we?' (2019)

² [Veerle van Dieren, podcast 'Het spoor terug' \(2022\)](#)

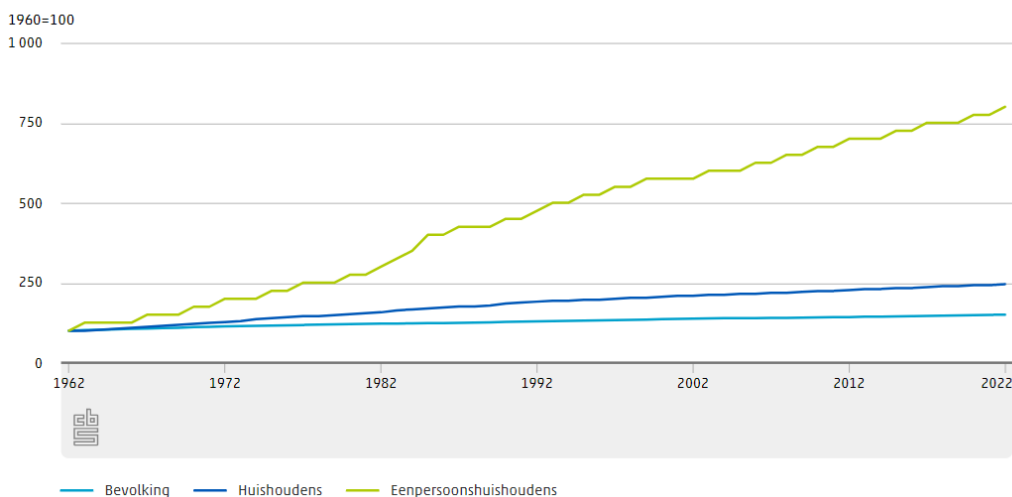
Ontwikkelingen: de wereld verandert

De wereld is continu in verandering. Het wonen in collectieve woonvormen en complexen met gedeelde voorzieningen sluit aan op de ontwikkelingen die al gaande zijn: een groeiend aantal eenpersoons huishoudens, vergrijzing, eenzaamheidsproblematiek, stijgende zorgkosten, de noodzaak om duurzamer te bouwen en te leven en de noodzaak om in hogere dichtheden te bouwen, zeker in een compacte stad als Haarlem. Daarom is dit hét moment om te kiezen voor meer collectiviteit in onze bouwplannen. In dit hoofdstuk schetsen we kort de meest relevante ontwikkelingen waar dit initiatiefvoorstel op aansluit.

Bevolkingssamenstelling: toename van eenpersoonshuishoudens

Het aantal mensen dat in Nederland alleen woont, neemt al sinds de jaren zeventig toe.³ Alleenwonenden zijn relatief vaak twintigers, maar voor ouderen boven de zeventig is de kans om zonder anderen te (moeten) wonen het grootst. De verwachting is dat de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens blijft toenemen.⁴

Groei bevolking en huishoudens



Figuur: ontwikkeling van het aantal eenpersoonshuishoudens. Bron & bewerking: CBS

Ook in Haarlem neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe. Haarlem is een '100.000+' gemeente met een hoge bevolkingsdichtheid: meer dan 5000 inwoners per vierkante kilometer. Die inwoners zijn verspreid over 78.202 huishoudens. Er zijn nu al relatief veel eenpersoonshuishoudens gevestigd in Haarlem: ongeveer 44% van de huishoudens bestaat uit één persoon, tegenover het landelijk gemiddelde van 18% eenpersoonshuishoudens. In 32% van de Haarlemse huishoudens wonen kinderen. Een kwart van de meerpersoons huishoudens in Haarlem heeft geen inwonende kinderen.

Ook echtscheidingen kunnen er voor zorgen dat mensen alleen komen te staan, al dan niet met inwonende kinderen. Haarlem volgt de landelijke trend waar het aantal echtscheidingen betreft. Dat betekent dat ook in Haarlem 1 op de 3 huwelijken ontbonden wordt. 10,26% van de inwoners was in 2021 gescheiden, dat is iets meer dan het Nederlands gemiddelde⁵.

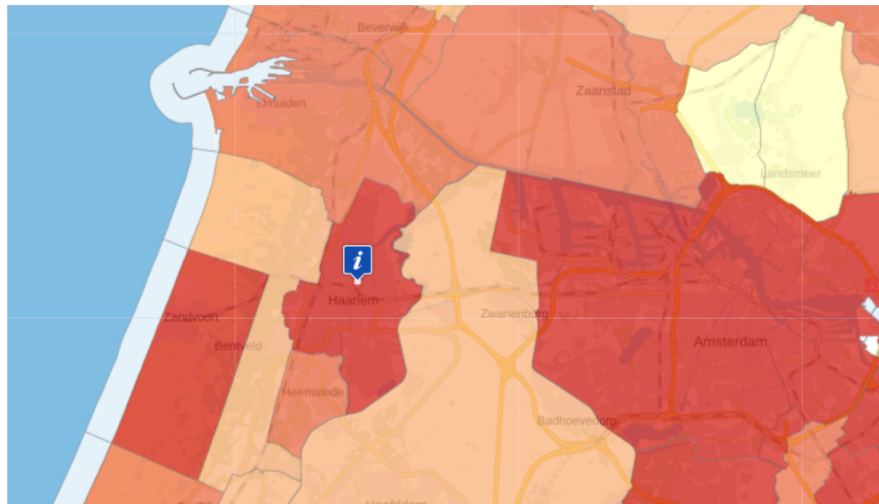
³ [CBS, woonsituatie huishoudens.](#)

⁴ [CBS, prognose 9 miljoen huishoudens in 2038](#)

⁵ [Independer, 'Minder scheidingen 2021' \(2021\)](#)

**Percentage
eenpersoonshuishoudens -
Gemeenten (2020)**

- onbekend, geheim of nihil
- minder dan 15%
- 15% tot 20%
- 20% tot 25%
- 25% tot 30%
- 30% tot 35%
- 35% tot 40%
- 40% of meer



Bron: CBS, 2020

*Figuur: percentage eenpersoonshuishoudens in Haarlem en omliggende gemeenten
Bron & bewerking: CBS*

De beperkte ruimte binnen de Haarlemse gemeentegrenzen en de bevolkingssamenstelling van Haarlem maken dat het toevoegen van woningen in Haarlem veelal gebeurt met relatief kleine woningen, passend bij het relatief hoge aandeel kleine huishoudens. Het wonen met gedeelde voorzieningen en het wonen in collectieve woonvormen sluit goed aan bij die bouwopgave.

Haarlemse woningvoorraad: kleinere woningen in hogere dichtheden

Haarlem kent, net als veel andere delen van ons land, een nijpend tekort aan betaalbare woningen. Daarom bouwen we de komende jaren 10.000 nieuwe woningen. De huidige woningvoorraad kent nog veel relatief grote woningen: de gemiddelde woningoppervlakte bedroeg in 2022 99m². 49,8% van de Haarlemse woningen zijn eengezinswoningen, dus grondgebonden huizen. 50,2% van de woningen zijn appartementen.

Helaas zijn er geen cijfers beschikbaar over het aantal woningen dat deel uitmaakt van een collectieve woonvorm of gedeelde voorzieningen heeft. Wel zien we in de woningbouwplannen van de afgelopen jaren een aantal ontwikkelingen die aansluiten op de demografische trends: meer kleine woningen in hogere dichtheden. Dit draagt uiteraard ook bij aan de betaalbaarheid van de woningen én het zorgt dat we woningen kunnen toevoegen zonder het onmisbare groen in en rond de stad vol te bouwen.

In 2018 bracht Stec Groep⁶ de verschillende doelgroepen voor micro appartementen en andere kleine woningen (< 50m²) in beeld. Stec Groep concludeert dat gedeelde ruimtes en voorzieningen een manier zijn om Micro-appartementen aantrekkelijker te maken voor bewoners. *"Door het kleine woonoppervlak van Micro-appartementen, hebben gedeelde voorzieningen relatief snel meerwaarde als verlengstuk van de woning. Voorbeelden zijn: collectieve buitenruimten (denk aan een gemeenschappelijke (dak)tuin), wasserette, fitnessruimte, lobby/ontvangstruimte, co-working space, met of zonder keuken of koffiebar). Hoe meer bewoners, hoe groter het draagvlak voor gedeelde voorzieningen. Het succes van dit soort voorzieningen kent echter ook een omslagpunt, want het valt of staat met de verantwoordelijkheid die bewoners ervoor voelen. Naast een goed beheer van gedeelde voorzieningen, is het ons-kent-ons-gevoel van belang."*

⁶ [Stec Groep, 'Klein wonen, functies, doelgroepen en praktijk' \(2018\)](#)

Sociale trends: individualisering en eenzaamheid

Een maatschappelijke factor die in de afgelopen decennia duidelijk een stabiele trend volgt is de behoefte aan contact met anderen.⁷ De coronapandemie heeft dat opnieuw pijnlijk duidelijk gemaakt, maar eenzaamheid is al jaren een groeiend probleem in onze huidige samenleving. Meer dan 40 procent van de Haarlammers zegt zich regelmatig eenzaam te voelen, door 11 procent van de Haarlammers wordt eenzaamheid als een ernstig probleem ervaren.

		Nederland	Haarlem
Eenzaamheid			
Eenzaam	%	46,6	47,0
Ernstig/zeer ernstig eenzaam	%	11,0	11,1
Emotioneel Eenzaam	%	28,5	28,8
Sociaal Eenzaam	%	29,6	29,5

Bron: Gezondheidsmonitor Volwassenen en Ouderen 2020, GGD'en, CBS en RIVM

Eenzaamheid wordt ten onrechte vaak gezien als een probleem van ouderen. Nu komt eenzaamheid bij deze groep weliswaar het meeste voor en is ook vaak structureel van aard. Maar ook onder jongeren is eenzaamheid een groeiend probleem⁸. Ook dat is in de periode van de covidpandemie en de periode daarna steeds zichtbaarder geworden.

De eenzaamheidsproblematiek heeft daarmee niet alleen een grote impact op het welzijn, het heeft ook financiële consequenties. Mensen die lijden aan ernstige of zeer ernstige eenzaamheid maken tot een jaar later nog 40 tot 50 procent hogere zorgkosten dan mensen die zich niet eenzaam voelen. Onder jonge mensen tussen 19 en 40 jaar is dit verschil in gemaakte zorgkosten het grootst. Dat blijkt uit een studie van de Universiteit Maastricht (UM) onder bijna 350.000 Nederlanders.⁹ De Maastrichtse onderzoekers pleiten voor een urgente aanpak van eenzaamheid. Woonvormen die gericht zijn op gemeenschapszin en ontmoeting - van woongroepen en wooncoöperaties tot woonblokken met gedeelde voorzieningen - kunnen hier mogelijk een bijdrage aan leveren.

Woonwensen: groeiende diversiteit

Omdat het aantal alleenstaanden groeit én omdat familiebanden voor veel mensen niet langer de enige sociale context zijn, ontstaat er behoefte aan een grote verscheidenheid aan woningen.¹⁰ Dat betoogde bijzonder hoogleraar Sociale Demografie Jan Latten halverwege 2018 in Trouw¹¹. Zijn verwachting is dan ook dat collectieve manieren van wonen steeds meer in trek komen: denk aan hofwoningen of gedeelde ruimtes binnen een wooncomplex. Collaboratieve huisvesting kan bovendien een oplossing bieden voor de toenemende zorgbehoefte door een groeiend aantal ouderen. Er zijn slechts beperkt cijfers beschikbaar over de behoefte aan collectieve woonvormen en gedeelde voorzieningen. Recent onderzoek¹² in opdracht van het Centrum Groepswonen Den Haag in samenwerking met de Gemeente Den Haag geeft wel enig inzicht en concludeert: *“De belangstelling voor collectieve woonvormen en nieuwe types voor groepswoonvormen is groot. Zowel onder professionals als onder Haagse burgers, met name de senioren.”*

⁷ CBS, 'Sociaal contact: kwantiteit en kwaliteit' (2020)

⁸ Movisie / Bureau Omlo, 'Eenzaamheid onder jongeren' (2021)

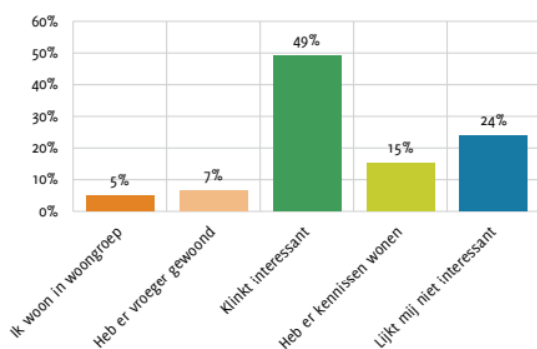
⁹ Maastricht University, 'Aanpakken eenzaamheid drukt ook zorgkosten' (2021)

¹⁰ Gebiedsontwikkeling.nu, wat bouwen we en voor wie (2019)

¹¹ Trouw, 'We denken in Nederland over van alles na, maar niet over de bevolkingsgroei. Onbegrijpelijk' (2018)

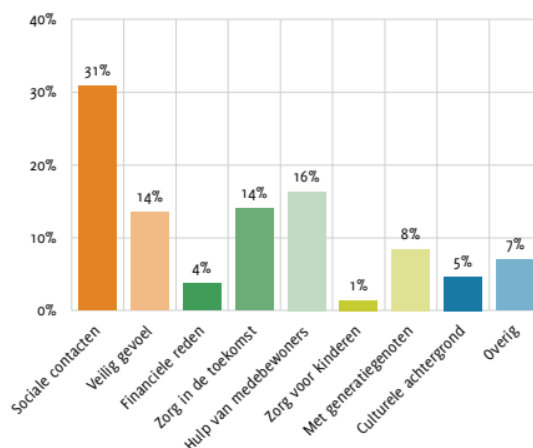
¹² Centrum Groepswonen, 'Kansen voor collectieve woonvormen in Den Haag' (2021)

Figuur 20: Zou u gemeenschappelijk willen wonen?



Bron: 'Droom Durf Doen' (2021)
Centrum Groepswonen /Gemeente Den Haag

Figuur 21: Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om collectief te gaan wonen?



Figuur: uitkomsten van onderzoek naar de behoefte aan gemeenschappelijk wonen in Den Haag

Corporatiebestuurder Bernard Smits bepleitte in 2021 in De Volkskrant¹³ de voordelen van collectieve woonvormen en ziet potentie voor groei voor wonen in coöperatief verband: *“In potentie denk ik dat 5 procent dit wil. Dat is ook het percentage in de ons omringende landen: in Duitsland, Zwitserland, Oostenrijk. 5 procent betekent bijna een miljoen mensen in Nederland die je zo zou kunnen huisvesten. Terwijl er nu maar 10 duizend Nederlanders in coöperatief verband wonen en samen de zeggenschap over hun eigen woning hebben.”*

Consumentengedrag: van bezit naar gebruik

Dankzij online platforms heeft de deeleconomie in de afgelopen jaren een vlucht genomen: van deelauto's en swapfietsen tot het uitlenen van je boormachine aan de buurman, alles kan tegenwoordig online geregeld en gedeeld worden. Het stimuleren van de deeleconomie is volgens sommigen een belangrijke stap in het realiseren van de circulaire economie, vanuit de gedachte dat producten optimaal worden gebruikt. De tendens is dat consumenten de toegang tot producten en diensten belangrijker vinden dan het daadwerkelijk bezitten van spullen.¹⁴ Collectieve woonvormen sluiten aan op deze ontwikkeling, omdat delen met je burens eenvoudiger wordt. Spullen en auto's kunnen gedeeld worden en zelfs ruimtes die je niet vaak gebruikt, zoals de logeerkamer of een schuur om te klussen. Dat bespaart ruimte, geld en grondstoffen.

¹³ [De Volkskrant, 'Interview Bernard Smits' \(2021\)](#)

¹⁴ Duurzaamheid.nl, ['Van bezit naar gedeeld gebruik' \(2018\)](#)

Achtergrond: de meerwaarde van samen wonen

Dit initiatiefvoorstel is erop gericht om meer collectieve woonvormen en woningen met gedeelde voorzieningen mogelijk te maken in Haarlem. Daarmee kan compact en betaalbaar gebouwd worden, wat bijdraagt aan het tegengaan van de woningnood in onze stad. Maar, deze nieuwe woningen bieden door hun collectiviteit ook een bijdrage aan andere maatschappelijke opgaven: het faciliteren van gezond en vitaal ouder worden, het tegengaan van eenzaamheid en het faciliteren van een duurzame levensstijl. In dit hoofdstuk lichten we deze maatschappelijke meerwaarde verder toe.

Gemeenschapszin

Op 9 april 2021 bepleitte Bernard Smits, bestuurder bij Woningbouw Vereniging Gelderland (WBVG), in De Volkskrant¹⁵ dat collectieve woonvormen een passend antwoord zijn op de opgaven waar we voor staan. Hij benadrukt de meerwaarde van de gezamenlijkheid: *“Als Nederland volop zou investeren in collectieve woonvormen, zoals eigenlijk overal in het buitenland is gebeurd, kan er veel ruimte worden gewonnen, meer gezamenlijkheid worden gecreëerd en eenzaamheid bestreden. De woonwaarde in de brede zin van het woord zal stijgen.”* Smits ziet daarbij kansen voor uiteenlopende doelgroepen, van oud tot jong: *“Ik denk dat er nu vooral moet gaan worden gebouwd voor mensen die ook tevreden zijn met kleinere wooneenheden, en vooral collectieve wooneenheden. Voor jongeren in Duitsland is het heel normaal om een Wohngruppe, een WG, te starten. Je hoest met zijn tweeën de huur op, deelt badkamer en keuken en leert ook samenleven met mensen die je niet kent.”*

Uit onderzoek van Vivien Butot¹⁶ in opdracht van de regio Arnhem-Nijmegen blijkt dat gemeenschapszin en het hebben van frequent contact met buurtbewoners een belangrijke motivatie is om in een collectieve woonvorm te wonen, of er een te realiseren. Het gaat dan niet alleen om de directe burens; veel gehoorde omschrijvingen zijn het nastreven van “goed nabuurschap” en het creëren of behouden van een “buurtschap” of “een dorp in de stad”. Deze intentie lijkt volgens het onderzoek te zijn gebaseerd op een perceptie van reguliere huisvesting als “te anoniem”. Terwijl veel respondenten erkennen dat anonimiteit niet onoverkoombaar is in “standaard” buurten met individuele huisvesting, redeneren de respondenten dat een woonvorm die zich gemeenschappelijkheid expliciet tot doel stelt, meer garantie biedt dat dit ook bewerkstelligd wordt.

Ook Hugo van den Beld van de ‘Aanpak Eenzaamheid’ benadrukt dat de fysieke omgeving een belangrijke rol heeft in het bevorderen van gemeenschapszin en het tegengaan van eenzaamheid: *“Als mensen elkaar vaker zien en spreken, ontstaat begrip en dit kan leiden tot ‘omzien naar elkaar’. De informele steun bestaat bijvoorbeeld uit tips voor een nieuwe baan, een pannetje soep bij ziekte of inspringen bij een verhuizing. Mensen worden op deze manier meer zelfredzaam en minder eenzaam. Samengevat: door via de gebouwde omgeving ontmoeting en contact te stimuleren kunnen mensen uiteindelijk sterke sociale netwerken vormen in hun directe omgeving. Daarmee neemt het risico op eenzaamheid af.”*¹⁷

¹⁵ De Volkskrant, ‘Interview Bernard Smits’ (2021)

¹⁶ Vivien Butot in opdracht van de coalitie van corporaties in de regio Arnhem Nijmegen, ‘Collectieve woonvormen’ (2017)

¹⁷ Aanpak eenzaamheid, ‘Woonomgeving en ontmoeting’ (2021)

Gezondheid

In het rapport 'De omgeving als leefstijlcoach'¹⁸ worden de gezondheidsvoordelen van collectieve woonvormen opgesomd. De diversiteit aan voorbeelden in het rapport laat zien dat collectief wonen niet één, maar een verzameling aan bouwstenen voor positieve gezondheid biedt.

Zo zijn er voordelen op het vlak van dagelijks functioneren, omdat de organisatie van het dagelijks leven een stuk eenvoudiger kan worden door nabijheid van anderen. Door meer mogelijkheden om mee te doen aan het maatschappelijk leven: initiatiefrijke trekkers in de woongemeenschap weten vaak mensen mee te krijgen in activiteiten. Voor verbondenheid met je naasten is het ook belangrijk om gastvrijheid kunnen bieden. In kleine woningen is voor overnachting van familie of vrienden nauwelijks ruimte. Door met twintig woningen een logeerruimte te delen kun je die gastvrijheid wel bieden, wat bijdraagt aan de kwaliteit van leven. En op het vlak van zingeving: een belangrijk motief om collectief te wonen komt voort uit de behoefte om iets te kunnen betekenen voor de ander en je omgeving. Vaak is dit een impliciete vorm van zingeving. Bij bepaalde woongemeenschappen echter is dit motief juist heel expliciet geformuleerd. Bijvoorbeeld bij woonvormen die opgezet zijn vanuit christelijke of antroposofische grondslagen.

Ook als collectieve woonvormen of gedeelde voorzieningen niet expliciet gericht zijn op ondersteuning van doelgroepen of het gezamenlijk organiseren van medische zorg zijn er dus gezondheidsvoordelen. Voor woonvormen die wel specifiek gericht zijn op het gezamenlijk organiseren van medische zorg, zoals ouderenhofjes, geldt daarnaast dat dit kan bijdragen aan het verlagen van de zorgkosten.¹⁹ Het landelijk 'Programma wonen en zorg voor ouderen' (2022) besteedt hier, mede om die reden, uitgebreid aandacht aan.

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en ecologie

Haarlem streeft er naar om in 2040 geheel circulair te zijn. Collectieve woonvormen en gedeelde voorzieningen kunnen bijdragen aan het beperken van de ecologische voetafdruk van de manier waarop we bouwen en leven.

Is het echt nodig om 200 wasmachines te herbergen in een wooncomplex? Of kunnen bewoners samen tien wasmachines delen? Heeft iedereen een eigen auto nodig? Of zijn gedeelde bakfietsen en elektrische auto's ook een optie? Door te delen kunnen we samen duurzamer leven.

Uit het onderzoek van Vivien Butot²⁰ blijkt dat ecologische duurzaamheid een veelvoorkomende intentie is bij initiatieven of projecten gericht op collectief wonen. In de praktijk van projecten zien we dat terug: gemeenschappelijke moestuinen, ecologische binnentuinen of groene dakterrassen voegen waarde toe aan collectieve woonvormen. Daarbij speelt duurzaamheid ook een rol bij de bouw. Hoewel er op basis van dit onderzoek geen direct verband gelegd kan worden tussen intenties van gemeenschappelijkheid en ecologie, is het wel denkbaar dat initiatieven in groepsverband wegens schaalvoordelen hogere ecologische doelstellingen zouden kunnen behalen dan wanneer toekomstige bewoners individueel zouden handelen. Collectief bouwen met hoge duurzaamheidsambities is bijvoorbeeld in de praktijk gebracht door Wooncoöperatie De Warren in Amsterdam.²¹

¹⁸ [De Zwarte Hond / Provincie Zuid-Holland, 'De omgeving als leefstijlcoach' \(2022\)](#)

¹⁹ [Omgevingsweb, 'Wonen en zorg voor ouderen: Meer clustering van ouderenwoningen nodig om zorg en woningmarkt te ontlasten' \(2022\)](#)

²⁰ [Vivien Butot in opdracht van de coalitie van corporaties in de regio Arnhem Nijmegen, 'Collectieve woonvormen' \(2017\)](#)

²¹ [De Warren, 'Duurzaam Plus'](#)

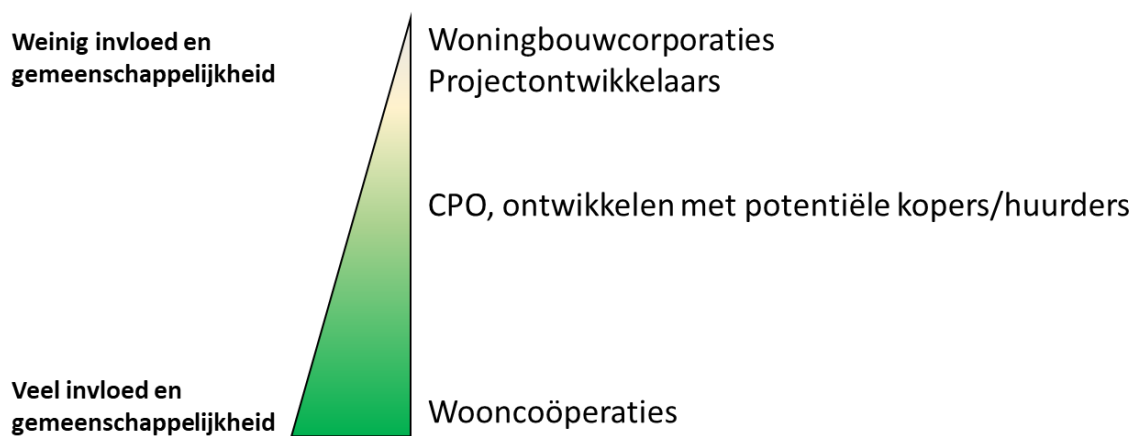
Inspiratie: de vele vormen van samen wonen

Collectieve woonvormen zijn er in allerlei verschillende soorten en maten: van 'klassieke' woongroepen tot moderne wooncoöperaties en van gemeenschappen met een gedeelde levensovertuiging tot gebouwen met een gemengde groep bewoners. Het planproces, het eigenaarschap, de invloed van bewoners en de manier van samenleven verschillen per vorm. De praktijk laat een grote variëteit zien in de opzet, de fysieke vorm en mate van collectiviteit. In dit hoofdstuk schetsen we de diverse vormen van 'collectief wonen', als inspiratie voor Haarlem.

Verskillende collectieve woonvormen: wie bepaalt?

Gedeelde woonvormen verschillen in de mate waarin bewoners invloed hebben op de vormgeving van hun woonomgeving. De woonvormen waarbij de bewoners het minste invloed hebben zijn die waarbij een projectontwikkelaar of woningcorporatie een woongebouw (her)ontwikkeld met gedeelde voorzieningen. Een woningcorporatie of ontwikkelaar kunnen meer invloed geven door toekomstige bewoners bij het ontwerp van het wooncomplex te betrekken. Via collectief opdrachtgeverschap kunnen bewoners zelf de regie nemen bij een (her)ontwikkeling.

De meest verregaande vorm van bewonersbetrokkenheid bij de vormgeving van een wooncomplex is die van de wooncoöperatie. In deze vorm worden de bewoners gezamenlijk eigenaar van het wooncomplex en gaan huren van de coöperatie. Een coöperatie is een bedrijf onder een vereniging. De bewoners zijn lid van de coöperatie, en hebben gezamenlijk de laatste stem over het functioneren van de coöperatie. Bewoners bepalen in gezamenlijkheid hoe de woningen er uit gaan zien - binnen de wettelijk geldende regelgeving (bouwbesluit). Onder andere de gemeente Utrecht en gemeente Amsterdam stelden speciale handboeken op om wooncoöperaties in hun stad te ondersteunen.



Of er ruimte komt voor gedeeld gebruik in een wooncomplex hangt sterk samen met de mate waarin bewoners gezamenlijk bepalen hoe het complex er uit gaat zien. In theorie zou een wooncoöperatie ook individuele woningen in het hoogste segment kunnen ontwikkelen zonder gezamenlijke ruimtes. Tot dusver hebben wooncoöperaties juist veel gemeenschappelijkheid in hun woonomgeving gecreëerd. In de vorm van duurzaamheid, gemeenschappelijke (werk)ruimtes, kinderopvang, een gedeelde tuin, gedeelde schuur, gedeelde gereedschapsruimte, wasmachineruimte, fietsenstallingen etc. Veel wooncoöperatie stellen de gemeenschapsruimtes ook open voor de buurt. Elke wooncoöperatie is echter uniek. De gemeente is geëigend om randvoorwaarden te stellen bij beschikbare kavels voor wooncoöperaties.

Wooncoöperatiebeleid Amsterdam

Amsterdam stelt jaarlijks een aantal kavels beschikbaar met daarbij een aantal wensen (sociaal, middenduur, gewenste andere functies etc.), waarop potentiële wooncoöperaties kunnen inschrijven. De winnende groep kan het kavel tegen marktconforme prijzen verwerven. Het is voor wooncoöperaties moeilijk om een hypotheek te vestigen. Daarom staat de gemeente garant. De wooncoöperatie zoekt zelf architecten, aannemer(s) of ontwikkelaar om het complex te (her)ontwikkelen.

Voorbeelden uit Haarlem en daarbuiten

De geschiedenis van collectieve woonvormen: Haarlemse Hofjes

Hofjes werden in Nederland vooral in de 16e en 17e eeuw gebouwd in opdracht van rijke burgers. Zij boden huisvesting aan behoeftige ouderen. Het was een vorm van liefdadigheid waarbij familieleden of bedienden van de stichters verzekerd waren van een onbezorgde oude dag. Een hofje bestond meestal uit een aantal kleine woningen om een binnenplaats of –tuin. Haarlem telt nog drieëntwintig hofjes.²² Ook tegenwoordig is er nog behoefte aan nieuwe hofjes. Zo realiseren Huub van Berlo en Ien Meijers hun eigen woonhofje voor ouderen in Horst om zelfstandig te wonen en elkaar tegelijkertijd te kunnen ondersteunen en gezelschap te houden. Zij maken daarbij gebruik van de landelijke Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ).²³

"Onze privacy vinden we belangrijk, maar we willen ook heel graag samen dingen doen, koken, eten, een kopje koffie... Senioren worden op latere leeftijd vaak geconfronteerd met eenzaamheid en dat willen we op onder andere deze manier voorkomen."

Huub van Berlo en Ien Meijers

Samen wonen, samen wassen: de Eenhoorn

In de nieuwbouw van De Eenhoorn in Amsterdam Oost, ontworpen door Heren 5 Architecten, heeft Ymere in samenwerking met Era Contour 330 nieuwe sociale huurwoningen gerealiseerd voor een brede doelgroep: singles, stellen, gezinnen, jongeren en senioren.²⁴ De bewoners delen hier voorzieningen met elkaar, zoals een gemeenschappelijke lobby, gemeenschappelijke binnentuin en een wasmachineruimte waar bewoners ook muzikale jamsessies organiseren. In de lobby ontmoeten bewoners elkaar, kunnen ze bezoekers ontvangen en vinden activiteiten plaats. In De Eenhoorn hebben ook mensen die een steuntje in de rug nodig hebben een fijn thuis gevonden. De begeleiding is in handen van zorgorganisaties HVO-Querido en Philadelphia.²⁵

Amsterdamse wooncoöperatie: de Warren

De Warren is een zelfbouw wooncoöperatie van jonge, ondernemende Amsterdammers, die 36 sociale en midden huurwoningen realiseren op Centrumeiland van IJburg.²⁶ De gemeente Amsterdam heeft het initiatief geselecteerd uit drie inzendingen voor coöperatieve woonprojecten op de nieuwbouwlocatie. De duurzame, energie neutrale woningen variëren in grootte van 20 tot 65 m². Daarnaast heeft het complex meerdere gezamenlijke vertrekken (30% van het oppervlak), waaronder een collectieve woonzaal, co-working space en een yoga-zaalvoetbalruimte.²⁷ De huurders zijn verenigd in een vereniging en hebben gezamenlijk zeggenschap over het ontwerp, de bouw en het beheer.

²² [Codde Van Beresteyn, 'Geschiedenis'](#)

²³ [Rijksdienst voor ondernemend Nederland, 'We willen zelfstandig blijven wonen en voor elkaar zorgen' \(2021\)](#)

²⁴ Gemeente Amsterdam, 'Actieplan Wooncoöperaties' (2019)

²⁵ [Ymere, 'Alles met en voor elkaar in de Eenhoorn' \(2022\)](#)

²⁶ Gemeente Amsterdam, 'Actieplan Wooncoöperaties' (2019)

²⁷ [De Warren, 'Ons ontwerp'](#)

Haarlemse jongeren delen voorzieningen: appartementen in 1828

1828 is een woonconcept voor starters tussen de 18 en 28 jaar.²⁸ De wooncomplexen bestaan uit kleine zelfstandige appartementen en collectieve ruimten. Ook kunnen bewoners binnen 1828 voorzieningen delen en spullen lenen: van gemeenschappelijke wasmachines en deelauto's tot gereedschap om te klussen. De huurcontracten worden afgegeven voor vijf jaar. In Haarlem-Noord realiseert 1828 Groep komende jaren een complex met 140 betaalbare appartementen voor een- en tweepersoonshuishoudens.²⁹ De invulling van de gemeenschappelijke voorzieningen zoals een woonkamer, werkplekken en terras wordt samen met Haarlemse jongeren uitgewerkt.



Figuur: Impressies van het nieuwe '1828' complex in HaarlemNoord Bron: 1828

Een duurzame leefgemeenschap: Ecodorp Zuiderveld in Nijmegen

Ecodorp Zuiderveld is ontwikkeld door woningcorporatie Talis, in samenwerking met Woningbouw Vereniging Gelderland (WBVG) en in gezamenlijk opdrachtgeverschap met de leefgemeenschap van toekomstige bewoners.³⁰ Het dorp bestaat uit sociale huurwoningen, 20% van de bewoners mag meer dan de sociale huurgrens verdienen.³¹ De eengezinswoningen zijn 90 vierkante meter groot, de appartementen 40 tot 50 en de studio's 35 vierkante meter. De woningen zijn met veel aandacht voor circulair bouwen gerealiseerd. Zo is er gemetseld en gevoegd met kalk, bestaan de gebruikte stenen uit restpartijen en is de toegepaste isolatie in de daken van gerecyclede spijkerbroeken.³² Bewoners delen de tuin, wasmachines, een logeerkamer, een gereedschapshok en een gemeenschappelijke ruimte met een grote keuken. Ook de beheertaken zijn grotendeels bij de bewoners neergelegd, waardoor zij veel zeggenschap hebben. Bewoners innen zelf de huur en regelen onderhoud.

'De gemeente had de grond uitgegeven voor 35 woningen. Het is de bewoners gelukt er 46 woningen te realiseren. Die winst van die elf woningen op dezelfde oppervlakte is puur te danken aan het feit dat het om een wooncollectief gaat, met minder vierkante meters per eenheid en met gedeelde voorzieningen.'

Bernard Smits over Ecodorp Zuiderveld in De Volkskrant ³³

²⁸ [1828, 'Over 1828'](#)

²⁹ [Gemeente Haarlem, 'Leegstaand gebouw maakt plaats voor jongerenwoningen' \(2022\)](#)

³⁰ [Talis, 'Zuiderveld, een ecodorp in een nieuwe wijk'](#)

³¹ [De Volkskrant, 'Interview Bernard Smits' \(2021\)](#)

³² [WBVG, 'Ecodorp Zuiderveld'](#)

³³ [De Volkskrant, 'Interview Bernard Smits' \(2021\)](#)



Figuur: Ecodorp Zuiderveld Bron: talis.nl

Een moderne Haarlemse woongemeenschap: het Drielandenhuis

Het Drielandenhuis is een woongemeenschap in Schalkwijk. In het pand heeft ieder huishouden een eigen woning, maar zijn er ook gedeelde ruimtes zoals huiskamers met keuken en een binnentuin. Het Drielandenhuis bestaat uit 37 woningen gebouwd tussen de Duitslandlaan, Frankrijklaan en Belgiëlaan. Er wonen in totaal zo'n 60 mensen in diverse samenstellingen: (éénouder)gezinnen, stellen, singles.³⁴ Volgens de bewoners is de verbindende factor het gebouw, maar ook de wens om meer 'samen' te wonen dan alleen als normale burens. Pré Wonen is eigenaar van het pand. De meeste woningen vallen onder de sociale huurgrens, wat betekent dat nieuwe bewoners aan de inkomenseisen voor sociale huur moeten voldoen. Wanneer een woning vrijkomt kiezen de bewoners zelf een nieuwe bewoner die het best past bij de gemeenschap, vanaf een eigen wachtlijst. Nieuwe bewoners hoeven dus niet het reguliere systeem van de wachtlijsten voor de sociale huur te volgen.³⁵



Figuur: foto's van het Drielandenhuis Bron: Drielandenhuis.nl

³⁴ [Het Drielandenhuis](#)

³⁵ [Het Drielandenhuis, 'Belangstelling'](#)

Samen ouder worden in Amsterdam: de Akropolistoren

De Akropolistoren is een woontoren op Zeeburgereiland waarin in totaal 86 zelfstandige woningen zijn gerealiseerd voor een humanistisch woongemeenschap van 55-plussers³⁶. De woningen worden verhuurd door woningcorporatie de Alliantie. Het gebouw is volledig levensloopbestendig ingericht. Van de woningen betreft de helft sociale huurwoningen en de andere helft huurwoningen in het middensegment. In het complex staat zelfstandig wonen met aandacht voor ontmoeting en contact centraal. Onder de vlag van woningcorporatie de Alliantie zijn de bewoners (mede)verantwoordelijk voor het beheer van het gebouw.³⁷



Figuur: de Akropolistoren in Amsterdam Bron: Studioninedots

Coöperatief bouwen tegen de dichtgeslibde woningmarkt: Eureka Amsterdam

In de Amsterdamse Kolenkitbuurt bouwt wooncoöperatie Eureka. Hun gebouw gaat onderdak geven aan 80 tot 100 huishoudens. Van eenpersoonshuishoudens tot meerpersoonshuishoudens. Van 50m² tot 90m². Er zullen op zichzelf staande appartementen komen, vriendenwoningen en ook woongroepen met een gezamenlijke woonkeuken.³⁸ 80% van deze woningen valt in de middeldure huur en 20% in de vrije sector. De bewoners geloven in de meerwaarde van het leven in verbondenheid en streven er naar dat Eureka! zoveel mogelijk een afspiegeling wordt van de stad. In het kader van het Actieplan wooncoöperaties Amsterdam geeft de gemeente Amsterdam de komende jaren kavels uit op diverse locaties in de stad. Eureka ontwikkelt haar gebouw op een van deze kavels.³⁹

³⁶ Gemeente Amsterdam, 'Actieplan Wooncoöperaties' (2019)

³⁷ [Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolistoren, 'welkom in de Akroploistoren'](#)

³⁸ [Eureka! Amsterdam, Over Ons](#)

³⁹ [Stichting Woon!, 'Wooncoöperaties Eureka en De Torteltuinen tekenen voor kavels' \(2022\)](#)

Onze ambitie voor Haarlem

Met dit initiatiefvoorstel geven GroenLinks, Actiepartij, Partij voor de Dieren, CDA, PvdA en D66 gezamenlijk actief invulling aan een onderdeel van het Haarlemse coalitieakkoord, namelijk:

“We stimuleren alternatieve woonvormen en -ontwikkelingen, zoals wooncoöperaties en zelfbouw en het college informeert de raad over geschikte locaties.” - coalitieakkoord, pagina 6

Door letterlijk ruimte te geven aan de sociale kant van het wonen, bouwen we toekomstbestendige woningen die bijdragen aan sociale, groene en leefbare buurten. Voor de Haarlemmers van nu en de Haarlemmers van de toekomst. In lijn daarmee leggen we met dit initiatiefvoorstel twee lange termijn ambities voor Haarlem vast:

I. In 2050 is tenminste 5% van de Haarlemse appartementen onderdeel van een Samen Beter Wonen-gebouw.

II. In 2030 hebben we tenminste drie actieve wooncoöperaties in Haarlem die samen tenminste 60 blijvend betaalbare woningen realiseren.

Om dit mogelijk te maken stellen we voor de focus in het woonbeleid te verschuiven van het individuele naar het collectieve. Bijvoorbeeld door de ambtelijke capaciteit die gericht is op zelfbouw en CPO te verplaatsen naar het faciliteren van ‘Samen Beter Wonen’. Zelfbouw geeft namelijk geen garantie op gezamenlijkheid, terwijl het bouwen van collectieve woonvormen en het bouwen door coöperaties dat wel mogelijk maakt. Bovendien is zelfbouw, met veelal grondgebonden woningen, complex in combinatie met de verdichting die we in Haarlem nastreven.

Definitie ‘Samen Beter Wonen-gebouwen: een Samen Beter Wonen gebouw is een gebouw waarin in het ontwerp, het programma en het beheer aandacht en ruimte is voor collectiviteit. In een Samen Beter Wonen-gebouw is tenminste 3% van gebruiksoppervlakte beschikbaar voor collectieve ruimtes zoals werkplekken, woonkeukens, speelruimtes, etc. en/of gedeelde voorziening zoals wasmachineruimtes en logeerkamers.

Definitie ‘wooncoöperaties’: een wooncoöperatie moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- I. Er is een democratisch bestuur.
- II. Individuele leden kunnen geen geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit de coöperatie halen.
- III. Een wooncoöperatie heeft geen winstoogmerk.
- IV. Voor sociale en middeldure huurwoningen gelden inkomensgrenzen.
- V. Tenminste 30% van de sociale huurwoningen wordt toegewezen aan “aandachtsgroepen”.

Initiatiefvoorstel: aan de slag

Middels dit initiatiefvoorstel dragen de indieners het op college om:

1. Collectiviteit als meerwaarde te erkennen en de ruimte die de huidige beleidsregels bieden voor maatwerk optimaal te benutten om Samen Beter Wonen mogelijk te maken. Dat wil zeggen:

- a. In lijn met de 'spelregels nieuwbouw sociale huur en middensegment', spelregel 15: een andere verdeling van de minimale vierkante meters gbo toe te staan indien sprake is van een kansrijke collectieve woonvorm of een woonvorm met gedeelde voorzieningen.
- b. Met de woningcorporaties afspraken te maken hoe meer collectieve woonvormen te realiseren in het sociale segment.
- c. Bij de eerstvolgende actualisatie van de spelregels de voorkeursvolgorde in spelregel 6 aan te passen (middensegment). *"Dit is gezien de woningbehoefte bij voorkeur een koopwoning, waarbinnen de voorkeur ligt bij collectieve woonvormen."* De volgorde wordt dan dus: collectief, koop, huur.
- d. In lijn met de 'Nota Parkeernormen' (§6.5) collectieve initiatieven - zoals wooncoöperaties - die aantoonbaar niet in de parkeerbehoefte kunnen voorzien, de mogelijkheid te bieden een (nieuw) collectief wooncomplex (gedeeltelijk) uit te sluiten van openbare parkeerrechten, mits in de omgeving al sprake is van gereguleerd parkeren.

2. Ontwikkelaars en woningcorporaties uit te dagen om gemeenschappelijke voorzieningen te realiseren, door:

- a. In de tenderfase gemeenschappelijkheid als criterium toe te voegen, waarmee partijen op kwaliteit punten kunnen scoren, in aanvulling op bestaande criteria als duurzaamheid, natuurinclusiviteit, ruimtelijke kwaliteit.
- b. In stedenbouwkundige programma's van eisen voor grote woningbouwprojecten van meer dan 100 woningen gemeenschappelijke ruimten zoals wasmachineruimtes, werkplekken en/of logeerkamers standaard in de wensen op te nemen.
- c. Bij de eerstvolgende actualisatie van de 'Nota Kaders en instrumenten sociale huur en middensegment' op te nemen dat een hogere ranking voor de inzet van ambtelijke capaciteit wordt toegekend aan projecten waar sprake is van een 'samen beter wonen' vorm.

3. Wooncoöperaties in Haarlem mogelijk te maken, door de volgende maatregelen te nemen:

- a. Ambtelijke capaciteit beschikbaar te stellen voor dit thema, bijvoorbeeld door de aandacht van zelfbouw te verleggen naar bouwen via wooncoöperaties.
- b. Een regeling uit te werken waarmee de gemeente indien nodig financieel garant kan staan voor ontwikkelingen door wooncoöperaties, naar voorbeeld van Amsterdam.
- c. Het financieren van ondersteuning van (het tot stand komen van) wooncoöperaties door !WOON of een gelijksoortige instantie.
- d. De mogelijkheden voor het starten van een wooncoöperatie actief bekend te maken onder woningzoekenden in Haarlem.

d. Samen met de woningcorporaties te onderzoeken of (i) het bezit van woningcorporaties overgedragen kan worden aan een coöperatie van bewoners, naar voorbeeld van Copekcabana⁴⁰ in de Amsterdamse van der Pekbuurt, en (ii) welke ondersteuning van bewoners daarbij nodig is.

d. Fysieke ruimte beschikbaar te stellen in de stad voor wooncoöperaties door locaties exclusief aan te wijzen voor ontwikkelingen door wooncoöperaties:

- i. Om in deze bestuursperiode tenminste drie kavels aan te wijzen voor ontwikkeling van drie actieve wooncoöperaties met in totaal tenminste 60 blijvend betaalbare woningen
- ii. Bij verkoop van gemeentelijk vastgoed dat getransformeerd kan worden naar wonen, voortaan altijd te onderzoeken of het mogelijk is om te verkopen aan een wooncoöperatie.

⁴⁰Wooncoöperatie Copekcabana, <https://copekcabana.nl/>