

Collectieve woonvormen

Een onderzoek naar de praktijk van collectieve woonvormen: van drijfveren van initiatiefnemers tot maatschappelijke relevantie en mogelijkheden voor externe samenwerking



Door: Vivien Butot

In opdracht van de coalitie van corporaties in de regio Arnhem Nijmegen

Collectieve woonvormen

Een onderzoek naar de praktijk van collectieve woonvormen: van drijfveren van initiatiefnemers tot maatschappelijke relevantie en mogelijkheden voor externe samenwerking



Door: Vivien Butot

In opdracht van: coalitie van corporaties in de regio Arnhem – Nijmegen

Begeleiders: Marc Jansen (Woonstichting Valburg) en Bernard Smits (WBVG)

Foto voorblad: Hof van Heden te Rotterdam (Bron: Rob van der Steen, Groenblauwe netwerken, 2017).

Inhoudsopgave

Collectieve woonvormen	1
Introductie	1
Het onderzoek	1
Een definitie van collectief wonen?	2
Vraag 1: Bestaande kennis over co-housing.....	3
Vraag 2: Drijfveren en waarden	4
<i>Gemeenschappelijkheid</i>	4
<i>Ecologische duurzaamheid</i>	4
<i>Zelfredzaamheid en controle</i>	5
<i>Concretiseren van collectieve intenties: ontwerp van de collectieve woonvorm</i>	5
.....	7
<i>Praktiseren van collectieve intenties in de woonvorm</i>	7
Vraag 3: Consumentenprofielen en hoe de doelgroep te bereiken.....	8
<i>En hoe kunnen ze gevonden worden?</i>	9
Vraag 4: Wat kunnen de corporaties doen?	10
<i>Faciliteren en stimuleren</i>	10
<i>Belemmeringen</i>	11
Vraag 5: Andere partijen.....	12
<i>Gemeenten</i>	12
<i>Professionals</i>	12
<i>Onderzoekers</i>	13
Concluderend nawoord	14
Literatuur	15

Introductie

Huisvesting behelst meer dan alleen een dak boven je hoofd. Naast deze nauwe conceptie van een woning in termen van gebruikswaarde kan huisvesting ook andere functies hebben. Huisvesting is een samengesteld goed dat bestaat uit de materiële en sociale voorzieningen die geboden worden door de woning zelf en diens omgeving. Deze samenstelling van huisvesting is waar mensen doorgaans hun huisvestingskeuzes op baseren (Michelson, 1977). Tussen de huisvestingswensen van woonconsumenten en het beschikbare woningaanbod in (stedelijke) huisvestingsmarkten bestaat echter de mogelijkheid van discrepantie. Deze discrepantie tussen vraag en aanbod is dan ook een terugkerend thema in klassieke literatuur over huisvestingskeuze (b.v. Michelson, 1977; Clark & Dieleman, 1996). In het beschouwen van deze *mismatches* is een belangrijk aspect de beperking van keuzevrijheid van huishoudens door hetgeen wat ontwikkelaars aanbieden. Ontwikkelaars van huisvesting ontwikkelen niet altijd proactief, gebaseerd op de actuele voorkeuren van huishoudens. Daarbij komt dat vanwege het beoogde lange termijn gebruik van huisvesting, een groot deel van het actuele aanbod de vraag van decennia geleden reflecteert, en niet de huidige vraag. Maatschappelijke ontwikkelingen gaan de ontwikkeling van de huisvestingsvoorraad voor, die normaliter relatief stapsgewijs met slechts een paar procent per jaar groeit (Brandsen & Helderma, 2012, p. 176). Huisvestingsontwikkeling in Nederland heeft vanaf de 20e eeuw op een sterk institutionele, aanbod gestuurde wijze plaatsgevonden, met een nadruk op individuele woningen gebaseerd op het model van het kerngezin (Van Der Lans & Pflug, 2016). Dergelijke traditionele huishoudenssamenstellingen zijn echter niet altijd vanzelfsprekend, onder andere als gevolg van demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en immigratie en (en de mede hieraan gerelateerde) toename van eenpersoonshuishoudens (zie PBL, 2017; CBS, 2016). Daarbij komt dat maatschappelijke ontwikkelingen, zoals de gepercipieerde anonimiteit van in het bijzonder stedelijke woonwijken, een toenemende aandacht voor ecologische duurzaamheid en de opkomst van actief burgerschap in de participatiesamenleving, een verkeerde afstemming van vraag en aanbod in het woondomein zichtbaarder kunnen maken. Gecombineerd met het schijnbare onvermogen van de markt om tijdig te reageren op veranderende woonwensen, hebben de hierboven beschreven contextuele factoren bijgedragen aan de opkomst van burgerinitiatieven in het wonen waarbij de collectieve woonwensen van bewonersgroepen centraal worden gesteld (Ache & Fedrowitz, 2012; Tummers, 2011; 2015; 2016).

Het onderzoek

Dit onderzoek heeft plaatsgevonden in het kader van een onderzoeksstage in opdracht van de Woonkr8 coalitie ten behoeve van collectieve woonvormen. Deze coalitie van woningbouwcorporaties in de regio Arnhem – Nijmegen ziet een belangrijk alternatief in collectieve woonvormen en wilt tegelijk aan de slag door initiatieven te steunen, en een fundament leggen voor toekomstige collectieve woonvormen door kennis op te doen en bij elkaar te brengen.

In dit kader heeft de coalitie vijf onderzoeksvragen geformuleerd:

- a) Wat is er al aan kennis/onderzoek naar deze woonvormen en ontsluit deze?
- b) Wat zijn de drijfveren en waarden van mensen om deel te nemen aan collectieve woonvormen en waarin onderscheiden onze doelgroep zich daarin ten opzichte van andere woonconsumenten?
- c) Wat zijn de consumentenprofielen van deze groepen en daarin van onze doelgroepen? Waar vinden wij ze en hoe bereiken wij ze?
- d) Wat kunnen de corporaties doen? Faciliteren en/of stimuleren? Welke belemmeringen zijn er voor corporaties (juridisch, woningwet) en zijn die belemmeringen weg te nemen?
- e) Wie, welke partijen, zijn er nog meer nodig? Welke vraag stellen wij aan hen en wat is hun belang?

Omdat een deel van de onderzoeksvragen over (toekomstige, potentiële) bewoners zelf gaat en een ander deel over de mogelijkheden voor corporaties en andere externe partijen, is gekozen voor een diffuse onderzoeksstrategie. Hiermee wordt bedoeld dat dit onderzoek zich niet beperkt tot één plaats of populatie. Omdat het onderzoeksonderwerp in feite de praktijk van collectieve woonvormen is, is deze praktijk “gevolgd” in een aantal plaatsen en organisaties waar de praktijk als het ware “gevoerd” wordt. Met deze reden zijn initiatiefnemers en bewoners van een aantal lopende initiatieven en gerealiseerde collectieve woonvormen geïnterviewd als zijnde “interne experts” van de praktijk van collectief wonen. Deze groep interne experts in dit onderzoek bestaat uit zowel sociale huurders als woningeigenaren. Daarnaast zijn ook “externe” experts geïnterviewd, die via hun beroep of interesse met collectieve woonvormen in aanraking komen. In Tabel 2 staat een overzicht van de respondenten en in Tabel 3 wordt meer informatie over de initiatieven en projecten waarvan respondenten zijn geïnterviewd. Van de benaderde initiatieven en projecten bestaan er twee uitsluitend uit koopwoningen en twee uitsluitend uit huurwoningen, de overige groepen betreffen mengvormen met zowel (sociale) huur- als koopwoningen.

Tabel 2: Interne en externe experts

Interne experts	Externe experts
Initiatiefnemer wooncoöperatie <i>Roggeveenstraat</i> (huurder)	Landelijke Vereniging Centraal Wonen*
Initiatiefnemer <i>Roze Hallen</i> CPO project (eigenaar)	Coördinator CPO programma Provincie Gelderland
Bewoner van <i>De Kersentuin</i> (eigenaar)	Junior adviseur wonen gemeente Arnhem
Initiatiefnemer <i>Malbergen</i> cohousing CPO Arnhem* (eigenaar)	Directeur woningcorporatie (WBVG)
Bewoonster <i>Woonvorm van de Toekomst</i> (WvdT) Amersfoort (huurder)	Gespecialiseerde procesbegeleider CPO
Initiatiefnemer van <i>De Getijden</i> CPO Nijmegen (eigenaar)	Marktanalist projectontwikkelaar
Bewoonster van <i>De Bonvivant</i> , Capelle a/d IJssel (huurder)	Adviseur wonen en CPO gemeente Utrecht
Bewoner van <i>Hof van Heden</i> (HvH), Rotterdam (eigenaar)	Adviseur wonen gemeente Nijmegen
Bewoner van Het Groene Dak, Utrecht (huurder)	Onafhankelijk stedenbouwkundige

* Deze respondenten kunnen tegelijkertijd als externe en interne experts gezien worden omdat ze wonen in en expert zijn op het gebied van collectief wonen.

Tabel 3: Lijst met initiatieven en projecten waarvan deelnemers/bewoners zijn geïnterviewd

Initiatief/project (I/P)	Type	Grootte en eigendomsverhouding	Plaats en jaar van oplevering
Roggeveenstraat (I)	Wooncoöperatie in bestaande bouw met gemeenschappelijke tuin	65 huurwoningen, gemeenschappelijk bezit en beheer door bewonersvereniging	Den Haag, aanstaande
De Kersentuin (P)	Ecologisch gebouwde CPO met gedeelde binnen- en buitenruimten en faciliteiten	94 woningen; 66 koop, 28 sociale huur	Utrecht, 2003
De Roze Hallen (P)	CPO voor LHBT ouderen (55+) met gedeelde binnenruimten en faciliteiten	14 koopappartementen	Amsterdam, 2018 (in aanbouw)
Co-housing Malbergen (I)	Co-housing CPO naar Scandinavisch model met gedeelde binnen-en buitenruimten en faciliteiten	10 initiatiefnemers (huiseigenaren), intenties tot gemengd project van ong. 25 woningen	Arnhem, n.v.t. (initiatief gestrand)
WvdT (P)	Centraal Wonen project met gedeelde binnen-en buitenruimten	61 woningen, 1/3 koop, 2/3 sociale huur	Amersfoort, 1993
De Getijden (P)	CPO project voor senioren met gedeelde binnen-en buitenruimten. Deels hergebruik bestaande bouw, deels nieuwbouw	17 koopwoningen (9 appartementen, 8 grondgebonden)	Nijmegen, aanstaande
De Bonvivant (P)	Centraal Wonen project met gedeelde binnen-en buitenruimten	50 woningen, allen sociale huur	Capelle a/d IJssel, 1989
HvH (P)	Co-housing project met gedeelde binnen-en buitenruimten	60 woningen; sociale huur, vrije sector huur en koop	Rotterdam, 2009
Het Groene Dak (P)	Ecologisch gebouwde CPO met gedeelde binnen- en buitenruimten	66 woningen; 26 koop, 40 sociale huur, waarvan twee clusters met meer of minder gedeelde voorzieningen, 18 zelfstandig	Utrecht, 1993

Naast empirisch onderzoek middels het afnemen van interviews is er ook een compacte literatuurstudie gedaan. Deze literatuurstudie heeft vooral dienst gedaan als onderbouwing voor de hieronder beschreven definities van collectieve woonvormen en in de beschouwing van het bestaande onderzoek hiernaar.

Een definitie van collectief wonen?

De veelheid aan verschillende vormen en het vaak situationeel specifieke karakter van elk project maakt een universele definitie van collectief wonen lastig. Verschillende varianten van dergelijke collectieve woonalternatieven worden in internationale publicaties vaak aangeduid met de paraplueterm *co-housing*. Co-housing wordt vaak uitgelegd als een vorm van wonen die meer collectiviteit, wederkerigheid en samenwerking tussen bewoners benadrukt dan dit in “reguliere” huisvesting het geval is. Collectieve intenties van bewoners, gericht op het faciliteren van gemeenschapszin worden vaak ook aangedragen als een criterium voor co-housing. Vestbro (zie Vestbro & Horelli, 2012) heeft veel geschreven over dit onderwerp en heeft zich ondanks de veelheid aan typen en de afhankelijkheid van lokale contexten aan een algemene categorisering van het begrip gewaagd (zie Tabel 1).

Tabel 1: Voorgestelde definities voor verschillende typen co-housing (gebaseerd op Vestbro, 2010, in: Vestbro & Horelli, 2012, pp. 315-316):

<i>Cohousing</i>	Huisvesting met gedeelde ruimten en faciliteiten
<i>Collaborative housing</i>	Huisvesting met oriëntatie op samenwerking tussen bewoners
<i>Collective housing</i>	Nadruk op de collectieve organisatie van diensten in huisvesting
<i>Communal housing</i>	Huisvesting ten behoeve van saamhorigheid en gemeenschapszin
<i>Commune</i>	Wonen zonder individuele appartementen
<i>Cooperative housing</i>	Coöperatief eigendom zonder gedeelde ruimten of faciliteiten, daarom geen co-housing

Waar *cohousing* vooral slaat op een in Scandinavië ontwikkeld model van gegroepeerd wonen met gedeelde ruimten en faciliteiten (Tummers, 2016, p. 2034) – met een Nederlandse evenknie geïntroduceerd vanaf eind jaren '70 als Centraal Wonen – zijn er ook andere “co’s” betrokken: collectief, collaboratief, communautair en coöperatief. Het zal echter niet verbazen dat de bovenstaande categorisering nog veel ruimte overlaat voor interpretatie. Voorts sluiten de onderscheidde categorieën in Tabel 1 elkaar niet wederzijds uit: een *cohousing* project kan evengoed gericht zijn op samenwerking tussen bewoners (*collaborative housing*) en het faciliteren van gemeenschapszin (*communal housing*). Uiteraard duidt een wooncoöperatie (*cooperative housing*) vooral op een eigendomsvorm, maar afhankelijk van de type wooncoöperatie kunnen dergelijke eigendomsvormen onderlinge samenwerking tussen bewoners impliceren (zoals bij veel van de huidige initiatieven in Nederland het geval is). In Duitsland worden nieuwe wooncoöperaties opgericht waar vaak juist wel het doel is om gemeenschapszin te bevorderen (zie b.v. Brandsen & Helderma, 2012). Concluderend kan over deze categorisering gezegd worden dat deze vooral nuttig is om verschillende aspecten van co-housing te belichten die in meer of mindere mate benadrukt worden in specifieke projecten en onderzoeken.

Vanwege de veelheid aan aspecten waarop collectiviteit in wonen zijn weerslag kan hebben, is in deze studie een vrij losse definitie van collectieve woonvormen gehanteerd. Dit staat ook in dienst van het verkennende karakter van dit onderzoek. Gelijkelijk aan Tummers' (2015; 2016) interpretatie van co-housing, worden collectieve woonvormen gezien als een prominente vorm van “vraag-gestuurde” huisvesting, waarin burgercollectieven hun gedeelde woonaspiraties proberen te realiseren en zo hun huisvestingssituatie in eigen hand (proberen te) nemen. Het gaat hierbij om projecten die voorbij gaan aan de individuele woningen en meer in de richting van een “buurt”. Dit soort woonvormen kunnen resulteren in woonomgevingen met gedeelde ruimten en faciliteiten, maar wat voor ruimten en faciliteiten gedeeld worden wordt in deze studie niet vooraf gedefinieerd.

Vraag 1: Bestaande kennis over co-housing

Grofweg richt de academische literatuur over co-housing zich op de sociale inhoud van dit soort woonvormen (bijv. Jarvis, 2011; 2015), op de fysieke vormen (architectuur) van co-housing (bijv. Fromm, 2012; Vestbro & Horelli, 2012) en op de planologische relevantie van dergelijke collectieve burgerinitiatieven (bijv. Tummers, 2015; Boonstra, 2016). Naast de academische literatuur wordt er bijvoorbeeld ook veel gepubliceerd door belangenorganisaties. Tummers (2016, p. 2026) heeft veel geschreven over co-housing en heeft de bestaande academische en non-academische literatuur ingedeeld in 5 brede “thematische clusters”:

1. Bevordering: deze cluster betreft empirische studies en publicaties door bewoners en/of adviseurs van co-housing projecten zelf. Deze publicaties (in Nederland kunnen dit publicaties van de Landelijke Vereniging Centraal Wonen zijn) zijn vaak belangrijke informatiebronnen voor nieuwe initiatieven.
2. Het aanpakken van demografische veranderingen: dit type publicaties associëren co-housing met de verandering van traditionele familiestructuren, het opkomen tegen conventionele *gender* rollen en een vergrijzende bevolking. Zie met betrekking tot het laatste bijvoorbeeld publicaties over meergeneratiewonen, in het Engels *intergenerational living* (zie Stavenuiter & Van Dongen, 2008; Fromm, 2012; Vestbro & Horelli, 2012; Meijering & Lager, 2014).
3. De architectuur van co-housing, vaak in beheer van de bewoners zelf: de zoektocht naar de (ontwerp) criteria die nodig zijn om doelen van gemeenschapszin te bewerkstelligen. Deze publicaties benadrukken ook vaak de deelname van (toekomstige) bewoners in de planning en ontwerpfase van hun huisvestingsprojecten (zie Fromm, 2012; Bianchi, 2015).
4. De potentie van co-housing voor een efficiënte, grootschaliger herstructurering van buurten en strategieën voor stedelijke ontwikkeling (zie Fromm, 2012; Ache & Fedrowitz, 2012).
5. Nieuwe aandachtsvelden: technisch onderzoek naar juridische en economische aspecten. Dit type publicaties varieert uiteraard erg per land, maar een voorbeeld is een publicatie over collectieve woonvormen in het V.K. door Scanlon & Fernández Arrigoitia (2015). In Nederland kan gedacht worden aan de energie die gestoken wordt in onderzoek naar de mogelijkheden voor wooncoöperaties (Platform31, 2016a; 2016b; 2017).

Volgens Tummers is een valkuil van veel onderzoek naar co-housing dat het voornamelijk bevordering tot doel heeft, wat ook geldt voor sommige publicaties in wetenschappelijke tijdschriften. Dit trekt de aandacht weg van de bredere relevantie die dit soort collectieve woonvormen kunnen hebben voor burgerparticipatie in institutionele of professionele domeinen, zoals ruimtelijke ordening, projectontwikkeling en nieuwe vormen van ruimtelijk beheer. Tummers (2016, p. 2037) pleit dan ook voor onderzoek dat zich niet alleen richt op de idealistische aspecten van dit soort collectieve woonvormen, maar ook ingaat op de mogelijkheden ervan als “micro-laboratoria voor nieuwe stedelijke modellen voor sociale interactie, zowel tijdens als na de ontwerpfase”. In de Nederlandse context is het aantrekkelijk om vraag-gestuurde, collectieve woonvormen te benaderen als voorbeelden van nieuwe praktijken in ruimtelijke ordening en de ontwikkeling en het beheer van huisvesting. Dit komt door de sterke institutionalisering van de Nederlandse woningmarkt, waarin grote rollen weggelegd zijn voor overheden, woningcorporaties en commerciële ontwikkelaars, terwijl de standaard woonconsumenten meestal een passieve houding aannemen en simpelweg kiezen op basis van de door externe partijen ontwikkelde beschikbaarheid (Van Der Lans & Pflug, 2016; Boelens & Visser, 2011). Door collectieve woonvormen te zien als vraag-gestuurde huisvesting met een belangrijke rol voor de bewoners in het ontwerpproces, kan naast Centraal Wonen als bestaand concept in Nederland ook een link gelegd worden met collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) als instrument waar dergelijke burgerinitiatieven in het wonen gebruik van kunnen maken. Bij CPO projecten wordt in de literatuur vaak onderscheid gemaakt tussen een nadruk op “samen bouwen” of “samen wonen”, en hybride varianten hiervan (zie Zandvoort et al., 2013). Hedendaagse collectieve woonprojecten komen vaak tot stand door middel van CPO.

Een integraal beeld op collectieve woonvormen zoals Tummers (2016) dat voorstaat is tot op zekere hoogte ook waar de vragen van de coalitie hun weerslag op vinden. In de geformuleerde onderzoeksvragen is een beweging waarneembaar die gaat van een beschouwing van de drijfveren van burgerinitiatieven naar inzicht in de mogelijkheden voor samenwerking vanuit de professionele “buitenwereld”. De interne motieven en kenmerken van collectieve woonvormen, zoals bevestigd tijdens de 10 interviews met initiatiefnemers en bewoners zullen hieronder als eerste aan bod komen.

Vraag 2: Drijfveren en waarden

Collectieve woonvormen kunnen uiteraard een bijzonder relevante huisvestingsalternatief bieden voor bepaalde leefstijlen en identiteiten. Volgens Ache & Fedrowitz (2012) hebben hedendaagse intergenerationele woonprojecten voor vrouwen hun oorsprong in de geschiedenis van de begijnen, die opkwamen in Europa vanaf de 12e eeuw. Naast spiritualiteit is in theorie een lange reeks van leefstijlen en bezigheden te bedenken die een collectieve woonvorm relevant kunnen maken. Omdat dergelijke woonprojecten die gebaseerd zijn op verwantschap uit keuze andersoortige mensen kunnen buitensluiten, zoals bijvoorbeeld bij afgeschermd woongroepen gebaseerd op luxe levensstijlen, is het onderscheid van co-housing ten opzichte van *gated communities* ook een terugkerend thema in de literatuur (zie bijvoorbeeld Chiodelli, 2015; Ache & Fedrowitz, 2012; Tummers, 2015; Droste, 2015; Sullivan, 2016). Hoewel in dit onderzoek één groep is benaderd met een specifieke identiteit en leefstijl (de Roze Hallen als LHBT woonproject), kunnen de andere initiatieven en projecten gezien worden als meer *mainstream* typen collectieve woonvormen. Hoewel een lastige discussie, wordt co-housing meestal onderscheiden van *gated communities* op basis van de sociaal-maatschappelijke waarden en collectieve intenties die co-housing groepen hebben, welke een bredere reikwijdte hebben dan intenties die gericht zijn op specifieke leefstijlen.

De collectieve intenties van initiatieven en groepen, zoals beschreven door de respondenten, zijn in dit onderzoek onderverdeeld in drie categorieën: gemeenschappelijkheid, ecologische duurzaamheid en zelfredzaamheid/controle in het wonen. Hoewel deze intenties in de onderzochte projecten vaak gecombineerd worden, zullen ze voor de analyse hieronder kort apart besproken worden.

Gemeenschappelijkheid

Voor vrijwel alle interne experts geldt dat het hebben van frequent contact met buurtbewoners, en niet alleen directe burens, een belangrijke motivatie is om in een collectieve woonvorm te wonen, of er een te realiseren. 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 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, wordt vaak geredeneerd dat een woonvorm die zich gemeenschappelijkheid expliciet tot doel stelt meer garantie biedt dat dit ook bewerkstelligd wordt.

Ecologische duurzaamheid

Ook ecologische duurzaamheid wordt door veel respondenten als intentie van hun initiatief of project genoemd. Deze intentie lijkt meer genormaliseerd te zijn in de samenleving als geheel dan de intentie van gemeenschappelijkheid in het wonen. De relevantie van duurzaam bouwen en leven kunnen rekenen op brede maatschappelijke erkenning. Wel zit er verschil tussen projecten en initiatieven onderling in de intensiteit van deze intentie. Waar respondenten zijn geïnterviewd van projecten die zich deze intentie expliciteren met een concreet doel en de benodigde middelen (bijvoorbeeld een lage EPC waarde en het gebruiken van bepaalde bouwmaterialen), gaven andere respondenten aan dat ecologische duurzaamheid bewerkstelligd wordt waar (financieel) mogelijk of om aan bepaalde randvoorwaardelijke eisen van buitenaf te voldoen. 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.

Zelfredzaamheid en controle

Controle hebben over het ontwerpproces en het zelfredzaam zijn in huisvestingsontwikkeling en beheer lijkt een dubbele rol te spelen voor een aantal respondenten in dit onderzoek. Deze intentie is in veel gevallen namelijk sterk verweven met bovenstaande intenties: wanneer een woonvorm waarin intenties van gemeenschappelijkheid en ecologische duurzaamheid verwezenlijkt kunnen worden niet bestaat, lijkt de keuze het heft in eigen handen te nemen een logisch gevolg. Tegelijkertijd is het zo dat er natuurlijk door het land al aardig wat collectieve woonvormen bestaan waar men zich voor kan inschrijven. Bij een aantal respondenten kwam dan ook naar voren dat zij ook trots ontlenen aan het realiseren van een huisvestingsproject waar zij het ontwerp voor hebben bepaald. Dit kan duiden op het belang van een vorm van *zelfactualisatie* wanneer het planning- en ontwikkelingsproces, alsook de ruimte die hierdoor geproduceerd wordt eigen wordt gemaakt. Bij hedendaagse CPO projecten kan het collectief vormgeven van een woonproject dan ook een doel op zichzelf zijn.

Gebaseerd op de verhalen van interne experts in dit onderzoek zou onderscheid gemaakt kunnen worden tussen de groepen die met een specifieke collectieve woonwens zitten en groepen waarvoor het toe-eigenen van het plannings- en ontwikkelingsproces ook belangrijk zijn. Waar de tweede groep waarschijnlijk veel waarde hecht aan vergaande verantwoordelijkheid in het proces, vinden andere groepen het wellicht voldoende om mee te denken of te kunnen beslissen in het ontwerp van het project zonder alle facetten van projectontwikkeling voor zich te nemen. Voor deze mensen telt waarschijnlijk vooral het “product” van hun collectieve intenties, en in mindere mate het volledige proces dat naar het product leidt.

Ter afsluiting kan hier gezegd worden dat tijdens het onderzoek geen verschillen zijn gerapporteerd tussen sociale huurders en kopers in deze drie typen intenties. Hoewel achtergrondredenen om collectief te willen wonen kunnen variëren, is er op basis van dit onderzoek geen reden om aan te nemen dat sociale huurders zich onderscheiden ten opzichte van kopers in de intenties die zij met hun projecten hebben.

Concretiseren van collectieve intenties: ontwerp van de collectieve woonvorm

In het bovenstaande is een beschrijving gegeven van de drijfveren van bestaande groepen en groepen in vorming, maar er is nog niet gezegd hoe deze collectieve intenties vertaald worden naar concrete plannen. Hoewel gedurende het onderzoek aangegeven is dat niet alle nieuwe initiatieven met intenties van gemeenschappelijkheid een concreet idee hebben van hoe ze dit moeten realiseren, geldt voor alle initiatieven en projecten die bezocht zijn in dit onderzoek dat het delen van bepaalde ruimten en faciliteiten een belangrijke rol speelt om dit te bewerkstelligen.



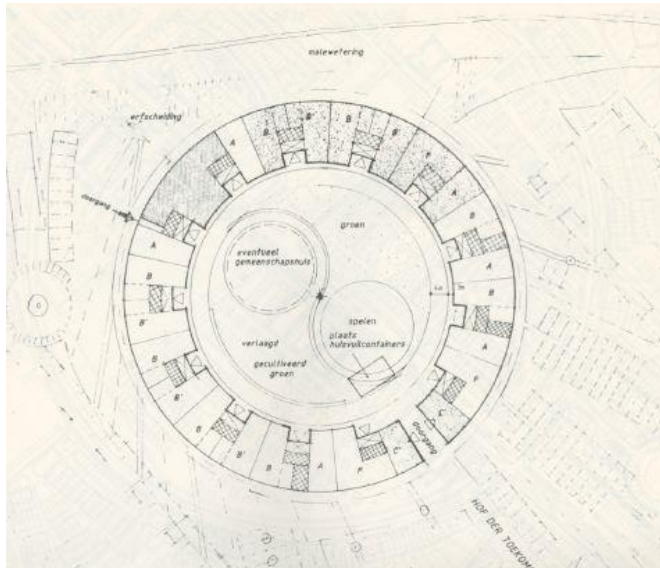
Figuur 1: 3D visualisatie (volumestudie) van het Malbergen initiatief met gemeenschappelijke tuinen, binnen- en buitenruimten (rood en geel) and werkruimte (donkerblauw) (Bron: Flip Krabbendam in samenwerking met Cohousing Veerpolderstraat (Malbergen) Arnhem).

Alle initiatieven en projecten hebben gedeelde binnen- en/of buitenruimten en faciliteiten, of plannen hiervoor, maar er bestaan wel verschillen in wat voor typen ruimten dit zijn en de oppervlakten die deze in beslag nemen. Van de bezochte projecten wordt in de Centraal Wonen groepen (WvdT, HvH) het meeste gedeeld; naast tuinen en gemeenschappelijke projectruimten zijn er ook keukens en eetruimten, logeerruimten, wasruimten en projectruimten die flexibel ingezet kunnen worden naar gelang veranderende behoeften. Zo was vroeger bij WvdT een crèche in gebruik toen er veel peuters in de groep waren, die later tot een yogaruimte werd getransformeerd toen de meeste kinderen opgegroeid waren. Ter anekdote is het ook opvallend te noemen dat in veel van de bezochte projecten de bouwblokken met individuele woningen gebouwd zijn om een centrale hof, net als bij de historische huisvesting van de begijnen gedaan werd.

Hoewel volgens sommige ingewijden CW een relatief traditionele benadering van collectieve woonvormen is, heeft het concept wel een rol gespeeld in de inspiratie voor relatief nieuwere projecten, zoals De Kersentuin. Het concept van CW omschrijft niet een precies ontwerp, maar het geeft wel aan hoe drijfveren van gemeenschappelijkheid verwezenlijkt kunnen worden door gedeelde ruimten en faciliteiten op te nemen in het ontwerp van een collectieve woonvorm. Wanneer deze kennis er is, kan de mate waarin ruimten worden gedeeld aan de hand van de wensen van initiatieven zelf vastgesteld worden. Zo is er bij de twee bezochte CW projecten bewust voor gekozen om niet in clusters te wonen omdat dit door initiatiefnemers als te beklemmend werd gezien. Bij andere CW projecten wordt hier juist bewust wél voor gekozen, en er bestaat ook nog de mogelijkheid om een gedeelte met geclusterde woningen en een gedeelte niet-geclusterd te realiseren, zoals bij Het Groene Dak is gedaan. Het vaststellen van de gewenste mate van gemeenschappelijkheid door het in meer of mindere mate delen van ruimten en faciliteiten kan dus een belangrijk ontwerpcriterium zijn.



Figuur 2: De Kersentuin, Utrecht: tussen de gebouwen speelt zelfbeheerd groen in de openbare ruimte een belangrijke rol voor het realiseren van collectieve intenties van zowel gemeenschappelijkheid als ecologische duurzaamheid. Andere zichtbare ecologische maatregelen zijn de zonnepanelen op de daken en de lage hoeveelheid parkeerruimte (Bron: ICEB, 2017).



Figuur 3: bouwkundige plattegrond van WvdT. Individuele woningen en gedeelde ruimten zijn in een cirkel om een gemeenschappelijke buitenruimte met grote gemeenschappelijke projectruimten gebouwd (Bron: SCW, jaar onbekend).

Praktiseren van collectieve intenties in de woonvorm

Uit de ervaringen van de interne experts komt naar voren dat de materiële inhoud van de projecten een dubbele functie heeft. Aan de ene kant kan het ruimtelijke ontwerp toevallige ontmoetingen stimuleren en zo spontane interacties in de hand werken. Deze toevallige ontmoetingen kunnen plaatsvinden in gemeenschappelijke tuinen of wasruimten, bijvoorbeeld, maar ook in zogenaamde openbare of semi-openbare “tussenruimten” tussen de woningen in: op de gang, op de stoep, in de paden tussen individuele tuinen, enzovoorts. Tegelijkertijd vergen gedeelde ruimten en voorzieningen ook gemeenschappelijk beheer, zowel voor het gebruik ervan als het onderhoud. Tijdens interviews bleek dat doordat bewoners afspraken moeten maken hierover, ze elkaar beter leren kennen, wat anonimiteit wegneemt en gemeenschappelijkheid stimuleert. Een uitwerking van dergelijke gemeenschappelijkheid, zoals gerapporteerd door interne experts, kan ook zijn dat er solidariteit en wederkerigheid groeit tussen bewoners onderling. Dit komt erop neer dat bewoners bijvoorbeeld boodschappen doen of koken voor een bewoner die ziek is, of meubilair en andere materiële behoeften doneren aan bewoners met een kleine beurs.



Figuur 4: gemeenschappelijke activiteiten in de vorm van jaarlijks zomerfeest in De Kersentuin.

Bij de meeste projecten in dit onderzoek die geheel of gedeeltelijk in eigendom van een corporatie zijn, hebben de bewonersverenigingen een beheerovereenkomst met de corporatie

waarin het beheer van algemene en gemeenschappelijke ruimten geregeld wordt. Per groep en project verschilt welke beheertaken de bewoners van de corporatie overnemen, zoals de schoonmaak en het onderhoud van trappenhuizen, galerijen en gangen, maar ook verlichting, bijvoorbeeld. Soms maken groepen ook afspraken met gemeenten over het onderhoud en beheer van openbare ruimte in de directe woonomgeving, zoals bij de Kersentuin (Figuren 2 en 5).

Belangrijk voor intenties van gemeenschappelijkheid is dat respondenten die reeds langere tijd in een project wonen in sommige gevallen aangaven dat nieuwe bewoners de verwachting kunnen hebben dat het contact naar ze toekomt wanneer ze hun intrek nemen in een bestaand collectief woonproject. Deze respondenten gaven echter aan dat van individuele bewoners een zekere mate van sociabiliteit wordt verwacht: het is niet zo dat het contact vanzelf naar jou toe komt, het moet ook actief opgezocht en onderhouden worden. Deelname aan werkgroepen en commissies, bijvoorbeeld ten behoeve van het gemeenschappelijk beheer of de organisatie van gemeenschappelijke activiteiten, wordt dan ook vaak als belangrijk vehikel voor sociabiliteit gezien, wat ook de continuïteit van collectieve intenties van gemeenschappelijkheid ten goede komt. Het blijkt niet altijd een vanzelfsprekendheid te zijn dat nieuwe bewoners toezeggingen over dergelijke actieve participatie ook waarmaken wanneer ze ingetrokken zijn.



Figuur 5: gemeenschappelijke activiteiten in de vorm van regelmatige tuinwerkdagen in De Kersentuin.

Vraag 3: Consumentenprofielen en hoe de doelgroep te bereiken

Hoewel in dit onderzoek geen kwantitatief onderzoek is gedaan naar de sociaal-economische kenmerken van bewoners van collectieve woonvormen en initiatiefnemers, kan op basis van de ervaringen van respondenten wel een en ander gezegd worden over voor welke groepen collectieve woonvormen relevant kunnen zijn.

Tijdens interviews is gebleken dat sommige bewoners specifiek voor dit soort woonvormen kiezen bij het aanbreken van een bepaalde levensfase, zoals pensionering of intredende ouderdom, of na specifieke levensgebeurtenissen, zoals bijvoorbeeld een echtscheiding. Vooral door de externe experts zijn senioren zonder bijzondere zorgvraag, die graag onafhankelijk willen blijven wonen, genoemd als potentiële doelgroep voor collectieve woonvormen. Deze constatering van externe experts weerklonk ook in wat enkele van de oudere interne experts, bijvoorbeeld de respondenten van Malbergen, Roze Hallen en WvdT, opgaven als deel van hun beweegredenen om een collectieve woonvorm op te richten of zich bij een bestaand project aan te sluiten. Zoals reeds beschreven, is vergrijzing een belangrijke oorzaak van de toename aan eenpersoonshuishoudens (CBS, 2016) en alleenstaande ouderen vormen dan ook een risicogroep voor sociaal isolement. Ook meer zorgbehoeftige ouderen kunnen een doelgroep vormen. Bij de Roze Hallen worden bijvoorbeeld plannen gemaakt om collectief professionele zorg in te kopen wanneer daar behoefte aan is in de toekomst. Toch is de rol van zorg voor collectieven in dit onderzoek over het algemeen beperkt tot “goed nabuurschap” en praktijken van solidariteit en wederkerigheid.

Een andere genoemde doelgroep zijn middeninkomens, vooral wanneer het over koopprojecten gaat die met CPO tot stand komen. In de gepolariseerde staat tussen de (sociale) huursector en de koopsector zien de middeninkomens hun kansen op de woningmarkt slinken. Collectief ontwikkelen kan door schaalvoordeel en besparingen op projectontwikkelingskosten meer betaalbare woningen opleveren. Maar uit voorgaand onderzoek blijkt dat dergelijke besparingen vaak gepaard gaan met extra kosten voor advies en investeringen in extra kwaliteit van de woningen en de omgeving (SEV, 2010). Bovendien gaat het hier meer om een manier van ontwikkelen dan om een specifieke woonvorm. De economische motivaties van middeninkomens kunnen niet zonder meer worden gekoppeld aan een uiteindelijke collectieve woonvorm.

Wanneer de relevantie van aspecten van collectiviteit voor middeninkomens worden beschouwd komt de doelgroep van starters en jonge gezinnen vaak in beeld. In veel van de bezochte projecten bestond de initiatiefgroep voor een gedeelte uit jonge gezinnen. Voor deze groep kan de collectieve woonvorm interessant zijn omdat er geprofiteerd kan worden van gedeelde voorzieningen, en omdat er dan niet “alleen met het gezin”, maar met meerdere gezinnen en alleenstaande bewoners wordt geleefd. In een aantal van de onderzochte projecten werden ook speciale voorzieningen ingericht voor jonge gezinnen, zoals een crèche en/of een kinderspeelruimte. Ten slotte is het interessant om te vermelden dat een aantal respondenten vertelden dat jongere bewoners ook helpen de collectieve woonvorm in stand te houden doordat ze een bepaalde dynamiek kunnen waarborgen in het organiseren van gemeenschappelijke activiteiten en bepaalde collectieve taken op zich kunnen nemen die oudere bewoners minder goed kunnen uitvoeren. Om deze reden wordt bij sommige van de bezochte projecten, die enigszins aan het vergrijzen zijn, bij de selectie van nieuwe bewoners aan jongere geïnteresseerden voorrang gegeven. Hierbij moet wel vermeld worden dat de beschikbare tijd voor jonge gezinnen en starters om in het woonproject te stoppen een knelpunt kan zijn; vaak leiden mensen uit deze doelgroep erg drukke levens.

En hoe kunnen ze gevonden worden?

Hoewel er projecten in dit onderzoek ook (mede) door gemeenten zijn geïnitieerd, zoals De Bonvivant, het HvH en ook De Kersentuin, ontstaan collectieve woonvormen in essentie uit de woonvraag van de (toekomstige) gebruikers zelf. Ook wanneer een externe partij graag een woongroep wilt faciliteren, wordt de groep uiteindelijk gevormd door de gedeelde woonwensen en de onderlinge relaties van de bewoners. Het adagium dat gemeenschappen zich niet goed lenen voor ontwerp van “buitenaf”, maar ontstaan uit de behoefte daartoe van de leden zelf geldt ook hier (De Cauter, 2015; Shove et al., 2012). Daarom is het belangrijk dat vormende initiatieven inzicht hebben in hoe zij hun woonwensen kunnen realiseren en daarin niet tegengewerkt worden door gebrekkige informatie of onwelwillendheid aan de kant van gemeenten en andere benodigde partijen, waaronder ook corporaties.

Een belangrijke bevinding uit de gehouden interviews is dat de vraag naar collectieve woonvormen door gemeenten als marginaal ingeschat kan worden, vooral wanneer er zich geen initiatieven aandienen. Op basis van de ervaringen van een aantal externe experts in dit onderzoek komt het idee naar voren dat een gepercipieerde lage vraag door gemeenten het voeren actief beleid, bijvoorbeeld in de vorm van communicatie over mogelijkheden en instrumenten voor initiatieven, in de weg staat. Een gebrek aan informatie kan er weer toe leiden dat initiatieven minder snel geneigd zijn om naar voren te stappen. Hierin bestaat dus de mogelijkheid van een vicieuze cirkel. In een brochure over CPO van BZK uit 2012 (Agentschap NL, 2012) worden gemeenten er al op gewezen dat wanneer mensen zich niet aandienen voor CPO, dit nog niet hoeft te betekenen dat er geen vraag naar is. Gemeenten en andere partijen die collectieve burgerinitiatieven in het wonen willen ondersteunen doen er goed aan om hier actief over te communiceren zodat burgers bekend raken met CPO als instrument en zich niet laten afschikken door bijvoorbeeld bouwjargon en de hoeveelheid werk (Agentschap NL, 2012). Om deze redenen wordt op basis van dit onderzoek de suggestie gedaan om de vraag van de coalitie ook om te draaien: hoe kunnen welwillende corporaties ervoor zorgen dat zij zelf gevonden worden door initiatieven? Naast actieve communicatie over de intenties van de coalitie kan een mogelijk antwoord liggen in het zoeken van aansluiting bij bestaande platforms voor zelfbouw en collectieve woonvormen, zoals www.zelfbouwinnederland.nl en www.woongroepnet.net. Op de website van Cooplink wordt ook een overzicht van mogelijk relevante platforms waar initiatieven en bestaande

projecten gebruik van maken. Actieve communicatie over mogelijkheden voor initiatieven en de bereidwilligheid tot medewerking heeft mogelijk ook een dubbele functie: naast dat initiatieven hierdoor makkelijker hun weg kunnen vinden is ook denkbaar dat latente collectieve woonwensen aangewakkerd worden.

Vraag 4: Wat kunnen de corporaties doen?

Brandsen & Helderman (2012) zijn voorstander van co-productie in huisvesting door samenwerkingsverbanden tussen relatief kleine burgerinitiatieven en grotere, gevestigde ontwikkelaars met een maatschappelijke doelstelling. In hun visie kunnen collectieve wooninitiatieven een bijdrage leveren aan sociale ontwikkeling (gemeenschapsontwikkeling), terwijl conventionele, institutionele partijen grootschaliger stadsontwikkeling kunnen bewerkstelligen. In deze gedachtegang wordt aangestuurd op een complementaire relatie tussen door bewoners aangestuurde collectieve woonvormen en de ontwikkelingsopgaven van corporaties, waarin burgerinitiatieven een “micro”, sociaal aspect voor hun rekening nemen, en corporaties (en mogelijk ook andere ontwikkelaars) een groter economisch en fysiek aspect. In theorie zouden collectieve woonvormen dus ingebed kunnen worden in de strategieën en plannen van corporaties.

Faciliteren en stimuleren

Vanuit hun rol als volkshuisvesters, hun ervaring als ontwikkelaars en hun plaats aan de tafel van gemeenten kunnen corporaties veel voor initiatieven betekenen. De kennis van en ervaring met huisvestingsontwikkeling van corporaties kunnen houvast bieden voor initiatieven, die vaak bestaan uit mensen zonder ervaring in projectontwikkeling en collectief beheer.

Bestaande ervaring met collectieve woonvormen, bijvoorbeeld CW groepen, kan ingezet worden om nieuwe initiatieven te helpen hun intenties te concretiseren en te komen tot een realistisch plan, gelijkend aan de rol die professionele procesbegeleiders vaak spelen bij CPO projecten. Uiteraard kunnen onervaren corporaties ook leren van bestaande projecten en ernaar streven om deze ervaring ook op te doen door nieuwe initiatieven te faciliteren. Los van de al dan niet bestaande ervaring met collectieve woonvormen hebben corporaties als huisvestingsontwikkelaars ook veel technische en organisatorische kennis in huis die initiatieven kunnen helpen in hun ontwikkelingstraject. Advies en begeleiding moet echter wel goed afgestemd worden met de doelstellingen van een initiatief: wanneer een zekere mate van eigenaarschap over het ontwikkelingsproces geaspireerd wordt is het goed te beseffen dat advies en begeleiding niet over moet slaan in inmenging. Echter, teruggrijpend op de bevindingen over de drijfveren van groepen is het denkbaar dat initiatieven niet de intentie hebben zich alle facetten van projectontwikkeling eigen te maken, zoals soms bij CPO het geval is, maar vooral betrokken willen worden in het ontwerp om bepaalde sociale en/of ecologische doelstellingen te verwezenlijken.

Naast het faciliteren van de totstandkoming van nieuwe initiatieven tot concrete projecten, kunnen corporaties zich ook aansluiten bij initiatieven in een verder stadium van ontwikkeling. Soms vinden initiatieven zelf een stuk grond of een gebouw en hebben ze al een concreet plan, maar nog niet genoeg deelnemers en investeringskracht om te voldoen aan een van buitenaf opgelegde eis voor de omvang van een huisvestingsproject. In een aantal gevallen in dit onderzoek stellen initiatieven zich ook tot doel om een gemengde koop- en sociale huurvorm op te zetten. In deze gevallen kunnen corporaties aansluiting vinden bij dit soort projecten en in samenspraak met initiatieven een deel sociale woningbouw voor hun rekening nemen.

Tot slot kunnen corporaties, zoals bij de behandeling van vraag 3 reeds is beargumenteerd, collectieve woonvormen actief stimuleren door te communiceren over relevante informatie over en instrumenten ten behoeve van collectieve woonvormen. In het onderzoek zijn ook initiatieven tegengekomen die het *mainstreamen* van *bottom-up* geleide collectieve woonvormen tot doelstelling hebben. Onbekend maakt onbemind, dus het bekender maken van het proces tot en het uiteindelijke product van collectieve woonvormen kan helpen onjuiste of negatieve percepties weg te nemen. Betrokken (coalities van) corporaties kunnen zich dergelijke praktijken ook eigen maken. Naast het communiceren van informatie en

middelen aan potentiële initiatieven kunnen corporaties ook collectieve woonvormen promoten bij gemeenten, die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het mogelijk maken van nieuwe projecten.

Belemmeringen

Een belangrijke belemmering in het faciliteren van collectieve woonvormen kan worden gevormd door de inperking van corporatietaken, zoals vastgelegd in de woningwet van 2015. Indien corporaties zich beperken tot de DAEB-tak, kunnen alleen initiatieven gefaciliteerd worden die tot de doelgroep voor sociale huisvesting behoren. Wanneer corporaties collectieve woonvormen helpen realiseren in het sociale segment is het belangrijk dat er bewustzijn is dat collectieve woonvormen vaak vergaande controle over het beheer van hun project ambiëren. Bij de onderzochte projecten werken de gemeenschappelijke verantwoordelijkheden in het beheer ook als instrument om de continuïteit van gemeenschappelijkheid te waarborgen. Naast de reeds genoemde beheertaken die op onderhoud betrekking hebben, is een bekend voorbeeld het selecteren van nieuwe bewoners die de groepsintenties onderschrijven. Daarbij kan het passend toewijzen aan nieuwe bewoners een belemmering zijn omdat naast gelijkgestemdheid ook inkomen een selectie criterium wordt. Wanneer het dan te moeilijk blijkt om nieuwe bewoners te vinden kan de verhurende corporatie zelf nieuwe bewoners selecteren, maar dit kan leiden tot ondermijning van de collectieve intenties van de bestaande groep, wat een bedreiging kan zijn voor het voortbestaan van de woonvorm. Om deze reden gaven respondenten van bijvoorbeeld CW groepen aan dat ze de mogelijkheden van wooncoöperaties aan het onderzoeken zijn. Welwillende corporaties doen er dus goed aan om het risico tot ondermijning van de collectieve woonvormen, bijvoorbeeld door taken zoals toewijzing naar zich toe te trekken, zo veel mogelijk te voorkomen. Omdat onwetendheid van corporaties door sommige deelnemers genoemd werd als oorzaak van dergelijke ondermijning, bijvoorbeeld doordat in hun bestaan collectieve woonvormen onder het bezit meerdere verschillende corporaties komen te vallen, zouden faciliterende corporaties er zorg voor kunnen dragen dat binnen de corporatie een aangewezen persoon of team op de hoogte is van de specifieke afspraken met en aspiraties van de collectieve woonvorm.

Naast de strikte DAEB-tak zouden corporaties echter ook kunnen experimenteren met mengvormen die gedeeltelijk of geheel niet onder de DAEB-tak vallen. Naast vrije sector huur of koopprojecten kunnen dit mogelijkwijs ook projecten zijn waarin verschillende functies worden geïntegreerd, bijvoorbeeld door verhuurbare werkruimten op te nemen in de plannen. In de onderzochte projecten die dateren van vóór 2015 zijn gemengde eigendomsvormen en functies veelvoorkomend, en ook nieuwe initiatieven kunnen dit tot doel hebben (b.v. Malbergen). Dergelijke mengvormen in eigendom en functies impliceren echter wel dat corporaties moeten experimenteren. In de interviews werd echter vooral door externe experts meermaals geopperd dat corporaties zich teveel beperkt zien door regels om dit soort experimenten aan te durven.

In referentie aan het opnemen van wooncoöperaties in de woningwet van 2015 en het onderzoek en de experimenten die hiermee gedaan worden, zou er wat gezegd kunnen worden voor een bredere opvatting van de taakstelling van corporaties. Naast de “kerntaak” te voorzien in de woonbehoeften van mensen die daar zichzelf niet in kunnen voorzien, zouden corporaties ook een rol kunnen spelen in het helpen van mensen die dergelijke zelfredzaamheid graag willen bewerkstelligen, maar daar nog niet alle kennis en middelen voor in huis hebben. Afgaande op de collectieve intenties en de praktijken van de onderzochte collectieve woonvormen in dit onderzoek, zou beargumenteerd kunnen worden dat collectieve woonvormen kansrijke modellen zijn voor nieuwe modellen van volkshuisvesting.

Een laatste belangrijke belemmering die gedurende het onderzoek naar voren kwam wordt gevormd door de beschikbaarheid van grond en het al dan niet voeren van gemeentelijk beleid dat collectieve woonvormen structureel ondersteunt. Bij het onderzoek viel op dat een aantal projecten gerealiseerd zijn in tijden dat er voldoende grond beschikbaar was (bijvoorbeeld op Vinex locaties) en lokale gemeenten open stonden voor het experimenteren met huisvestingsontwikkeling. In Utrecht werd in Leidsche Rijn een actief “initiatievenbeleid” gevoerd, en in Amersfoort werd de wijk Kattenbroek bestemd voor onconventionele

stedenbouw en architectuur. In Nijmegen werd Vossenpels ingericht voor burgerinitiatieven nadat de crisis professionele ontwikkelaars had doen terugtrekken. Structureel beleid blijft echter achter, en hoewel gemeentelijke respondenten de maatschappelijke relevantie van collectieve intenties van initiatieven erkennen, lijken de kansen voor initiatieven zich over het algemeen incidenteel voor te doen. Een schaarste aan grond en een aantrekkende markt lijken de kansen kleiner te maken voor initiatieven. Wanneer in deze context gemeentelijke grond uitgegeven wordt, zou het helpen als burgerinitiatieven even veel kans maken op het ontwikkelen van de grond als institutionele ontwikkelaars. Maar gemeenten moeten dan overtuigd zijn van de competenties van initiatieven en dat collectieve woonvormen een aanwinst kunnen zijn. Externe experts in dit onderzoek, waaronder gemeentelijke adviseurs, gaven aan dat sommige gemeenten liever met projectontwikkelaars werken omdat hun werkwijze bekend is en ze er makkelijk op kunnen anticiperen. Het eventuele maatwerk wat bij het realiseren van collectieve woonvormen komt kijken kan als lastig en werkintensief worden ervaren. Wanneer grond niet geormerkt wordt voor een collectieve woonvorm, of bijvoorbeeld CPO, concurreren burgerinitiatieven met professionele ontwikkelaars. In dit soort gevallen zouden burgerinitiatieven enige ruimte kunnen worden gegund om hun plannen in te dienen. Welwillende corporaties kunnen op hun beurt ruimte scheppen voor initiatieven door collectieve woonvormen op te nemen in prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties, vooral wanneer het duidelijk is dat er op lokaal niveau een vraag bestaat voor dergelijke woonvormen.

Vraag 5: Andere partijen

Op basis van wat tot hiertoe geschreven is kunnen behalve corporaties een aantal andere partijen worden geduid die nodig zijn bij het mogelijk maken van vraag-gestuurde, collectieve woonvormen. Eerst zal in navolging van de voorgaande paragraaf ingegaan worden op de rol van gemeenten. Vervolgens zal gekeken worden naar professionele partijen in huisvestingsontwikkeling en tot slot zal iets gezegd worden over de rol van onderzoekers.

Gemeenten

Zoals reeds gesuggereerd is, spelen gemeenten vanuit hun grondbeleid en het opstellen van ruimtelijke plannen een grote rol spelen in het faciliteren of het in de weg staan van collectieve woonvormen. Omdat enig maatwerk mogelijkerwijs geboden is, wat afhangt van de plannen van initiatieven, moeten gemeenten overtuigd worden van de relevantie en het maatschappelijk nut dat collectieve woonvormen kunnen hebben. Hierbij kan aansluiting gezocht worden bij bredere maatschappelijke debatten die gaan over bijvoorbeeld diverse aspecten van de participatiesamenleving. Collectieve woonvormen kunnen een voorbeeld zijn van burgers die als collectief meerdere facetten die op het wonen betrekking hebben in eigen hand willen nemen, zoals het zorgen voor levensloopbestendig wonen en sociale cohesie. Meer dan eens gaven initiatieven en projecten in dit onderzoek aan dat de gemeente de eerste partij was waar ze bij aanklopten om te informeren naar mogelijkheden. Het belangrijkste, en tevens het minimale wat gemeenten kunnen doen, is om in ieder geval open te staan voor initiatieven en te kijken wat in de lokale context mogelijk is, en eventueel door te verwijzen naar andere partijen die de initiatieven verder kunnen helpen.

Professionals

Wegens de afname van grond in gemeentelijk eigendom werd door twee gemeentelijke adviseurs in dit onderzoek aangegeven dat gekeken wordt naar de mogelijkheid van samenwerking en/of onderhandeling met projectontwikkelaars. Dit hangt uiteraard sterk af van de wil en de capaciteiten van projectontwikkelaars om een rol voor toekomstige bewoners in het ontwikkelingsproces mogelijk te maken. Uit de interviews met de marktanalist en de stedenbouwkundige bleek wel dat er reeds ontwikkeling plaatsvindt van een soort "tussenoplossing", waarin belangrijke aspecten van projectontwikkeling door de ontwikkelaar worden verzorgd, waarna individuele en collectieve burgerinitiatieven de kans krijgen om binnen de door de projectontwikkelaar geschepte kaders hun eigen woningprojecten te realiseren.

Verder zijn bij het faciliteren van nieuwe initiatieven procesbegeleiders belangrijk. Procesbegeleiders kunnen interne groepsprocessen helpen structureren om te komen tot

concrete plannen en kunnen helpen om de interne dynamiek in de initiatieffase af te stemmen met externe belangen en vereisten. Op deze manier hebben nieuwe initiatieven ook meer kans van slagen, doordat bijvoorbeeld gemeenten effectiever overtuigd kunnen worden van de competentie van de groep. Op het vlak van CPO is hier al relatief veel ervaring mee en zijn er tientallen bureaus die zich hierin gespecialiseerd hebben.

Een laatste categorie professionals die belangrijk kunnen zijn wordt gevormd door beroepsgroepen die belangrijk kunnen zijn voor de materiële aspecten van collectieve woonvormen. Ten eerste kunnen stedenbouwkundigen slimme, flexibele oplossingen in ruimtelijke plannen bedenken waarin rekening gehouden kan worden met de mogelijkerwijs onconventionele opzet van collectieve woonvormen. Zo werd in het Nijmeegse Vossenpels bewust een "licht" stedenbouwkundig plan opgesteld met minimale infrastructuur en flexibele verkavelingsmogelijkheden (zie Figuren 6 en 7). Zoals reeds beschreven zijn voor het concretiseren van collectieve intenties van initiatieven de ontwerpaspecten van projecten zeer belangrijk. Hierin kunnen architecten een belangrijke rol spelen. Er zijn ook aanwijzingen dat er enige mate van specialisatie in collectieve, vraag-gestuurde huisvesting onder architecten bestaat. Zo werden twee projecten in dit onderzoek ontworpen onder begeleiding van hetzelfde architectenbureau.



Figuur 6 (links): schematische weergave van de wijk Vossenpels in Nijmegen (Bron: Plantjevlag, 2017).

Figuur 7 (rechts): satellietbeeld van de wijk Vossenpels in Nijmegen met lichte infrastructuur en flexibele verkaveling (Bron: Google Maps).

Onderzoekers

De laatste groep die belangrijk kan zijn wordt gevormd door onderzoekers. Er wordt de afgelopen twee decennia veel onderzoek gedaan die zich richt op collectieve, vraag-gestuurde huisvestingsvragen. Dit omvat een deel van de literatuur over co-housing, maar is er niet tot gelimiteerd. In Nederland wordt op het moment aan de TU Delft (zie TU Delft, 2017a) een promotieplaats aangeboden onder de noemer van *collaborative housing*, wat zich vooral richt op organisatorische verandering in het huisvestingsdomein als gevolg van samenwerking tussen burgerinitiatieven en institutionele spelers in huisvesting. Dezelfde onderzoekers die dit promotietraject willen begeleiden hebben onlangs financiering ontvangen voor actie-onderzoek naar de samenwerking tussen twee Amsterdamse corporaties en lokale wooncoöperatie-initiatieven (zie TU Delft, 2017b). Op Europees niveau verzorgt de European Network for Housing Research ook onderzoek naar *collaborative housing* (zie ENHR, 2017).

Omdat er nog een grote hindernis ligt in de gepercipieerde vraag naar collectieve woonvormen, zou tot slot gepleit kunnen worden voor het opnemen van collectieve woonvormen in conventionele, grootschalige marktonderzoeken (enquêtes) naar huisvestingswensen en keuzen. Dit kan tot een meer concreet beeld van de heersende vraag naar dit soort woonvormen leiden en zodoende een belangrijk argument vormen voor het al dan niet faciliteren van collectieve woonvormen door gemeenten en professionele ontwikkelaars.

Concluderend nawoord

Vraag-gestuurde, collectieve woonvormen kunnen worden gezien als een soort “metapraktijk” waarin verschillende praktijken samenkomen; van ruimtelijke ordening tot projectontwikkeling, huisvestingsbeheer en sociale interactie in de woonomgeving. Zodoende worden collectieve woonvormen in dit onderzoek dus zowel als een proces van huisvestingsontwikkeling, als een huisvestingsproduct gezien. Hierin is het belangrijk om te benadrukken dat het proces van huisvestingsontwikkeling niet “af” is wanneer een bepaalde woonvorm is gerealiseerd. De voortdurende energie die bewonerscollectieven en samenwerkende partijen stoppen in het beheren van de woonvorm geeft aan dat huisvestingsproductie een doorgaand proces is, wat te denken geeft dat de continuïteit van deze huisvestingsvormen net zo belangrijk is als de initiële ontwikkeling van een initiatief tot een project. Voordat bewoners zich echter kunnen bewijzen als actieve producenten van hun eigen woonomgeving moeten ze daar wel de kans voor kunnen krijgen in een context die daar vooralsnog slechts incidenteel de ruimte voor laat. Evengoed lijkt het erop dat door veranderende demografische trends en de toenemende aandacht in de Nederlandse samenleving voor actief burgerschap en nieuwe vormen van interactie tussen burgers, publieke en semi-publieke instellingen, door bewoners geleidde, collectieve woonvormen een relevant alternatief aan het worden zijn op individualistische, van bovenaf aangestuurde huisvesting.

Literatuur

Ache, P. & Fedrowitz, M. (2012): The Development of Co-Housing Initiatives in Germany. *Built Environment - Volume 38, Number 3*, pp. 395 – 412.

Agentschap NL (2012), *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*. Den Haag: Agentschap NL.

Bianchi, F. (2015): Le co-housing en Italie entre rêve et réalité. Une recherche sur les aspirations à la co-résidence. *International Review of Sociology*, Vol. 25, No. 3, pp. 481-501.

Boelens L. & Visser A-J. (2011) Possible futures of self-construction: Post-structural reflections on ten years of experimentation with (C)PC. In: Qu L and Hasselaar E (red.) *Making Room for People: Choice, Voice and Liveability in Residential Places*. Amsterdam: Techne Press, pp. 103–128.

Brandesen, T. & Helderma, J.K. (2012), The Conditions for Successful Co-Production in Housing: A Case Study of German Housing Cooperatives. In: Pestoff, V.; Brandesen, T.; Verschuere, B. (ed.), *New Public Governance, the Third Sector and Co-Production*, pp. 169-191. London/New York: Routledge.

Boonstra, B. (2016), Mapping trajectories of becoming: four forms of behaviour in co-housing initiatives. *Town Planning Review*, Vol. 87, No. 3, pp. 275-296.

CBS (2016), *PBL/CBS Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016–2040*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.

Chiodelli, F. (2015) What is really different between cohousing and gated communities? *European Planning Studies*, Vol. 23, No. 12, pp. 2566-2581.

Clark, W.A.V. & F.M. Dieleman (1996). *Households and Housing: Choice and Outcomes in the Housing Market*. New Brunswick, NJ: Center for Urban Policy Research.

De Caeter, L. (2015), Gemeenplaatsen over gemeengoed. In: De Caeter (2015), *Metamoderniteit voor beginners*, pp. 153-167. Nijmegen: Vantilt.

Droste, C. (2015), German co-housing: an opportunity for municipalities to foster socially inclusive urban development? *Urban Research & Practice*, Vol. 8, No. 1, pp. 79-92.

ENHR (2017), *Collaborative housing (in preparation)* [online]. <https://www.enhr.net/collaborative.php> (geciteerd 17/10/2017).

Fromm, D. (2012): Seeding Community: Collaborative Housing as a Strategy for Social and Neighbourhood Repair. *Built Environment - Volume 38, Number 3*, pp. 364-394.

Groenblauwe netwerken (2017), Hof van Heden, Hoogvliet Rotterdam [online]. <http://www.groenblauwenetwerken.nl/projects/hof-van-heden-hoogvliet-rotterdam/> (geciteerd 1/11/2017).

Hasanov, M. & Beaumont, J. (2016), The value of collective intentionality for understanding urban self-organization. *Urban Research & Practice*, Vol. 9, No. 3, pp. 231–249.

ICEB (2017), Utrecht: De Kersentuin [online]. iceb.nl/voorbeelden/utrecht-de-kersentuin (geciteerd 15/9/2017).

- Jarvis, H. (2011), Saving space, sharing time: integrated infrastructures of daily life in cohousing. *Environment and Planning A*, Vol. 43, No. 3, pp. 560-577.
- Jarvis, H. (2015), Towards a deeper understanding of the social architecture of co-housing: evidence from the UK, USA and Australia. *Urban Research and Practice*, Vol. 8, No. 1, pp. 93-105.
- Meijering, L. & Lager, D. (2014), Home-making of older Antillean migrants in the Netherlands. *Ageing and Society*, 34: 859-875.
- Michelson, W. (1977). *Environmental Choice, Human Behavior, and Residential Satisfaction*. New York: Oxford University Press.
- PBL (2017), Regionale bevolkingsprognose [online]. <http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose/bevolkingsprognoses-2015-2040/huishoudens> (geciteerd 9/10/2017).
- Plantjevlag (2017), Hoe ziet het er straks uit? [online]. <http://www.plantjevlag.nl/plantjevlag/hoe-ziet-het-er-straks-uit> (geciteerd 29/9/2017).
- Platform31 (2016a), *De wooncoöperatie: vijf stappenplan voor woningcorporaties*. Den Haag: Platform31.
- Platform31 (2016b), *Bouwstenen voor de wooncoöperatie: Naar een gedegen businesscase op basis van het Canvas-model*. Den Haag: Platform31.
- Platform31 (2017a), *Op weg met de wooncoöperatie: Ontwikkelingen en lessen van de koplopers*. Den Haag: Platform31.
- Scanlon, K. & Fernández Arrigoitia, M. (2015), Development of new cohousing: lessons from a London scheme for the over-50s. *Urban Research & Practice*, Vol. 8, No. 1, pp. 106-121.
- SCW (jaar onbekend), *Woonvorm van de Toekomst, optimale vrijheid en zelfstandigheid in een collectieve woonomgeving*. Amersfoort: SCW.
- SEV (2010), *Zelfbouw in reflectie. Evaluatie SEV-experimenten (C)PO/MO*. Rotterdam: SEV.
- Shove, E., Pantzar, M. & Watson, M. (2012), *The Dynamics of Social Practice. Everyday Life and how it Changes*. London: Sage.
- Stavenuiter, C. & Van Dongen, M.C. (2008), *Gemeenschappelijk wonen: een literatuurstudie*. Utrecht: Verwey-Jonker Instituut.
- Sullivan, E. (2016), Individualizing Utopia: Individualist Pursuits in a Collective Cohousing Community. *Journal of Contemporary Ethnography*, Vol. 45, No. 5, 602-627.
- TU Delft (2017a), Collaborative housing: unpacking emerging challenges for housing professionals and their organisations [online]. <https://www.tudelft.nl/bk/over-faculteit/afdelingen/management-in-the-built-environment/onderzoek/phd-topics/collaborative-housing/> (geciteerd 19/10/2017).
- TU Delft (2017b), Vincent Gruis and Darinka Czischke receive grant for research on collaborative housing [online]. <https://www.tudelft.nl/en/2017/bk/vincent-gruis-and-darinka-czischke-receive-grant-for-research-on-collaborative-housing/> (geciteerd 19/10/2017).

Tummers, L. (2015): Understanding co-housing from a planning perspective: why and how? *Urban Research & Practice*, Vol. 8, No.1, pp. 64-78.

Tummers, L. (2016): The re-emergence of self-managed co-housing in Europe: A critical review of co-housing research. *Urban Studies*, Vol. 53, no. 10, pp. 2023–2040.

Van Der Lans, J. & Pflug, M. eds. (2016), *Canon volkshuisvesting*. Amsterdam : Vereniging Canon Sociaal Werk.

Vestbro, D.U. & Horelli, L. (2012): Design for Gender Equality: The History of Co-Housing Ideas and Realities. *Built Environment - Volume 38, Number 3, July 2012*, pp. 315-335.

Vogel, J.A., Lind, H. & Lundqvist, P. (2016), Who is Governing the Commons: Studying Swedish Housing Cooperatives, *Housing, Theory and Society*, Vol. 33, No. 4, pp. 424-444.

Zandvoort, M., Baltus, R. & Rauws, W. (2013), Duitse lessen voor CPO in Nederland. *Rooilijn*, Vol. 44, No. 1. Pp. 48-52.