



# geWOON ANDERS

• VERENIGING GEMEENSCHAPPELIJK WONEN • APRIL 2026



**Erve Bosco**  
duurzame solidariteit tussen generaties

*Samen wonen begint vóór het wonen*

Wonen, met de duivel op je hielen

## INHOUD

- 02 Samen wonen begint vóór het wonen
- 05 *Column:* Wonen, met de duivel op je hielen
- 06 Groep kiest bewoners in een CPO-project
- 08 Eurotopia
- 09 Wie kiest de nieuwe bewoners bij een wooncoöperatie?
- 10 Boekbespreking
- 12 Erve Bosco duurzame solidariteit tussen generaties
- 15 CW-Light



### Wat twee wooncoöperaties in Amsterdam mij leerden over gemeenschapsvorming en betrokkenheid

Door: Paulina Düchting

Vorig jaar begon ik mijn masteronderzoek met een simpele vraag: hoe ontwikkelen sociale relaties zich in wooncoöperaties, in de fase vlak voordat mensen samen gaan wonen? Wat ik aantrof was complexer en veelzijdiger dan ik verwacht had. Drie maanden lang bezocht ik ALV's, werkgroepvergaderingen, evenementen en 'do-it-together'-sessies van twee initiatieven in Amsterdam, en sprak ik met hun toekomstige bewoners. Mijn lessen en gedachten uit die tijd wil ik hier met jullie delen.

#### Kun je te veel bezig zijn met je eigen project?

Dat klinkt misschien als een rare vraag. Betrokkenheid is toch goed? En ja, eigenlijk is het heel duidelijk: samenwerken vormt tijdens de ontwikkelingsfase van een project het centrum van gemeenschapsvorming, sociale relaties, vertrouwen en identificatie met het project.

Maar mijn onderzoek liet ook iets onverwachts zien. De leden die het langst en het meest intensief betrokken waren, richtten zich paradoxaal genoeg juist minder op de gemeenschap. Niet omdat ze het niet meer wilden. Integendeel, ze namen steeds meer bestuurstaken op zich en hun uren voor het project groeiden. Maar ergens onderweg verdrongen die taken de ruimte voor het sociale: informele activiteiten, spontane gesprekken, het verwelkomen van nieuwe leden. En dit gebeurde grotendeels ongemerkt, tegen de eigen intenties in. Mensen hadden zich vaak ingeschreven bij een woonproject juist vanwege de gemeenschap en de positieve energie die dat geeft.

Sociale dynamiek is dus geen vanzelfsprekend bijproduct van samenwerken. Het vraagt net zoveel bewuste aandacht als financiën of architectuur, ook als er nog veel andere dingen te doen zijn. En het helpt als de noodzakelijke taken verdeeld zijn over vele schouders, zodat

iedereen de ruimte heeft om ook van het gemeenschapsaspect te profiteren.

*“De leden die het langst en het meest intensief betrokken waren, richtten zich paradoxaal genoeg juist minder op de gemeenschap.”*

#### Klein beginnen, groot dromen - maar wanneer groei je?

Een vraag die in gemeenschappelijke woonprojecten steeds terugkomt: wanneer en hoe moet de groep eigenlijk groeien? Begin je met een kleine kerngroep die alles uitzoekt en groei je daarna? Of is het beter om zo vroeg mogelijk iedereen te betrekken, ook mensen die nog niet zoveel kunnen bijdragen? Wat ik zag: kleine werkgroepen

en subgroepen werkten goed in het ontwikkelingsproces. Ze zijn efficiënter en zorgen voor hechtere relaties. Maar de oorspronkelijke kerngroep, de mensen die het project van de grond af hebben opgebouwd, raakte deels uitgeput of haakte af. De werkdruk op een kleine groep initiatiefnemers in de vroege fase is vaak gewoon te hoog.

Tegelijk kwam het thema diversiteit steeds terug. Veel coöperaties streven terecht naar een mix van leeftijden, achtergronden en inkomens, en mijn onderzoek bevestigt dat dit als een grote verrijking wordt ervaren. Maar het brengt ook een spanningsveld mee. Een intensief en langdurig ontwikkelingsproces vraagt veel tijd, energie en soms specifieke kennis.

De vraag is dan ook niet alleen wie er meedoet, maar hoe: hoe zorg je dat het

proces zelf toegankelijk is voor iedereen, ook voor mensen voor wie dat niet vanzelfsprekend is? Hoe verdeel je die verantwoordelijkheid als groep, en behoud je een balans tussen mensen die soms ondersteuning nodig hebben en mensen die zorg kunnen geven?

Ik heb zelf geen concreet antwoord gevonden op de vraag wanneer een groep het beste kan groeien. Misschien gaat het niet zozeer om wanneer je groeit, maar meer om de vraag of de groep op het moment van groei sterk genoeg is om aan alle behoeften te voldoen.

*“Bewoners die hun huis écht kennen, die weten waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt, die verantwoordelijkheid voelen voor de gemeenschap om hen heen.”*

#### Wat de woningmarkt hiervan kan leren

Een wooncoöperatie opzetten is een langdurig en arbeidsintensief proces. Maar het brengt ook iets voort dat een standaard bouwproces niet oplevert: bewoners die hun huis écht kennen, die weten waarom bepaalde keuzes zijn gemaakt, die verantwoordelijkheid voelen voor de gemeenschap om hen heen.

De mensen die ik sprak, keken na de verhuizing uit naar meer activiteiten, meer onderlinge contacten en een bloeiend gemeenschapsleven. Die motivatie was er, groot en oprecht. En dat is precies waarom vroege betrokkenheid van bewoners ook voor woningbouwverenigingen zo belangrijk is. Als toekomstige bewoners van het begin af aan meedenken, voelen ze eigenaarschap. Ze accepteren tegenslagen beter, omdat ze begrijpen waar die vandaan komen, en zijn bereid in de woonfase veel meer zelf te regelen.

Dus, als de ambitie is om niet alleen meer woningen te bouwen maar ook

#### Foto bijchriften

1. Tijdens een van de participatieve interviews voor de masterscriptie.
2. Workshop-sessie tijdens een ALV van wooncoöperatie De Woonwolk.
3. Ik (de auteur) samen met leden van De Woonwolk tijdens een schilderactie.

## Colofon

### GEWOON ANDERS

is het blad van de Vereniging Gemeenschappelijk Wonen

#### Abonnementen en losse nummers

Zie info achterflap  
Voor een proefnummer mail naar  
info@gemeenschappelijkwonen.nl

#### Redactieadres

Fuutlaan 21  
2623 MX Delft

#### Redactie

Anna Dijkhuis  
Flip Krabbendam  
Ewoud Scheifes

#### Aan dit nummer werkten mee

Paulina Düchting  
Annemarie Kooij  
Jaap de Boer  
Gerben Kamphuis  
Ilona Labree

#### Druk

Drukkerij Pasklaar te Sittard



woningen die het sociale weefsel versterken, dan is vroege bewonersparticipatie geen luxe maar een investering die zich terugbetaalt.

### Een oproep aan gemeenten, architecten en iedereen ertussenin

Er is nog iets wat ik kwijt wil, iets dat mijn onderzoek aanraakt maar er ook boven uitstijgt. Wooncoöperaties worden opgericht door mensen die jarenlang onbetaald werk leveren om betaalbare, duurzame en gemeenschappelijke wooninfrastructuur te creëren. Voor zichzelf, ja, maar ook voor de buurt, voor de stad en voor de volgende generaties.

Toch worden deze initiatieven vaak bejegend alsof het professionele projectontwikkelaars zijn, of alsof ze puur in eigen belang handelen. De samenwerking met gemeenten en banken werd door de coöperatieleden keer op keer beschreven als een van de grootste bronnen van stress en werkdruk. Onduidelijke procedures, moeilijke financieringsfasen en langdurige onzekerheid vreten energie die anders in de gemeenschap gestoken zou worden.

Er gebeurt al veel de laatste jaren, maar er is nog veel te doen. Heldere procedures, gerichte ondersteuning en gewoon de juiste erkenning voor wat deze mensen doen kan écht het verschil maken. Niet als gunst, maar als logisch gevolg van wat wooncoöperaties aan onze steden bijdragen. Er zijn gelukkig al mensen en initiatieven die hier actief op inspelen. Zelf besloot ik na mijn onderzoek dat ik in dit veld aan de slag wilde, en werk ik inmiddels bij Crowd-Building, een platform dat initiatieven, toekomstige bewoners, experts en locaties samenbrengt en waar kennis over collectief wonen voor iedereen toegankelijk is. Zodat groepen meer energie overhouden voor wat er écht toe doet.

*“Blijf samenwerken en de beweging groter maken.”*

Dus aan de initiatieven, procesbegeleiders, ondersteunende organisaties, architecten en iedereen die al zijn best doet om dit mogelijk te maken: ga door. Blijf samenwerken en de beweging groter maken. Mijn onderzoek toont dat de complexiteit en de moeite echt

zijn, maar dat het proces ook échte gemeenschappen vormt, met diepe sociale relaties, gedeelde waarden en een gevoel van thuis dat conventionele woningbouw niet kan plannen. En ik denk dat dit precies is wat onze steden nodig hebben.

Dit artikel is gebaseerd op mijn masteronderzoek naar de sociale dimensie in wooncoöperaties in Amsterdam in de late ontwikkelingsfase. Hartelijk dank aan de fantastische leden van De Woonwolk en De Nieuwe Meent, die mij inzicht gaven in hun processen en hun persoonlijke ervaringen deelden. Wil je ze beter leren kennen, of heb je de mogelijkheid om ze te steunen of obligaties te kopen om de bouw mogelijk te maken? Neem dan een kijkje op hun websites.

Reacties en ervaringen zijn welkom via [paulina@crowdbuilding.com](mailto:paulina@crowdbuilding.com)



Wooncoöperatie De Nieuwe Meent naar oplevering tijdens een 'do-it-together' sessie

## Wonen, met de duivel op je hielen



Ewoud Scheifes

COLUMN

**Het is al tijden onrustig in woonland. Van nieuwbouwtekorten door stikstof, via stijgende energiekosten naar stijgende huurprijzen en onbetaalbare koopwoningen. Hierdoor stroopt de doorstroming in woonverenigingen, zowel bij koop als huur.**

Er zijn nogal wat oudere bewoners die, nu de kinderen het huis uit zijn, in een te grote woning huizen en die best plaats willen maken voor een jong gezin en dus kleiner willen gaan wonen. Mooi streven, maar tussen droom en daad staan zoals zo vaak wetten in de weg en praktische bezwaren.

Neem onze woonvereniging in het zuiden. Kleiner gaan wonen betekent niet dat het goedkoper wordt: door de jaren heen zijn de huren sterk gestegen. Je kunt jarenlang redelijk goedkoop wonen in bijvoorbeeld een vijfkamerappartement, maar als je overstapt naar een kleinere woning ga je betalen volgens de huidige normen. Binnen onze woonvereniging ga je dan meer betalen voor je nieuwe drie- of tweekamerwoning, dan wat je voor de oude ruime flat betaalde. Iedereen blijft dus lekker zitten waar ie zit. Er zijn nog wat regelingen waardoor de overstap (soms) wat goedkoper kan uitvallen, maar al met al is dat lood om oud ijzer. Wat hierdoor ook een groot gemis is: er komt steeds minder nieuw bloed de vereniging binnen. Mensen die de bestaande status quo doorbreken met een frisse kijk op zaken. Hopelijk is dat tijdelijk, want een levend organisme als een woonvereniging gedijt ook bij reuring.

Reuring: jaaaa! Daar hou ik van. Eigenlijk wil ik het hier helemaal niet hebben over de problemen op de woningmarkt. Ik heb het hier liever over het wonen zelf. Bijvoorbeeld over de buurvrouw van beneden waar ik geregeld mee loop te geinen als ze met haar rollator door de serre schuift. Haar lichthese lach klinkt mij als muziek in de oren. Ik vind het fijner om met een andere buuf koffie te drinken in de gezamenlijke tuin en te praten over het ontwijken van de spelonken des levens of het ontluikend talent van haar kleinzoon. Maar als 'jong-onwennige' pensionado kun je daar je leven niet mee vullen. Nou ja: kan wel, maar wil ik niet. Toen het verenigingsbestuur riep om versterking, heb ik me dan ook aangemeld als aspirant-lid. En dan krijg je een andere rol binnen de vereniging. Tijdens de ALV verandert de grote mond naar een luisterend oor, het schoppen tegen procedures naar het kneden van oplossingen, het ongebreidelde spuwen van meningen naar het zorgvuldiger formuleren en vaker bedachtzaam zwijgen.

Maar ik schrijf ook nog deze column over mijn avonturen in een woonvereniging, over de voor- en nadelen, het menselijk contact, het plezier en soms chagrijn. Als je daarnaast ook bestuurlijke taken hebt binnen diezelfde woonvereniging, dan kan een en ander in het gedrang komen. Je hebt ineens een dubbelrol: je bent tegelijkertijd bewoner (huurder) en bestuurder/beheerder. Omdat je woont met de mensen die je 'bestuurt', kan de grens tussen bestuurlijke en persoonlijke relaties vervagen. Je wordt soms als individu aangesproken op bestuurlijke beslissingen of fouten, en als je daarnaast ook nog schrijft over je persoonlijke kijk op de gang van zaken, dan kan het behoorlijk gaan wringen.

Denk nu niet dat ik de pen erbij neer gooi. Ik schrijf hier onder persoonlijke titel, zoals dat zo mooi heet. En wat er in de Parel van het Zuiden gebeurt, zal voor de rest van verenigingswonend Nederland geen halszaak zijn. Ik ben niet bang voor een beetje confrontatie en 'hiero' kennen ze mij onderhand wel. Maar toch... heel soms voelt het als wonen met de duivel op je hielen...

# GROEP KIEST BEWONERS IN EEN CPO-PROJECT

**Nieuwe bewoners kiezen bij een Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) is ongebruikelijk: gewoonlijk verkoopt degene die vertrekt de woning aan de meestbiedende. Dat is in het voordeel van de vertrekkende bewoner, maar misschien in het nadeel van de achterblijvende groep, die op deze manier soms wordt opgescheept met een bewoner die geen enkele verbinding voelt met de groep. Zo kan een CPO-project dat start als een groep langzamerhand veranderen in een verzameling losse burens die niets meer met elkaar delen.**

**Maar het kan anders: kortgeleden is een handreiking verschenen van 'Katalys' getiteld: 'Handreiking Toewijzing Koopwoningen'. Een van de auteurs is Gerben Kamphorst. Een interview.**

**Gewoon Anders:** De keren dat ik te maken had met een CPO heb ik steeds gehoord dat de woning van een vertrekkende bewoner altijd aan de meestbiedende moest worden verkocht. En dat de achterblijvende bewoners van de CPO daar geen stem in hadden. Terwijl ik dacht dat de VvE die zij vormden, een vereniging dus, toch zo gedefinieerd kon worden dat er juridische ruimte ontstond voor een stem van de achterblijvers. Maar ik kreeg een keer een boze mevrouw tegenover me toen ik dat suggereerde...

**Gerben Kamphorst:** Er is natuurlijk ergens sprake van een belangenconflict. De vertrekkende bewoner heeft geen belang bij de selectie van een nieuwe bewoner. Dat is gedoe en je moet het anders organiseren dan standaard door makelaars wordt aangeboden. Maar het kan prima en juridisch ook goed geregeld worden. Dan ontvangt de verkoper gewoon de marktwaarde en kun je de

woning binnen een normale termijn gewoon verkopen.

*“Er is natuurlijk ergens sprake van een belangenconflict. De vertrekkende bewoner heeft geen belang bij de selectie van een nieuwe bewoner.”*

**Gewoon Anders:** Ik meen wel eens gehoord te hebben dat de vertrekkende bewoner de woning tegen een getaxeerde waarde verkoopt aan de VvE, die de woning dan weer verkoopt aan een bewoner die past bij de groep.

**Gerben Kamphorst:** De verkoopmethode is inderdaad niet per opbod, maar je laat een taxateur objectief de marktwaarde vaststellen. Net zoals dat veel vaker gebeurt met koopwoningen als die bijvoorbeeld met korting zijn

verkocht via een zogenaamde 'Verkoop-onder-Voorwaarden'-constructie. Dus naast verkopen per opbod een gebruikelijke en objectieve methode. Strikt genomen kun je dat niet regelen via de VvE, die is namelijk niet bedoeld voor toewijzing van woningen. Maar de VvE kan een soort van juridisch 'gekoppeld' worden aan de 'woonvereniging' waarin geregeld is dat de achterblijvers de nieuwe bewoners mogen selecteren.

**Gewoon Anders:** Waarom zo ingewikkeld?

**Gerben Kamphorst:** Het is niet persé ingewikkeld, maar het is wel anders en iets bewerkelijker. Het gaat om particulier eigendom dat veel geld waard is. Het moet daarom juridisch goed in elkaar zitten: de bank mag geen bezwaar kunnen maken en het mag niet ingaan tegen het eigendomsrecht. In de basis is het heel eenvoudig: de vereni-

ging van zittende bewoners mag een nieuwe bewoner selecteren die het mag kopen tegen de marktwaarde. Het is net zoals met een auto: je hoeft niet te weten wat er precies onder de motorkap zit.

**Gewoon Anders:** Als dat juridisch beter is, dan blijft de vraag hoe de keuze in z'n werk gaat.

**Gerben Kamphorst:** In woonvereniging kun je het zogenaamde toewijzingsprotocol en een mutatieprotocol opnemen, waarin de criteria staan vermeld waaraan de nieuwe koper moet voldoen. Je kan eventueel ook iedere keer een selectiecommissie aanwijzen of met een wachtlijst werken.

**Gewoon Anders:** Zijn dat objectieerbare criteria? Zoals hoe lang zij op de wachtlijst staan, of dat bewoners uit de buurt voorrang hebben? Of dat je bij voorkeur kijkt naar starters?

**Gerben Kamphorst:** Het belangrijkste is dat uit de statuten blijkt dat het logisch is dat je aan toewijzing doet. Het beste zijn objectieve criteria, maar het belangrijkste is dat je niet discrimineert of op voorhand uitsluit. Dat mag niet. Je mag wel een voorkeursvolgorde bepalen. Het kan ook zijn dat je vanwege de groepssamenstelling de voorkeur

geeft aan een gezin boven een alleenstaande. Zorg vooral dat de keuze, waar overigens een toewijzingscommissie voor moet worden ingesteld, op een doorzichtige, heldere manier wordt gemaakt. Voor de verkoper maakt het weinig uit: die krijgt altijd de marktwaarde, dus dat maakt geen verschil.

*“Het is net zoals met een auto: je hoeft niet te weten wat er precies onder de motorkap zit.”*

**Gewoon Anders:** Uit eigen ervaring weet ik dat een zogenaamde 'klik' met een nieuwe kandidaat heel belangrijk is. Het is een vage term, maar dit is wel essentieel. Kan zoiets ook worden opgenomen in de toewijzingsprocedure?

**Gerben Kamphorst:** Als je dat in redelijkheid kan onderbouwen wel, zeker als er sprake is van een woongroep. Hoe 'dichter' je op elkaar woont des te belangrijker en moeilijker het echt objectief te maken is. Je kunt bijvoorbeeld wel voorkomen dat familie of vrienden voortgetrokken worden. De procedure moet dus wel zorgvuldig zijn.

**Gewoon Anders:** Het resultaat is dus dat er ook in een CPO een passende bewoner kan worden gekozen, maar

wordt dit nu vaak toegepast? Deze regeling is niet in het voordeel van de vertrekkende bewoner.

**Gerben Kamphorst:** Het is zaak dat dit heel duidelijk wordt gemaakt aan de initiële kopers, zodat zij niet pas bij de verkoop van hun woning worden geconfronteerd met een heel andere verkoopprocedure dan zij verwacht hadden en het idee dat zij hierdoor misschien een hogere opbrengst mislopen.

**Gewoon Anders:** Hartelijk dank voor dit interview, dat er hopelijk toe zal dragen dat bewoners van een CPO project de weg weten als zij de regie willen houden over het aantrekken van nieuwe bewoners.

FK

Voor wie meer wil weten: google op 'Katalys Handreiking toewijzing koopwoningen'



# EUROTOPIA

Directory of Communities and Ecovillages in Europe  
www.eurotopia.directory

Deze (Engelstalige) publicatie is al eerder ter sprake gekomen. Een verzameling van adressen met korte beschrijvingen van meer dan 600 Europese 'intentional communities', initiatieven en netwerken van mensen die streven naar een duurzame manier van leven. Nu staan gemeenschappelijke leefvormen de laatste tijd erg in de aandacht, waardoor je zou kunnen denken dat dit verschijnsel iets is van de laatste jaren. Maar pas op, experimenten met onze leefstijl, daar wordt al meer dan vijftig jaar aan gewerkt.

Begin tachtiger jaren bezocht ik (FK), met een paar geestverwanten, op weg naar een 'International Commune Festival', een aantal van de samenlevingsinitiatieven die toen net bestonden. In Gewoon Anders nrs 149 en 153 heb ik hier iets geschreven over twee initiatieven die in deze directory genoemd worden, waar ik in 1983 op bezoek geweest ben: Laurieston Hall en Birchwood Hall. Ook in deze Gewoon Anders weer

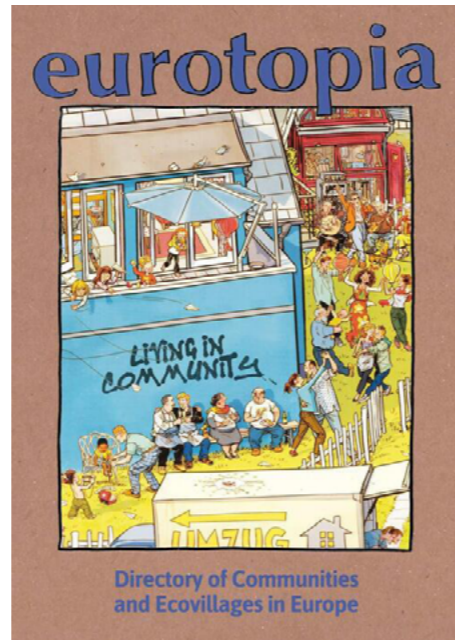
*"initiatieven en netwerken van mensen die streven naar een duurzame manier van leven."*

zo'n oud Engels initiatief. Nu zou het misverstand kunnen postvatten dat in deze directory alleen Engelse projecten voorkomen, maar niets is minder waar: je vindt er adressen uit heel Europa. Niet alleen Engeland Duitsland of Nederland, maar ook Cyprus, Polen of Turkije. In totaal 37 verschillende landen, waarvan sommige ook buiten Europa.

## Redfield

Een woongemeenschap met 11 volwassenen en 6 kinderen (in de buurt van de New Town Milton Keynes). Wat de bewoners over zichzelf schrijven:

*"Wij zijn een gemeenschap die samenwoont in een groot landhuis in Buckinghamshire. De gebouwen staan op een landgoed van 7 hectare met tuinen,*



velden, nieuw aangeplante en oude bomen. Redfield is opgericht in 1978 en heeft zich ontwikkeld in de richting van een hechte gemeenschap. We leven samen als een groot huishouden, we eten

samen en delen het werk. We proberen zelfvoorzienend te zijn en verbouwen ons eigen fruit, groente en vlees door organische technieken te gebruiken.

*"We leven samen als een groot huishouden, we eten samen en delen het werk."*

We nemen beslissingen op basis van consensus in wekelijkse vergaderingen. Elke maand is er een vergadering zonder agenda, die ons de kans geeft verschillende aspecten van ons gemeenschappelijk leven nader te beschouwen of te vieren. Dat we zoveel tijd samen doorbrengen vraagt veel van ons, in ons privéleven en gemeenschappelijk. Daarmee om te gaan kan niettemin de moeite waard zijn en inspirerend. We zijn tot de conclusie gekomen dat deze manier van leven net zo groots en positief is als de moeite die we erin steken.'

FK



## WIE KIEST DE NIEUWE BEWONERS BIJ EEN WOONCOÖPERATIE?

*Spoiler: de woning gaat niet naar de meest biedende!*

Bij een wooncoöperatie gaat het om koopwoningen, maar toch gaat een woning, als bewoners verhuizen, niet naar de meest biedende nieuwe koper!

Wooncoöperaties willen dit automatiseren, dat de gemeenschap ondermijnt, doorbreken. Dit kan door de speciale eigendomsconstructie, waarbij de groep, als vereniging, eigenaar is van het project, waarbij bewoners dan weer huren van hun vereniging. Deze huur is tegen kostprijs (Toekomstige) bewoners kunnen ook geld inleggen. De (beperkte) rente die ze daarvoor krijgen, wordt dan verrekend met de huur. Die wordt dus nog wat lager.

Wat gebeurt er nu als iemand vertrekt of overlijdt? De wooncoöperatie betaalt

de inleg terug uit een reserve. Als de reserve niet toereikend is, omdat bijvoorbeeld meerdere mensen vertrekken en/of overlijden, dan wordt het maatwerk. Erfgenamen krijgen in ieder geval het bedrag uitgekeerd dat zij aan successierechten moeten betalen. Voor het resterende deel wordt geduld gevraagd tot een oplossing is gevonden.

Zo houden wooncoöperaties hun woningen betaalbaar, ook voor toekomstige generaties. Stijgende huizenprijzen hebben geen invloed op de waarde van de inleg (een beperkte inflatiecorrectie kan wel worden toegepast). Dit wordt een 'vermogensklem' genoemd. Zie de inleg als een lening aan de vereniging waarmee een gezamenlijke droom wordt gerealiseerd, en niet als een in-

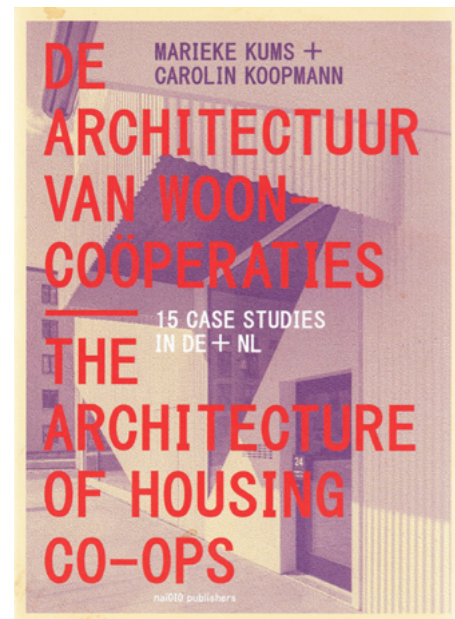
vestering in een eigen woning. Vermogensopbouw is namelijk niet het doel van (de leden van) de wooncoöperatie.

Zo stijgen de prijzen van de woningen dus niet of nauwelijks. Er is ook geen sprake van een 'hoogste bidder', Achterblijvende bewoners kunnen samen kiezen wie als persoon het beste bij de woongemeenschap past. Ook hoeven geen torenhoge bedragen aan erfgenamen worden uitgekeerd, waarvoor leden dan misschien wel een hogere bijdrage zouden moeten gaan betalen. Wooncoöperaties halen de markt uit het wonen.

*FK met dank aan Iona Labree van Cooplank*



# BOEKBESPREKING



## De architectuur van wooncoöperaties / the architecture of housing co-ops

Marieke Kums en Carolin Koopmann

Er komt steeds meer aandacht voor gemeenschappelijke vormen van wonen. Een maatschappelijke ontwikkeling, die nu ook terug te vinden is in de boekwinkel. De architectuur van Wooncoöperaties bevat 15 case studies, uit zowel Nederland en Duitsland.

Zoals uit de titel al blijkt: dit is een tweetalig boek, Engels-Nederlands. In deze uitgave worden 5 projecten in Nederland en 10 in Duitsland beschreven. Aan de projectbeschrijvingen gaan een aantal algemene en historische beschouwingen vooraf. Zoals een beschrijving van het ontstaan van de wooncoöperatie in Nederland. Dat gaat terug tot in de 19de eeuw! Ook wordt (kort) aandacht besteed aan wat het theoretisch kader genoemd wordt. Hierin wordt aandacht besteed aan participatie (Habracen), de publieke sfeer (Habermas), de productie van ruimte (Lefebvre) en de theorie van de Commons (Ostrom). Ook wordt, voordat de projectbeschrijvingen beginnen, aandacht besteed aan participatief ontwerp, relatie met de buurt, ontmoetingskansen in ruimten en verkeersruimten, flexibiliteit en duurzaamheid. Ook wordt gekeken naar diversiteit en financiële en juridische aspecten, schaalniveaus en diverse organisatievormen. Ten slotte volgt er

nog een analyse van de Nederlandse situatie.

*“Interessant om te zien hoe de Duitse projecten zich relatief onafhankelijk, maar toch in dezelfde richting ontwikkeld hebben. Maar misschien met wat meer variatie...”*

De verschillende projecten worden uitgebreid beschreven. Niet alleen de plattegronden en de architectuur, maar ook de rechtsvorm, de financiering, (hier spelen de coöperaties een grote rol) en bij sommige projecten wordt er ook aandacht besteed aan het initiatief, de gemeenschapsvorm, de flexibiliteit of het feit dat bewoners mee hebben gebouwd. Interessant om te zien hoe de Duitse projecten zich relatief onafhankelijk, maar toch in dezelfde richting ontwikkeld hebben. Maar misschien met wat meer variatie...

Na de projectbeschrijvingen volgen er nog interviews met vier deskundigen uit Nederland en Duitsland. Al met al een rijk en gevarieerd boek, uitgegeven bij nai010 publishers.

FK



## Bouwen aan de geluksmachine Architectuur in groeikernen 1972-1988

Michelle Provoost, uitgegeven bij International New Town Institute

Je zou het niet verwachten, maar ook in een serieus vak als ‘stedenbouw’ kunnen we modetrends waarnemen. Bekend is het modernisme, waarbij functionaliteit centraal stond en de gebouwde omgeving werd ingedeeld in vier sectoren: wonen, werken, recreatie en verkeer. Bij het wonen ging het om in de eerste plaats om groen, licht en lucht.

In de zestiger jaren werd men langzaam wakker. Er ontstond een beweging die doorzette in de zeventiger en tachtiger jaren; het bewoonbaar maken van de buitenwereld. Er bleek zoveel meer te zijn dan functionaliteit, groen, licht en lucht. De wereld buiten de woning begon meer en meer bij het wonen te horen. Er ontstond een kleinschalige wereld, de directe woonomgeving, waar je kon buiten zitten en een praatje maken met de burens, terwijl ook de kinderen daar veilig konden spelen. Er werden plantenbakken geplaatst, vaak van spoorbielzen, de architectuur werd kleinschalig en bewoners plaatsten picknickbanken en BBQ-tafels, terwijl de geparkeerde auto’s zo veel mogelijk uit het zicht werden geplaatst. Architecten als Piet Blom, Aldo van Eyck, Henk Klunder en Joost Vahl beijerden zich in het uitvinden van nieuwe woonvormen waarbij kleinschaligheid en de bewoonbaarheid, van de woonomgeving voorop stonden. Dit is ook in deze tijd dat de basis wordt gelegd voor vele Centraal Wonen projecten.

Nu moet gezegd worden dat je daar gemakkelijk de weg kwijtraakte. Het lukte stedenbouwers en architecten nog niet zo goed om de wat grotere lijnen in het oog te houden. Een verbeterpunt... Maar owee, nu ging er een nieuwe wind waaien. Een andere architect, Carel Weeber, begon zich te ergeren aan de onoverzichtelijkheid van de uit woonerven opgebouwde ‘bloemkoolwijken’ en hij etiketteerde deze nieuwe vorm van stedenbouw met de overdaad aan dakvormen en door spoorbielzen gevormde

plantenbakken, als een modeproduct, als ‘nieuwe truttigheid’. Hij wist zijn vakbroeders ervan te overtuigen dat het rechthoekig stratenpatroon het beste uitgangspunt was voor stedenbouw. Neutraal, simpel en binnen de blokken kon elke architect z’n eigen verhaal vertellen. Maar kon je aan die lange straten nog wel buiten zitten, op een muurtje, op een spoorbiel of aan een picknicktafel, een praatje maken met de burens, en intussen een oogje houden op de kinderen die buiten speelden.

*“Er bleek zoveel meer te zijn dan functionaliteit, groen, licht en lucht.”*

En zo werd dus het kind met het badwater weggegooid. Maar er is goed nieuws. Ere is een publicatie verschenen, ‘Bouwen aan de geluksmachine’, uitgegeven door het ‘International New Town Instituut’, geschreven door Michelle Provoost, waarin het kind gered wordt. Met oog voor de positieve kwaliteiten van de stedenbouwkundige en architectonische ideeën beschrijft zij de periode van de zeventiger en tachtiger jaren. Alle experimenten in groeikernen, die gericht waren op het bewoonbaar maken van de gebouwde omgeving. Eindelijk gerechtigheid! En als bonus: worden de centraal wonen, of gemeenschappelijk wonen, projecten beschreven die in die tijd ontstonden. ‘De Regenboog’ in Alkmaar, ‘Woonkollektief Purmerend’ in Purmerend, ‘Woonkollektief De Redemark’ in Almere, ‘Woonkollektief Hoekwierde’ in Almere, ‘Gemeenschappelijk Wonen’ in Nieuwegein, ‘Centraal Wonen Westervoort’ en ‘Centraal Wonen Spijkenisse’.

Ik zou willen zeggen: architecten aller landen, pak de draad weer op, geef de bloemkoolwijk meer structuur en vindt nieuwe vormen uit.

FK

# Erve Bosco duurzame solidariteit tussen generaties

Door: Jaap de Boer



## Het begint met een ideaal

In Meppel in het deelgebied Boshoven, ontstaat Erve Bosco, een collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)-project met 25 koopwoningen, een gemeenschappelijk gebouw en veel groen. De bouw start in oktober 2026, met oplevering gepland voor najaar 2027. Er zijn nog een paar plekken vrij. Het initiatief begon met twee bevriende gezinnen die op zoek waren naar een andere woonvorm. De gemeente Meppel bood ruimte voor CPO-projecten in Boshoven, wat perfect aansloot. Het terrein – dat nu nog braak ligt – behoudt vrij uitzicht in 2 richtingen. Eén van de initiatiefnemers, Tineke de Haan: “We wilden meer verbinding met onze omgeving en dit aan onze kinderen doorgeven. Samen ons erf vormgeven, duurzaam bouwen en zorgen voor groen. Met ruimte voor privacy en eigenheid.”

Centraal staan de waarden samenleven, verbinding, eigenheid, groen en diversiteit. Een kleine groep pioniers verkende

de mogelijkheden. In november 2023 werd de ontwikkelvereniging Erve Bosco opgericht, en een CPO-begeleider en architect aangetrokken.

*“We wilden meer verbinding met onze omgeving en dit aan onze kinderen doorgeven.”*

## Samen plannen en besluiten

Bij de uitwerking van een CPO-project komen veel onderwerpen aan bod. Gelukkig zit de groep vol diverse talenten. In werkgroepen worden alle onderwerpen behandeld: van gemeenschappelijk groen en juridische structuur tot woningontwerp en auto delen.

Leden kiezen zelf waar hun kwaliteiten het best passen en stemmen hun inzet af op hun mogelijkheden. Niet iedereen heeft immers evenveel ruimte hiervoor. Dat past bij het ideaal: samenleven met mensen in verschillende levensfasen. Besluiten worden genomen via de

consentmethode: een besluit gaat door als niemand een overwegend bezwaar heeft. Is zo’n bezwaar er wel, dan dient diegene een nieuw voorstel in. Zo wordt iedere stem gehoord en voorkom je een overstemde minderheid. De methode zorgt voor stevig draagvlak en betere besluiten.

Minimaal vier keer per jaar wordt een verbindingsdag georganiseerd. Soms rond een thema over het leven en de waarden van Erve Bosco, soms gewoon gezellig, en dan ook met de kinderen. En er is maandelijks een borrel voor wie zin en tijd heeft.

Nieuwe leden doorlopen een zorgvuldige procedure: na een informatieaanvraag en kennismakingsgesprek volgt een aspirant-lidmaatschap. Aspiranten doen volwaardig mee. Ze krijgen een buddy als gids en leren zo de plannen en de groep goed kennen. Als het aansluit, vragen ze volwaardig lidmaatschap aan.

## De plannen

De woningtypes sluiten aan op de verschillende levensfasen: één blok met kleinere kwadrantwoningen en verder 3-onder-1-kapwoningen. Die laatste met uitbreidingsopties voor levensloopbestendig wonen. Centraal staat het gemeenschappelijke gebouw. Het binnenterrein-rein is autovrij, met parkeerplekken, schuurtjes en fietsenstalling aan de zijkanalen. Deze in-deling stimuleert spontane ontmoetingen. In een workshop met een landschapsarchitect ontstond een mooi plan voor het binnenterrein-rein. Per aandachtsveld werden ideeën verzameld – de kinderen bedachten het speelgedeelte. Het plan kent nu verschillende zones voor alle functies. De uitvoering gaan we straks deels zelf doen.

## De juridische kant

### Keuze voor VvE

Als rechtsvorm is gekozen voor een VvE. De besluitvorming over de inhoud van de splitsingsakte gaat via de consent-methode. Daarbij is de inhoud leidend en de vorm volgend. De juridische werkgroep bereidde inhoudelijke voorstellen voor. Daarna volgde een consent-ronde met de leden.

De genomen besluiten worden met de notaris in een juridische vorm gegoten. De ALV beslist dan over het voorstel van de notaris.

### Verkoopproces

Voor een plek op Erve Bosco zal zich een specifieke groep melden. De woningen hebben een beperkte privétuin. Het grootste deel van het terrein is gemeenschappelijk, met daarbij een gemeenschappelijk gebouw. Als koper betaal je voor het totaal. Bij Erve Bosco krijg je dus alleen ‘waar voor je geld’ als je een woonplek in een gemeenschap zoekt.

*“Die zal oog hebben op het voortleven van die idealen en dat meenemen in de keuze van de koper.”*

De werkgroep stelde voor meer sturing in regels vast te leggen om te borgen dat nieuwe bewoners passen bij Erve Bosco. Het voorstel was een getrapte procedure: eerst aanbieden aan bestaande leden, dan aan belangstellenden die zich met Erve Bosco hebben verbonden, en dan aan de markt.

In de consentrondes met de leden merkten we dat strakke regels ongewenste resultaten kunnen opleveren. Na een aantal consentrondes werd er voor gekozen meer te vertrouwen op de verbondenheid en loyaliteit van de verkoper. Die zal oog hebben op het voortleven van die idealen en dat meenemen in de keuze van de koper. De keuze is in de splitsingsakte een meldplicht op te nemen van minimaal twee weken vooraf. Hierdoor hebben bestaande leden en belangstellenden voorsprong. Voordat de koop gesloten wordt heeft de potentiële koper nog een verplichte kennismaking met Erve Bosco. Zo weet de koper van welke gemeenschap hij onderdeel gaat worden, en kan deze eventueel nog van de koop af zien.

De uitwerking van die kennismaking wordt vastgelegd in het huishoudelijk reglement. Zo blijft de flexibiliteit hier op basis van de ervaring nader invulling aan te geven. Het bijzondere van de consentmethode is dat ook de indieners van het voorstel voor een strakke procedure dit als een verbetering zien.





Klik op de plattegrond om meer te zien

### Het Erve Bosco Fonds

Diversiteit is een kernwaarde van Erve Bosco, maar financiële barrières kunnen de balans tussen leeftijdsgroepen verstoren. Vanuit de kernwaarden ‘samenleven en verbinden’ is de oplossing gevonden in een fonds met waardedelingsleningen. Oudere bewoners – met meer vermogen uit hun bestaande woning – storten geld in het fonds. Het fonds verstrekt leningen zonder rente of aflossing aan starters en doorstromers.

Zonder maandlasten telt deze lening niet mee bij de hoogte van de eigen hypotheek.

“Vanuit de kernwaarden ‘samenleven en verbinden’ is de oplossing gevonden in een fonds met waardedelingsleningen.”

De lening wordt afgelost bij verkoop, inclusief een evenredig deel van de waardeontwikkeling. Zo blijft Erve Bosco voor iedereen toegankelijk.

### Het vervolg

Op dit moment loopt de aanbesteding bij de aannemers. Parallel daaraan zoeken we de laatste leden. Met name voor bewoners onder de 50 jaar is nog plek. Dankzij het Erve Bosco Fonds moet het lukken leden in deze jongere doelgroepen te vinden. Daarnaast zijn ook belangstellenden boven de 50

jaar welkom om te informeren naar de laatste mogelijkheden, of om zich aan te melden voor de wachtlijst.

Voor meer informatie kijk op [erve-bosco.nl](http://erve-bosco.nl). Daar vind je ook een overzicht van de informatieavonden, waar je kunt aansluiten om meer over het project te horen. Of mail naar [cpoer-vebosco@gmail.com](mailto:cpoer-vebosco@gmail.com).

# CW-LIGHT

Dertig jaar geleden zijn we in Alphen aan de Rijn gestart met gemeenschappelijk wonen in 30 woningen, daarbij goed gehumeurd begeleid door consultant Flip Krabbendam. Iedereen die een starter is binnen een nieuw initiatief weet hoe vol met plannen en ideeën je dan zit, en hoeveel je tegelijkertijd ook leert over omgaan met een groep.

Elke 5 jaar wordt er een feest gevierd. Na een paar van deze lustrumfeestjes kun je veranderingen zien. Niet alleen komen er door verhuizingen andere mensen binnen, ook de maatschappij verandert sterk en daarmee de verwachtingen die mensen van elkaar (kunnen) hebben.

De nieuwe bewoners hebben ten eerste de ‘starters vibes’ niet. Die heb je nu eenmaal alleen bij het starten. Maar bovenal zijn er nu veel meer eigen activiteiten die de aandacht vragen. Naast een baan heeft iedereen nu internet en alles wat daaruit voortvloeit. Er wordt veel verlangd van de jongere mensen, ook wat betreft contacten, sporten, ondernemen. De inmiddels wat ouder geworden eerste bewoners worden opgeslokt door mantelzorg of eigen beperkingen. Een andere energie dus, om een vereniging met 30 woningen draaiende te houden.

Voor onze groep heeft dat nu geleid tot een piepklein bestuur en bijna geen bemensing meer van de diverse commissies.

Duidelijk is dat je mensen niet kunt dwingen een ideaal te hebben. Het is al fijn als je aardige burens hebt. Dan, dat is hier ook zo, kun je ze meestal wel persoonlijk vragen om bijvoorbeeld een keer mee te helpen bij een klus. Dat brengt me op een nieuwe woongroep titel: CW light. Met als werkmethode: de ‘ad-hoc ideeëntafel’.

### HERKENNING?

Zijn er oudere groepen die dit herkennen? Hebben jullie daar ideeën over? Hoe dit aan te pakken? Stuur een mailtje naar de redactie als je hierop wil reageren, [info@gemeenschappelijkwonen.nl](mailto:info@gemeenschappelijkwonen.nl).

Groet  
Anneko

## Vereniging Gemeenschappelijk Wonen

Lauwrecht 55 351 5GN Utrecht  
Telefoon: 06-13015869  
Bank: NL69 INGB 0002015796  
Internet: [www.gemeenschappelijkwonen.nl](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl)  
Mail: [info@gemeenschappelijkwonen.nl](mailto:info@gemeenschappelijkwonen.nl)

### Lidmaatschap en abonnement Gewoon Anders

- Contributie voor woongemeenschappen van minder dan 25 huishoudens: € 4,00 per huishouden
- Voor woongemeenschappen van 25 of meer huishoudens: € 37,50 + € 2,50 per huishouden. In beide gevallen is dit inclusief 1 abonnement op Gewoon Anders. Extra abonnementen à € 5,00 per stuk
- Woongemeenschappen in oprichting: € 25,00 Woongemeenschappen in oprichting: € 25,00 (onafhankelijk van aantal huishoudens). Inclusief 1 abonnement op Gewoon Anders. Extra abonnementen à € 5,00 per stuk
- Donateurschap: € 15,00  
Inclusief 1 abonnement op Gewoon Anders  
Losse abonnementen: € 15,00 (opzeggen voor 1 oktober)

### Bestuur

Ben Lindenman (voorzitter)  
Peter Bakker (secretaris)  
Gerard Franse (penningmeester)  
Lilian Mooi (bestuurslid)

### Bureau

Tienta Verlegh

### Algemene informatie

- Kijk op [www.gemeenschappelijkwonen.nl](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl) voor:
- Adressen aangesloten woongemeenschappen
  - Consulenten
  - Verwante (ook buitenlandse) organisaties
  - De digitale ‘Gewoon Anders’
  - Het logeernetwerk
  - Studiemateriaal en allerlei actuele informatie over gemeenschappelijk wonen

### En ook voor informatie over:

- Adressen van andere woongemeenschappen
- Uitgebreide informatie voor initiatiefgroepen en bestaande woongemeenschappen

### Prikbord

Voor woongemeenschappen die nieuwe bewoners zoeken en voor mensen die op zoek zijn naar een woongemeenschap is er de gratis site: [www.woongroep.net](http://www.woongroep.net)

### Forum

[www.gemeenschappelijkwonen.nl/forum](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl/forum)

### Twitter accounts

@centraalwonen  
@CohousingNL  
@GemWonenDag

