

# GEWOON

uitgave van de landelijke vereniging centraal wonen

# ANDERS

OPEN  
DAG

## CW Kastanjehof

VERBOUWING  
GW NIEUWEGEIN

VAN HUUR NAAR KOOP

WAT MENSEN BINDT

DUURZAAM LEVEN...  
HOE DOE JE DAT?



2013  
JAARGANG 36, NR. 117  
LOSSE NUMMERS 3,50

**DUURZAAM leven - hoe doe je dat?**

Omslag, werkplaats voor duurzame ontwikkeling in Eindhoven, heeft onder de abonnees van ZOZ een enquête gehouden over hoe de lezers duurzaam leven. De antwoorden waren enthousiast en veelvuldig. Sommige reacties: 'Het kan lastig zijn, en soms dwingt het ook respect af'. Maar de meeste mensen zeiden dat zij gewoon hun gang gaan en zich weinig aantrekken van kritiek of bewondering.

Op de eerste vijf plaatsen van de 'Duurzame Tip Parade' stonden: vegetarisch eten, zelf groente kweken in de moestuin, biologische producten kopen of Fair Trade, kopen in de kringloopwinkel en reizen met openbaar vervoer. Verder werd dikwijls genoemd: geen auto, niet of weinig met vakantie en het dagelijks eten vers en lokaal of uit de regio kopen. In ZOZ 114 van maart/april worden de reacties besproken.

• Of de huisgenoten meedoen? Dat verschilt nogal. Soms volgen de kinderen de ouders, maar in andere gevallen begrijpen de jongeren niet dat ouderen niet milieu bewuster zijn. En een vegetarische moeder en een vleesetende vader tobben met hun pasgeboren kind. Voeden we haar nu zonder vlees op of niet?

• Voor wat betreft het opwekken van irritaties, dat valt over het algemeen erg mee. Sommigen zijn zich er van bewust, bij voorbeeld: 'als ik de zoveelste mail-voor-een-milieukwestie aan ze doorstuur'.

Hoe staat het met het duurzaam leven van Centraal Woners? Er zijn projecten met een dak vol zonnepanelen. Voorzieningen en ruimten met elkaar delen is energiebesparend. Vooral de nieuwere CW- of andere gemeenschappelijk wonen projecten hebben bij het ontwerp duurzaamheid hoog in het vaandel staan.

**DUURZAME INITIATIEVEN**

Als je er zelf niet zo mee bezig bent, en je hoort en leest alleen maar berichten over het consumenten vertrouwen dat moet toenemen wil het beter gaan met de economie - dat wil zeggen dat we meer moeten consumeren, meer auto's en huizen kopen, zodat de economie weer kan groeien - dan wordt het tijd om te kijken naar wat er al voor inspirerends gebeurt. Weliswaar op kleine schaal, van onderop, maar de urgentie van fundamentele veranderingen, een omslag naar duurzame ontwikkeling, groeit echt! Omslag is er, zoals altijd, heel goed in om dergelijke initiatieven te signaleren. Een paar voorbeelden:

Het aantal **Transition Town- initiatieven** in Nederland bedraagt inmiddels al 80 en wereldwijd is de verspreiding helemaal indrukwekkend met duizenden TT-groepen op alle continenten. Het zijn lokale burgerinitiatieven waarbij men samen aan de slag gaat om hun manier van wonen, werken en leven duurzamer te maken. Drijfveren daarbij zijn klimaatverandering en het opraken van olie en andere fossiele brandstoffen. Men streeft naar vermindering van het energieverbruik, wil voedsel in de buurt verbouwen, energie duurzaam opwekken, de gezondheidszorg zoveel mogelijk lokaal organiseren en het onderwijs richten op zelfvoorziening. De rol van de overheid ziet men veranderen van sturend naar meer faciliterend. TT-groepen kenmerken zich door samenwerking, netwerkvorming en korte onderlinge lijntjes.

**Bouwen met stro en aarde.** Het meest spectaculaire bouwproject is dat van de Vereniging Aardehuis in Olst (Ov.). Daar bouwt men gezamenlijk 23 duurzame huizen. Het bijzondere is dat door de 71 zonnepanelen die onlangs geplaatst zijn, ook de bouw en het kamperen tijdens de bouw, gebeurt met eigen groene stroom! De architect van dit voor Europa unieke wijkje, is Michel Post. Hij schreef het eerste boek over het bouwen van strobale huizen in Nederland: *Bouwen met Stro*. Bestellen kan o.a. bij Omslag, de prijs is € 24.95. Aan de foto's in dit boek is te zien dat bouwen met stro prachtige huizen en bedrijfspanden oplevert van hoogstaande kwaliteit en architectuur. De Vereniging Aardehuis geeft regelmatig rondleidingen op de bouwplaats. Haar doelstelling is: Bouwen, werken, wonen en leven in harmonie met de natuur, in verbondenheid met elkaar en ter inspiratie van de wereld om ons heen. Voor nog meer duurzame initiatieven zie Gehoord, Gezien, Gelezen

HT

**OPEN DAG DE KASTANJEHOF SUCCESVOL**

Zaterdag 18 mei vond de 3e Open Gemeenschappelijkwonen dag plaats. Dit jaar deden 69 woongemeenschappen in Nederland en 30 woongemeenschappen uit België mee. Een enthousiaste deelnemer aan de Open Gemeenschappelijkwonen dag is "de Kastanjehof" uit Nijmegen. Tijd voor een interview met Paul Schreurs, Kastanjehof-bestuurslid. We praten over zijn visie, de dag zelf en krijgen meteen handige tips te horen.

"De Kastanjehof" kent haar eigen open dagen. Dit jaar deed zij voor de tweede keer mee aan de landelijke Open Gemeenschappelijkwonen dag. De eigen open dag wordt dan gecombineerd met de Open Gemeenschappelijkwonen dag. Paul geeft aan dat het karakter van de open dag daardoor kan verschillen. Je organiseert het namelijk op een dag die je niet zelf gekozen hebt en je organiseert het niet alleen als "Kastanjehof", maar je bent een onderdeel van een (inter)nationaal geheel. Dit levert een aantal voordelen op'. Het eerste voordeel is dat een flink deel van de bezoekers komt via de landelijke vereniging (ongeveer 25 %).

**De mensen die komen zien meteen wat centraal wonen inhoudt**

Het tweede voordeel is dat bezoekers meteen terecht konden bij 3 Centraal Wonen projecten in 1 middag. Tot slot, je gaat niet alleen vertellen over je eigen project, maar praat ook over het centraal wonen als beweging in de maatschappij.

Paul is enthousiast over de bezoekersaantallen. In 2011 waren het er 5, in 2012 waren er 14 bezoekers en dit jaar 41. Een kwart van de bezoekers kwam uit de buurt, de helft uit de stad Nijmegen en een kwart uit de rest van het land. Sommige mensen hadden wel meer dan 100 km. gereisd. De bezoekers waren van alle leeftijden. Twee op de drie kwamen als potentiële woonkandidaat. Een op de drie (m.n. buurtbewoners) was gewoon nieuwsgierig naar ons project. Ook bezochten 2 architecten uit België de "Kastanjehof". Zij waren doorverwezen door "Samenhuizen", de Belgisch landelijke vereniging voor Centraal Wonen. In België is nl. minder ervaring met het bouwen van Centraal Wonen projecten.

De open dag van de "Kastanjehof" duurde van een tot vier uur. Bezoekers werden welkom geheten met uiteraard iets te drinken en iets lekkers. Alle bezoekers werd gevraagd om hun postcode en hoe ze voor het eerst over de open dag gehoord hadden. In de ontvangstruimte werden foto's en filmpjes achter elkaar geprojecteerd. Van daaruit werden bezoekers in groepen van 3 à 8 personen rondgeleid door leden van de toewijzingscommissie. We hebben er bewust voor gekozen om maar 1 à 2 woningen te laten zien. Ons verhaal moet zich richten op onze activiteiten. Het gaat om het gemeenschappelijke, onze visie op wonen. Op de open middag organiseert de activiteitencommissie ook een sport- en spelletjesmiddag. De mensen die komen zien meteen wat gemeenschappelijk wonen inhoudt. Maar dat kun je natuurlijk ook laten zien door een tuindag of door een andere activiteit te organiseren. (TIP!)

De meeste mensen vonden ons project erg leuk, mooi en ruim opgezet. Ze waren verbaasd te zien wat wij allemaal samen

doen. We hebben veel gemeenschappelijke voorzieningen w.o. een eigen glasvezelnet, een bibliotheek, een badkamer, een grote zaal. Daarnaast doen wij heel veel aan gezamenlijke activiteiten w.o. een maandelijkse film, circa 6 jaarfeesten, open podium, kunstcursussen, museumbezoek, excursie naar de geboorteplaats van verschillende bewoners, een vrijdagmiddagborrel, een leesclub, astrologieclubjes, 4 à 10 gezamenlijke maaltijden per jaar.

Door er naar te vragen wisten we hoe de mensen bij onze open dag terecht gekomen zijn. Een kwart van de mensen wist ervan via de landelijke publiciteit (met dank aan de LVCW). De helft had ervan gehoord via een artikel in de wijkkrant, de agenda in de regionale pers en "Nijmegen online". Ook zijn kleine affiches opgehangen op de portiekdeuren. Tot slot hebben bewoners zelf mensen in hun eigen circuit uitgenodigd, zijn relaties uitgenodigd (wijkagent, thuiszorg, wijkbeheerder, woningbouwvereniging). De ervaring leert dat elke manier wel een aantal mensen oplevert.

(TIP!) Zet data die bekend zijn ruim van te voren op je website. Mensen kunnen dan rekening houden met je activiteit. Dit kan maanden van te voren zijn.

De voorbereiding van de Open Gemeenschappelijkwonen dag levert weinig werk op. We hebben een draaiboek dat we ieder jaar opnieuw kunnen gebruiken. (TIP!) Daarin zitten ook persberichten, mailadressen journalisten, inschrijfformulieren. De activiteitencommissie regelt de sport- en spelletjesmiddag. De toewijzingscommissie verzorgt de rondleidingen.

**Het kopen van de koekjes heeft de meeste tijd gekost**

We maken een taakverdeling. Zorg dat er mensen op afroep beschikbaar zijn. Je kunt ze bijschakelen als het erg druk wordt. (TIP!)

Na afloop kijken we even hoe het gegaan is en passen zo nodig het draaiboek aan. Heb je belangstelling voor dit draaiboek dan kun je contact opnemen met de Kastanjehof: info@cwkastanjehof.nl

Als ik Paul vraag wat hem motiveert om mee te doen aan de Open Gemeenschappelijkwonen dag hoeft hij niet lang na te denken. Je wilt je project laten zien. Je wilt je relatie met de buurt onderhouden, je bent enthousiast over Centraal Wonen, je vindt het leuk om met elkaar wat te doen. En eigenlijk is het goed om af en toe je verhaal te vertellen aan anderen. Je staat weer even stil waar je mee bezig bent!

Riana Schoenmakers

Met handige TIPS!

'Gewoon Anders' is het blad van de Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW)

Postbus 19163, 3501 DD Utrecht  
06-13015869  
Internet: www.lvcw.nl  
Mail: info@lvcw.nl

Prikbord: www.woongroep.net

**Abonnementen**  
€ 10,- per jaar.

Aangesloten woongemeenschappen krijgen per 6 huishoudens 1 exemplaar van ieder nummer ter verspreiding onder de leden.

Opzegging voor 1 oktober.

Losse nummers € 3,50 excl. porto  
Voor een proefnummer mail:  
info@lvcw.nl

**Redactieadres**  
Oosterweg 2 c  
1968 KN Heemskerk  
Mail: redactie@lvcw.nl

**Redactie**  
Anna Dijkhuis  
Heleen Toet  
Flip Krabbendam  
Aan dit nummer werkten verder mee:  
Gerard van Duin  
Riana Schoenmakers

**Column**  
Esther van Gog

**Foto voorpagina**  
Open dag CW Kastanjehof 2013

Is er interessant nieuws uit je project, schrijf ons dan. Wie schrijft die blijft. Jij kan het ook.

**Druk en opmaak**  
Drukkerij Pasklaar  
Sittard



# Gemeenschappelijk Wonen Nieuwegein geheel vernieuwd

Alweer een aantal jaar geleden berichtten wij in GA dat het Centraal Wonen project in Huizen zou worden gesloopt. Als ik me goed herinner waren er veel gemeenschappelijke ruimten en dat vraagt extra aandacht vraagt van de bewoners, en het is duur, daardoor waren er weer problemen met leegstand ontstaan, waardoor er te overhaast mensen werden ingestemd. Mensen die de extra aandacht voor de vele gemeenschappelijke ruimten niet konden geven. Als een project niet goed functioneert, dan krab je je als architect ook achter de oren.

Nu was er een paar jaar geleden ook sprake van dat het Gemeenschappelijk Wonen project in Nieuwegein gesloopt zou worden. Gelukkig heb ik dat niet geweten, want daar ben ik zelf de architect van. Intussen is het project geheel gestript en voorzien van een nieuwe binnen- en buitenkant. Toch ook wel iets om mezelf eens achter de oren te krabben. Waarvan hier acte.

## Flexibele binnenwanden: participatie na realisatie

In het begin van het ontwerpproces hebben bewoners gekozen voor een traveemaat van 6,6 meter. Dit omwille van de indelingsvrijheid. Daardoor kon er voor elke groep een geheel andere indeling worden ontworpen.

Niet makkelijk voor een aannemer en daardoor zou de bouw ook relatief duur uitvallen. Overal andere binnenwanden,

badcellen en keukens op andere plaatsen, en wat te denken van de stopkontakten, schakelaars en lichtpunten!

Toen kwam de woningbouwvereniging met een voorstel: waarom niet het flexibele wandensysteem van Bruynzeel toepassen? Bruynzeel had een speciale ploeg die de wanden plaatste, zij zouden per groepswoning een vrachtwagen sturen met alle wandelementen, badcellen en keukens en elektrische installatie. Na een bezoekje aan de fabriek werd besloten met Bruynzeel in zee te gaan.

Niet alleen de aannemer zou van het flexibele wandensysteem kunnen profiteren, maar ook de bewoners. De wanden waren demontabel en verplaatsbaar! Zo zou de participatie van bewoners, waar het ging om de indelingen van hun woningen, ook na realisering van het project door kunnen gaan.

## Aanpasbare gevels

Het leverde wel extra ontwerpwerk op. De binnenwanden moesten nu op een raster van 30 x 30 cm worden geplaatst,

en wat ingrijpender was, de gevels die ik had ontworpen moesten worden omgetoverd tot aanpasbare gevels. Van de kozijnen waren gedeelten dichtgezet die

later van glas konden worden voorzien. De wanden die achter de gevel konden immers verplaatst worden. Waar nu een keuken met aanrecht achter de gevel zat, kon in de toekomst een



In het dak zijn extra balken aangebracht voor het aanbrengen van extra dakramen.

woonkamer komen en dan moest het raam verlaagd kunnen worden. Waar een kleine kamer achter de gevel zat, kon een grote kamer komen, dan moest een extra raam geplaatst kunnen worden.

Ook in de daken waren, omwille van de flexibiliteit, extra balken opgenomen om het later plaatsen van extra dakramen te vergemakkelijken.

## Duurzaamheid

De flexibiliteit van het binnenwandensysteem maakte het project ook duurzaam; bij veranderingen was het immers niet nodig om materiaal weg te gooien en nieuw aan te schaffen. Wanddelen die werden verwijderd konden worden opgeslagen om opnieuw gebruikt te worden.

Een ander aspect van duurzaamheid zat hem in de gevel, die grotendeels van hout was gemaakt, van 'western red cedar', een houtsoort die een onbeperkte levensduur heeft, ook zonder een beschermende verflaag of een behandeling met chemische middelen.

## Anton Heyboer configuratie

Het project was gemaakt voor de toekomst, ook wat de samenlevingsvorm betrof. Het groepsleven zou een grote variatie aan contacten mogelijk maken en mensen bevrijden van de beperkingen die het leven in een geïsoleerd huishouden met zich meebracht. In de plattegronden was dit terug te zien aan een

sober voorzieningenpakket. Groepskeukens in plaats van een keuken voor elk huishouden, een grote badcel in plaats van een kleintje voor elk huishouden. In een van de plattegronden had ik op verzoek van de groep een badcel getekend met drie open douches.

Toen ik naar de brandweer ging om de brandveiligheid te bespreken, werd me gevraagd of er in het project sprake was van een 'Anton Heyboer configuratie'. Een manier om te vragen of bewoners hechte groepen vormden, waarbij men elkaar in een noodgeval zou waarschuwen, of dat bewoners relatief zelfstandig waren, dan zouden meer individuele vluchtwegen nodig zijn.

## Leefden ze nog lang en gelukkig?

In 1982 werd het project opgeleverd in de verwachting dat de ingebouwde flexibiliteit een grote stap voorwaarts betekende. Maar direct in het begin was er al een probleem: er waren bewoners die last hadden van de formaldehyde die vrijkwam uit de beplating van deze wanden, die bestond uit spaanplaat. Zij kregen in mindere of meerdere mate last van astmatische klachten.

Een ander nadeel van de binnenwanden was de instabiliteit. Als je een deur iets te hard dicht sloeg schudde de wand heen en weer, waardoor schilderijen, klokken of aan de wand bevestigde kastjes of plankjes heen en weer bewogen.

Dan het elektrische systeem: leidingen voor verlichting en stopkontakten waren aangebracht in een kabelgoot achter een plint die langs het plafond liep. Een goede keuze, want een kabelgoot langs de vloer zou steeds onderbroken worden bij de deuropeningen. Maar deze slimme oplossing had toch zo zijn nadelen. Schakelaars en stopkontakten waren gemonteerd op de plint bij het plafond. En zo hing naast elke deur het koordje van een trekschakelaar, net als in de badkamer, om het licht aan te doen. En als je een apparaat in het stopcontact wilde steken had je een trapje nodig om erbij te



Een buitenbekleding van 'western red cedar'. Ook ongeschilderd met een onbeperkte levensduur. Links op de voorgrond is een dichtgezet deel van een kozijn te zien waarachter een keukenblad is gemonteerd. Ook rechts zijn, binnen de witte omlijnningen, dichtgezette kozijnen te zien.

komen. En was het snoer dan nog wel lang genoeg?

Nu kun je redeneren dat er altijd wel nadelen aan voordelen zijn verbonden: wat bleef staan was toch de mogelijkheid om op elk gewenst moment wanden te demonteren of te verplaatsen. Maar je kunt mooi redeneren, de praktijk heeft het laatste woord: er werden namelijk wel heel wat wanden gedemonteerd, maar van hergebruik was nauwelijks sprake. En dan zijn gewone binnenwanden, die geen astma veroorzaken, die niet bewegen, en waar schakelaars en stopkontakten zich op de bereikbare plaatsen bevinden, heel wat handiger.

Wat waren de ervaringen met de gevel? Bij mijn weten is er ook hier geen gebruik gemaakt van de geboden flexibiliteit, van de mogelijkheid om de met panelen dichtgezette raamopeningen van glas te voorzien. De veranderingen achter de gevel waren kennelijk niet zo groot dat er meer licht nodig was. Hetzelfde geldt voor de dakramen, ondanks het feit dat voor de plaatsing daarvan extra balken in het dak waren opgenomen.

Dan het sobere voorzieningenpakket. Voor zover ik heb kunnen nagaan was dit op de groep afgestemde pakket toch niet voor iedereen ideaal. Sommige bewoners hadden uiteindelijk toch graag een eigen keuken en eigen sanitair. Dus om nu te zeggen dat ze nog lang en gelukkig leefden, nee, niet op alle fronten.

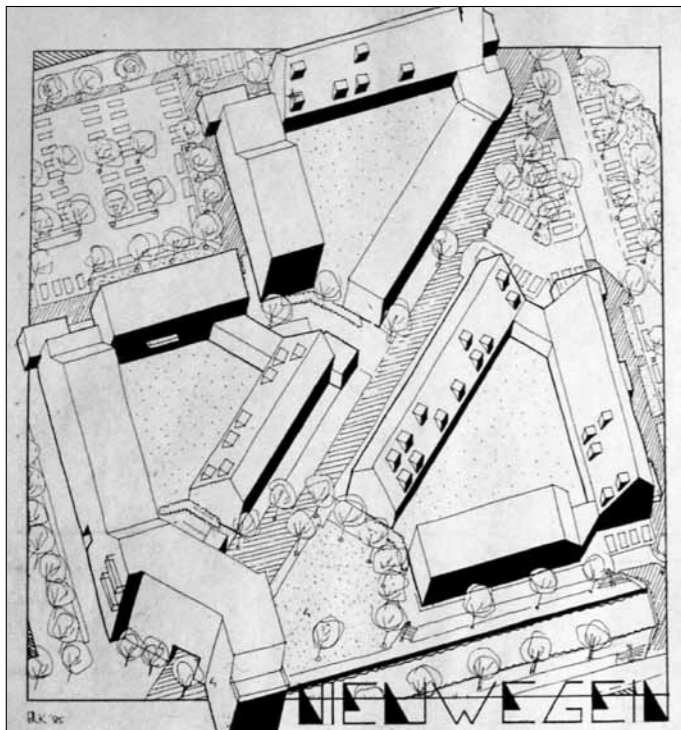
Toen er na verloop van 20 jaar houtrot en schimmel werd geconstateerd, in dakbeschot en gevels, en in de badcellen die onderdeel uitmaakte van flexibel wandensysteem, werd het tijd om op te treden. Wat zou het worden, sloop of renovatie?

## Nieuwe materialen

Het werd renovatie, uitgevoerd door Martine de Wit en Hans Vermeulen van DUS architects. Een grondige renovatie waarbij alleen het betonskelet overeind bleef, terwijl wanden, gevels, daken, trappen, badcellen en keukens, allemaal werden gesloopt en vernieuwd.



De flexibele wanden worden uitgezet. Later zullen beplating en binnendeuren worden aangebracht. Op de achtergrond de gevel. De donkere delen zijn raamopeningen die met een paneel zijn dichtgezet. Als de ruimten achter de gevel groter worden kan er alsnog glas worden geplaatst.



Overzicht van het hele project, waar te zien is hoe de groepswoon-  
woningen gegroepeerd zijn rond drie 'hoven'. Links beneden bevin-  
den zich de voorzieningen voor het hele project: in de begintijd  
het café, een winkeltje en een crèche.

Het dakbeschot is weer van hout, maar vele andere materi-  
alen zijn veranderd. De binnenwanden zijn nu van de gips-  
platen op een houten frame, de kozijnen zijn van kunststof,  
evenals de op houten delen lijkende buitenafwerking van de  
gebouwen.

### Het nieuwe groepsleven

Oorspronkelijk waren er (bijna) alleen woongroepen. Nu niet  
meer. Het aantal woongroepen is verminderd en er zijn nu  
ook wat men noemt 'centraal wonen' groepen gevormd, be-  
staande uit vijf appartementen met eigen voorzieningen die

een groepsruimte delen (Zoiets als in Centraal Wonen Hilver-  
sum). Verder waren er, door een eerdere renovatie in 2000, al  
een aantal zelfstandige woningen in het project opgenomen.  
De mate van gemeenschappelijkheid is dus afgenomen.  
Daarnaast zijn er op het vlak van de ontsluiting twee wijzigin-  
gen doorgevoerd die misschien een probleem kunnen vorm-  
men. De in 2000 gevormde zelfstandige woningen liggen op  
de eerste verdieping, en hebben de voordeur aan de straat-  
kant. De bewoners kunnen uitkijken op de gemeenschappe-  
lijke tuinen, de zogenaamde 'hoven' maar om daar te komen  
moeten zij omlopen naar de in/uitgang van deze hoven. Dat  
is een handicap voor wie deel wil nemen aan het 'hofleven'.  
Verder zijn er individuele woningen gekomen met de voor-  
deuren aan een galerij, voor een deel aan de kant van een van  
de hoven. Ook geen elegante oplossing omdat zo de open-  
baarheid van de voordeuren in conflict komt met de beslo-  
tenheid van de hoven. Daar komt bij dat een deel van deze  
woningen is afgestaan aan Humanitas DMH, een organisatie  
die deze woningen toewijst aan bewoners met een verstan-  
delijke beperking. De combinatie van deze bewoners en een  
toegang aan de kant van de hof, leidt regelmatig tot overlast  
en wrijvingen.

Is door dit alles het groepsleven niet te veel aangetast? Daar  
ziet het niet naar uit, maar de renovatie was wel ingrijpend  
en van de oorspronkelijke 150 bewoners woont er nog maar  
een derde. De meeste bewoners zijn dus nieuw, en zij zijn niet  
ingestemd in bestaande groepen, maar toegelaten door een  
toewijzingscommissie. De meeste groepen zijn nieuw. Het  
nieuwe groepsleven moet zich dus nog settelen.  
Ook op het punt van de algemene voorzieningen is er veel  
veranderd. Het winkeltje voor tweedehands spullen is ge-  
sneuveld, evenals het bewonersrestaurantje. De crèche was al  
eerder opgeheven. Dit was een door ouders gedreven crèche  
en die raakte uit de tijd toen er steeds meer tweeverdieners  
kwamen. Maar het veldje dat bij de projectvoorzieningen  
hoort wordt nog steeds ge-  
bruikt voor jaarlijkse festivi-  
teiten en door voetballende  
kinderen. En het café is nog  
altijd drie avonden per week  
open!

### Koopwoningen

Bij de bovengenoemde, eer-  
dere renovatie in 2000, zijn  
er ook een aantal koopwo-  
ningen ontstaan en deze zijn  
bij de laatste renovatie ge-  
handhaafd. Dat kan gunstig  
zijn voor de menging van  
verschillende soorten huis-  
houdens, maar ook lastig met  
de besluitvorming. Want nu

Na de renovatie: kunststof ko-  
zijnen en kunststof beplating.



Zoals het er nu uitziet. Op de voorgrond de hof, met rechts de nieuwe galerijen met de toegangen van individuele woningen aan de  
kant van de hof. Op de achtergrond de woningen van Humanitas.

zijn er twee soorten eigenaren; de eigenaren van de koopwo-  
ningen en de woningbouwvereniging, die eigenaar is van de  
huurwoningen. Zij kunnen in principe samen besluiten wat zij  
willen, zonder dat de huurders daar invloed op hebben. Voor  
dit probleem zijn wel constructies bedacht, bijvoorbeeld in  
'Het wonen van de Toekomst' in Amersfoort, maar vooralsnog  
is in Nieuwegein niet duidelijk hoe deze onevenwichtigheid in  
de besluitvorming kan worden opgelost.

### Conclusies en aanbevelingen

Wat kunnen we hieruit leren? Misschien dat een systeem van  
flexibele wanden een te zwaar middel is. Er wordt nauwelijks  
gebruik gemaakt van de mogelijkheden die het biedt, en  
deze tellen dus niet als voordelen in het gebruik, terwijl de  
nadelen wel tellen. Formaldehyde, bewegen, stopcontacten  
bij het plafond en trekschakelaars naast bij de deuren. Traditi-  
onele binnenwanden kun je net zo gemakkelijk weghalen, ze  
zijn kwalitatief beter en je hebt geen opslagruimte nodig voor  
een hergebruik dat nooit zal komen.

Uit het feit dat er in de loop van de tijd weinig veranderd werd  
kunnen we nog een andere conclusie trekken: kennelijk von-  
den bewoners die later kwamen het niet nodig om van hun  
mogelijkheid tot participatie in de plattegrond gebruik te ma-  
ken. Kennelijk stelt men zich in op de woonruimte die gebo-  
den wordt. Dit opent de mogelijkheid om bij de opzet van een  
project voor groepen een variatie aan woningen te bieden  
die beantwoordt aan de behoeften van verschillende soorten  
huishoudens. Met zo'n gevarieerd aanbod kun je een beetje  
sturen naar een gewenste bewonerssamenstelling. Bijvoor-

beeld naar een samenstelling die gevarieerd is naar grootte  
van de huishoudens, inkomen en sociale achtergrond. Een  
streven dat in de statuten van de Landelijke Vereniging Cen-  
traal Wonen is opgenomen.

Een ander punt is de ontsluiting. In de beginopzet waren er  
twee routes naar buiten mogelijk. Je kon vanuit elke groep  
direct de openbaarheid betreden, door de voordeur aan de  
buitenkant van het project of aan de diagonaal. Je kon ook  
de sociale gelaagdheid volgen. Van je privévertrek naar de  
groepsruimte, dan via de tuindeuren van deze ruimte naar  
de hof, en door de in- en uitgang van de hof naar de project-  
voorzieningen. In de renovatie is deze opzet voor een deel  
verlaten, wat tot problemen heeft geleid. Sommige woningen  
hebben alleen een toegang aan de openbare kant. Om deel  
te nemen aan het hofleven waar zij op uitkijken moeten be-  
woners omlopen om via de openbaarheid de hof te kunnen  
betreden.

Waar de toegang van de woningen aan de kant van de hof is  
komen te liggen, verstoort de openbaarheid de beslotenheid  
van de hoven, wat tot problemen leidt, zeker waar deze wo-  
ningen door Humanitas worden beheerd.

Ten slotte het punt van de koopwoningen. Een goede ontwik-  
keling als je kijkt naar het eerdergenoemde streven naar een  
gevarieerde opbouw van de bewonersgroep, maar hierdoor  
ontstaat er ook een probleem op het punt van de besluitvor-  
ming dat opgelost moet worden.

Flip Krabbendam

MET DANK AAN EVELINE DEIRKAUF, BEWOONSTER VAN HET EERSTE UUR



### What's in a name?

*Ook dit jaar deden we weer mee aan de open dag voor centraal wonen. U ook? Vooraf hadden we weer de gebruikelijke discussies hoe we ons het beste konden profileren. Of het een centraal woonproject moest heten in media uitingen of gemeenschappelijk wonen of...? Wat je ook kiest het zal waarschijnlijk nooit voor iedereen duidelijk zijn waar het om gaat. Althans wij kregen weer aardig wat "verdwaalde" mensen op het erf. Men vroeg zich, gelukkig hardop, af waar de cliënten verbleven en wie de begeleiders nou precies waren. Waar de zorg van bekostigd moest worden. Hoe je met een handicap die trappen op moest komen en meer van dit soort, totaal niet op ons centraal woonproject van toepassing zijnde vragen en opmerkingen. Blijkbaar blijft het voor veel mensen toch een ongeloofwaardige situatie dat je geheel uit vrije wil met meerdere mensen, die ook nog eens niet tot je vriendenkring behoren in 1 huis wil en gaat wonen! Ja, als je iets mankeert waardoor je afhankelijk bent geworden van anderen is het natuurlijk een uitkomst maar anders? Om even terug te komen op de profilering... ik viel met name over de in mijn ogen ouderwetse term woongemeenschap. Gatver! De enige die de laatste 10 jaar nog het woord gemeenschap in de mond heeft genomen in mijn bij zijn is de huisarts geweest en dan in een totaal andere context! Maar ja hoe typeer je ons dan? Het is altijd makkelijker te schieten op een tekst van een ander dan er zelf een te produceren niet waar? Centraal wonen klinkt ook weer zo, nou ja, algemeen. Centraal van wat? En wat houdt dat wonen dan in als het centraal gebeurt? Alles centraal? Betekent*

*dat dat alles gezamenlijk geschiedt als het om wonen gaat? Ik kwam er niet uit. Een goede vriend legde ik het dilemma voor. Hij vroeg mij mijn woonsituatie nog eens te beschrijven. Uitvoerig deed ik verslag van ons centraal woonproject. Misschien iets te uitvoerig? Bij ons 4e glas wijn was ik nog bezig. Tot mijn vriend de onvoorstelbare woorden uitsprak; "dus eigenlijk woon je gewoon in een commune toch?" Nou ja zeg! Over ouderwets gesproken. Om een lang verhaal kort te maken. Nog steeds voel ik me opgelaten als iemand vraagt hoe ik woon. "Met meerdere mensen in een huis? Oh, en je eet iedere avond gezamenlijk in de grote keuken maar oh, toch heb je met je gezin ook een eigen keuken? Je gaat door een gemeenschappelijke ruimte naar je slaapkamer maar dat voelt toch eigen, hm jaja."*

*Bij deze loof ik graag een prijsvraag uit. Wie bedenkt de naam voor centraal woonprojecten anno 2013???? U kunt uw suggesties mailen naar de redactie. Die zal deze apart houden van alle andere ladingen mail die ik steevast na iedere editie van GA ontvang. We zullen een voorselectie maken. In het volgende nummer van de GA zal ik dan een top 3 publiceren waar u op mag stemmen. Spannend!!! Ben zo benieuwd hoe we volgend jaar mei met de open dag in de krant staan en vooral welke mensen daar dan op af komen. Allereerst een hele mooie zomer gewenst en ook vanaf de camping mogen suggesties gemaïld worden hoor!*

*Hartelijke groet,*

*Esther*

# Gehoord • Gezien • Gelezen

HT

**De Banier,** CW in Rotterdam, is bezig met de aanschaf van zonnepanelen. Een paar van de vele activiteiten: het kinderatelier maakte een uitstapje naar kindermuseum Villa Zebra en iemand organiseerde een workshop 'schilderen als Hundertwasser'.



Buurtkinderen en lokale kunstenaars hebben 75 houten wijnvaten beschilderd en in de tonnen zijn allerlei soorten fruitbomen geplant. Een initiatief van 'Kook met mij mee', een stichting die buurtkinderen laat kennismaken met moestuinieren en koken.

**CW-Zevenkamp,** ook in Rotterdam, de werkgroep PR en Communicatie, heeft een begin gemaakt met het benoemen van de sociale en maatschappelijke meerwaarde: 'Waarden' vol wonen in CW7. Als uitgangspunt noemen zij 6 punten: Aandacht voor anderen in de omgeving, iedereen is gelijkwaardig, respect en ruimte voor persoonlijke levensstijl, nastreven betere leefomgeving, kritisch t.a.v. materialisme en economisch gewin en zorg om ecologische problemen. In hun nieuwsbrief 206 van januari worden deze punten besproken. Men hoopt dat deze discussie leidt tot het definiëren van een gezamenlijke visie.

**De Wandelmeent,** in Hilversum, het eerste CW-project, denkt na over wederzijdse hulp en zorg, 'zorg voor je buur'. Aan de hand van situaties waar men al ervaring mee heeft is gediscuteerd over de te verwachten vragen. Zoals: Wat vindt degene die zorg behoeft? Kan diegene zelf de regie houden? Advies: je richten op de direct betrokkenen, bijvoorbeeld kinderen of de huisarts. Er is verschil tussen incidentele/tijdelijke hulp en structurele hulp. Wat kunnen we zelf bieden? Sociale druk en verplichting wegnemen: ik wil wel/niet dat diegene mij helpt, maar ook: ik wil wel/niet helpen en: mogen/kunnen/moeten zeggen als het te zwaar wordt.

**Woonvereniging Heemshof,** in Heemskerk, een woongroep in een voormalige boerderij, bestaat al heel lang. Er is behalve de moestuin van de bewoners ook een moestuin op het terrein waar 'mensen van buiten', die in de regio wonen, komen werken. Die groep is in de loop van hun ongeveer 25-jarig bestaan uiteraard van samenstelling veranderd, maar bestaat nog steeds. Nu zou men het een Transition Towns initiatief noemen, een duurzaam initiatief van burgers, dat ook wel 'een heel holistisch model' genoemd wordt! Dus, niets nieuws onder de zon?

**GreenSoul tours,** Ontdekkingsreizen naar de groene ziel van Rotterdam, met begeleiding van een gids. Er zijn vier routes waarbij de deelnemers pioniers, dromers, denkers en doeners kunnen ontmoeten die samenwerken aan het Dakpark of de 'Groentestoep'. Overal zijn hippe kleine winkels en eettentjes ontstaan. Voor een paar euro kan men met het Groen Boekje op eigen gelegenheid op stap. Info: 06-44377900, web: citytoers.worldpress.com en groeneloper010.nl. (ZOZ 114)

**Nieuwe woonwijk Nijmegen** Aan de overkant van de Waal bij Nijmegen komt een nieuwe woonwijk, Vossenpels. De Vereniging Meergeneratie Woonproject Nijmegen wil er diverse soorten ecologische koop- en huurwoningen bouwen in houtskelet met stro en leem. Er is al een flinke groep belangstellenden die elkaar regelmatig treffen. [www.meergeneratiewonen.nu](http://www.meergeneratiewonen.nu) (ZOZ 112).



**Eigen mail-adres** De redactie heeft een *eigen mail-adres* gemaakt. Voortaan kunnen alle CW-projecten hun nieuwsbrief of projectblad meteen mailen naar [redactie-ga@gmail.com](mailto:redactie-ga@gmail.com). Handig, toch? Spaart weer postzegels uit en het is zo gebeurd! En het is voor de redactie interessant te kunnen lezen wat er allemaal voor werk verzet wordt en vooral ook om relevante zaken te kunnen doorgeven.

**ZOZ abonnement** De redactie put dikwijls uit *ZOZ van Omslag*, omdat zij zo goed op de hoogte zijn van alles wat er gebeurt op het gebied van wonen, bouwmethoden, duurzaamheid enzovoort. Nu is het zo dat Omslag graag wat nieuwe abonnees op ZOZ zou willen hebben. Voor slechts € 15.- per jaar krijg je 6 nummers, boordevol interessant nieuws! E-mail: [omslag@omslag.nl](mailto:omslag@omslag.nl)

**OPROEPEN!**



# VAN HUUR ➡ NAAR KOOP

Vanaf het begin van Centraal Wonen heeft de nadruk gelegen op huurwoningen. Het idee hierachter was dat Centraal Wonen voor iedereen bereikbaar moest zijn. Het was niet de bedoeling dat deze woonvorm alleen voor mensen zou zijn weggelegd die genoeg geld hadden om te kunnen kopen. Centraal Wonen wilde, om het anders te zeggen, niet elitair zijn. Maar kopen heeft ook voordelen. Met een heel leven lang huren bouw je niets op, en daardoor betaalt een levenslange huurder uiteindelijk meer dan een koper. En bij het streven naar een gevarieerde opbouw van de bewonersgroep, ook een doelstelling van Centraal Wonen, kan het passend zijn om een deel van het project uit koopwoningen te laten bestaan.

Sommige projecten kennen inderdaad een menging van koop- en huurwoningen, er zijn ook projecten die van huur naar koop zijn overgegaan, zoals het CW- project Hestia in Lelystad. Hierover vroeg ik Edward van der Drift, architect van een aantal Centraal Wonen projecten en een oude bekende van de landelijke vereniging (consulent), en bewoner van Centraal Wonen Lelystad, naar zijn bevindingen.

**Gewoon Anders:** Jullie CW-project, dat bestaat uit 32 eengezinswoningen, (3, 4 en 5 kamerwoningen) en uit een aantal gemeenschappelijke ruimten rondom een collectieve binnentuin, is op een gegeven moment door de woningcorporatie aan de bewoners te koop aangeboden. Wanneer was dat en wat was de achterliggende reden? Gingen de woonlasten hierbij niet omhoog?

**Edward van der Drift:** Onze corporatie heeft een tijdje onder curatele gestaan van de overheid. Financiële tekorten waren mede aanleiding om tot verkoop van een deel van hun bezit over te gaan. Najaar 2002 kregen wij als Bewonersvereniging dit aanbod onze woningen te kopen. Wie van de zittende bewoners wilde kopen mocht kopen tegen de toen geldende marktprijs

minus 10%. Ongeveer 75% was geïnteresseerd maar slechts 60% kocht uiteindelijk, in een constructie met appartementsrecht (Vereniging van Eigenaren). Eenieder die zonder huursubsidie de maandelijkse lasten kon voldoen kon voor dat huurbedrag ook kopen. De woonlasten gingen dus niet omhoog. De corporatie ging uit van een periode van 10 jaar voor omzetting van huur naar koop. Vertrok een huurder dan werd de woning te koop aangeboden. Huren was dan niet meer mogelijk. Dit vormde wel een belemmering in je keuze van nieuwe bewoners omdat hoogte van het inkomen een voorwaarde vooraf werd. De kwa-

liteit van ons project is sindsdien echter wel omhoog gegaan omdat ons project, CW Hestia, kapitaalkrachtiger werd door de hogere inkomsten uit lidmaatschapsgelden die gerelateerd zijn aan de hoogte van je inkomsten. Menig een heeft inmiddels zijn tuin, badkamer en/of keuken onder handen genomen of een dakkapel of serre aan z'n huis gebouwd. Op dit moment zijn er nog 4 huurwoningen in het project die alle subsidiabel zijn.

**GA:** Kun je schatten wat het effect is op de woonlasten is als je meeweegt dat je na zeg 30 jaar eigenaar bent van de woning, dus kapitaal hebt opgebouwd?

**Edward:** Het is lastig om hierop een eenduidig antwoord te geven omdat dit sterk wordt bepaald door de gekozen financierings-/hypotheekvorm. Duidelijk is wel dat degenen die destijds gekocht hebben nu een woning hebben waarvan de verkoopwaarde nu nog, zelfs in deze crisistijd, boven de prijs ligt waarvoor ze toentertijd kochten. In die zin zijn de kopers nu veel goedkoper uit dan huurders waarvan de huurprijs net onder de huursubsidielgrens ligt. Huiseigenaren verkopen zelf hun huis of via een makelaar maar wel met de extra voorwaarden die verbonden zijn aan het lidmaatschap van de Vereniging van Eigenaren (VvE) wat voor de nieuwe koper geldt als een ontbindende voorwaarde.

**GA:** Als je koopt, dan moet je zelf, of als VvE, zorgen voor het onderhoud, verzekeringen afsluiten en reserves opbouwen voor groot onderhoud. Zit daar niet veel werk aan? Of hebben jullie dat uitbesteed?

**Edward:** In de splitsingsakte van de VvE is hierover het een en ander vastgelegd. De corporatie heeft vetorecht maar, maar dit heeft zij nog nimmer gebruikt. Zij doen voor ons de administratie, innen VvE-gelden bij de kopers, beheren de collectieve verzekeringen (gemiddeld € 75,- per maand per koper voor glas- en ontstoppingsfonds, opstal- en de WA-verzekering van het collectieve deel, onderhoud cv-ketel, onderhoud + schilderwerk

buitenzijde woningen + gemeenschappelijke ruimtes, schoonmaken goten, ). Qua onderhoud leunen wij op de corporatie vanwege hun expertise in deze. Besluiten worden gezamenlijk en bij meerderheid genomen in de VvE vergadering waarbij de ondergrens voor kwaliteit onderhoud van de corporatie leidend is (gelijk of hoger dan bij hun overige bezit). Gebruik maken van een MeerJarenOnderhoudsPlan (MJOP) inclusief begroting en programma schept hierin veel duidelijkheid voor alle betrokkenen waarbij de 4 huurwoningen op hetzelfde niveau worden meegenomen.

**GA:** Om een woning te kunnen kopen moet je over eigen geld beschikken. Belemmert jullie dat in de keuze van nieuwe bewoners? Is Centraal Wonen zo nog wel voor iedereen bereikbaar?

**Edward:** Eigen geld mag maar hoeft niet, wel voldoende inkomen dat 'vast' is. Maar wat is 'vast' tegenwoordig? Ook onze verkoopprijzen zakken mee met de markt maar desondanks kennen wij geen jarenlange leegstand. Er is dus nog steeds markt voor deze wijze van wonen. Met name onder jongeren. De laatste vijf jaar is onze gemiddelde leeftijdsgrens zo'n 8 jaar gezakt door de komst van jonge huishoudens wat tevens een nieuwe wind heeft doen waaien hier. Gezond en wenselijk om weer up to date te worden met je afspraken, vaste handelingen/gewoontes, etc. Centraal Wonen is



dus nog wel bereikbaar maar niet voor iedereen, helaas. Instroom gebeurt via – via, of door de aanbieder van de makelaar. Inkomen is dan al gescreend voordat doorverwijzing plaatsvindt en werkgroep Ledenwerving met ‘inpraten’ gaat beginnen. Onze keuze is dus wat beperkter geworden omdat minder draagkrachtigen nu buiten de boot vallen. Keuze uit meerdere kandidaten tegelijkertijd, zoals dat destijds was bij huurwoningen, is hiermee jammer genoeg komen te vervallen omdat bij kopers immers geldt: het eerst komt, het eerst maalt. Je kunt niet meer vergelijken. Reden te meer de kennismakingsperiode - voorheen 3 maanden, nu 1 maand - goed te bewaken en je selectiecriteria scherp te houden.

**GA:** Zou het mogelijk zijn dat de vereniging de woningen koopt, zodat nieuwe bewoners geen eigen geld hoeven mee te nemen.

**Edward:** In principe wel mits er borg wordt gestaan

door leden of door derden. Ook hier binnen ons project zijn stemmen opgegaan om met meerdere huishoudens een leegstaande woning te kopen en dat weer te verhuren om daarmee weer een bredere keuze te krijgen. Om redenen als bezitsvorming, ongelijkheid, afhankelijkheid, dankbaarheid, etc. heeft dit het niet gehaald. Dit kunnen scheiden is heel lastig, maar ik vind de redenen wel begrijpelijk.

**GA:** Zou de vereniging, als die eigenaar is, ook woningen kunnen verhuren aan bewoners die liever huren?

**Edward:** Op zich zou dat heel goed kunnen, al zitten daar nog wel wat haken en ogen aan. Denk daarbij aan je doelstelling als vereniging, hoogte borgstelling, mogelijk vertrek van borgstellende kopers, aanmaningen versturen bij huurachterstand, etc. Privézaken komen zo wel heel dichtbij. De vraag is of je dat moet willen. We willen en pretenderen gelijk te zijn aan elkaar en toch is dat niet zo, zeker gevoelsmatig niet.

**GA:** In jullie project wordt op het moment nog steeds gehuurd. Betekent dit dat de eigenaren, samen met de woningbouwcorporatie, die eigenaar is van de huurwoningen, alle beslissingen nemen, over de hoofden van de huurders heen? Hebben jullie daar een oplossing voor gevonden?

**Edward:** Wij kennen twee vergaderingen, de Bewoners- en de VvE-vergadering waarbinnen de laatste alle aspecten die het fysieke aangaan (de woningen, het gemeenschappelijke deel en de binnen tuin) aan bod komen. Zoals al eerder is gezegd heeft onze corporatie een vetorecht wat naar mijn mening voorkomt uit zelfbescherming. Denk daarbij aan kwaliteitsbewaking/-borging en dat het project moet passen in de systematiek en methodiek van de corporatie. Zonder vetorecht kan de vergadering bij meerderheid besluiten tot acties waarin de corporatie dan mee moet gaan met wat zij in beginsel bij hun andere projecten niet doen. Door de scheiding in besluitvorming gaan

beslissingen dus niet over de hoofden van de huurders heen omdat zij zich kunnen laten horen via de Bewonersvergadering en hun huurbaas/corporatie via de VvE voor hen zorgt.

**GA:** Op het moment zijn de huizenprijzen laag. Zou je Centraal Wonen projecten aanraden hun project te kopen?

**Edward:** Zonder meer, zeker nu er kansen liggen en er minder bedreigingen zijn. Corporaties staan financieel onder druk omdat hun investeringsruimte daalt ten gevolge van afdrachten aan het Rijk (Rutte II akkoord), extra afdrachten aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) i.v.m. de sanering van woningcorporatie Vestia en minder extra inkomsten ontvangen omdat de inkomensafhankelijke huurverhoging mogelijk dit jaar niet kan worden ingevoerd. Extra inkomsten zijn voor corporaties dus welkom en geven verlichting. Hier kunnen CW-projecten op inspelen en hun voordeel mee doen. Vergeet daarbij niet de collectieve vuist die je als project kunt maken, waaronder het bedingen van forse kortingen. Voeg daarbij de door de jaren heen opgedane ervaring van CW-leden en de stap is snel gemaakt. Voor het wonen maakt het echt geen verschil zolang de praktische zaken maar goed geregeld zijn. Ook externe VvE-beheerders kunnen de rol van de corporatie overnemen indien dat een issue is.

**GA:** Jullie hebben hier het hele proces doorgemaakt. Zijn er dingen die je aanstaande kopers wilt aanraden?

**Edward:** Ga met z'n allen rond de tafel, peil de gedachten, bespreek de voor- en nadelen. Kijk wat er leeft, inventariseer de knelpunten, is er draagvlak binnen de groep, vraag ondersteuning van ervaringdeskundigen, wat is - naast de kansen en bedreigingen - de sterkte en zwakte van het project/de bewonersgroep. Kortom, breng het project in kaart en bezie wat er mogelijkwijzigt bij koop. Stel prioriteiten, maak afwegingen/keuzes. Redeneer vanuit jezelf/je project en niet

vanuit de corporatie en gebruik daarbij je/een ieders netwerk.

**GA:** Is er nog een belangrijke vraag die ik niet gesteld heb?

**Edward:** Vergeet de Statuten en Huishoudelijk Reglement niet opnieuw tegen het licht te houden en check de Beheerovereenkomst op mogelijke wijzigingen. Geen verandering zonder inzet. Menskracht is de driver, kennis is te verwerven of te koop. Draagvlak creëren is een eerste vereiste en dan daar voor gaan ongeacht de tegenwind die mogelijkwijzigt opsteekt. Geloof in jezelf en in je project. Eigen bezit verhoogt ook de fysieke betrokkenheid en verlegt de grenzen van wat allemaal mogelijk is. Centraal Wonen wordt hiermee meer van jezelf en steeds leuker.

**GA:** Hartelijk dank voor dit gesprek.



# V E R E N I G I N G V A N E I G E N A R E N

*In de eerste aflevering over juridisch aspecten van het groepswonen, in GA 115, is het probleem van overlast aan de orde geweest. Hier bleek dat ook de verhuurder, de woningbouwvereniging hierop kan worden aangesproken.*

*In de tweede aflevering, in GA 116, is gekeken naar overlast bij koopwoningen, en naar de mogelijkheden om naar de rechter te stappen.*

*In deze derde aflevering wordt gekeken naar de mogelijkheden die de verenigingsvorm biedt om bindende afspraken te maken, die grond kunnen geven aan een klacht die men voor wil leggen aan de rechter.*

## DERVING WOONGENOT

Het is aan te bevelen om van te voren afspraken te regelen in statuten en het huishoudelijk reglement. Daarin kun je het 'normaal gebruik' van de woning vastleggen, waarmee duidelijk wordt wanneer er sprake is van 'onrechtmatige ernstige hinder' en van 'derving van woongenot'.

Het is dus zinvol om een juridische rechtspersoon op te richten, niet alleen om de financiële aansprakelijkheid goed te regelen, maar ook om de onderlinge afspraken over het wonen vast te leggen in statuten.

## VERENIGING

Voor woongroepen is de "Vereniging" de meest geschikte rechtsvorm. Het is ook de meest democratische vorm van besturen en beheren. Een vereniging heeft leden, een bestuur, statuten en bepaalde doelstellingen. Hierin kun je bijvoorbeeld vastleggen dat de doel van de vereniging is: het verschaffen van woonruimte aan de leden van de woongroep, en dat alleen de bewoners van het pand kunnen lid worden. De ledenvergadering neemt dan de beslissingen en het bestuur vertegenwoordigt formeel de vereniging naar buiten toe.

Er zijn verenigingen met volledige rechtsbevoegdheid en verenigingen met beperkte rechtsbevoegdheid. Een vereniging krijgt volledige rechtsbevoegdheid wanneer ze ingeschreven staat bij de Kamer van Koophandel en als de statuten zijn vastgesteld en ondertekend bij een notaris. De kosten daarvoor zijn die van notaris, een eenmalige inschrijving en een jaarlijkse contributie. Een vereniging met volledige rechtsbevoegdheid kan financiële verplichtingen aangaan. De verantwoordelijkheid ligt dan bij het bestuur, maar vaak zal een verhuurder toch financiële medeverantwoordelijkheid van de leden eisen. Voor fraude blijven de (bestuurs)leden uiteraard aansprakelijk.

Een vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid (een onderhandse vereniging) kan staan ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, maar de statuten zijn niet bij een notaris gepasseerd. De leden van een onderhandse vereniging blijven dan wel individueel aansprakelijk.

## UITSTEMMEN

Een van de voordelen van de verenigingsvorm is dat als een bewoner zich niet aan de afspraken houdt, de vereniging hem of haar het lidmaatschap kan opzeggen en daarmee het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen kan beëindigen. Wel moet bewezen worden dat de huurder/koper zich niet houdt aan afspraken die de vereniging heeft opgesteld. Het bewijs daarvan moet ondermeer tegenover de rechter worden geleverd als het aankomt op opzegging van het gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen.

- Wie wat stelt voor de rechter moet zijn stelling bewijzen
- Wie in een gemeenschap wil wonen moet de afspraken accepteren
- Wie dat niet kan heeft nog veel te leren
- Wie anders doet mag de groep verwijzen

Ook bij sociale huur kunnen afspraken die zijn vastgelegd in de statuten en het huishoudelijk reglement helpen bij het uitstemmen en uitzetten van bewoners die overlast veroorzaken. Hierover de volgende keer meer.

GMvD



## Juridische VRAAG?BAAK

### INGEZONDEN VRAAG 1

*Wat kan je als woongroep doen als je gezamenlijk last hebt van één van de huurders en praten en overleggen niet helpt en de woningbouwvereniging ondanks diverse verzoeken geen actie onderneemt?*

Bij huur kan een deel van de woongroep die last heeft van overlast het volgende stappenplan ondernemen:

- A. betaal geen huur meer
- B. wacht op de dagvaarding van de woningbouwvereniging
- C. dien een verzoek in reconventie in bij de rechtbank waarin je stelt last te hebben van overlast en dat de WBV de betreffende huurder moet verwijderen
- D. wacht de uitspraak af van de kantonrechter en de daaropvolgende actie van de WBV als je krijgt wat je wilde
- E. betaal dan de huur weer, ook de achterstallige huur.

Zaak geregeld en het heeft je geen cent gekost ! De dagvaarding moest namelijk door de WBV worden betaald.

### INGEZONDEN VRAAG 2

*Beste Gerard,*

*Vorig jaar heb ik met anderen bezwaar gemaakt tegen de bouw van een garage/stal/geluidswering van 80 m<sup>2</sup> op een perceel bij mij op de Oosterweg in Heemskerk, met bestemming Natuurgebied Landgoed Marquette. De gemeente had daar in een paar dagen tijd een zogenaamde omgevingsvergunning voor afgegeven, terwijl er volgens de bestemming maar een garage van 15m<sup>2</sup> gebouwd mocht worden. De bezwarencommissie ging niet op onze bezwaren in, maar verklaarde ze ongegrond, omdat wij er meer dan 125 meter vandaan woonden. Ook de rechtbank vond dat zo. Van beroep bij de Raad van State, bestuursrecht, hebben we toen maar afgezien.*



Het betekende wel dat als een gemeente een bouwvergunning in strijd met het bestemmingsplan afgeeft en er niemand dichterbij dan 125 m woont, **er niemand bezwaar kan maken**. Want als je geen belanghebbende bent, maar opkomt voor het algemeen belang, heb je geen recht van spreken. Mij komt dat heel 'onterecht' voor. Ik heb iets dergelijks weleens gezien in het tv-programma De Slag om Nederland, van de VPRO, waarin de gemeenteraad ook een loopje nam met haar burgers door in een natuurgebied te laten bouwen. Die mensen zochten het toen in publiciteit via dat programma. Kun jij misschien iets vinden qua jurisprudentie of bestaat er Europees recht dienaangaande? Een van de bezwaarmakers bij de rechtbank heeft wel iets gevonden bij Arhus, Denemarken, maar daar ging de rechter ook niet op in.

Inmiddels hebben we voor dergelijke gevallen een stichting opgericht, voor het behoud van het landschap. Dan kun je wel bezwaar maken tegen een bouwplan. En die grote garage/geluidsmuur staat er al lang.

Graag hoor ik van je.  
Met vriendelijke groeten,

Heleen Toet.

Beste Heleen,

Dit is een heel goede vraag en interessant.

Jullie hebben ten dele al de oplossing gevonden door de oprichting van de stichting die voor het algemeen belang opkomt. Ik ben daar helemaal voor en ben bereid om jullie daarin juridisch te ondersteunen en ook de bezwaar en beroepsprocedures kosteloos daarvoor helpen in te zetten. Ik zal eens naar uitspraken kijken en ze bestuderen. Bestuursrecht (daar valt het onder) zit in mijn pakket en je hebt geen advocaat nodig om bij de bestuursrechter te kunnen procederen.

Dan je vraag:

Gemeenten kunnen inderdaad in individuele gevallen afwijken van bestemmingsplannen (wat vaak gebeurt) mits de afwijking niet verstorend is voor het hele bestemmingsplan. Men was kennelijk van mening dat dit zo kon. In dergelijke gevallen moet een deskundige natuurbeheer gaan aantonen dat de vrijstelling van het bestemmingsplan verstorend werkt op het hele bestemmingsplan. Dan heb je een reëel bezwaar waarmee rekening moet worden gehouden.



Wie een juridische vraag heeft  
kan mailen naar [infovanduin@netscape.net](mailto:infovanduin@netscape.net)

# Wat mensen bindt

## OVEREENKOMSTEN JA, INCROWD NEE?

Met de landschapsarchitect die van het armoedige, verwaarloosde speelpleintje achter mijn tuin een groen paradijsje heeft gemaakt praat ik regelmatig over gemeenschappelijk wonen. Als ik hem vertel wat centraal wonen is en hoe het werkt reageert hij steeds -een beetje triomfantelijk- met: 'dat moet je vanzelf laten gebeuren, bij mij in de straat is dat vanzelf ontstaan. En het gaat steeds beter'. Hij moet helemaal niks hebben van een model waarbij mensen zelf met elkaar een (Centraal wonen) project willen ontwikkelen en ook nog invloed willen hebben op met wie ze gaan wonen. En dat zij zelf willen beslissen wie hun nieuwe burens of medebewoners worden vindt hij ook een brug te ver. Het rinkt voor hem waarschijnlijk

teveel naar bevoorrechtiging, coöptatie, incrowdgedoe en nieuwe varianten van old boys netwerkpraktijken.

Ik vind het moeilijk om hem ervan te overtuigen dat het toch wel bepaalde voordelen heeft als je van tevoren 'iets meer dan niks' weet over je nieuwe burens of medebewoners die je in de gemeenschappelijke ruimte tegenkomt. Het worden immers de mensen met wie je samen dingen moet regelen, afspraken maken én samen leuke dingen wilt doen: dus zowel schoonmaakacties en (tuin)onderhoud, (bar)diensten draaien, vergaderen als samen koken, samen eten, feestjes vieren e.d. Kortom alles wat gemeenschappelijk wonen levend maakt en houdt.

**'alles, ook samen wonen, verloopt soepeler als je een beetje op één lijn zit'**

Samen *werken* is gemakkelijker dan samen *wonen*. Dat is een van de conclusies van de bewoners van de begin twintigste eeuw opgerichte woonwerkgemeenschap De Ploeg (bekend van de Ploegstoffen: alleen de 'werkpoot' heeft het in een aangepaste vorm overleefd). En in een recent artikel in een RABO Magazine over coöperaties -een organisatievorm die opnieuw in de belangstelling staat- is de conclusie, die je ook advies kunt beschouwen: 'hoe simpeler de doelstellingen, hoe succesvoller de coöperatie'.

## 'LESSEN' VAN CENTRAAL WONEN EN INDISCHE OUDEREN

Als er al lessen kunnen worden getrokken uit meer dan veertig jaar Centraal wonen dan is één daarvan dat samen wonen soepeler verloopt als je een beetje op dezelfde lijn zit in ieders denken en doen rondom wonen. Het helpt als mensen er over alledaagse dingen geen al te verschillende, extreme, laat staan tegenstrijdige ideeën en gewoontes op na houden. Het gaat dan vooral over praktische zaken. (Geloven mag je wat je wilt en

stemmen ook, maar liever niet -te- missionair). Van iemand die uit vrije keus in -bijvoorbeeld- een ecologisch gemeenschappelijk wonen project gaat wonen mag je verwachten dat hij of zij rekening houdt met de ongetwijfeld eco-georiënteerde huisregels. Doe je dat niet dan ben je al gauw 'a pain in the ass' voor medebewoners. Je aan die regels houden gaat je gemakkelijker af als je zelf ecologische beginselen hebt verinnerlijkt. Het afstudeeronderzoek van Josine Engels over voorkeur voor wonen met cultuurgenoten op deze gedachten aan. De GA redactie had altijd al het plan om hier aandacht aan te besteden en hier is een mooie aanleiding.

Een van de trefbegrippen van het onderzoek is sociale binding. De centrale vraag is of ouderen die niet binnen de Nederlandse cultuur geboren en getogen zijn liever met cultuurgenoten samen ouder willen worden? Ook bij Centraal wonen gaat het over sociale bindingen. Er is dus een 'link'. Het betreft hier weliswaar geen 'cultuurgenoten', maar het gaat wel over leven met mensen die op het gebied van wonen enigszins gelijkgezind zijn.



Wat voor licht werpt het onderzoek van Josine op deze kwestie.

“Sociale cohesie is het resultaat van sociale bindingen en sociale processen die zorgen voor groepsvorming” staat er in de introductie. Dat vinden Centraal woners ook belangrijk. Ook zij gaan ervan uit dat gemeenschappelijk wonen een bijdrage levert aan sociale cohesie. Dat is belangrijk, want dat het daar lang niet overal goed mee gaat is algemeen bekend en erkend.

Een groep bestaand uit mensen die op elkaar betrokken zijn en zich met elkaar verbonden voelen, zonder dat de openheid naar de buitenwereld in het gedrang komt is een principieel Centraal wonen ideaal. Maar het

lukt ook Centraal woners lang niet altijd om open naar buiten toe te zijn. “In hechte groepen”, schrijft Josine, “is vaak sprake van wantrouwen naar buiten en naarmate de banden hechter zijn worden de grenzen harder”. Dat is geen voordeel voor de samenleving als geheel. Maar het is wél zo dat “als er meer interactie is de bindingen sterker worden en dat daarmee de bereidheid iets voor elkaar te doen toeneemt”. Dit blijkt voor senioren het belangrijkste argument vóór gemeenschappelijk wonen te zijn.\*) In projecten waar alle generaties bij elkaar wonen, zoals i bij Centraal Wonen, speelt deze verwachting geen hoofdrol, maar voor sommigen wel degelijk een belangrijke bijrol. Mensen die gemeenschappelijk wonen zijn tenminste goede burens voor elkaar en meestal meer dan dat.

### ***samen wonen en op elkaar betrokken zijn, zonder dat de openheid naar de buitenwereld in het gedrang komt is een Centraal Wonen ideaal***

Bindingen ontstaan op verschillende manieren en om verschillende redenen. Gemeenschappelijke interesses, gedeelde idealen, een gemeenschappelijke (sub)cultuur, taal, jeugdherinneringen, gedeeld verleden en familierelaties, het zijn allemaal potentieel verbindende krachten. Voor Centraal wonen zijn de eerste twee cruciaal. Het geldt tot op zekere hoogte ook voor gemeenschappelijke (sub)cultuur. Bovendien willen ‘echte’ Centraal woners zoveel mogelijk een dwarsdoorsnede van de regionale bevolking in één project verenigen, zowel

sociaal economisch als naar leeftijd en levensfase. Is de omgeving multicultureel gebied dan mag (of moet?) het project zelf multicultureel willen zijn. Maar deze multiculturaliteit is misschien wel een onrealistisch, namelijk te complex doel.

#### **CULTURELE BAGAGE**

Josine bespreekt een stukje theorie van de Franse socioloog Bourdieu. Hij onderscheidt drie soorten bagage die ieder mens met zich meedraagt: culturele bagage (ken-

nis, waarden, normen, verwachtingen, voorkeuren), economisch kapitaal (financiële situatie en mogelijkheden) en sociaal kapitaal (contacten, netwerk e.d.). Deze bagage bepaalt voor een groot deel iemands positie en ook kansen in een samenleving. Culturele bagage krijg je als kind mee en je hebt weinig of geen invloed op die eerste vorming. Je bent cultureel gevormd in het ‘nest’ en op de plek waar je werd geboren. In latere levensfasen kun je wel meer zelf kiezen met wie je omgaat en een eigen netwerk vormen, maar de culturele bagage van je kindertijd werkt altijd door. Deze -eerste- culturele bagage gaat voor de meeste mensen bij het ouder worden een steeds grotere rol spelen. Veel ouderen voelen zich het meest thuis bij mensen van dezelfde cultuur ‘van oorsprong’ en met overeenkomstige ervaringen en herinneringen. In het onderzoek van Josine zijn het de Indische ouderen die willen wonen met mensen met wie zij “herinneringen kunnen delen” en die er “soortgelijke omgangsvormen en gewoonten” op nahouden. Dat komt tot uitdrukking in hoe je elkaar benadert, wat je het liefst eet en welke muziek je graag hoort. Ook ervaren Centraal woners weten dat samen dingen doen, bijvoorbeeld regelmatig samen eten, gemakkelijker verloopt als je er een beetje dezelfde eetprioriteiten op na houdt.

De conclusie van het onderzoek is dat een groot deel van de Indische senioren voorkeur heeft voor “wonen met andere Indische Nederlanders” en graag met (zorg)medewerkers te maken krijgt die “over Indische kennis beschikken”.

Het is dus niet verbazingwekkend dat het samen wonen met cultuurgroepen populair is onder ouderen van diverse etnische en culturele herkomst. En een aardige opmars heeft gemaakt in Nederland. Een verschil met Centraal wonen is dat veel van deze projecten min of meer ‘top down’ worden gerealiseerd. Dat heeft voor en nadelen. De Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk Wonen van Ouderen (LVGO) ondersteunt vooral groepen van ouderen die, net als bij Centraal wonen, zelf hun project willen ontwikkelen. En beheren.

Je kunt je afvragen of groepen die een nieuw Centraal Wonen project willen starten en leden van al lang(er) bestaande Centraal wonen groepen voldoende aandacht besteden aan dit thema. Letten zij op -tenminste minimale- overeenkomst in de verwachtingen van het samen wonen? Weten zij wat voor (Centraal) wooncultuur zij willen ontwikkelen dan wel bewaren? Misschien zelfs bewaken? Zo niet, dan val je misschien wel in de valkuil van ‘onvoldoende simpele doelstellingen’. Of is de Wonen met de Wereld ambitie nog houdbaar?

AD

\*) **Twee culturen aan de binnenkant**, een onderzoek naar sociale en culturele bindingen bij Indische senioren en de wenselijkheid van categoriale ouderenvoorzieningen, Josine Engels, tweede druk, Universiteit van Amsterdam, 2010

**Gemeenschappelijk wonen op leeftijd**, zorgposities en sociale netwerken van ouderen in woongemeenschappen, Harrie Jansen e.a., Federatie Gemeenschappelijk Wonen en Verwey-Jonker Instituut, 2008

#### **VERENIGING LVCW**

Bezoekadres:  
Lauwerecht 55, Utrecht  
Postadres:  
Postbus 19163, 3501 DD Utrecht  
Telefoon: 06-13015869  
Bank: 2015796  
Internet: [www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl)  
Mail: [info@lvcw.nl](mailto:info@lvcw.nl)  
Uitwisseling via: [discussie@lvcw.nl](mailto:discussie@lvcw.nl)

#### **LIDMAATSCHAP**

LVCW lidmaatschap voor *woongemeenschappen*: € 5,- per huishouden per jaar.  
Voor *initiatiefgroepen* is het € 2,50 per huishouden per jaar (met een minimum van € 13,- per jaar).  
Lid-woongemeenschappen krijgen 1 ‘Gewoon Anders’ per 6 huishoudens.  
Individueel LVCW lidmaatschap (inclusief ‘Gewoon Anders’ abonnement): € 13,- per jaar.

#### **PRIKBORD**

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

#### **BESTUUR**

Voorzitter  
Peter Bakker, Eindhoven  
Secretaris  
Hanneke Verdonk, Purmerend  
Penningmeester  
Nico Meijerman  
Bestuurslid  
Riana Schoenmakers, Ede

#### **BUREAU**

Tienta Verlegh

#### **ALGEMENE INFORMATIE**

Kijk voor adressen van aangesloten woongemeenschappen, consultants, verwante (ook buitenlandse) organisaties, de digitale ‘Gewoon Anders’, het loggeernetwerk, studiemateriaal en allerlei actuele informatie over gemeenschappelijk wonen op: [www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl)  
Op [www.gemeenschappelijkwonen.nl](http://www.gemeenschappelijkwonen.nl) ook adressen van andere woongemeenschappen en uitgebreide informatie voor nieuwe initiatiefgroepen en voor bestaande woongemeenschappen.



# Snell Drukkerij Pasklaar

Voor Verantwoord  
Drukwerk

AL MEER DAN  
**25 JAAR**

Nu ook banners en webdesign  
[www.drukkerijPasklaar.nl](http://www.drukkerijPasklaar.nl)



Landelijke Vereniging Centraal Wonen  
Postbus 19163  
3501 DD Utrecht  
Tel. 06-13015869

## GEWOON ANDERS

UITGAVE VAN DE LANDELIJKE VERENIGING CENTRAAL WONEN

INHOUD:

COLOFON.....	2
NUMMER 100 VAN GEWOON- ANDERS, maar dan anders.....	2
SAMEN STA JE STERKER.....	4
MEDIATION HERSTEL.....	5
EEN VRIJBUICHT OP LISBURG.....	6
LANDELIJK EN IDEALISTISCH PROJECT IN HEEMSKERK.....	8
DE TOEKOMST is aan betaalbaar gemeenschappelijk.....	11
GEWENSCHAPPELIJK WONEN OP LEEFTIJD.....	12
FIETSENHOK.....	13
AL 100.....	14
EEN MAATSCHAP IS BETER DAN EEN ESCHPITTEL.....	15
NUMMER 100, 30 JAAR.....	16
SAMENLEVEN KUN JE ALLEEN.....	17
LICHTE RELATIES.....	18
DOELSTELLINGEN LVCW.....	19



# GEHEEL anders

DUBBELDIK  
ZOMERNUMMER

## GEWOON ANDERS

uitgave van de landelijke vereniging centraal wonen

OPENDAG

### CW Kastanjehof

VERBOUWING  
GW NIEUWEGEIN

VAN HUUR NAAR KOOP

WAT MENSEN BINDT

DUURZAAM LEVEN...  
HOE DOE JE DAT?



2013  
JAARGANG 36, NR. 117  
LOSSE NUMMERS 3,50

Informeer vrijblijvend naar  
de mogelijkheden.

[www.drukkerijpasklaar.nl](http://www.drukkerijpasklaar.nl)  
[info@drukkerijpasklaar.nl](mailto:info@drukkerijpasklaar.nl)