

# Collectief, inclusief, groen en duurzaam wonen in Zaanstreek-Waterland in 2040

## Inhoud

Stel je voor: het is 2040 .....	2
Hoe collectief wonen er in 2040 in de praktijk uit ziet .....	4
Hoe wooncollectieven vanaf 2023 gestimuleerd zijn .....	6
Problemen die overwonnen moesten worden .....	9
Onze beslispunten .....	11

## Stel je voor: het is 2040

Anno 2040 zijn duurzame en inclusieve wooncollectieven heel normaal geworden in Zaanstreek-Waterland; je komt ze op allerlei plaatsen tegen. Dat is goed voor de woonsituatie in de regio en voor de samenleving in het algemeen.

In een wooncollectief leven mensen met diverse achtergronden en interesses samen als woongemeenschap. Ze kiezen bewust voor duurzaam wonen en leven. Bij de bouw van de woningen zijn natuurlijke materialen gebruikt, zo veel mogelijk uit de eigen regio. De bewoners voelen zich samen verantwoordelijk voor hun leefomgeving en voor hun woongroep.

In de wooncollectieven worden sociale en ecologische waarden in de praktijk gebracht. De bewoners dragen zorg voor het bijzondere landschap en de natuurwaarden van Zaanstreek-Waterland. Ze houden ook rekening met de behoeften en belangen van de lokale gemeenschap. Er worden maatschappelijke activiteiten georganiseerd zoals buurtfeesten, culturele evenementen en educatieve workshops. Dat draagt bij aan het gemeenschapsgevoel en het vermindert sociaal isolement en eenzaamheid.

Wooncollectieven hebben gemeenschappelijke ruimtes, keukens, tuinen, moestuinen, faciliteiten (zoals wasmachines), deelvervoer en gedeelde parkeerplaatsen. Daardoor nemen ze minder ruimte in beslag dan traditionele woningen. Omdat de bewoners kosten en middelen delen kunnen ze ervoor kiezen om financieel onafhankelijker te worden, maar ze kunnen ook kiezen voor extra diensten en faciliteiten.



Uiteraard zijn alle nieuwe wooncollectieven duurzaam en circulair. Het delen van spullen zorgt voor een lager verbruik van materialen en het produceert veel minder afval. Wooncollectieven kunnen gemakkelijker investeren in collectieve energiesystemen dan individuele huishoudens. Daardoor kunnen ze energie besparen, zelf energie opwekken en opslaan, en gebruik maken van hernieuwbare lokale energiebronnen zoals aquathermie. Ze dragen dus stevig bij aan de nationale klimaatdoelstellingen.

De opkomst van wooncollectieven heeft een positief effect gehad op de samenleving. In 2040 merk je in Zaanstreek-Waterland meer sociale cohesie en onderlinge betrokkenheid. Door hun gemeenschapsgevoel verbeteren wooncollectieven de leefbaarheid in hun buurt en hebben ze een dempende werking op conflicten en criminaliteit.

In de wooncollectieven is de zorgvraag lager dan in meer traditionele woonvormen. Dat komt doordat in woongroepen de bewoners van nature meer naar elkaar omkijken. Ze kunnen meer zorgtaken aan en kunnen een sociaal vangnet bieden. Een voorbeeld: jongere mensen zijn in staat om zorgtaken op zich te nemen die voor ouderen te zwaar zijn, terwijl ouderen vaak tijd hebben voor bijvoorbeeld kinderopvang, onderhoud, tuinieren of het verzorgen van maaltijden. Die wederkerigheid is in een wooncollectief relatief gemakkelijk te organiseren.

De wooncollectieven hebben inclusiviteit hoog in het vaandel staan. Dat maakt ze bij uitstek toegankelijk voor mensen met een wat grotere afstand tot de woningmarkt. Reeds bij de bouw is rekening gehouden met mensen met beperkingen. Wooncollectieven kunnen bijvoorbeeld kleinschalig samenwerken met instellingen zoals Leviaan om een persoon met psychische kwetsbaarheden een begeleide woonplek te kunnen bieden. Ze kunnen ook een statushoudersgezin huisvesten. De wooncollectieven staan open voor starters en voor huishoudens met een smalle beurs.

De gemeenten hebben voorwaarden aan wooncollectieven gesteld om te zorgen dat ze een afspiegeling zijn en blijven van de maatschappij in de regio.





Dankzij de wooncollectieven is de druk op de woningmarkt sinds 2023 flink verminderd. In het begin was dat lastig, want veel projecten tot en met 2035 waren al in voorbereiding. Per project moest er gekeken worden hoe er alsnog extra ruimte voor wooncollectieven gereserveerd kon worden. Naast de reeds geplande bouw konden er ook extra woningen gerealiseerd worden door meer ruimte te geven aan bewonersinitiatieven. In een later stadium ging het gemakkelijker; toen werden wooncollectieven van meet af aan in de planning meegenomen.

Door groepen bewoners de kans te geven om het heft in eigen handen te nemen is er meer diversiteit op de woningmarkt ontstaan en zijn de doorstromingsmogelijkheden verbeterd. Wooncollectieven bieden inmiddels een aantrekkelijk alternatief voor individuele woningen en appartementen. Daardoor is de vraag naar ‘gewone’ woningen verminderd, konden de huizenprijzen stabiliseren, werden de wachtlijsten voor sociale huur korter, en werd het voor meer mensen mogelijk om een betaalbare woonplek te vinden.

Wooncollectieven dragen ook bij aan innovatie en ondernemerschap. Door het samenwerken in gezamenlijke werkruimtes en faciliteiten worden kennisuitwisseling en creativiteit gestimuleerd en ontstaan er kansen voor lokale ondernemers om zich te ontwikkelen, nieuwe ideeën uit te proberen en bedrijfjes te starten.

Al met al zijn er verschillende factoren die bijdragen aan het geluk van bewoners van deze duurzame en inclusieve wooncollectieven. De bewoners zijn in 2040 dan ook over het algemeen gelukkig in hun wooncollectief.



## Hoe collectief wonen er in 2040 in de praktijk uitziet

Wooncollectieven kunnen kleine hechte gemeenschappen zijn zoals de [Ecohof in Wormerveer](#), maar het kunnen ook grotere, wat lossere groepen zijn. Een voorbeeld daarvan is [De Eenhoorn in Amsterdam](#).

Er gelden normen waar elk collectief aan moet voldoen. Er zijn bijvoorbeeld duidelijke spelregels voor democratisch bestuur. Een woongroep kan zelf nieuwe bewoners voordragen die in de groep passen, maar moet zich daarbij aan de door de gemeente gestelde eisen houden om een afspiegeling te blijven van de samenleving. Er zijn ook financiële kaders: wooncollectieven hebben geen winstoogmerk en de woningen worden verhuurd of verkocht tegen een prijs die kostendekkend is, maar niet hoger. Voor sociale (midden)huur gelden inkomensgrenzen,

Het is voor individuele leden niet mogelijk om geïnvesteerd maatschappelijk kapitaal uit het collectief te halen. Daardoor is het voor andere partijen gemakkelijker geworden om met de wooncollectieven samen te werken en er in te investeren.

In elk wooncollectief wordt gezorgd voor een goed evenwicht tussen privacy en gemeenschappelijkheid. De nadruk ligt dus niet alleen op gezamenlijke ruimtes, tuinen en voorzieningen, maar ook op voldoende comfortabele privé woonruimtes met een eigen toegang. De privé woonruimtes zijn wel kleiner - met minder kamers - dan traditionele woningen. Bewoners kunnen die ruimte missen omdat ze er zo veel gezamenlijke ruimte voor terug krijgen.

Er zijn veel bestaande gebouwen omgebouwd tot wooncollectieven, zoals voormalige fabrieken, kantoorpanden en schoolgebouwen. De gebouwen zijn gerenoveerd met duurzame biobased materialen en technologieën en sterk vergroend met binnentuinen of daktuinen. Ze zijn uniform toegankelijk voor mensen met een beperking met liften, laagdrempelige looproutes en hellingbanen in plaats van trappen.





Veel wooncollectieven zijn gestart als nieuwbouwprojecten en vanaf het begin ontworpen met duurzaamheid en inclusiviteit als uitgangspunt. Een voorbeeld zijn [beheercoöperaties](#) die door woningcorporaties werden opgezet. Over het algemeen bleek nieuwbouw goedkoper dan het verduurzamen van bestaande gebouwen doordat er in het ontwerp optimaal gebruik kon worden gemaakt van goed geïsoleerde houtbouw, zonnepanelen, warmtepompen, regenwateropvangsystemen en dergelijke. Er kon ook rekening gehouden worden met de behoeften van verschillende doelgroepen door een mix van appartementen, studio's en gezamenlijke ruimtes. Alle nieuwbouw werd consequent ontworpen als cascowoningen waarvan de indeling aanpasbaar was. Het feit dat deze woningen relatief eenvoudig aangepast, samengevoegd of gesplitst konden worden heeft de doorstroming sterk bevorderd.

Sommige wooncollectieven hebben de vorm gekregen van camping-achtige terreintjes met duurzame 'tiny houses' waar bewoners gezamenlijk een aantal faciliteiten delen. In Zaanstreek-Waterland is hiervoor ruimte gevonden op vrijkomende boerenerven (zonder opvolger): het zogeheten [erfdelen](#). Deze erven zijn zo ingericht dat ze optimaal geïntegreerd zijn in de natuur en in het landschap.

Er zijn ook huishoudens in bestaande woningen die samen een woongemeenschap hebben opgezet. In zulke cohousing-projecten heeft elk gezin een eigen privéwoning, maar zijn er ook gezamenlijke ruimtes en tuinen. De bewoners delen de kosten van bijvoorbeeld energie, water en onderhoud.

De rechtsvormen van wooncollectieven kunnen verschillen, bijvoorbeeld een coöperatie of een vereniging. Dat maakt het starten van een wooncollectief tijdrovend en ingewikkeld. Daarom hebben de gemeenten van Zaanstreek-Waterland hierin de regie genomen, en hebben er in navolging Amsterdam en Utrecht voor gekozen om vooral de [wooncoöperatie](#) te stimuleren.



## Hoe wooncollectieven vanaf 2023 gestimuleerd zijn

De groei van duurzame en inclusieve wooncollectieven is niet vanzelf gegaan. Na hun besluit om collectief wonen te stimuleren hebben de gemeenten van Zaanstreek-Waterland een gezamenlijke visie opgesteld: ze wilden dat 10% van de totale woonvoorraad in 2040 uit wooncollectieven zou bestaan, in de nieuwbouw en in de bestaande bouw.

Om die 10% in 2040 te kunnen halen hebben de gemeenten en de woningcorporaties beleid gemaakt om collectief wonen te bevorderen en om blokkades weg te nemen. Dat beleid was gericht op het aanpassen van woonverordeningen<sup>1</sup>, het actief ondersteunen en faciliteren van initiatieven van woongroepen, het ter beschikking stellen van grond of van transformatievastgoed, het beschikbaar stellen van fondsen, financiële prikkels voor vastgoedeigenaren, een vrijstelling voor parkeernormen in het vergunninggebied, etc.

Gemeenten met beperkte eigen grondposities hebben zich gericht op het scheppen van randvoorwaarden door de ambitie op te nemen in beleid en kaders waaronder: eisen aan wooncoöperaties, huisvestingsverordening, parkeernormen, doelgroepenverordening, erfpachtbepalingen, waardebevestiging en financiering. Ook de woningcorporaties hebben het stimuleren van wooncollectieven opgenomen in hun beleid.

De partijen die de toegevoegde waarde van wooncollectieven zagen (gemeenten, woningcorporaties, zorginstellingen, commerciële vastgoedpartijen) zijn structureel gaan samenwerken rond het thema collectief wonen. Zo konden zij hun gezamenlijke aanpak beter coördineren.



<sup>1</sup> Bijvoorbeeld door coöptatie mogelijk te maken voor woongemeenschappen: het recht om zelf bewoners voor te dragen

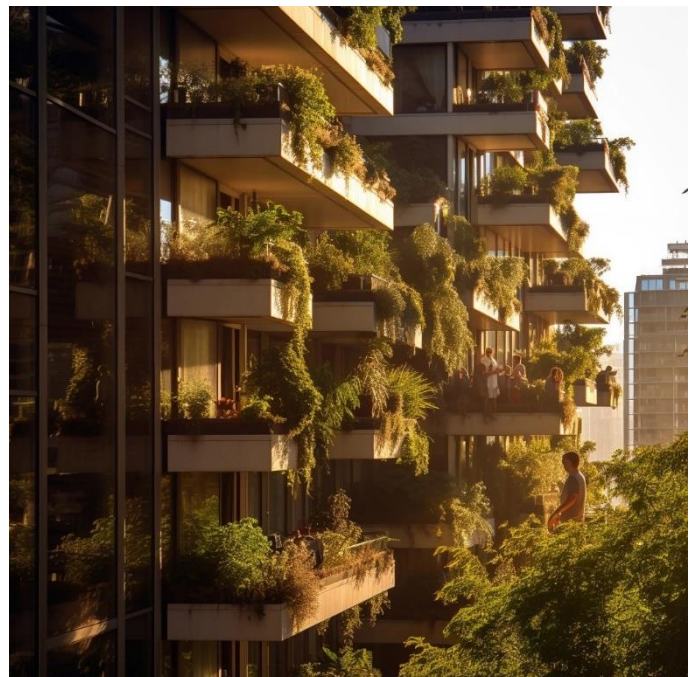


De overheid heeft de financiële mogelijkheden voor wooncollectieven verruimd, en financiële hindernissen weggenomen:

- o In 2023 waren de banken terughoudend om (bouw)hypotheek aan wooncollectieven te verstrekken. Daarom hebben de gemeenten samen met de provincie en het Rijk besloten om zich op te stellen als tussenpersoon tussen banken en de wooncollectieven. Er zijn revolverende fondsen gecreëerd om leningen onder relatief gunstige voorwaarden aan wooncollectieven te verstrekken. Deze fondsen zijn erg succesvol gebleken, en dankzij het succes van de wooncollectieven hadden ze ook een laag risicoprofiel.
- o De gemeenten hebben financiële prikkels geïntroduceerd voor woningcorporaties en voor projectontwikkelaars om geschikte woonvormen te ontwikkelen en aan te bieden.

De gemeenten hebben structureel in hun beleid opgenomen:

- o Het zoeken en selecteren van kansrijke nieuwbouwlocaties voor wooncollectieven;
- o Het zoeken en selecteren van geschikte transformatielocaties (van werkgebied naar woongebied). Wooncollectieven kunnen met hun specifieke vorm helpen om transformatielocaties tot ontwikkeling te brengen;
- o Het faciliteren van wooncollectieven in ontwikkelbuurten (denk bijvoorbeeld aan Poelenburg / Peldersveld in Zaandam). Wooncollectieven brengen betrokkenheid, cohesie en (financiële) draagkracht, en maken zich sterk voor de bredere leefomgeving.
- o Het transformeren van bestaande bouw naar wooncollectieven: dit kunnen grote panden zijn zoals fabrieken, pakhuizen of scholen, maar ook woningen uit de bestaande voorraad van woningcorporaties.





Gemeenten en woningcorporaties hebben er voor gezorgd dat ze zelf beter toegankelijk zijn voor wooncollectieven. Er zijn medewerkers gekomen die zich bezighouden met het faciliteren van wooncollectieven en er worden spreekuren en overleggen georganiseerd.

Gemeenten en woningcorporaties faciliteren en stimuleren wooncollectieven, maar verwachten daarbij ook iets terug, namelijk dat de bewoners hun eigen verantwoordelijkheid nemen. Ze hebben minimum basisregels en basisvoorschriften opgesteld voor de ontwikkeling en het beheer van wooncollectieven. Die moesten o.a. garanderen:

- o Wooncollectieven blijven inclusief en breed toegankelijk voor maatschappelijke doelgroepen (en niet alleen voor een 'incrowd');
- o Wooncollectieven zijn niet alleen op zichzelf gericht maar vervullen ook een buurtfunctie;
- o Wooncollectieven hanteren duurzame principes, bijvoorbeeld door het delen van voorzieningen en door lage parkeernormen.

Om erop toe te zien dat dit ook allemaal ook echt zou gebeuren hebben de gemeenten en woningcorporaties een vaste plek in de besturen van de wooncollectieven gekregen.



## Problemen die overwonnen moesten worden

De vraag naar ruimte was en is een belangrijk issue in Zaanstreek-Waterland: de hoeveelheid bouwgrond is beperkt. Daarom zijn er normen gesteld voor het aantal vierkante meters per persoon in een wooncollectief. Over het algemeen zijn wooncollectieven overigens ruimtebesparend gebleken, bijvoorbeeld doordat veel ouderen hun eengezinswoningen inruilden voor een plek in een woongroep, of doordat de parkeernormen voor wooncollectieven sterk omlaag konden.

Het beheer en de organisatie van de wooncollectieven vraagt permanent aandacht. Omdat collectieven gebaseerd zijn op samenwerking en gedeelde verantwoordelijkheid kunnen er problemen of conflicten ontstaan als er niet voldoende cohesie en betrokkenheid is. Vooral als de collectieven erg groot worden kunnen organisatie en beheer een uitdaging worden. Daarom zijn er algemene voorwaarden ontwikkeld waar het bestuur van elk wooncollectief aan moet voldoen.

De financiering van collectieven was in het begin lastig omdat de banken en de wet- en regelgeving hier niet op ingericht waren. Ondersteuning door de overheid in de vorm van o.a. fondsen is heel nuttig gebleken.





## Onze beslispunten

1. De regio Zaanstreek-Waterland omarmt collectieve woonvormen
2. De gemeentes en woningbouwcorporaties moeten beleid maken om collectief wonen actief te bevorderen en om blokkades weg te nemen
3. De gemeenten mogen voorwaarden aan wooncollectieven stellen om te zorgen dat ze een afspiegeling zijn en blijven van de maatschappij in de regio. De vorm en de samenstelling zijn aan de wooncollectieven zelf
4. Wooncollectieven moeten groen en duurzaam zijn
5. De regio Zaanstreek-Waterland kiest voor een woningbestand met 10% collectieve woningen in 2040