

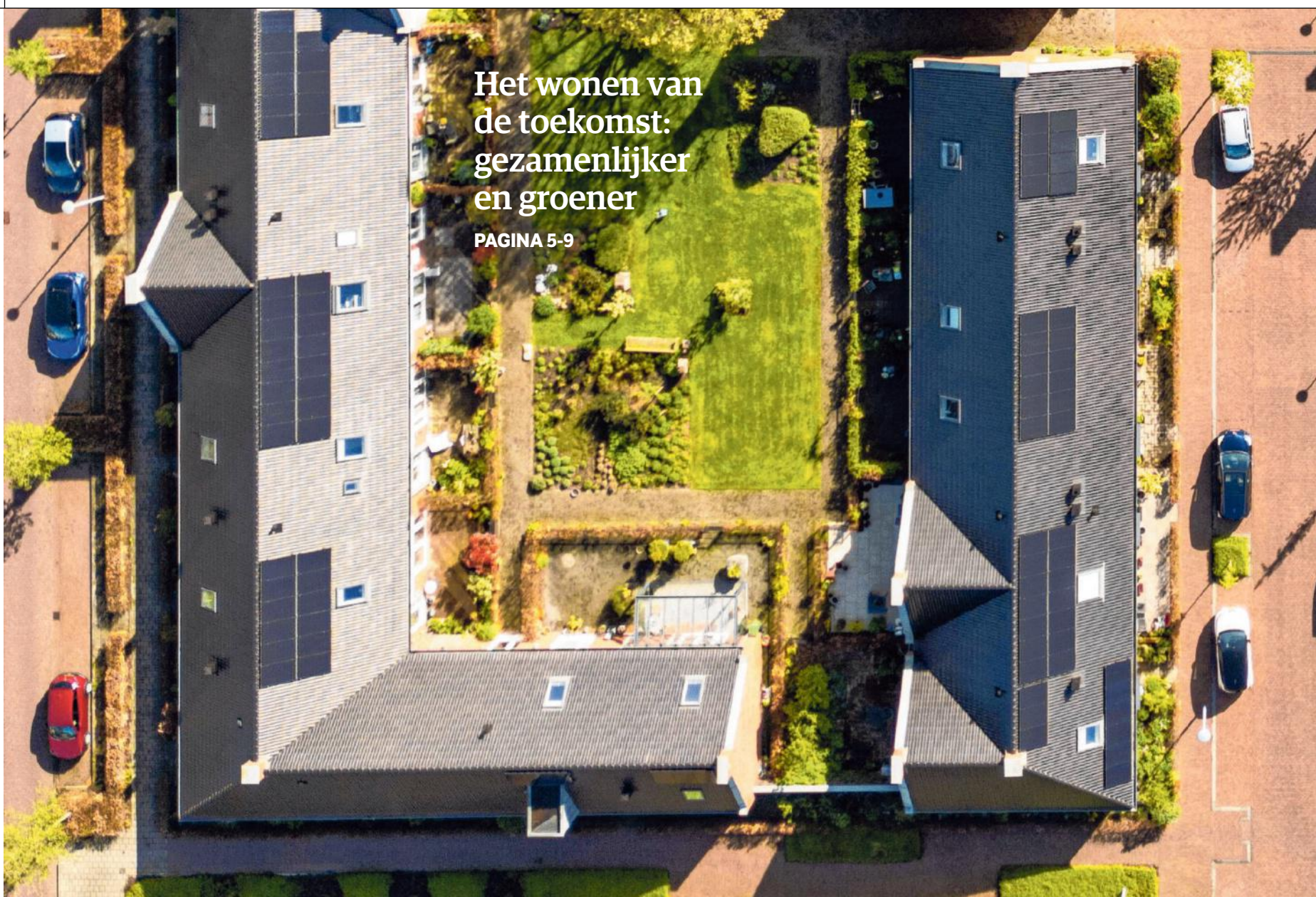


**Hofje,  
boompje,  
beestje**

VRIJDAG 26 APRIL T/M  
ZONDAG 28 APRIL 2024

**nrc**

# WEEKEND



Het wonen van  
de toekomst:  
gezamenlijker  
en groener

PAGINA 5-9



***Geen doorzonwoning of huurkazerne voor de  
woonpioniers van Zwolle, Almere en Geestmerambacht.  
„Mensen kijken hier naar elkaar om.”***

## REPORTAGE

Tekst  
**Sjoerd  
Klumpenaar**  
en **Wouter  
van Noort**

Fotografie  
**Olivier  
Middendorp**  
en **Wouter  
de Wilde**



Voor de Bouwex-  
po in Almere  
werden huizen  
van maximaal 50  
vierkante meter  
ontworpen.

---

# Alleen doorzitters ontkomen aan doorzon

Niet in een rijtjeshuis of appartement wonen, maar experimenteler? Dat kan, maar je moet tijd en geduld hebben. En wat als je buur ineens paars kunstgras wil?



## REPORTAGE

De kleine huisjes in Almere-Poort.

Dennis van Ling trok na zijn scheiding in een mini-huurhuisje.



De woningen van LiberTerra in de kop van Noord-Holland zijn deels of geheel 'off the grid'.

Iris van Asselt zet haar woning in als voorbeeldproject voor haar baan als duurzaam interieurontwerper.



### Bouwexpo Tiny Housing, Almere-Poort



Verscholen tussen de kale, hoekige bouwblokken in Almere-Poort ligt een klein pleintje. Wie het pad volgt, komt uit in een hofje met kleine, losstaande woningen die met de voordeur naar elkaar toe liggen. De huisjes zijn klein van stuk en hebben opvallende vormen. Een driehoekig huis met glazen gevel valt op, net als woning met ronde hoeken en een houten blok van drie woonlagen met ramen aan alle zijden. De huisjes staan op het terrein van de Bouwexpo. Een woningbouwexperiment uit 2016, waarbij iedereen een ontwerp voor een huis van maximaal 50 vierkante meter mocht insturen. De zestien winnende ontwerpen kregen een bouwkegel op het pleintje in Almere-Poort. Dennis van Ling woont sinds 2019 in het kleinste huisje van de straat, met een woonoppervlak van 19,5 vierkante meter. Na te zijn gescheiden was hij hard op zoek naar een woning in Almere, maar kon niets vinden. „Ik was er wel *depressed* van ja. Bij koopwoningen kwam ik er niet tussen, en huren was te duur.” Doordat hij tijdens zijn relatie was

uitgeschreven bij de woningcorporatie, moest hij na zijn scheiding op zoek in de vrijehuursector. Via via werd hij op de kleine huisjes in 'Poort' gewezen. Hij betaalt nog geen 800 euro per maand. „Daar krijg je in de rest van Almere geen woning voor, en in Amsterdam betaal je het dubbele.” Van Lings huis bestaat uit drie delen. Aan de voorkant heeft hij een tot slaapbank uitvouwbare hoekbank en een tv-meubel. Middenin een keukenblokje en een badkamer annex toilet. In het achterste deel een bed en kledingkast. De voor- en achterzijde van het huis zijn glazen klapdeuren die helemaal open kunnen. Van Ling heeft er kunstgras voor gelegd. Op zo'n klein woonoppervlak leven, vergt aanpassingsvermogen. Zo moest Van Ling na zijn scheiding veel spullen wegdoen. Er is geen plek voor een wasmachine, en het was het zoeken naar een tafel die paste. Buiten de kledingkast en het tv-meubel is er geen kast-ruimte in huis. Zelf slaapt Van Ling op de slaapbank, het strak opgemaakte bed is voor zijn zontjes van 10 en 11 als ze hem in de weekenden komen opzoeken.

„Voor hen was het ook wennen in het begin. Toen was het van: 'goh papa, wat een klein huisje'. Maar inmiddels zijn ze er helemaal aan gewend”, zegt Van Ling. Het probleem dat het huisjesproject bestrijdt, is dat van de gestokte doorstroming. Door klein te bouwen, kunnen de bouw- en huurkosten relatief laag blijven en kunnen alleenstaanden de woningen ook betalen. Van de 95.000 huishoudens in Almere bestond in 2023 een op de drie uit één persoon, zo blijkt uit data van de gemeente – maar het woningaanbod is vooral geschikt voor samenwonenden en gezinnen. Toen hij er in 2019 introk, had Van Ling niet gedacht dat hij vijf jaar later nog in zijn huisje zou wonen. „Ik zag het vooral als tussenoplossing.” Buiten, aan het raam van een van de huisjes hangt een groen 'te koop'-bordje. „Als het zou kunnen...”, glimlacht Van Ling terwijl hij naar het huis kijkt. Maar de vraagprijs is voor hem te hoog. Als hij wat groter zou kunnen wonen, zou hij daar voor gaan. Tot die tijd zit hij goed. „Dit is gewoon mijn huisje.”

### LiberTerra, Geestmerambacht

‘Kijk, nóg een buurvrouw’, zegt Iris van Asselt (38), terwijl een bezwete medebewoner net terugkomt van een rondje hardlopen in het naastgelegen natuurgebied. Ze zegt vrolijk gedag. We zijn in de groene tuin van LiberTerra: picknicktafels, boompjes, moestuintjes. Op het terrein in het Noord-Hollandse Geestmerambacht staan tien verplaatsbare huizen, geproduceerd met zoveel mogelijk hergebruikte en natuurlijke materialen. De huisjes zijn gedeeltelijk of volledig 'off the grid': energie wordt duurzaam opgewekt, regenwater en gft worden hergebruikt. De eerste huizen werden hier in 2020 neergezet, op de plek van een gestopte melkveehouderij. Het idee kwam van sociaal ondernemer Mieke Elzenga (63): „De noodzaak van meer biodiversiteit, de behoefte aan gemeenschappelijker wonen, duur-

zaamheid: LiberTerra laat zien dat het anders kan.” Inmiddels wonen er 22 mensen, van jonge gezinnen tot alleenstaande ouderen. De meesten wonen er nu ruim drie jaar. En dat ging toch nét anders dan Elzenga het zich had voorgesteld: „Toen we begonnen aan het project, vroegen we aan de aankomende bewoners: wat is het belangrijkste voor je? En iedereen zei: 'vrijheid en privacy'. Misschien niet wat je zou verwachten als je in een community gaat wonen, maar iedereen is daar heel erg aan gehecht, ook hier. Ik had van tevoren bijvoorbeeld gedacht dat we veel vaker samen zouden eten dan we nu doen.” Iris van Asselt vult aan: „Nou, vorige week met het lekkere weer zaten we wel met zijn allen buiten aan de picknicktafels.” Een terrein delen met 22 mensen, dat gaat natuurlijk niet altijd van een leien dakje. „Ik zit in een internationaal netwerk van 'ecodorpen', en uit hun ervaringen blijkt dat de meeste woon-community's na vijf jaar wegens conflicten ter ziele zijn, vooral omdat je geen goede selectie doet

aan de poort”, zegt Mieke Elzenga. Zelf heeft ze geprobeerd mensen te zoeken die op een lijn zitten. Er staan in LiberTerra drie waarden centraal, waar bewoners zich ook aan moeten committeren: inspireren, duurzaamheid en samenwerken. „Als jij zegt, ik wil op een hutje op de hei wonen, maar niet mijn huis geregeld openstellen, op open dagen of op dagen voor scholieren, die we hier bijvoorbeeld ook organiseren – ja, dan is dat niet passend bij onze waarden.” Waar het in woongemeenschappen vaak misgaat, is geld, macht en relaties, vertelt ze. „De bewoners nemen samen besluiten. We hebben hier bijvoorbeeld discussies gehad over huisdieren. Mag je hond of kat hier rondlopen of gaan de vogels voor.” Het opzetten van het woonproject duurde langer dan ze had verwacht, zegt Elzenga. Toen ze toestemming van de gemeente hadden gekregen voor de plannen, dachten ze dat ze er ongeveer een halfjaar over zouden doen om het terrein vol te zetten met huisjes. „Dat werd twee jaar.” De huisjes moeten verplaatsbaar zijn, want

formeel is de gemeente alleen akkoord gegaan met een tijdelijk project. Dat beperkte de administratieve rompslomp, maar voedt wel de onzekerheid van bewoners. Pionieren met wonen kan uitlopen op een fulltime baan *erbij*, zegt Iris van Asselt. Zij zet haar huis in voor haar baan als duurzaam interieurontwerper, als voorbeeldproject. „Het is niet iets wat je er makkelijk bij doet.” Het vergt veel samenwerken met allerlei partijen: medebewoners, overheden, leveranciers van bouwmaterialen, zegt Mieke Elzenga: „En ja, dat kan soms frustrerend zijn.” Zonder iemand als Elzenga, die de kar trekt voor het overleggen met alle belanghebbenden, gemeente, provincie, zou LiberTerra niet kunnen bestaan, zegt Van Asselt. Banken willen daarnaast deze verplaatsbare huizen niet financieren, dus moet het allemaal met eigen geld gebeuren. Dat kostte tussen 60 en 120 duizend euro per woning, plus een 'instapfee' van LiberTerra van 15 duizend euro. Er staan inmiddels 300 mensen op de wachtlijst voor LiberTerra.

# L

Lopend door Almere houdt Jacqueline Tellinga stil bij een talud. De strook schuin aflopend gras tussen het fietspad en water is zo'n vijftien meter breed. Er liggen hondendrollen en een putdeksel. Je zou het als voorbijganger niet zeggen, maar op de grasstrook is een experiment bezig.

Als alles goed gaat, staan er binnen nu en een jaar acht woningen. En het is niet een project-ontwikkelaar, maar een groep Almeerders uit de naastgelegen Kruidenwijk die de plannen maken – en er uiteindelijk ook zelf gaan wonen. Met hulp van de gemeente Almere, die hen wegwijs maakt in het doorlopen van de procedures, ontwikkelen ze het stukje gras tot een bouwkegel. Tellinga is namens de gemeente de project-leider van de pilot Bouwen door de Buurt. „Dit stukje gemeentegroen is voor een ontwikkelaar vanwege de kleine omvang niet interessant. Maar voor de toekomstige bewoners wel – ze hebben het zelf gevonden en kunnen er nu hun eigen betaalbare woning bouwen.” Woonexperimenten als deze dragen bij aan het oplossen van de problemen die op Nederland afkomen de komende decennia, is de afgelopen jaren geregeld de conclusie van woningmarktonderzoekers en experts. Vergrijzing, klimaatverandering en migratie, kortom: een oplopend gevecht om ruimte in een dichtbevolkt land. Veel van deze problemen zullen samenkomen, én misschien ook wel kunnen worden op-

gelost, bij de manier waarop Nederlanders wonen. De Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 constateerde begin dit jaar dat er dringend een „nieuwe woon- en bouw-cultuur” nodig is. Een rapport van de TU Delft, Ruimte voor wonen, concludeerde begin deze maand dat er sterke behoefte is aan een grotere diversiteit aan huizen en woonvormen, „die passen bij de uiteenlopende manieren waarop mensen in Nederland willen leven en samenwonen”. Wie nu om zich heen kijkt, ziet vooral appartementencomplexen en rijtjeshuizen. Terwijl er zoveel meer opties zouden kunnen zijn. Gemeenschappelijk wonen in hofjes met gedeelde binnentuinen en gezamenlijke ruimtes. 'Kangoeroe-woningen' voor meerdere generaties, met verschillende ingangen. Duurzame, 'off the grid'-woningen, *tiny houses*. Architect en voormalig Rijksbouwmeester Floris Alkemade constateerde recent in *NRC*: „Nederland beschikte in de Middeleeuwen over meer woonvormen dan nu.” Onder druk van de wooncrisis dreigen huizen nog eenvormiger te worden. Hugo de Jonge, demissionair minister van Volkshuisvesting

(CDA), wil dat er in hoog tempo wordt bijgebouwd: een miljoen extra woningen tot en met 2030. Dat maakt dat experimenteren niet altijd de hoogste prioriteit krijgt. In de tekeningen bij nieuwbouwwijken is het huis-met-voor-en-achtertuin dominant, net als het appartementencomplex in de steden. Willen Nederlanders wel anders wonen? Elke drie jaar worden de woonwensen van Nederlanders gepeild in een grote enquête voor het CBS en het ministerie van Binnenlandse Zaken. In het laatste onderzoek uit 2021 vulde 6 procent van de ondervraagden met een verhuiscens in op zoek te zijn naar een 'ander soort woning'. Dat wil vooral zeggen: niet in een flat, rijtjeswoning, boerderij of woning boven een winkel. Welke woonvormen de respondenten precies zoeken, valt aan de data verder niet af te lezen. Het onderzoek laat wel zien dat met name ouderen met een verhuiscens vanwege hun zorgvraag op zoek zijn naar woningen met gedeelde voorzieningen, en jongeren tussen de 17 en 24 jaar op zoek zijn naar kamers. Onderzoeker Darinka Czischke van de TU Delft denkt dat dit voor een belangrijk deel een kip-eiverhaal is: zonder aanbod, ook geen

vraag. Ze wijst onder meer op de lange wachtlijsten voor 'knarrenhoven', een gemeenschappelijke woonvorm voor senioren die de afgelopen jaren aan bekendheid wint. Tienduizenden mensen hebben zich daar al op een wachtlijst voor ingeschreven, terwijl het aanbod slechts enkele honderden huizen is. „Het verlangen naar gezamenlijk wonen groeit”, zegt Czischke. „Er zijn daarnaast door klimaatverandering veel mensen op zoek naar duurzamere woonvormen waarbij ze ook echt een stapje verder willen gaan.” Harde cijfers ontbreken omdat woonwensen veranderlijk zijn, afhankelijk van het aanbod, en dus moeilijk te meten zijn, zegt ze. Maar Czischke wijst erop dat in landen die cultureel en demografisch op Nederland lijken, al veel meer woonvormen bestaan. In Denemarken is de laatste decennia vanuit zowel landelijke als lokale overheden gewerkt aan meer gezamenlijk wonen, voor jong en oud, met bijvoorbeeld kleinere individuele woonruimtes, en grotere gedeelde (buiten-)ruimtes. „Geza-

De woningen van LiberTerra zijn verplaatsbaar. Vergunningen gingen sneller maar banken financieren ze niet.







In LiberTerra in Geestmerambacht moeten bewoners zich committeren aan drie waarden: inspireren, duurzaamheid en samenwerken. „Als jij zegt ik wil niet mijn huis geregeld openstellen, dan is dat niet passend.”

## „Mensen kijken hier naar elkaar om”

In Zwolle staat het eerste Knarrenhof, inmiddels zijn er negen van deze hofjes voor ouderen.

Bewoners van het eerste uur Matina Fidder (rechts) en Marijke Langenbach (links)



### Aahof, Zwolle

— Vervolg van pagina 7

menlijk wonen, wat in het Deens *bofællesskab* heet, is daar een veel groter onderdeel van de wooncultuur dan hier.” Ongeveer een derde van de nieuwe woningen in Kopenhagen valt in de categorie *co-housing*, waarbij bewoners huiskamers of tuinen delen.

Experimenten zijn afhankelijk van financiering. Dat banken in Nederland tot nu toe huiverig zijn om aan gemeenschappelijke projecten hypotheek te verstrekken, helpt niet mee. Ulf Hackauf, coördinator en auteur van het recente TU Delft-rapport ziet dat dat in Duitsland anders is. „Daar heb je veel meer *Baugruppen*, bewonersinitiatieven die samen alternatieve woonvormen bouwen.” Duitse banken zijn daar beter op ingespeeld dan hier, verstrekken daar wél hypotheek.

In Nederland wordt er op kleine schaal geëxperimenteerd, maar ligt bij woningcorporaties, beleggers en banken de focus sterk op de woonvormen die we al kennen.

Misschien moeten Nederlanders gewoon wennen aan de nieuwe realiteit van de woningmarkt: dat er enorme schaarste is, en dat het ideaalplaatje dat veel mensen hebben niet meer realistisch is. Nederlanders wonen volgens het CBS met gemiddeld 53 vierkante meter per persoon relatief royaal; in Europa hoort Nederland tot de landen waar mensen het grootst wonen. In veel experimentele woonconcepten leveren bewoners individuele meters in voor meer gezamenlijke ruimtes.

Het blijkt lastig om de bestaande patronen te doorbreken, maar wederom: ligt het aan de vraag of aan het aanbod? „We zien óók dat ouderen die op zich wel willen doorstromen naar kleinere huizen, blijven zitten omdat er geen aanbod is”, zegt Hackauf.

Volgens hem loont het om te kijken naar wereldsteden met weinig ruimte, zoals Hong Kong. Daar hebben veel appartementengebouwen kleine individuele woonruimte, maar wel gedeelde *function rooms*, voor als er gasten blijven slapen of als bewoners een borrel geven bijvoorbeeld. Je zou nieuwe gebouwen bijvoorbeeld ook zó kunnen bouwen dat ruimtes makkelijker van functie kunnen wisselen, zodat ze

flexibeler zijn en beter zijn aan te passen aan de veranderende levenssituatie van de bewoners.

De overheid speelt een belangrijke rol in het al dan niet slagen van woonexperimenten. Veel experimenten lopen spaak omdat het jaren kost om zaken zoals vergunningen en grond-aankoop te regelen. Het maakt experimenteren ingewikkeld, tijdrovend en duur. Het begint al met het eigenaarschap van de grond. Want wie de grond bezit, kan besluiten wat en hoe er gebouwd wordt. Veel grote projectontwikkelaars hebben grond in bezit waar ze woningbouw verwachten. Die grond is vaak duur aangekocht, en wat er komt te staan, moet renderen.

Experimenteren op dure grond is voor veel ontwikkelaars te risicovol, ziet ook Jacqueline Tellinga in Almere. „Welke ontwikkelaar gaat meewerken aan een woonconcept dat nog niet bewezen is?”

#### Van groen naar wonen

Ook voor de groenstrook waar nu nog hondenpoep ligt, moeten de toekomstige bewoners de volledige vergunningsprocedure doorlopen. Ze moeten zelf een voorstel opstellen om af te wijken van het bestemmingsplan, zodat het stukje

gras een woonbestemming krijgt. Voor de planologische vergunning moeten de initiatiefnemers rapporten over stikstof, flora en fauna regelen, en een inspraakmiddag voor buurtbewoners organiseren.

Extra complicatie is dat er voor de groenstrook richtlijnen gelden voor het geval er hoogwater optreedt en het talud moet kunnen volstromen met water.

„Ons land is dichtgeplakt met beleid en bestemmingsplannen, waardoor we één grote status quo zijn geworden”, zegt Tellinga. „Dat biedt grote voordelen, zoals rechtszekerheid en bescherming voor bedrijven, planten en dieren. Maar zodra je iets wilt bouwen dat net buiten dat status quo ligt, moet je van goeden huize komen om dat voor elkaar te krijgen.”

Ze legt een dikke bundel papieren op tafel. Het zijn gemeentelijke nota's, beleidsstukken, onderzoeken, rapporten. „Dit is allemaal nodig, veel te veel voor een individu om te regelen.” Experimenteel wonen lukt in Nederland alleen als je heel veel geduld, heel veel tijd, en heel veel doorzettingsvermogen hebt.

‘Er wordt hier regelmatig een dansje gedaan’, zegt Marijke Langenbach (75) terwijl ze koffie zet in het Hofhuys, een gemeenschappelijk gebouw in het Aahof in Zwolle, het eerste ‘Knarrenhof’ van Nederland. Er hangt een foto-expositie van een lokale fotograaf aan de muur, een enorm tv-scherm met stoelen staat klaar voor een filmavondje. In totaal staan er 48 woningen rondom dit gemeenschappelijke gebouw, het is nieuwbouw, maar in de stijl van een middeleeuws hofje: relatief kleine huizen, een groene gemeenschappelijke binnentuin, met aangrenzend de tuintjes van de bewoners. Helemaal omsloten, autovrij en rustig. Bedenker Peter Prak (57) schuift aan om de kern van het idee uit te leggen: „Dat is het creëren van gemeenschappen, *noaberschap* zoals we het hier noemen.” Ruim twaalf jaar geleden bedacht hij het knarrenhof, omdat hij zag dat door vergrijzing woonwensen aan het veranderen waren. „En door het dreigende zorginfarc. Een oplossing is dat

je toch een beetje op je naasten, je buren let.” Het idee slaat aan: er zijn nu negen knarrenhoven. Nummer tien en elf worden dit jaar opgeleverd, en dat kan de komende jaren oplopen tot twintig à dertig knarrenhoven, hoopt Prak, ook in de Randstad. Intussen zijn ook enigszins vergelijkbare concepten in opkomst, zoals het zogeheten ‘*ubuntu*-wonen’ en ‘erfdelen’, al gaat de realisatie daarvan doorgaans traag. De vraag is veel groter dan het aanbod: er staan volgens Prak ruim 47.000 mensen geïnteresseerd ingeschreven.

„Mensen kijken hier naar elkaar om, het voelt ook echt als een gemeenschap”, zegt Langenbach. Ze woont er nu zes jaar en zou niet meer anders willen. Wel vertelt ze dat het delen van de tuin voor strubbelingen heeft gezorgd. „De een wil een boom, de ander wil geen boom, die wil tulpen, die wil narcissen. Op een gegeven moment dreigde een bewoner gif in de boom te spuiten. Uiteindelijk is die ruzie gesust, en de boom staat er

nog steeds. „Je moet geven en nemen.” Matina Fidder (67), ook bewoner van het eerste uur, en voorzitter van de bewonersvereniging, vertelt dat haar man in het begin wel moest wennen. „Wat hij miste, was jonge mensen, kinderen. Ja. Die zie je in een gewone straat wel. En hier gaan veel mensen dood.” Bij de inschrijving in 2012 was de gemiddelde leeftijd 62, vertelt Peter Prak, inmiddels is die 74. „Waar we dus heel erg mee bezig zijn, is om leeftijden meer te mengen.”

In het Aahof komen daarom ook woningen beschikbaar voor mensen vanaf 45 jaar. „Als we met z'n allen achter de rolator door de hof gaan, dan kan niemand elkaar meer helpen.” En elkaar helpen is precies de bedoeling, zegt Matina Fidder. „We hebben een vrouw gehad die veel naar het ziekenhuis moest voor chemokuren, toen hebben bewoners een rooster gemaakt om haar te brengen. Er zijn mensen die af en toe een pannetje eten krijgen, mensen die boodschappen voor elkaar

doen. Of alleen even binnenlopen en even kijken hoe het gaat. Soms zeg ik wel een: dit is een *blue zone*.” Daarmee verwijst ze naar de plekken op de wereld waar mensen het oudst worden, door een gezonde leefstijl en veel sociaal contact.

Voor Prak is het een fulltime baan om alles te regelen; bewoners en geïnteresseerden in wonen in een Knarrenhof betalen hem ervoor. Het verwerven van grond, het onderhandelen met gemeentes over vergunningen, voorkomen dat projectontwikkelaars het alleen voor het geld doen waardoor de huizen onbetaalbaar worden, het bewaken van het concept. Maar ook de details over hoe je een hofje inricht, hoe hoog de heggen van de tuintjes mogen zijn en de vraag wat er moet gebeuren als iemand ineens paars kunstgras in zijn tuintje wil, zoals laatst in een ander knarrenhof gebeurde. Zonder iemand die dat professioneel regelt, is dat onmogelijk, zeggen de bewoners.