

Anders Wonen in de Kracht van de Veenkoloniën

Een samenvatting en factsheet:
met input van Veenkoloniale bewonersinitiatieven



Introductie bijeenkomsten *Anders Wonen in de Veenkoloniën*

Donderdag 29 april 2021 vond de eerste bijeenkomst *Anders Wonen in de Veenkoloniën* plaats, georganiseerd door de bewonersraad van de Kracht van de Veenkoloniën. De vervolgbijeenkomst stond een maand later gepland, op 27 mei 2021. Tijdens beide bijeenkomsten presenteerden initiatiefnemers hun plannen of al gerealiseerde plannen ten aanzien van de nieuwe woonvormen in hun dorp. De bijeenkomsten waren o.l.v. Luit Hummel (lid kernteam KvdVK) met ondersteuning van Joke Bakker (lid kernteam en voorzitter bewonersraad) en Daphne Wiebing (lid kernteam). *Anders Wonen* is een startpunt voor kennisuitwisseling en het delen van ervaringsverhalen tussen initiatiefnemers die in verschillende fases van het proces opzoek zijn naar oplossingen voor nieuwe woonvormen. De factsheet in dit verslag is ter kennisgeving aan dorpen die bezig zijn met het opzetten van het *Anders Wonen*. Ook is het relevante informatie voor ieder die nieuwsgierig is naar de aanpak van “Anders wonen” met oog op een maatschappelijk doeleinde.

Alle deelnemers van de gehouden bijeenkomsten in april en mei zijn expert (of onderweg naar ervaringsdeskundigheid) van een maatschappelijk woonproject in eigen dorp. En ook hebben de Veenkoloniale bewonersinitiatieven input geleverd voor dit verslag. Op dit verslag volgt binnenkort een uitwerking; een leidraad voor bewonersinitiatieven die aan de slag willen met een “Anders wonen-project in het eigen dorp”.

Aanleiding voor start woonproject

In veel dorpen verdwijnen essentiële voorzieningen die de leefbaarheid van dorpen op scherp zetten. Het kunnen blijven wonen in het eigen dorp is niet vanzelfsprekend. De woningtekorten, onbetaalbare woningen voor jongeren en gebrek aan zorgaanbod voor ouderen werken leegloop in de hand. Dit zijn aanleidingen voor een maatschappelijke investering in o.a. nieuwe woonvormen. Voor initiatiefnemers geldt dat vaak ook sprake is van een persoonlijke drijfveer voor het bouwen van ouderen- c.q. jongerenwoningen. Men wil zelf graag oud worden in zijn of haar dorp van oorsprong. Of men wil een plek creëren voor de kleinkinderen, zodat hulp aan familie en naasten dichtbij huis geboden kan worden. Eén doeleinde hebben alle initiatiefnemers die broeden op plannen voor *Anders Wonen* gemeen: Het gaat om de toekomst van dorpsgenoten en het leefbaar houden van het dorp. Wanneer bewoners aan de slag gaan is het doeleinde ten alle tijden maatschappelijk en verre van commercieel.

Verschillende fases

Waar de één nog in afwachting is op de goedkeuring van de plannen vanuit de gemeente, of zoekt naar een geschikte vorm om het proces te starten. Daar is een ander al bezig met het verbinden van krachten in het dorp. En zijn de juiste partijen gevonden voor financiering of langdurige samenwerking. Een dorp als Eexterveen is koploper: zij is bezig met verduurzaming van de huidige constructies en breidt met hun maatschappelijk woonproject uit naar andere dorpen in de nabije omgeving. Ben je benieuwd naar de verschillende fases waarin woonvorm-initiatieven zich kunnen bevinden? Ga dan naar de handleiding, waarin de fases in schematische weergave nauwkeurig zijn beschreven.

Factsheet: Tips en trucs in 8 stappen

samengesteld dankzij input van bestaande wooninitiatieven

Opzoek naar geschikte grond

- Waar grond beschikbaar is, liggen kansen. Particuliere grond is gemakkelijker te verkrijgen dan gemeentegrond.
- wanneer je gemeentegrond op het oog hebt, zoek dan samenwerkingspartijen die je kunnen steunen
- Zorg dat je een juiste bestemming hebt op de grond die jij voor ogen hebt voor de bouwplannen

Organisatiekracht

- Ga opzoek naar organisatiekracht: personen in het dorp met de juiste vaardigheden
- Belangrijk is de passie voor het thema, breng talenten met elkaar in contact en formeer een werkgroep

Draagvlak in het dorp

- houd een peiling in het dorp om wensen en behoeften in kaart te brengen (zoals de leefbarometer)
- Denk ook aan je toekomstige betrokkenheid: vind ambassadeurs in het dorp
- Bied begeleiding en beantwoord vragen. Het aantrekken van een dorpscoördinator is een gouden factor

Planfase en financiering

- ga opzoek naar bereidwillige particuliere beleggers die je kunnen helpen bij de aankoop van de grond
- Ga eens in gesprek met partijen als Waarborgfonds Sociale Woningbouw of platform 31 (fase 2, VWS)
- Kijk vroegtijdig naar de haalbaarheid van je initiatief, maak een voorlopig ontwerp
- Met fondsenwerving kom je een heel eind
- Met een eenvoudig plan is de kans groter op positieve reacties
- Neem een kijkje bij de burens, ga opzoek naar bestaande ontwerpen zodat je niet het wiel opnieuw hoeft uit te vinden

Gemeentelijke goedkeuring

- zorg indien je de kans hebt dat je invloed kunt uitoefenen op de gemeentelijke woonvisie, sluit aan bij een klankbordgroep
- ga in vroegtijdig stadium met de gemeente in gesprek en speel in op gemeentelijke speerpunten
- vaak liggen er projectontwikkelaars op de loer, maak jezelf daarom bekend bij de gemeente
- Zorg voor groot draagvlak, zodat je namens een grote groep spreekt. De gemeente kan dan niet meer om je heen

Formaliseren en inzet expertise

- Zoek aanvullend expertise vanuit formele partijen
- Een entiteit opzetten is een noodzaak bij het sluiten van contracten, zorg dat je als rechtspersoon naar buiten treedt
- bouw een lokaal netwerk op en schakel hulp in via de BOKD

Afsluiten van contracten

- Sluit een zogenaamd ABC contract af; dit heeft als voordeel een lage grondprijs
- Sluit overeenkomsten met leveranciers en zorg voor langdurige samenwerkingen
- Houdt financiële risico's beperkt door een zogenaamde bijzondere hypotheek af te sluiten
- Wanneer je de geschikte grond hebt gevonden: zorg dat je direct toewerkt naar een intentieovereenkomst
- Sluit een koopgarantregeling af

Ontwerp en constructie

- Denk na over een waterdichte constructie: Eexterveen bedacht een constructie waarbij de winst die je maakt terugvloeit naar de bestaande woningen
- kijk ook naar de mogelijkheden van de toekomstige bewoners: een senior kan meer betalen dan een starter dat biedt mogelijkheid tot schuiven in je middelen en mogelijkheden

