

gedeelte woonvormen, een traditie met toekomstperspectief



onderzoek en redactie
Common Practice i.s.m. CoWonen
Inara Nevskaya, Jurriën van Duijkeren, Tijmen Kuiper
Mindy Li, Giulia Franzl

opdrachtgever
College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs
Daniel Bremmer, Gianna Bottema, Jelle Hetteema, Iris Thewessen

ontwerp en vormgeving
Common Practice m.m.v. Inedition

beeld, tekeningen en fotografie
Common Practice tenzij anders aangegeven

Met dank aan de bewoners en experts die hun kennis, ervaringen en tijd met ons deelden, onder wie Elena Benvenuti (Het Nieuwe Huis, Amsterdam), Jan-Willem Harteveld (Huize Lydia, Amsterdam), Johan de Kleuver (Lavendelstraat, Haarlem), Lisanne Caspers (ORKZ, Groningen), Jikke Swenne (Het Hallehuis, Amersfoort), Alice Boreel-Schwartz (Hofje van Bakenes, Haarlem), Lander van Ommen (Stadsveteraan 020, Amsterdam) en Anna Bartman (Experimentele Flats, Utrecht)

september 2026

disclaimer
Deze publicatie is opgesteld in opdracht van het College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs, de inhoud weerspiegelt de bevindingen van de onderzoekers.



gedeelde woonvormen, een traditie met toekomstperspectief

Common Practice x CoWonen
College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs
2026

inhoudsopgave

inleiding	6
maatschappelijke relevantie	8
aanbevelingen beleid	10
aanbevelingen ontwerp	12
diversiteit door de tijd	14
1 organisatiestructuur	21
meerwaarde	22
initiatief en beheer	26
selectie bewoners	30
2 collectiviteitsschaal	35
delen van dagelijkse leefruimtes	40
delen van aanvullende woonfuncties	46
collectieve functies op buurtniveau	52
3 ruimtelijke structuur	57
stedenbouwkundige inpassing	58
principes van routing	62
relatie publiek, collectief, privaat	66
taxonomie voorbeeldprojecten in tekening en getal	73
literatuurlijst	136
beeldverantwoording	138

inleiding

Waarom een onderzoek naar gedeelde woonvormen en waarom nu? Het College van Rijksbouwmeester & Rijksadviseurs (CRa) pleit in de publicatie ‘Thuis in de Toekomst’ voor leefbare, rechtvaardige en duurzame woon-omgevingen. Het advies Gedeelde Woonvormen maakt onderdeel uit van het pleidooi. Met dit advies wil het CRa de maatschappelijke, ruimtelijke en sociale meerwaarde van het delen van ruimte inzichtelijk maken, in het bijzonder voor beleidsmakers en opdrachtgevers. Dit onderzoek vormt de achtergrond van deze adviezen en richt zich daarnaast op gebiedsontwikkelaars, bewonersinitiatieven, steden-bouwkundigen, architecten en andere ontwerpers met ambities of verantwoordelijkheden in de woningbouw.

Wat bedoelen we met een gedeelde woonvorm? In het dagelijks taalgebruik en in de literatuur circuleren verschillende definities, die elk andere accenten leggen. Vanuit een ruimtelijk en cultuurhistorisch perspectief hebben wij gedeelde woonvormen in Nederland onderzocht, van de late middeleeuwen tot nu. Daarbij kwamen uiteenlopende ruimtelijke vormen, schaalniveaus en achterliggende intenties naar voren die allemaal leiden tot een zekere vorm van collectiviteit in het wonen – ongeacht of een project top-down of bottom-up is ontstaan, groot of klein is, of zich bevindt binnen de sociale huur of vrije sector.

Om de diversiteit van mogelijkheden van delen in het wonen door de tijd te laten zien, hebben wij gekozen te werken vanuit een brede definitie. Onder een gedeelde woonvorm verstaan wij in het kader van het onderzoek:

‘Een woonvorm waarbij aspecten van het wonen bewust worden gedeeld met mensen buiten het eigen huishouden of directe familiekring, in binnen- of buitenruimten, omdat dit ruimtelijk dan wel sociaal langdurig meerwaarde biedt.’

Vanuit dit perspectief zijn uiteenlopende bronnen en publicaties bestudeerd, stakeholders en experts geïnterviewd en 31 projecten geselecteerd als casestudy. Deze projecten, gebouwd in Nederland tussen 1267 en 2025 en allemaal nog bewoond, vertegenwoordigen samen het brede spectrum aan gedeelde woonvormen binnen de gekozen definitie. De analyse van deze projecten biedt inzicht in de ruimtelijke patronen, organisatievormen en culturele waarden die ten grondslag liggen aan collectief wonen, en onderzoekt onder welke voorwaarden deze woonvormen succesvol kunnen zijn en blijven. Vijf projecten zijn bezocht en toegelicht door huidige bewoners. Het onderzoek richt zich zowel op analyse als verbeelding, met als doel lessen en kwaliteiten reproduceerbaar te maken voor toekomstige projecten. De door het onderzoeksteam geschreven adviezen en aanbevelingen volgen uit literatuuronderzoek, gesprekken met experts en bewoners en beheerders van de projecten zelf. De tekeningen zijn gebaseerd op archiefmateriaal; de schilderachtige beelden, welke zijn afgeleid van foto’s, tonen werkelijke situaties die tijdens het veldwerk zijn aangetroffen.

Deze publicatie vat eerst de belangrijkste aanbevelingen samen, deze worden vervolgens per thema verdiept en verfijnd. Het laatste hoofdstuk geeft een overzicht van de voorbeeldprojecten, in tekening en getal.

Momentopname
Stadsveteraan 020, Amsterdam
Bewerking foto L. Fäustle

Bewoners van dit woongebouw voor senioren vormen verschillende clubjes, bijvoorbeeld om samen te musiceren in de gemeenschappelijke culturele ruimte



maatschappelijke relevantie

Waarom zijn gedeelde woonvormen juist nu relevant? Gedeelde woonvormen kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan de toekomstige volkshuisvesting in Nederland. Huishoudens worden kleiner, het aantal eenpersoonshuishoudens neemt toe, de bevolking vergrijst, ouderen wonen steeds langer zelfstandig thuis en steeds meer mensen voelen zich eenzaam. Ook veranderende leefvormen, zoals samengestelde gezinnen, gescheiden ouders en mensen die tijdelijk meer of minder woonruimte nodig hebben, vragen om andere, meer flexibele woonmodellen. Steeds meer mensen uiten de behoefte aan meer gemeenschappelijkheid in het wonen en daarnaast zoeken overheden naar oplossingen voor vraagstukken op het gebied van wonen, zorg en sociale cohesie. Tegelijkertijd staan de betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen onder druk, waardoor een rechtvaardige verdeling van ruimte en kwaliteit een belangrijk maatschappelijk vraagstuk is geworden.

Een lange Nederlandse traditie van collectief wonen toont hoe het delen van ruimte en daaraan verbonden aspecten van het dagelijks leven kan bijdragen aan ruimtelijke en sociale duurzaamheid. Door functies te delen die niet dagelijks of slechts incidenteel worden gebruikt, zoals een tuin, logeer-, werk-, hobby- of wasruimte, hoeft niet alles individueel georganiseerd of gebouwd te worden. Een bredere implementatie van gedeelde woonvormen is niet alleen relevant voor nieuwbouw, maar kan ook helpen bij het beter

benutten van wat er al is. Bijvoorbeeld door het samenvoegen of herschikken van bestaande woningen, of door transformatie van leegstaand vastgoed, waarin conventionele woningen vaak moeilijk zijn in te passen.

De meerwaarde van gedeelde woonvormen ligt echter niet alleen in efficiënter ruimtegebruik. Juist de combinatie van gedeelde ruimten, dagelijkse nabijheid en een betrokken gemeenschap kan zorgen voor woonomgevingen waar burens elkaar kennen, ontmoeten en ondersteunen. Daarmee kunnen gedeelde woonvormen bijdragen aan mentale gezondheid, sociale samenhang, het organiseren van informele zorg en een sterker gevoel van eigenaarschap over de directe leefomgeving.

Om die maatschappelijke meerwaarde waar te maken, zijn gedeelde woonvormen niet alleen een ontwerpopgave, maar ook een beleidsopgave. Veel bestaande regels, financiële prikkels en ontwikkelmodellen zijn nog onvoldoende ingericht op collectiviteit in het wonen, terwijl juist het delen van ruimte kan helpen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Gedeelde woonvormen vragen daarom om gerichte ontwikkelruimte, passende regelgeving en ondersteuning van initiatieven van bewoners of woningcorporaties. Zo kunnen zij uitgroeien van uitzondering tot een serieuze ruimtelijke, sociale en maatschappelijke strategie voor toekomstbestendige volkshuisvesting.

Momentopname
Stadsveteraan 020, Amsterdam
Bewerking foto L. Fäustle

Bewoners ontmoeten elkaar om samen te schilderen in het hoge en lichte multifunctionele atelier van deze sociale gedeelde woonvorm voor senioren



samenvatting aanbevelingen beleid

Een groot deel van de aanbevelingen uit het onderzoek heeft betrekking op beleid en regelgeving. Deze worden hieronder samengevat. Het algemene beeld dat hieruit naar voren komt, is dat gedeeld wonen meer moet worden gezien en ondersteund als een volwaardige, eigen wooncategorie.

_ Bied ontwikkelruimte aan gedeelde woonvormen

Collectieve woonvormen voegen maatschappelijke waarde toe aan een buurt, maar passen niet altijd in de gebruikelijke stramienen, zowel ruimtelijk als cijfermatig.

Gemeenten: wijs structureel kavels aan voor gedeelde woonvormen. Laat daarbij ontwikkelruimte in stedenbouwkundige visies, bestemmingsplannen en kavelregels, zodat projecten voldoende vrijheid hebben in de invulling. Zorg in grondbeleid voor eerlijke afspraken, passend bij de maatschappelijke waarde.

Gemeenten, opdrachtgevers, ontwikkelaars: stel woningaantallen, leeftijden of inkomenseisen niet centraal; stuur op de synergie van collectiviteit en flexibiliteit, het aantal potentiële bewoners en sociale interactie met de buurt.

_ Ondersteun diversiteit in gedeelde woonvormen

Woonvormen waarbinnen één samenwoonvisie wordt gedeeld door een diverse bewonersgroep zijn het meest draagkrachtig en succesvol, met langdurige maatschappelijke voordelen, zoals burenhulp, sociale cohesie en bewoners met capaciteiten die elkaar aanvullen en kunnen versterken. Toch wordt te vaak uitgegaan van één type huishouden, leeftijd- of inkomensgroep.

Gemeenten: stuur binnen één project op zowel ruimtelijke als

sociale diversiteit, essentieel voor continuïteit in bewoning en betrokkenheid.

Rijksoverheid: zorg voor ruimte in regelgeving voor diverse vormen van samenwonen, in zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Maak huurtoeslag weer mogelijk voor aangewezen projecten met onzelfstandige woonruimtes zoals voor 1997.

_ Maak regelgeving passend bij collectiviteit in het wonen

Goed functionerende collectieve ruimten brengen aspecten van verblijfsruimten, verkeersruimten en bijeenkomstruimten samen en bevinden zich door deze overlap in grijs gebied van de bouwregelgeving. Zowel bestaande als in ontwikkeling zijnde gedeelde woonvormen raken zo regelmatig verstikt in de veranderende inhoud of interpretatie van algemeen beleid. Meer verfijnde regels toegespitst op delen kunnen bijdragen aan synergie tussen ruimtelijke efficiëntie, tevreden bewoners en sociale meerwaarde.

Rijksoverheid: geef collectieve woon-, verblijf- en verkeersruimten een aparte status in toetsingskaders zoals het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), zodat bijvoorbeeld regelgeving t.a.v. brand en akoestiek meer passend wordt bij het beoogde collectieve gebruik. Houd bij nieuw overkoepelend beleid rekening met de gevolgen voor gedeelde woonvormen.

_ Bied beleidsmatige ondersteuning aan initiatieven

Ondersteun zowel top-down als bottom-up initiatieven, zodat een zo breed mogelijke groep bewoners toegang heeft tot een gedeelde woonvorm, die past bij de eigen kennis en inzetbaarheid, sociaaleconomische status en woonwensen.

Momentopname

Experimentele Woonflats, Utrecht

Een vrij te interpreteren gemeenschappelijke woonhal in gebruik als tweede woonkamer en speelruimte gelegen tussen vier woningen



Rijksoverheid: hanteer voor subsidie een bredere definitie van collectieve functies, waar ook routing en overgangszones onderdeel van kunnen zijn, in plaats van bijvoorbeeld subsidie te koppelen aan specifieke doelgroepgerichte ruimtes. Beloon de investering van tijd en geld die gemoeid gaan met burgerinitiatieven.

Gemeenten: richt per stad of regio een loket in, waar mensen en groepen met interesse in gedeelde woonvormen zich kunnen melden voor advies en professionele ondersteuning.

_ Geef bewoners ruimte voor eigenaarschap en coöptatie

Gedeelde woonvormen met duurzame sociale cohesie kennen een sterk gevoel van eigenaarschap over gebouw en organisatie, ongeacht de achterliggende juridisch-financiële structuur. Dit gevoel wordt gevoed door de onderlinge klik, participatie in de instandhouding van de ruimtelijke en sociale kwaliteiten en de invloed die men heeft op de keuze van medebewoners. Belangrijk hierin is een systeem van coöptatie: een afgesproken methode en criteria waarmee bestaande bewoners bepalen wie tot de woongemeenschap wordt toegelaten.

Gemeenten en corporaties: geef ook bij top-down projecten bewoners zeggenschap in planvorming, inrichting en beheer van de woonvorm. Richt een helder systeem van coöptatie in, geborgd in achterliggende prestatieafspraken.

Rijksoverheid: zorg dat regels ten aanzien van toewijzing in de sociale huursector en middenhuursector genoeg keuze-ruimte laten voor aanvullende coöptatiecriteria van zittende bewoners, zoals persoonlijke klik en behoud van diversiteit in de samenstelling van de woongemeenschap.

samenvatting aanbevelingen ontwerp

Ruimtelijke kwaliteit is voor gedeelde woonvormen net zo belangrijk als passend beleid. In het onderzoek staan aanbevelingen ten aanzien van ontwerp en ontwerpproces die de maatschappelijke meerwaarde van gedeelde woonvormen helpen ontsluiten. Hieronder worden deze samengevat.

_ Geef de gedeelde woonvorm voldoende ontwerpruimte
Gedeelde woonvormen zijn goed plooibaar en kunnen zo bijdragen aan zowel transformatie als verdichting. Laat ruimte in ontwikkelkaders zodat woongemeenschappen een woonvorm kunnen kiezen bij hun samenwoonvisie, met een passende verhouding tussen bruto en netto woonoppervlak. Laat ontwerpruimte in bouwvelop en beeldkwaliteitsplan, zodat bewoners eigenaarschap ervaren bij invulling en uitwerking.

_ Ontwerp gelaagde collectiviteit, wat deel je met wie?
Gedeelde woonvormen functioneren het best wanneer het ontwerp helder onderscheid maakt tussen verschillende schaalniveaus van collectiviteit: dagelijkse leefruimtes, aanvullende woonfuncties en buurtfuncties. Stem de ruimtelijke opbouw af op de bewonersgroep, de samenwoonvisie en de context. Bouw geleidelijke lagen op van privaat naar collectief, van kleine woonclusters naar de grotere gemeenschap en eventueel naar de buurt. Zo ontstaat een leesbare structuur waarin privacy, ontmoeting en eigenaarschap elkaar versterken.

_ Ontwerp gedeelde woonkwaliteit samen met bewoners
Collectieve ruimtes krijgen pas betekenis wanneer zij regelmatig worden gebruikt. Ontwikkel gedeelde woonvormen daarom zo vroeg mogelijk samen met een representatieve kerngroep van (beoogde) bewoners, ook binnen top-down

ontwikkelprocessen, zodat programma, gebruik en beheer aansluiten op de werkelijke woonbehoeften. Alleen wanneer collectieve ruimtes overtuigende ruimtelijke kwaliteit, gebruikswaarde en kans op ongedwongen ontmoeting bieden, blijven bewoners bereid hun private woonruimte te verlaten en deel te nemen aan het collectieve leven.

_ Maak overgangen tussen publiek, collectief en privaat zacht maar leesbaar
Ontwerp gedeelde woonvormen altijd met oog voor territorialiteit. Bouw heldere overgangen in van private ruimtes naar kleinschalige woonclusters, naar complex, buurt en stad. Geef elk tussenniveau een duidelijke sociale betekenis en maak deze gelaagdheid leesbaar voor bewoners en bezoekers, bijvoorbeeld door ruimtelijke proporties, materialisering, textuur en/of inrichting. Ontwerp zachte overgangszones, zoals voortuinen aan de straat en leefgalerijen op hoogte, en win zo aan gevoel van privacy en eigenaarschap én aanleiding tot ontmoeting.

_ Maak routing sociaal, maar niet dwingend
Het is belangrijk om de principes van routing niet te verwarren met de gebouwworm en deze altijd los van elkaar te beschouwen, ontwerpen en beoordelen. Maak onderscheid tussen drukke en meer stille zones binnen het ontwerp en bedenk hoe bewoners en bezoekers zich door het project kunnen bewegen. Zorg dat de routing keuzevrijheid biedt. Ontwerp een 'sociale route' met onderweg doorzicht naar collectieve ruimtes en geïntegreerde pauzeplekjes die aanleiding geven tot spontane ontmoeting, maar óók een 'nu-even-niet-route', waardoor je ongezien kunt thuiskomen en weggaan op momenten dat daar behoefte aan is. Maak deze wel altijd langer dan de sociale route.



_ Ontwerp robuust, flexibel en toe-eigenbaar
Langdurig succesvolle gedeelde woonvormen veranderen mee met bewoners, generaties en woonwensen. Ontwerp collectieve ruimtes en woonclusters niet te specifiek, maar robuust en aanpasbaar: met voldoende maat, daglicht, akoestische kwaliteit, toekomstbestendige techniek en een ruimtelijke opzet die verschillende schakelingen en vormen van gebruik toelaat. Laat binnen deze structuur ruimte voor inrichting, aanpassing en toe-eigening door bewoners, zodat gevoel van eigenaarschap ontstaat en ook op lange termijn behouden blijft. Ruimtes die ook juridisch eenvoudig van gebruiker of functie kunnen wisselen, bieden meer duurzame flexibiliteit dan alleen technische aanpasbaarheid.

_ Ontwerp private ruimtes als fundament van collectief wonen
Misschien contra-intuïtief, maar juist bij gedeelde woonvormen is de kwaliteit van de private ruimte doorslaggevend in het duurzaam functioneren van de woongemeenschap. Bewoners moeten voldoende privacy, rust en verblijfskwaliteit ervaren om zich langdurig te kunnen hechten. Ontwerp private ruimtes daarom zorgvuldig, met aandacht voor heldere begrenzing, akoestische kwaliteit, daglicht, uitzicht en bescherming tegen inkijk. Tegelijk moet niet alles individueel opgelost zijn: juist het ontbreken van bepaalde functies of kwaliteiten kan aanleiding geven om het gedeelde domein op te zoeken en medebewoners te ontmoeten.

Momentopname
Het Hallehuis, Amersfoort

1 - de entrees aan de openbare tussenstraat zorgen voor informele ontmoeting tussen leden van de woongemeenschap onderling, alsook passerende buurtbewoners
2 - ruime gangen en hallen zorgen voor vrij te interpreteren en meubileren gedeelde tussenruimte die zorgt voor een graduele overgang tussen de private en collectieve woonruimtes van een woongroep



1
2

diversiteit door de tijd

Het onderzoek brengt 31 projecten samen die symbool staan voor een diversiteit aan stromingen, stedenbouwkundige vormen en sociaal-culturele ontwikkelingen binnen gedeelde woonvormen in Nederland: van middeleeuwse hofjes en religieuze enclaves, via coöperatieve woonhotels uit de jaren '20 en woongroepen uit de jaren '70, tot commerciële varianten en de heropleving van de wooncoöperatie in het afgelopen decennium. In het hoofdstuk 'taxonomie' aan het eind van dit document worden de projecten apart van elkaar toegelicht, in dit hoofdstuk wordt de tijdlijn geschetst waar zij samen invulling aan geven.

1100 – 1870

Tot halverwege de 19e eeuw leven veel Nederlanders relatief achteeloos in situaties die vanuit hedendaags perspectief op gedeelde woonvormen lijken. Met meerdere generaties, gezinnen en inwonend personeel werden woonfuncties en woonruimtes gedeeld die tegenwoordig als privaat worden beschouwd. Bewust ontworpen gedeelde woonvormen waren er ook. Eerst in de vorm van middeleeuwse, nog sterk met de kerk verbonden begijnhoven, zoals het Begijnhof in Breda (1267), later in de vorm van op zichzelfstaande liefdadigheidshofjes, zoals het Hofje van Bakenes in Haarlem (1395). Het hofje groepeerde kleine woningen rond een collectieve tuin, waterpomp en bleekveld en was voornamelijk gericht op de huisvesting van alleenstaande vrouwen. In het Karthuizerhof (1650) in Amsterdam wordt met deze kenmerkende opzet een hoge dichtheid bereikt. Het wordt vaak gezien als voorloper van sociale woningbouw, omdat het initiatief lag bij het stadsbestuur. Tot 1901 ontstaan gedeelde woonvormen echter vooral vanuit religieuze, filantropische en particuliere initiatieven; woonbeleid van overheidswege ontbreekt. In de late 19e eeuw organiseren gewone burgers,

zoals ambtenaren, onderwijzers en werklieden, zich daarom steeds vaker onderling om samen betaalbare, gezonde woningen te realiseren, zoals via De Bouwmaatschappij ter Verkrijgen van Eigen Woningen (1868), de eerste Nederlandse wooncoöperatie.

1901 – Woningwet

De Woningwet geeft de overheid een actievere rol in de volkshuisvesting en maakt regulering en sloop van ongezonde wooncomplexen mogelijk. De overbewoonde of ongezonde informele gedeelde woonvormen verdwijnen, terwijl het zelfstandige gezinshuishouden de norm wordt. Grote woningbouwverenigingen krijgen een aparte status. Ze bouwen ensembles voor arbeidersgezinnen waarin regelmatig de ruimtelijke collectiviteit van de hofjes wordt opgezocht, zoals bijvoorbeeld in het Rotterdamse Justus van Effeblok (1922). Woonprojecten van kleine wooncoöperaties met meer verfijnde ambities ondervonden hinder van de wet. Enkele coöperatieve 'woonhotels', zoals het Flatgebouw aan het Haagse Jozef Israëlsplein (1925) en Het Nieuwe Huis (1928) in Amsterdam, zijn daarom uitzonderlijk.

1970 – Stimulering alternatieve woonvormen

Eind jaren '60 wordt de status van het burgerlijke kerngezin bevraagd en gaat een groeiende groep Nederlanders op zoek naar alternatieve, meer op gemeenschappelijkheid gerichte woonvormen. Instanties bewegen mee, in het programma experimentele woningbouw ontstaat ruimte voor collectiviteit, waardoor bijvoorbeeld de Experimentele Flats in Overvecht (1971) worden gerealiseerd. Geïnspireerd door het Deense *bofællesskab*, internationaal bekend als *cohousing*, ontstaat in Nederland de Centraal Wonen beweging. Lokale initiatiefgroepen krijgen, weliswaar na lang lobbyen,



Momentopname

1 - de huidige bewoonsters van het Hofje van Bakenes waarderen de woonvorm omdat zij dankzij de sociale controle juist zo zelfstandig in de stad kunnen wonen; het vormen van een woongroep is geen doel, de collectiviteit verloopt achteeloos: ze zorgen samen voor de tuin, groeten elkaar door de halfopen boerendeur of maken een praatje zittend op het stoepje voor het huis
2 - de woongemeenschap van Het Hallehuis bestaat uit verschillende woongroepen, met entrees georganiseerd rond een doorwaadbare straat waarin het publieke en collectieve domein worden vermengd



1

2



Momentopname
Hofje van Bakenes, Haarlem

Het Hofje van Bakenes is nog altijd in handen van een onafhankelijke stichting, waarbij externe bestuurders zich zonder winstoogmerk inzetten voor fondsenwerving en het vastgoedbeheer ten behoeve van de huisvesting van alleenstaande vrouwen op leeftijd. De statige regentenkamer met zicht op de hofuin wordt door het huidige bestuur gecultiveerd als formele ontvangstruimte voor relaties, in lijn met de historische betekenis ervan. De ruimte maakt geen deel uit van het dagelijkse gemeenschappelijke domein, maar is tegenwoordig wel te reserveren voor bijeenkomsten van de bewoonsters zelf, zoals voor de ontvangst van verjaardagsbezoek of een kerstdiner.

door samenwerking met regionale woningcorporaties, toegang tot landelijke subsidies. In 1977 wordt bij Hilversum het eerste project opgeleverd, De Wandelmeent. Tussen 1977–1991 worden vervolgens ruim zestig grotere Centraal Wonen projecten gerealiseerd, met verschillende gradaties van meeontworpen collectiviteit. Daarnaast ontstaan door het land duizenden kleinschalige woongroepen, in zowel nieuwe als bestaande bouw. Mede dankzij een maatschappelijk geëngageerde kraakbeweging wordt divers leegstaand vastgoed, zoals scholen, laboratoria en ziekenhuizen, getransformeerd tot gedeelde woonvorm, door burgers georganiseerd in actiegroepen en vervolgens beheercoöperaties. In de geschiedenis van het in 1979 gekraakte ORKZ in Groningen komt dit alles samen.

1985 – Individualisering

Eind jaren '80 verschuift het woonbeleid richting efficiëntie, standaardisatie en facilitatie van de markt. Subsidies verdwijnen grotendeels en regelgeving rondom woningdeling en kamerverhuur wordt strenger, waardoor gedeelde woonvormen moeilijker realiseerbaar worden. Nieuwbouwwijken worden ingevuld met dezelfde typen eengezinswoningen, met kleine private achtertuin en parkeren voor de deur.

2000 – Stimulerend CPO-projecten

Na de eeuwwisseling stimuleren rijk, provincies en gemeenten collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) via subsidies, goedkope kavels en procesbegeleiding, waardoor collectieve woonvormen met koopwoningen realiseerbaar worden. Het grootschalige project Vrijburcht in Amsterdam (2007) is hierin vooruitstrevend, Villa Overgooi (2008) is een vroeg kleinschalig voorbeeld.

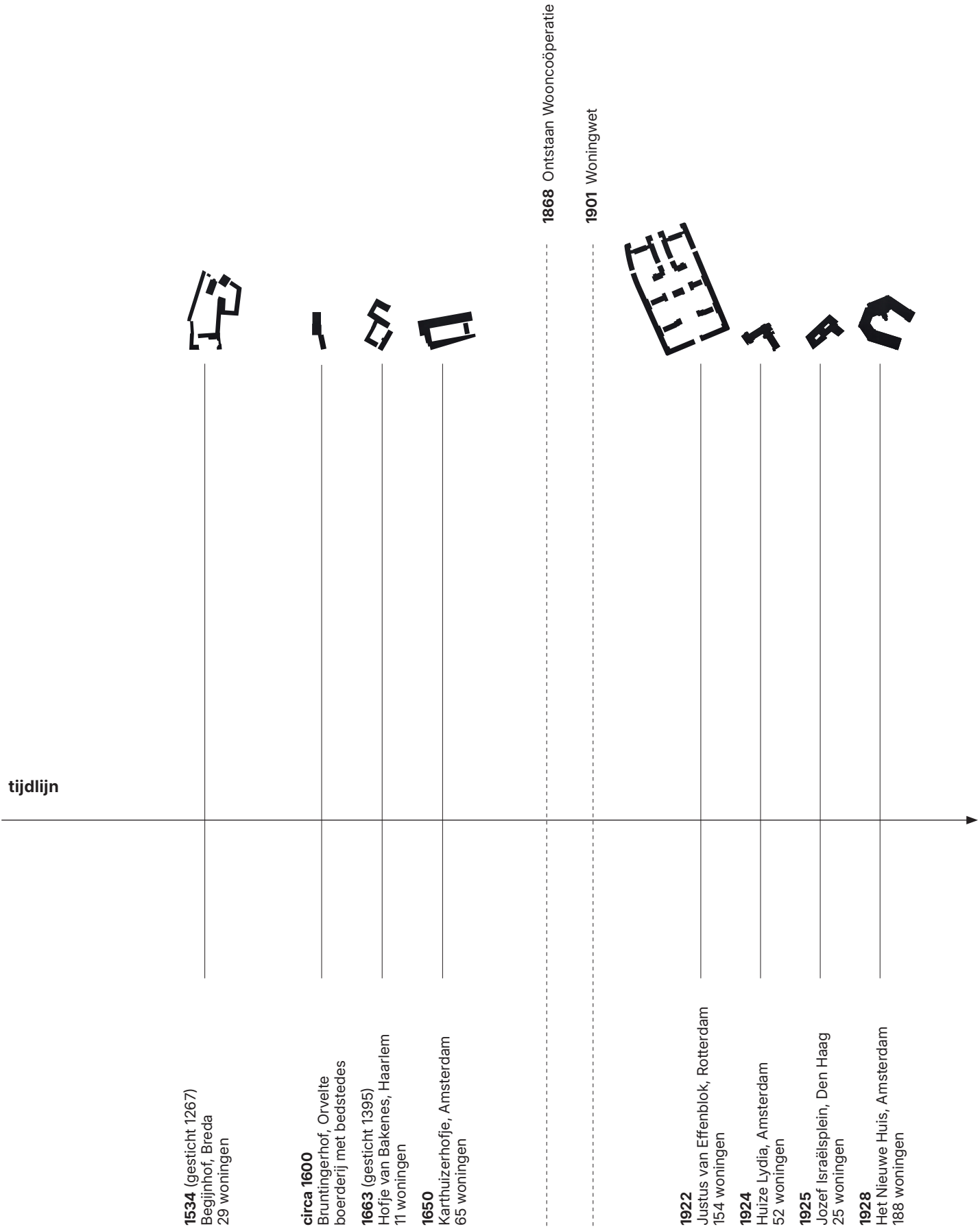
2010 – Beperking woningcorporaties

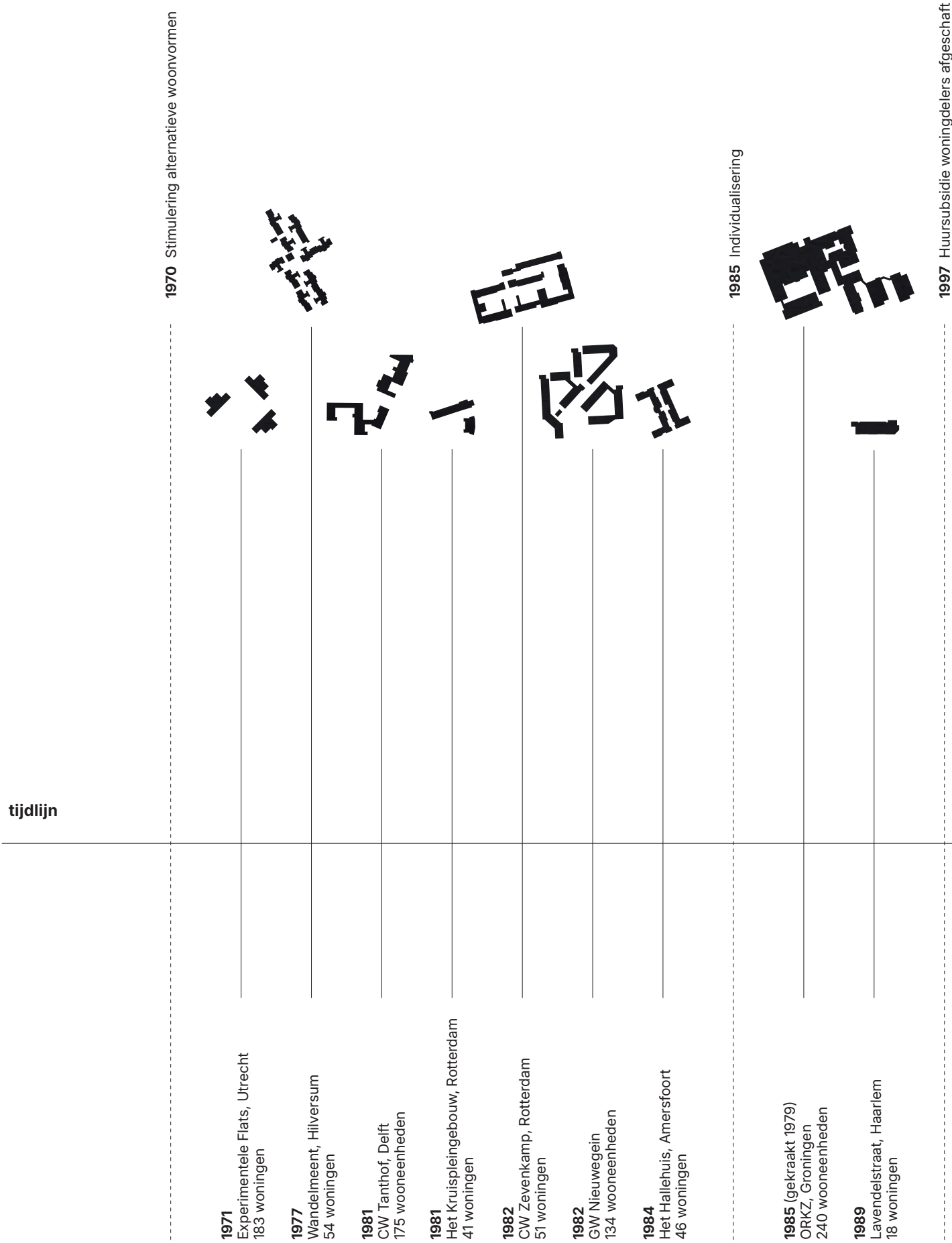
Door nieuwe regelgeving en marktwerking richten woningcorporaties zich sterker op kerntaken en risicobeheersing. De ruimte voor regelingen ten gunste van collectieve woonvormen neemt af, terwijl het woningtekort groeit. Gedeelde woonvormen zijn moeilijk te financieren, zelfs in de studentenhuusvesting worden individuele studio's de norm. Het thema collectiviteit beperkt zich in de praktijk tot projecten voor bijzondere doelgroepen. Het complex Lieflijk Indië in Haarlem (2010) is hiervan een voorbeeld, gericht op huisvesting van senioren met een specifieke culturele achtergrond.

2015 – Herstart woon- en beheercoöperaties

Onder invloed van het woningtekort groeit de aandacht voor collectieve woonvormen, gedeeld ruimtegebruik en zelforganisatie. Tussendoor verwerken commerciële partijen collectiviteit in verhuurconcepten van jongerenhuusvesting. Met de herziene Woningwet van 2015 krijgt de non-profit wooncoöperatie opnieuw een wettelijke basis. Deze ontwikkel- en beheervorm past goed bij groepen met interesse in gedeelde woonvormen. In 2026 wordt de ontwikkeling verder gesteund met de Wet bevordering wooncoöperaties. Ondertussen zijn er vanuit lokale burgerinitiatieven al enkele voorbeeldstellende projecten gerealiseerd, zoals De Nieuwe Meent (2025) in Amsterdam. Het project Boschgaard (2024) in Den Bosch is een vruchtbare samenwerking tussen een ambitieuze beheercoöperatie en lokale woningcorporatie.

De 31 voorbeeldprojecten zijn hiernaast uitgezet in de tijd. Aan de hand van deze tijdlijn worden in de volgende hoofdstukken verschillen en overeenkomsten geïllustreerd.





Gedeelde woonvormen vragen niet alleen om een passend ruimtelijk ontwerp, maar ook om een sterke organisatie-structuur en -cultuur. De manier waarop een project tot stand komt, wie het beheert en tot hoeverre bewoners invloed hebben op met wie ze wonen, bepaalt in grote mate of de overlap en collectiviteit in het wonen ook op lange termijn blijft functioneren. Dit hoofdstuk onderzoekt daarom de relatie tussen maatschappelijke meerwaarde, initiatief en beheer en de selectie van bewoners. Ieder project kent een andere combinatie van keuzes en kan op een specifiek thema bij één groep horen en vanuit een ander oogpunt juist verwant zijn met een andere groep. Er is geen vaste formule, per onderwerp verandert daarom ook de positie van de projecten op de tijdlijn.

De adviezen bij de diverse thema's overziend, wordt duidelijk dat succesvolle gedeelde woonvormen niet vanzelf ontstaan vanuit een idee of ruimtelijk ontwerp alleen. Ze vragen nadrukkelijk om heldere afspraken, passend beleid, ruimte voor eigenaarschap en zeggenschap en ook een gedeelde samenwoonvisie die bewoners onderling bindt, zowel aan het begin als na verloop van tijd.

* zie in de literatuurlijst onder andere:
Czischke, D., Peute, M., & Brysch, S. (2023). Together: Ruimte voor collectief wonen;
Kuyper, T. (2025). Architecture for Community: A Cohousing Pattern Language
** De Kleuver, J. (2024). Sociale architectuur: het sociale bouwproces van woongemeenschappen

1.1 meerwaarde

Gedeelde woonvormen hebben sociale en/of ruimtelijke meerwaarde. Uit zowel literatuur* als praktijk valt op te maken dat zij waarde toevoegen voor bewoners, burens, wijk, dorp, stad en maatschappij, die bij een volledig individuele woonvorm niet zou ontstaan. Een analyse van projecten waarin aspecten van het wonen worden gedeeld zal telkens een stapeling van meerwaarden tonen. Wij onderscheiden drie hoofdcategorieën, in de tijdlijn zijn de voorbeeldprojecten geordend naar de belangrijkste meerwaarde.

1 _ Meerwaarde voor specifieke doelgroep
Collectiviteit wordt regelmatig ingezet in projecten gericht op specifieke groepen, zoals bijvoorbeeld jongeren of senioren. Er is enige ruimtelijk-sociale synergie: voor mensen met behoefte aan laagdrempelig contact kan deze vorm kwaliteit toevoegen. Maar de meerwaarde is voornamelijk praktisch, ten gunste van organisatie van huisvesting en dienstverlening. De kans dat er robuuste gemeenschappen ontstaan is klein, daarvoor ontbreekt een gedeelde visie.

2 _ Meerwaarde vanuit samenwoonvisie
Woonprojecten die maximale ruimtelijke en sociale meerwaarde halen uit het delen van woonfuncties zijn georganiseerd rond een hechte gemeenschap met een gedeelde samenwoonvisie. Langdurig succesvolle gedeelde woonvormen vertrekken daarom vanuit een duidelijke visie, idealiter geformuleerd door bewoners zelf en aangescherpt met hulp van (ervarings)deskundigen.**

3 _ Meerwaarde vanuit efficiëntie
Soms is delen eenvoudigweg efficiënt. De meerwaarde die wordt gezocht is een ruimtelijke, financiële of energetische

bonus. Men heeft samen toegang tot een voorziening of (duurzame) techniek die individueel niet bereikbaar zou zijn. Een pragmatische insteek, die zonder sociale componenten zoals een samenwoonvisie weinig basis geeft voor duurzame gemeenschapsvorming. Ruimtelijk-sociale synergie zal in dergelijke situaties niet vanzelf ontstaan en fragiel blijven.

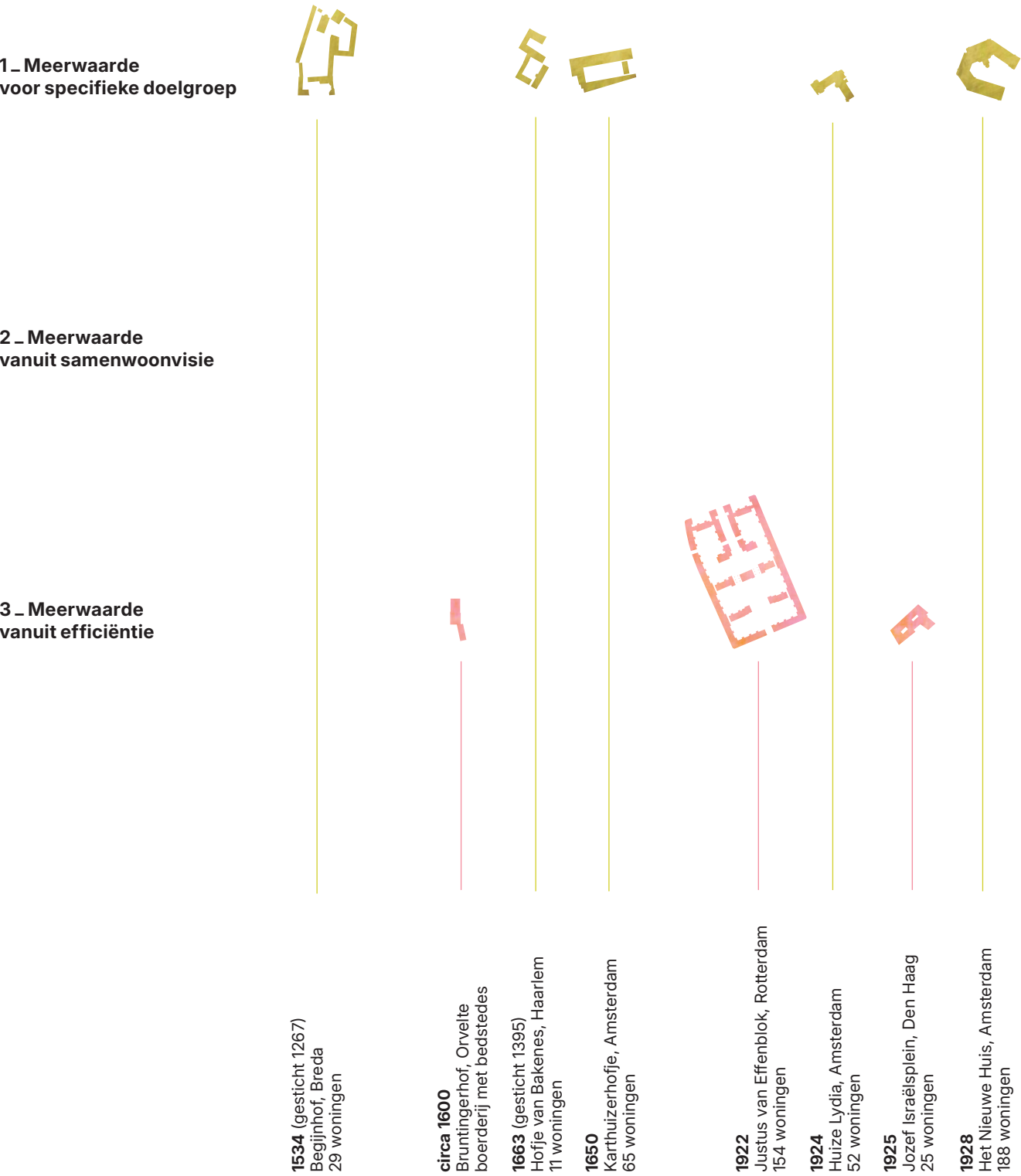
Advies

_ De praktijk laat zien dat verschillende soorten meerwaarde goed met elkaar te combineren zijn. Stuur binnen één project op zowel ruimtelijke als sociale aspecten van collectiviteit, essentieel voor continuïteit in bewoning en betrokkenheid.

_ Stimuleer woonvormen waarbij één samenwoonvisie wordt gedeeld door een diverse bewonersgroep (meer generaties, meer inkomens, meer achtergronden). Deze zijn het meest draagkrachtig en succesvol, met langdurige maatschappelijke voordelen, zoals burenhulp, sociale cohesie en complementaire bewonerscapaciteiten.

_ Stem de samenwoonvisie, bewonersgroep en ontwerp op elkaar af om de maximale synergie te krijgen. Een kleine kerngroep (4-10) legt de basis en geeft eigenaarschap, motivatie en tradities door. Bij top-down projecten vereist dit in de vroege ontwerpfasen samenwerking met een representatieve kerngroep van (beoogde) bewoners.

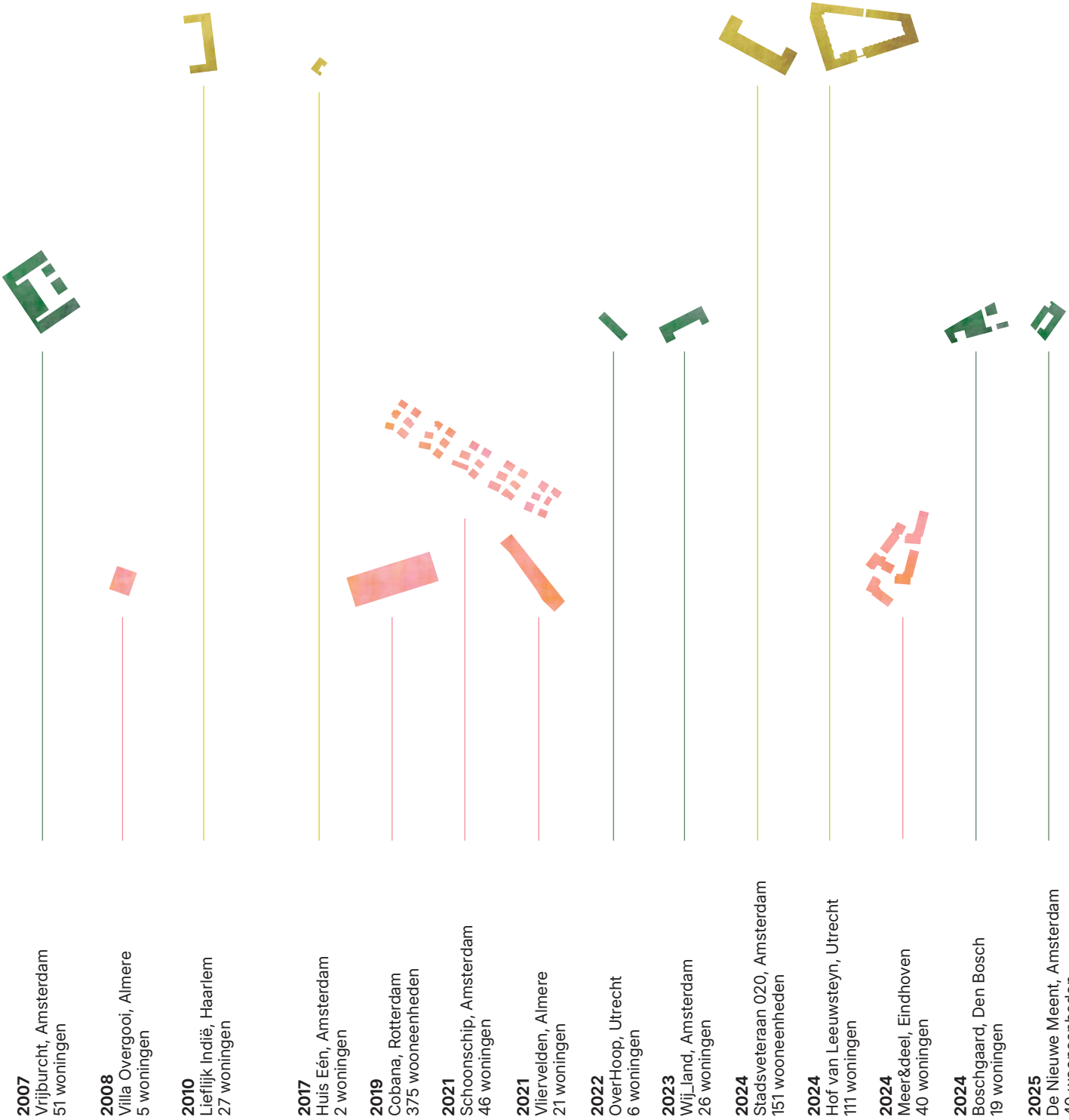
_ Voor het (bij)sturen van organisatie of beheer is het van belang te begrijpen welke meerwaarde ten grondslag ligt aan een project. Dit voorkomt onrealistische verwachtingen en helpt het effectief verdelen van aandacht of financiële steun.



1 _ Meerwaarde voor specifieke doelgroep

2 _ Meerwaarde vanuit samenwoonvisie

3 _ Meerwaarde vanuit efficiëntie



1.2 initiatief en beheer

Gedeelde woonvormen met vergelijkbare sociale en/of ruimtelijke meerwaarde kunnen verschillende juridische, financiële of organisatorische modellen als basis hebben. Bij het stimuleren, ontwikkelen, ontwerpen of beheren dient rekening gehouden te worden met deze achterliggende modellen van initiatief en beheer. De tijdlijn is geordend aan de hand van vijf modellen die ten grondslag liggen aan de voorbeeldprojecten.

1 _ Woonstichting
Een corporatie zonder winstoogmerk ontwikkelt en beheert vastgoed, bewoners zijn huurders met beperkte invloed.

2 _ Wooncoöperatie
Bewoners zijn de leden én huurders van de vereniging die het vastgoed bezit. Er is geen winstoogmerk, het collectief heeft invloed op alle aspecten van het wonen.

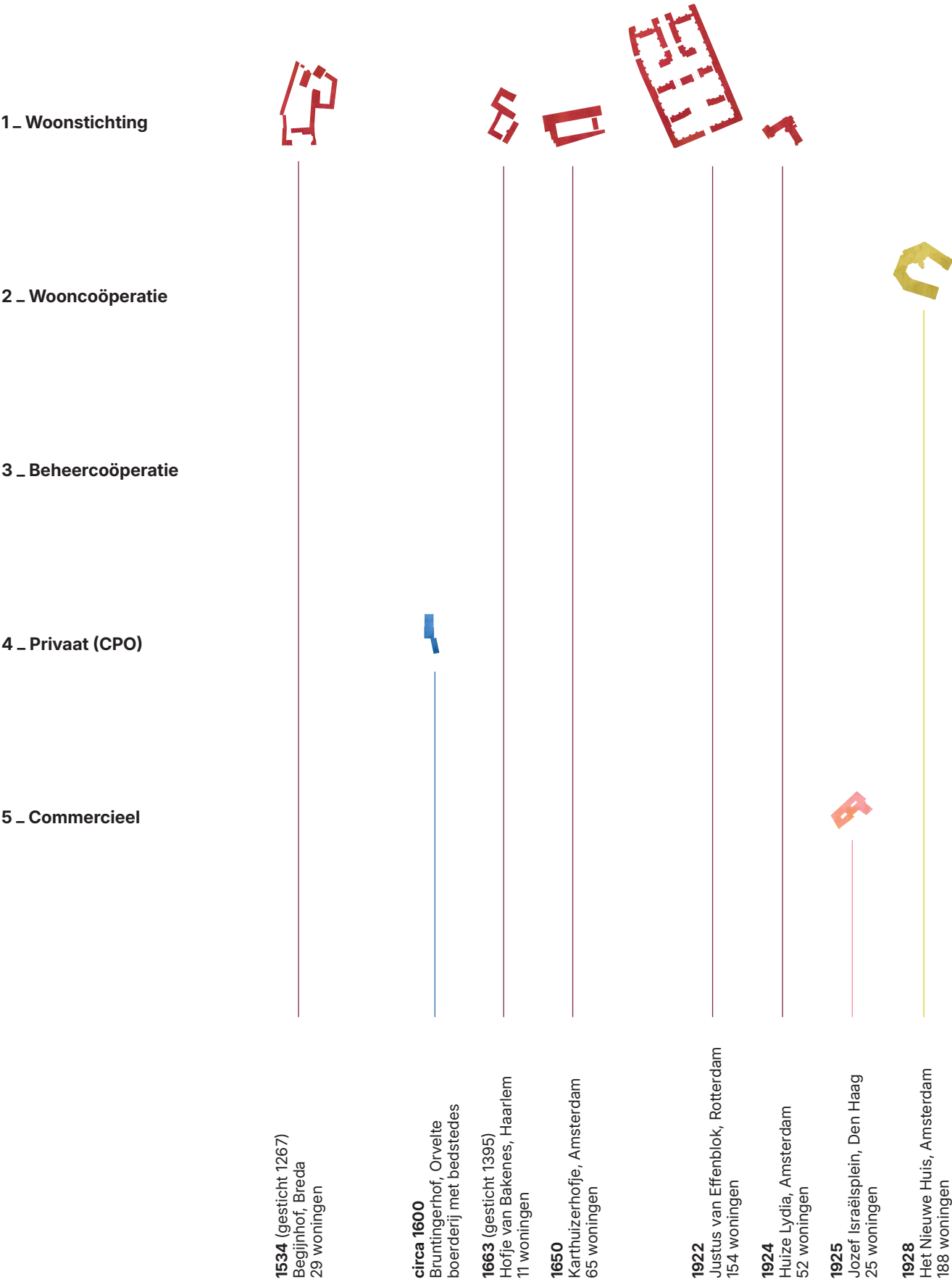
3 _ Beheercoöperatie
Een externe partij ontwikkelt en bezit het vastgoed, huurders zijn verenigd en regelen grotendeels beheer en toewijzing.

4 _ Privaat (CPO)
Bewoners zijn ontwikkelaar en/of eigenaar en VvE-lid met invloed op beheer en eerste bewonersgroep, maar meestal niet op de toewijzing in het vervolg.

5 _ Commercieel
Een partij met winstoogmerk ontwikkelt en beheert het vastgoed, bewoners zijn huurders zonder invloed.

- Advies**
- _ Ondersteun zowel top-down als bottom-up initiatieven, zodat een zo breed mogelijke groep bewoners toegang heeft tot een gedeelde woonvorm, die past bij de eigen capaciteiten, sociaaleconomische status en woonwensen.
 - _ Steun corporaties in het oprichten en beheren van gedeelde woonvormen door deze een aparte status te geven in regelgeving en beleid.
 - _ Ondersteun burgerinitiatieven in woningbouw voor lagere- en middeninkomens, schep van overheidswege gunstige voorwaarden voor wooncoöperaties; geef ruimte aan deze derde bouwstroom.*
 - _ Voor bewonersverenigingen of -commissies is het belangrijk dat het bestuur faciliteert in plaats van dicteert en dat functies regelmatig rouleren zodat een zo breed mogelijke groep bewoners eigenaarschap en betrokkenheid blijft voelen.
 - _ Creëer als overheid gunstige voorwaarden voor beheercoöperaties. Er is veel voordeel te halen wanneer een bewonersvereniging veel zeggenschap krijgt, door bijvoorbeeld het gehele pand intermediair te kunnen huren.
 - _ Stuur bij commerciële projecten op de mogelijkheid tot langdurige bewoning, een vorm van zeggenschap en budget voor het betrokken houden van bewoners op lange termijn.

* zie ook de uitgebreide inventarisatie van kennisnetwerk Cooplink in de publicatie Cooplink. (2024). Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties.



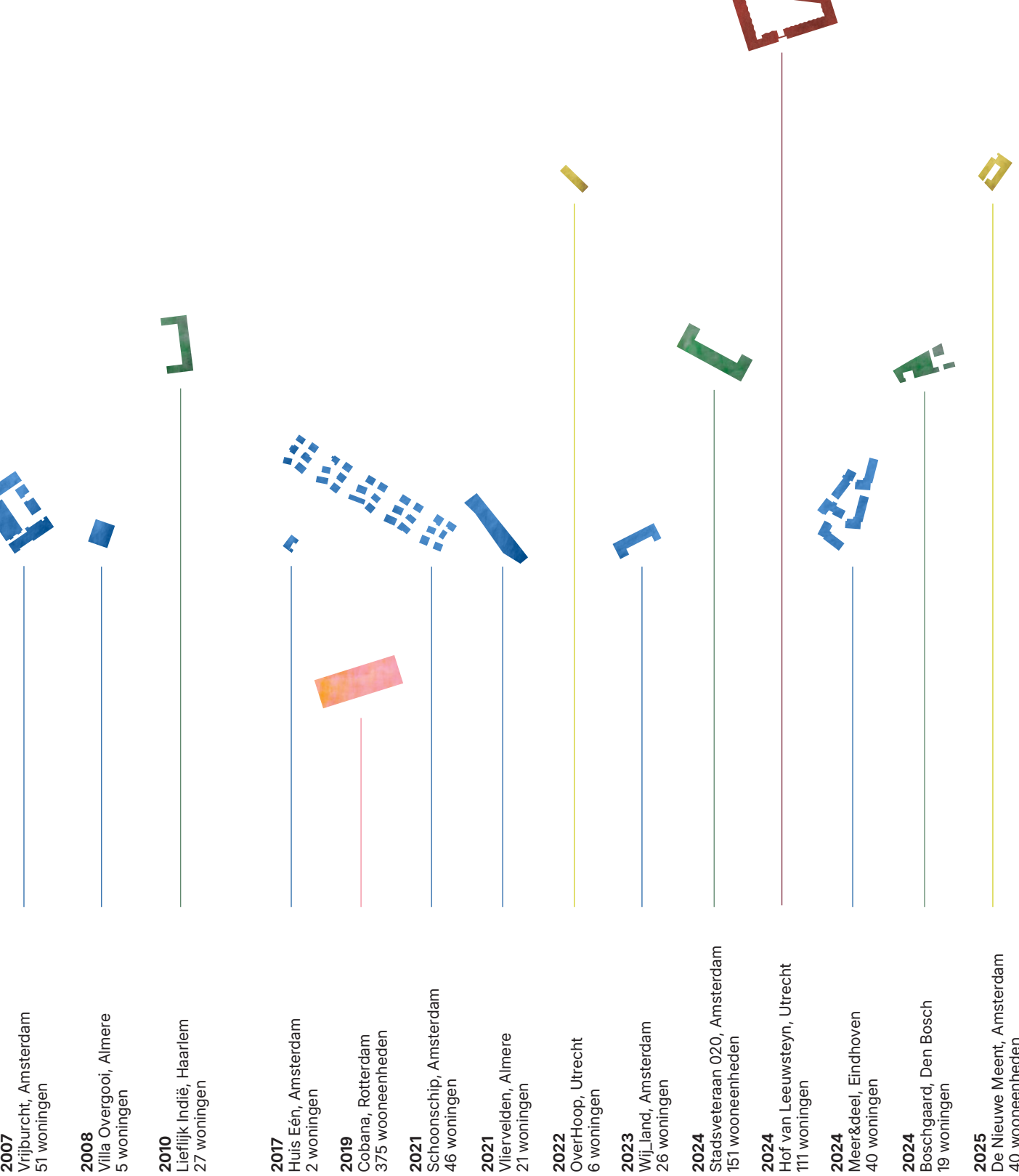
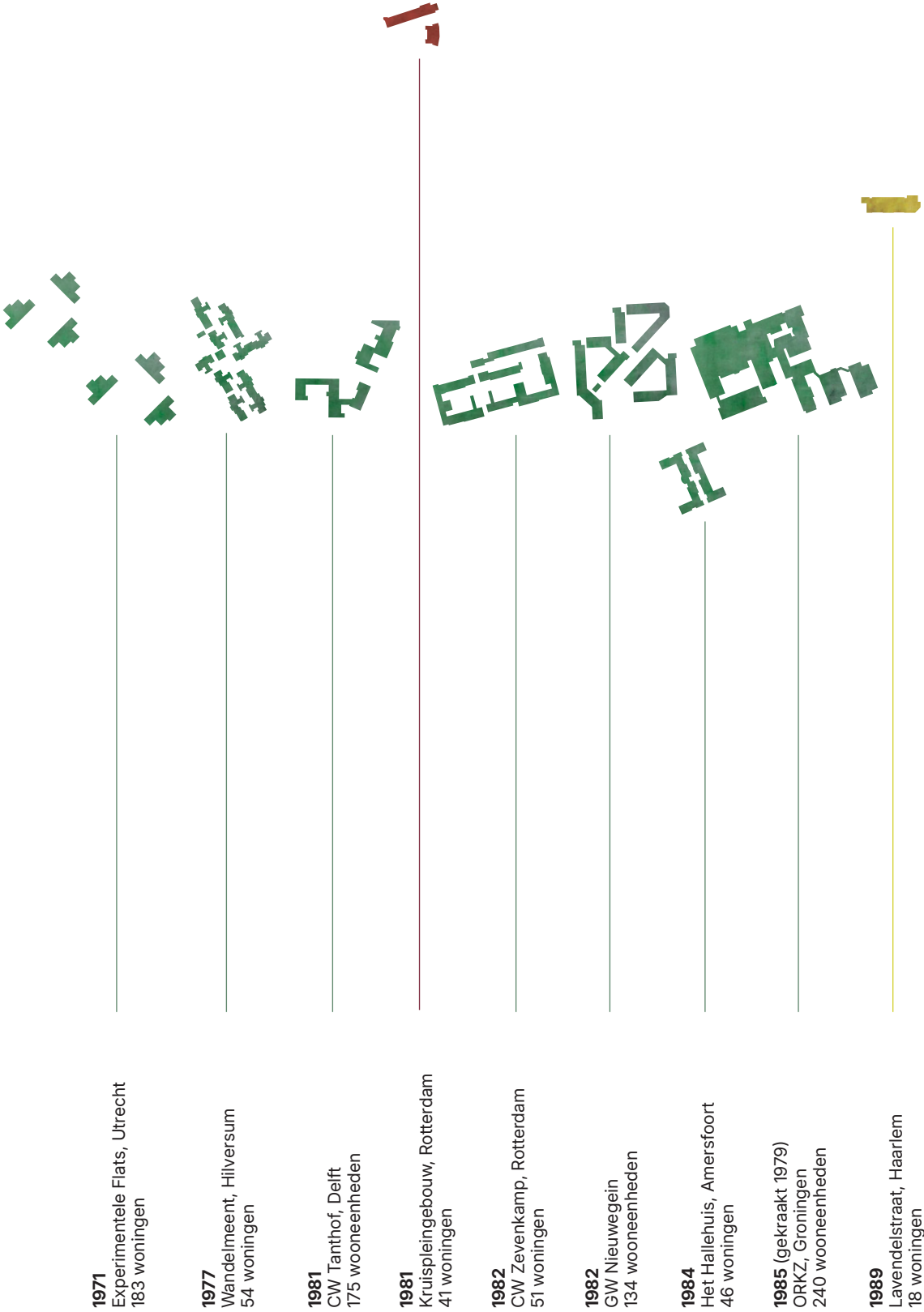
1 _ Woonstichting

2 _ Wooncoöperatie

3 _ Beheercoöperatie

4 _ Privaat (CPO)

5 _ Commercieel



1.3 selectie bewoners

Gedeelde woonvormen met duurzame sociale cohesie kennen een sterk gevoel van eigenaarschap over gebouw en organisatie, ongeacht de achterliggende juridisch-financiële structuur. Dit gevoel wordt gevoed door de onderlinge klik, participatie in de instandhouding van gebouw en gemeenschap én de invloed die men heeft op de keuze van medebewoners. De tijdlijn categoriseert projecten aan de hand van de huidige wijze van selectie.

1 _ Vrije keuze
Er is volledige vrijheid in de selectie van medebewoners. Men beslist samen over de criteria en te volgen procedure, maar mag hiervan ook afwijken in belang van de groep.

2 _ Coöptatie binnen vaste kaders
Er is met de projecteigenaar een systeem van coöptatie ingesteld. Eigenaar toetst kandidaten aan criteria, zittende bewoners krijgen eerste keuze. Eigenaar neemt advies over, maar mag afwijken.

3 _ Meedenken
Bewoners mogen meedenken, bijvoorbeeld over gewenst profiel nieuwe bewoner, maar zijn niet betrokken bij het beoordelen van criteria of uiteindelijke keuze.

4 _ Geen inspraak (huur)
Eigenaar van gebouw wijst toe op basis van algemene wachtlijsten en criteria, zonder inspraak van medebewoners.

5 _ Geen inspraak (eigendom)
Vrijkomende woningen worden vergeven via de vrije markt, medebewoners hebben geen zeggenschap.

- Advies**
- _ Maak (mede)zeggenschap in de keuze van medebewoners uitgangspunt in beleid en borg zo via onderlinge sociale cohesie de maatschappelijke meerwaarde op lange termijn.
 - _ Focus in toewijzingscriteria op balans binnen de bewonersgroep. Zorg voor diversiteit in leeftijd, inkomen, huishoudgrootte, vaardigheden en motivatie.
 - _ Bied vrijkomende woningen eerst aan bewoners aan die willen doorstromen, bijvoorbeeld vanwege een relatie of het krijgen van kinderen. Langdurige bewoning zorgt voor stabiliteit en betrokkenheid in de woongemeenschap.
 - _ Geef ook bij top-down projecten bewoners zeggenschap in planvorming, inrichting en beheer van de woonvorm en richt een helder systeem van coöptatie in, geborgd door prestatieafspraken met betrekking tot te huisvesten doelgroepen.*
 - _ Maak in (verhuur)beleid ruimte voor aanvullende coöptatiecriteria, zoals persoonlijke klik en diversiteit in de samenstelling van de woongemeenschap.
 - _ Neem woongemeenschappen en beheercoöperaties mee in wet- en regelgeving en/of sta uitzonderingen toe op onbedoelde effecten van bestaande regels, als deze een beheer- of woongemeenschap kunnen faciliteren.
 - _ Maak bij CPO-projecten vroegtijdig duidelijke afspraken over toewijzing en mutatie van woningen om verwatering van de synergie te voorkomen.**

* in het verlengde van prestatieafspraken tussen corporaties en gemeenten over het bouwen, beheren en toewijzen van woningen, zoals bijvoorbeeld de *Rotterdamse prestatieafspraken 2026–27*
** zie ook de handreiking van Katalys: Kamphorst, G. (2025). Handreiking toewijzing en mutatie van koopwoningen. Arnhem: Katalys.

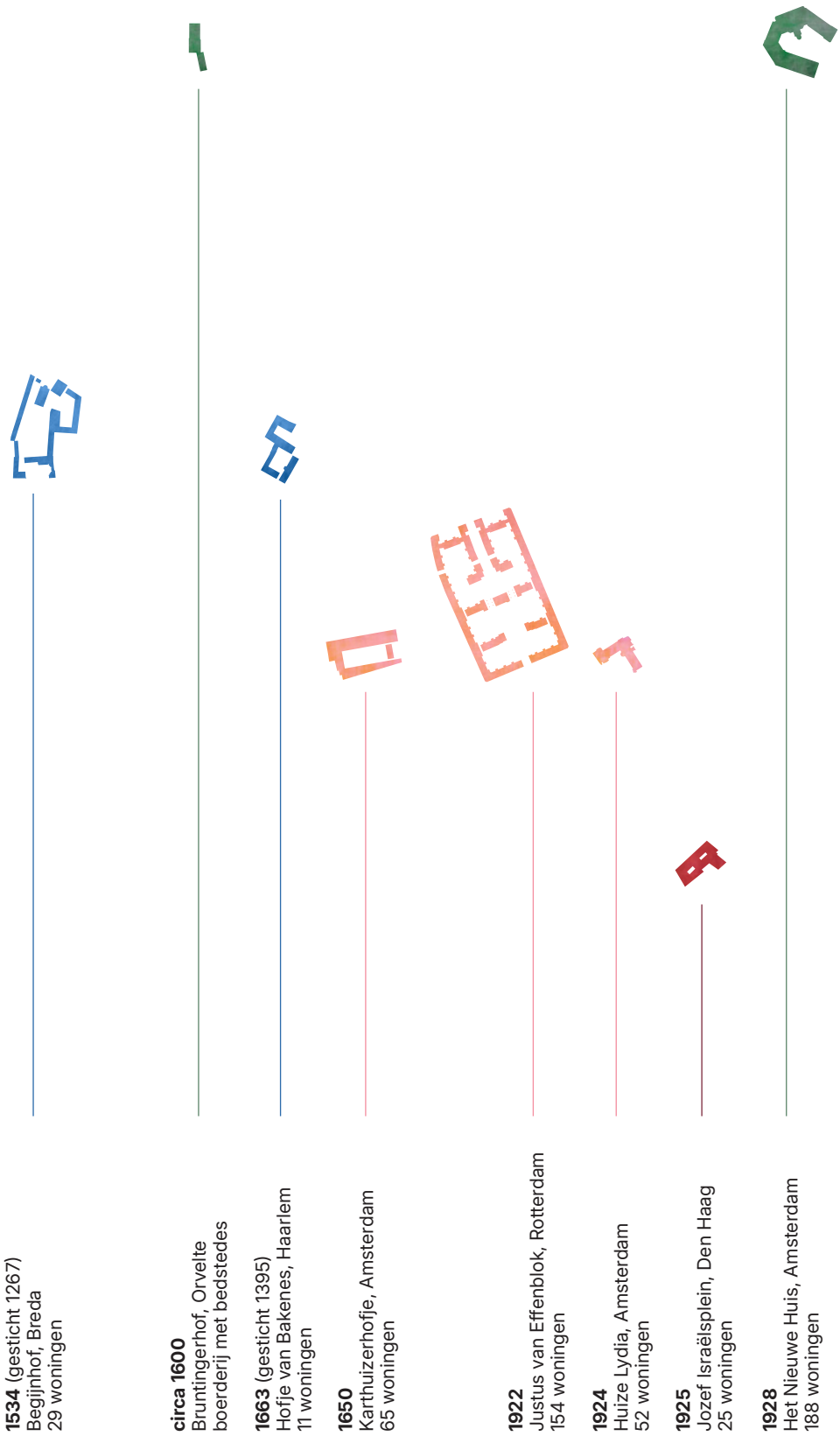
1 _ Vrije keuze

2 _ Coöptatie binnen kaders

3 _ Meedenken

4 _ Geen inspraak (huur)

5 _ Geen inspraak (eigendom)



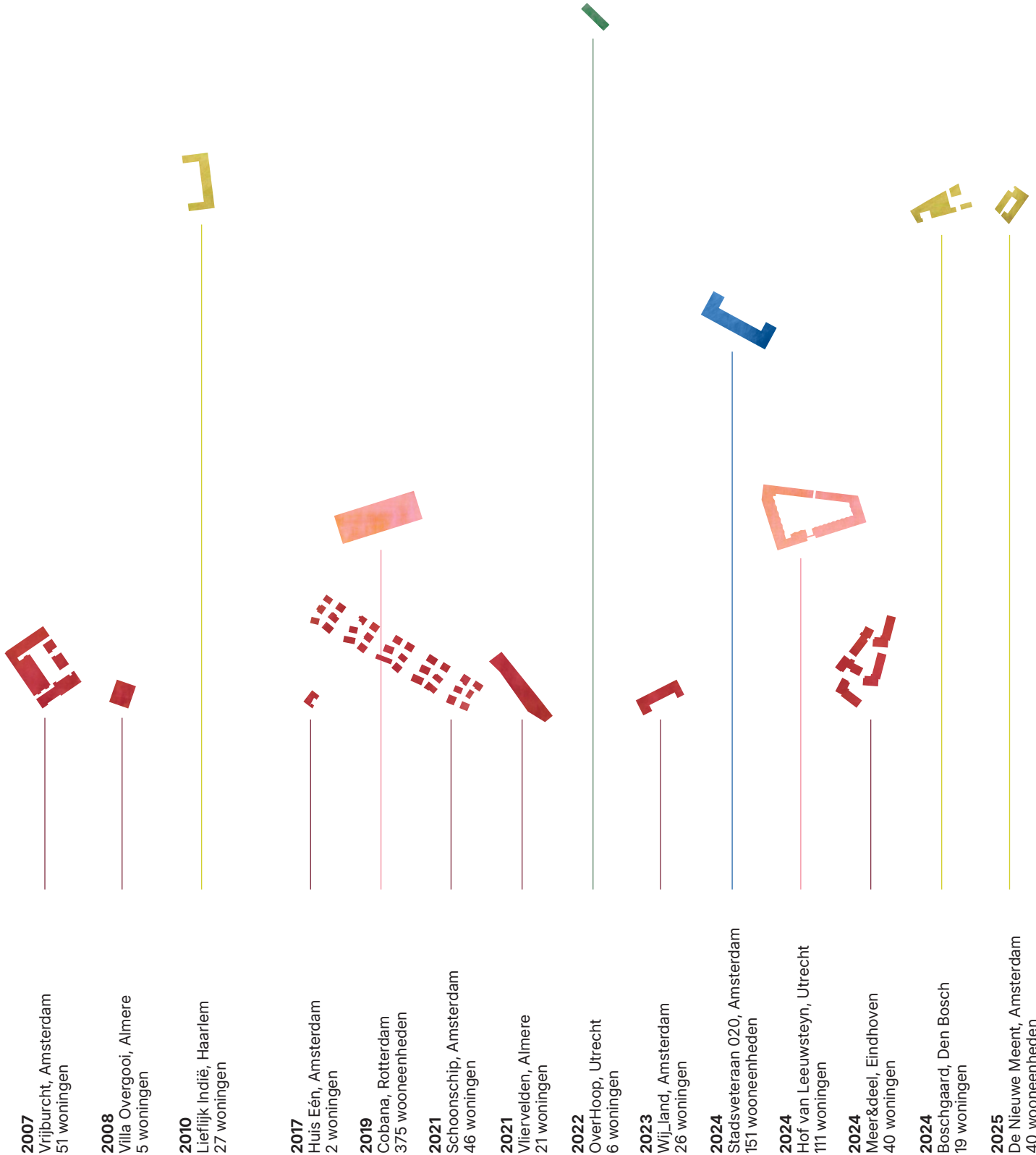
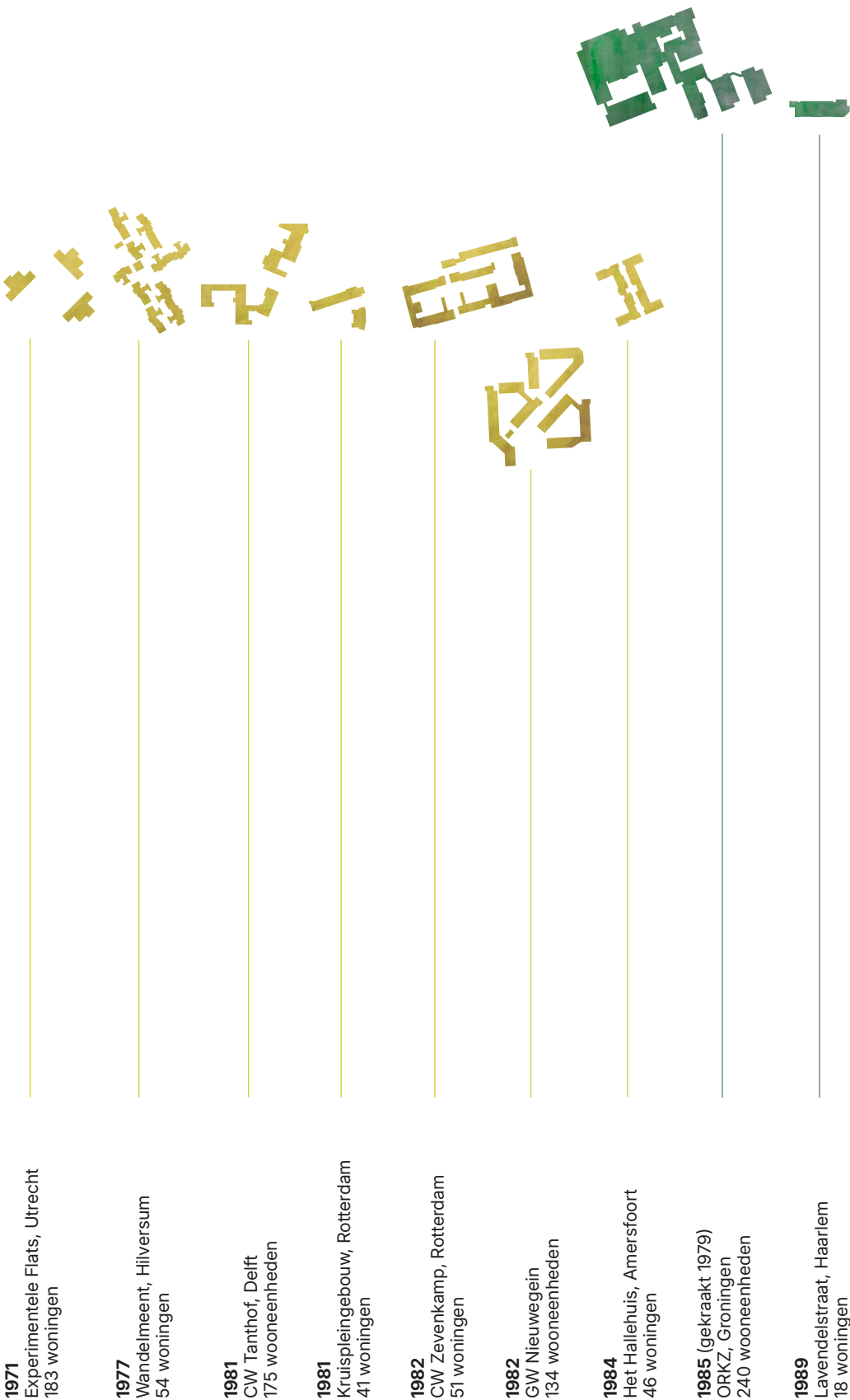
1 _ Vrije keuze

2 _ Coöptatie binnen kaders

3 _ Meedenken

4 _ Geen inspraak (huur)

5 _ Geen inspraak (eigendom)



2

collectiviteitsschaal

In dit onderzoek wordt collectiviteit in het wonen beschouwd vanuit een breed kader. Het begrip 'gedeelde woonvorm' staat voor de situatie waarin men iets deelt in de woonsfeer, in zowel de alledaagse als incidentele routines van het wonen. De intensiteit en aard van het gebruik van collectieve functies verschilt sterk per project, deze zijn te onderscheiden in 3 schaalniveaus.

Schaal 1 _ dagelijkse leefruimtes

Er worden leefruimtes gedeeld waar men dagelijks van afhankelijk is, in de meest intieme woonsfeer. Denk aan woonkamer, keuken of sanitair.

Schaal 2 _ aanvullende woonfuncties

Er worden aanvullende woonfuncties gedeeld, in de sfeer rondom het private wonen. Denk aan een aanvullende grote collectieve woonkamer of keuken, atelier, werkplaats, fietsenberging, logeerkamer, wasruimte, balkon, terras of tuin.

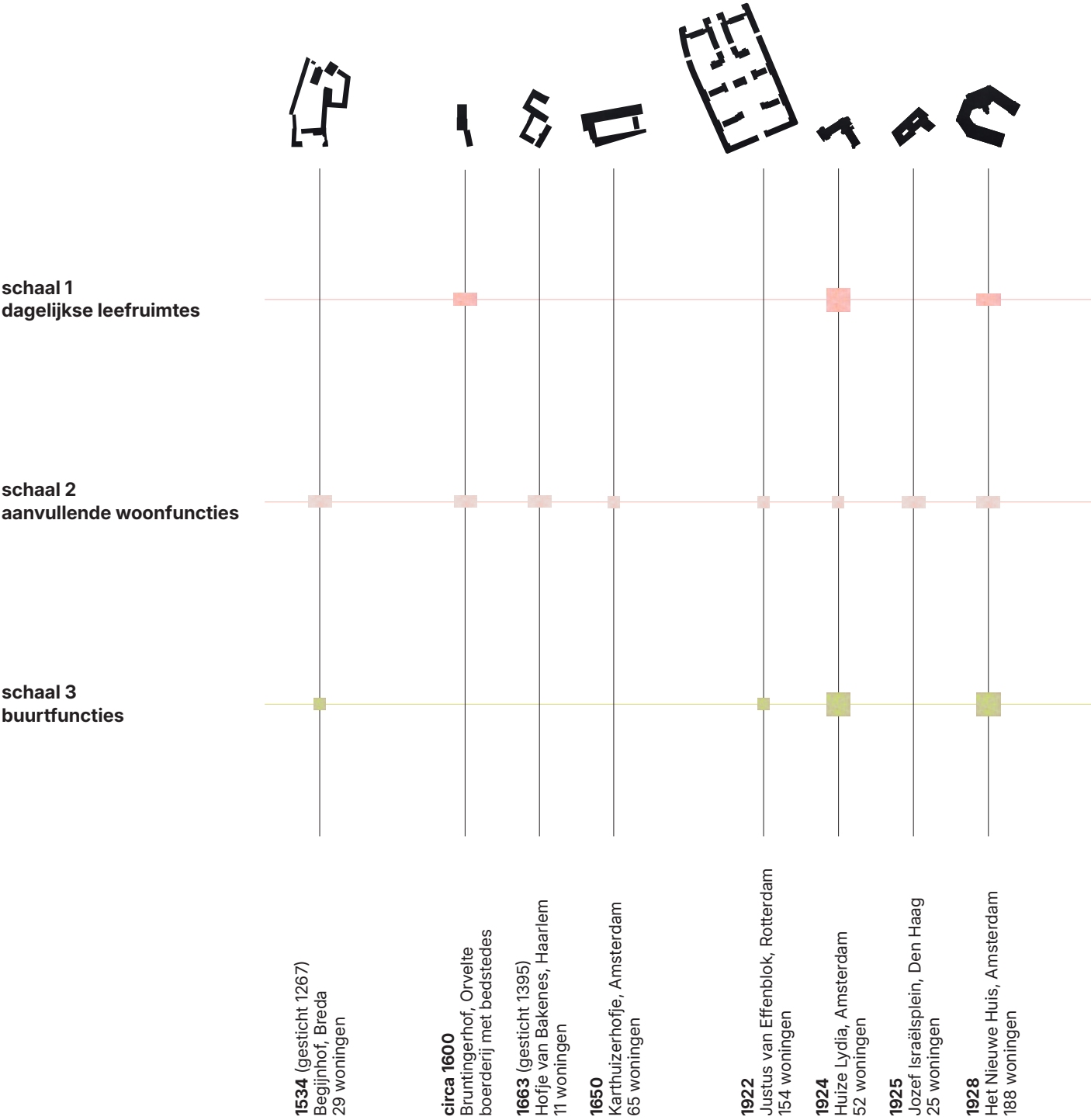
Schaal 3 _ buurtfuncties

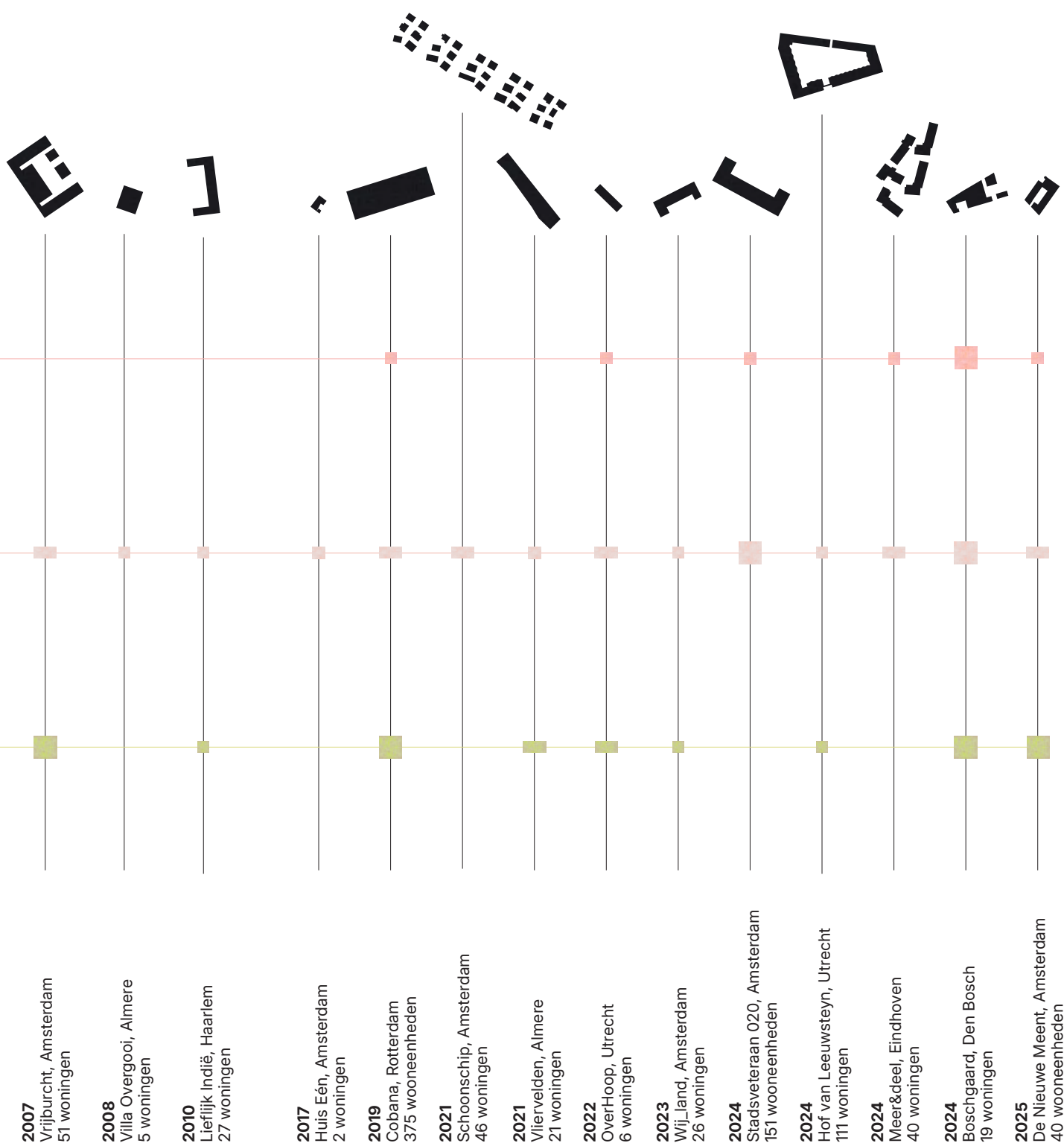
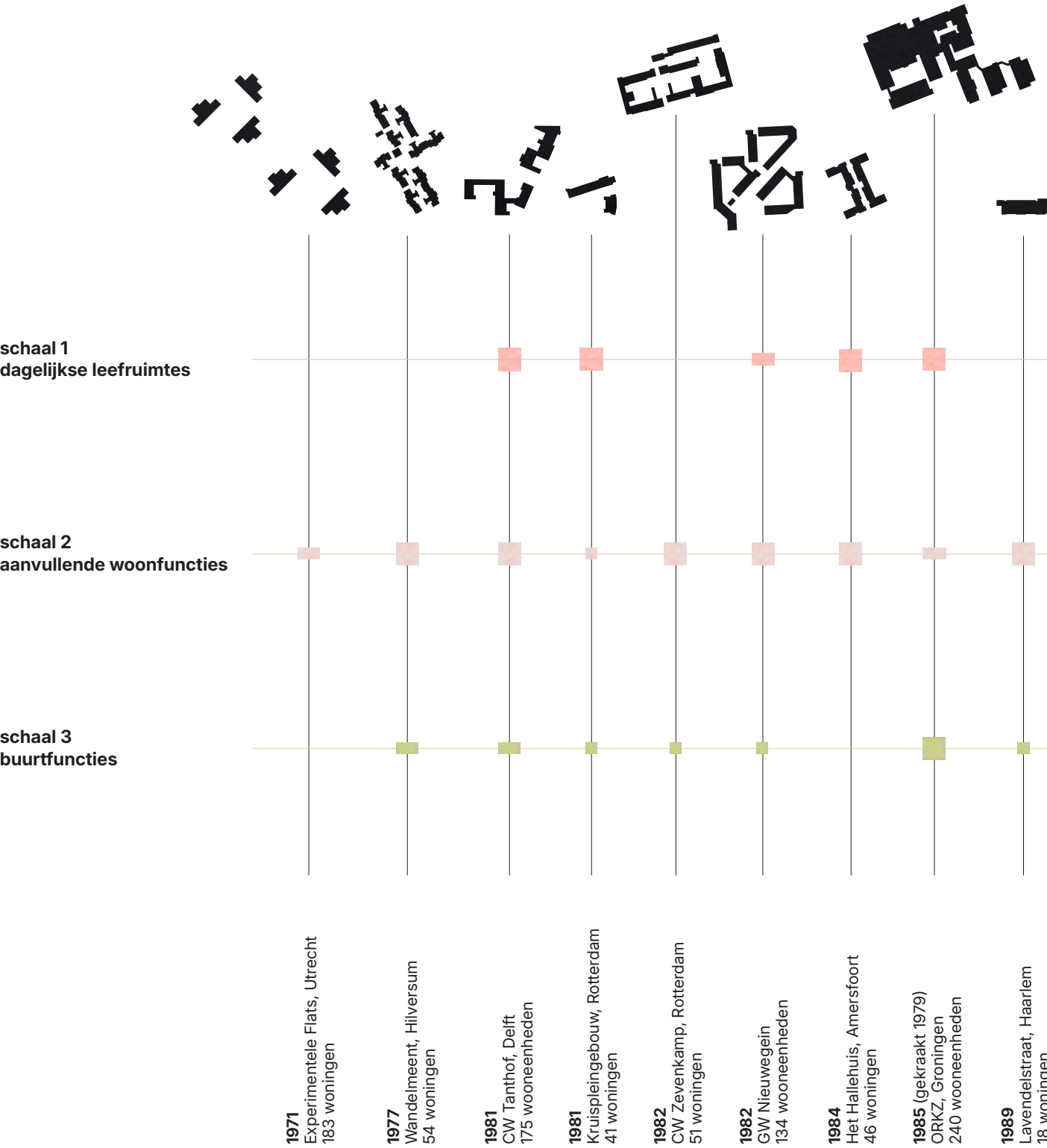
Er worden functies gedeeld met betekenis op buurniveau, in de sfeer rondom het woongebouw. Denk aan een buurtkamer, broedplaats, theater of openbaar toegankelijke tuin.

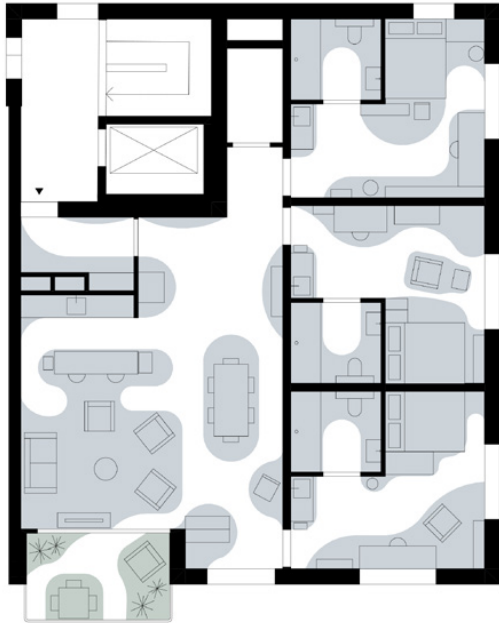
In de tijdlijn is per project zichtbaar op welk schaalniveau wordt gedeeld. Over de hele linie ligt de nadruk op aanvullende woonfuncties. In de jaren '70 en '80 werden bewust meerdere collectiviteitsschalen gecombineerd, met experimenten in het delen van dagelijkse leefruimtes en het toevoegen van buurtfuncties. Door de individualisering nam dit af; pas in de afgelopen tien jaar is de belangstelling voor verschillende vormen van collectiviteit teruggekeerd. De combinatie van functies, de mate van collectiviteit en de wijze waarop bewoners zich tot elkaar verhouden, verschilt sterk per gebouw. In de voorbeeldprojecten varieert het aandeel collectieve verblijfsruimte van circa 0% tot 21% van het totale gebouwoppervlak. Dit aandeel zegt echter weinig over het functioneren van een gedeelde woonvorm. Doorslaggevend is vooral de mate waarin de ruimtelijke uiting van collectiviteit aansluit bij de wensen, capaciteiten en leefpatronen van de bewoners, de onderlinge verhoudingen en de bredere context waarin het project zich bevindt.

Algemeen advies

- _ Zorg voor ruimte in regelgeving voor diverse vormen van samenwonen, in zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte. Collectief wonen beslaat een breed spectrum, is niet gebaat bij het kopiëren van één standaardconcept, en vraagt om maatwerk, afgestemd op zowel de groep bewoners als de specifieke ruimtelijke en maatschappelijke context.
- _ Stel woningaantallen, leeftijden of inkomenseisen niet centraal; stuur op aanwezigheid van collectiviteit, het aantal potentiële bewoners en sociale interactie met de buurt.
- _ Geef collectieve woon-, verblijf- en verkeersruimten een aparte status in toetsingskaders zoals het Bbl, zodat bijvoorbeeld regelgeving ten aanzien van brand en akoestiek meer passend wordt bij het beoogde gebruik.







Momentopname Stadsveteraan 020, Amsterdam

- 1 - woonpatroon van drie vrouwelijke samenwoners van 55+ in een deelwoning samengesteld uit drie studio's met eigen voorzieningen en een gedeelde woonkamer met open keuken
- 2 - de positie van de badkamer verdeelt de compacte studio in een woongedeelte met pantry en werkplek en een aparte slaapsnis, hier afgeschermd door een boekenkast
- 3 - in de gemeenschappelijke woonkamer is ruimte voor een grote eettafel, open keuken en zithoek met zicht op het ruime balkon



1 3
2

schaal 1 delen van dagelijkse leefruimtes

Woonvormen ingericht op het delen van dagelijkse woonfuncties kennen grote verschillen tussen wat bewoners wel en niet privé ter beschikking hebben en hoe het samenwonen is georganiseerd. In dit onderzoek wordt het begrip 'deelhuishouden' gebruikt voor alle woonvormen waarbij men dagelijks minstens één basisfunctionaliteit (woonkamer, keuken of sanitair) deelt met medebewoners die niet onderdeel zijn van kerngezin of relatie.

Het delen kan plaatsvinden binnen een relatief kleine deelwoning tot een grotere hybride woongemeenschap, gevormd door één of meerdere deelhuishoudens. Voor het begrip 'woongroep' als intensief deelhuishouden van onzelfstandige eenheden wordt een minimum van 4 bewoners aangehouden. Daaronder spreekt men van een 'friendswoning' of, in oudere projecten, van een groeps-HAT van 2 of 3 eenheden). Bij meer dan 10 bewoners worden in de praktijk meerdere deelhuishoudens gevormd, deze 'woongroepen', 'clusters' of 'afdelingen' kunnen dan samen als woongemeenschap met tientallen tot honderden bewoners aanvullende functies delen in één complex.

Algemeen advies

– Juist bij het delen van één of meerdere dagelijkse woonfuncties is de verblijfskwaliteit van de private ruimte extra belangrijk. Denk aan heldere begrenzing, afscherming tegen inkijk, prettig uitzicht en hoogwaardig geluiddichte vloeren, muren en deuren.

– Het aantal personen dat woonfuncties deelt per schaalniveau is zeer bepalend voor het karakter van de woonvorm. Het is verstandig te ontwerpen vanuit schaal. Een groepshuishouden van 4 tot 10 bewoners (volwassenen plus eventueel een beperkt aantal kinderen) blijkt in de praktijk een succesvolle groepsgrootte. Daarboven is het verstandig een wooncollectief te vormen dat is opgedeeld in meerdere ruimtelijk afgebakende groepen.

– Zoek flexibiliteit in aanpasbare ruimtes, die veranderingen en uitwisselingen van woonfuncties toestaan. Een opzet met lichte of demontabele scheidingswanden blijkt in de praktijk akoestisch kwetsbaar en maakt aanpassingen kostbaar.

– Hoewel we zelf partners en vriendschappen mogen kiezen, staat de mate van vrijheid in het kiezen van medebewoners binnen deelhuishoudens nog wel eens ter discussie. Voor succesvolle langdurige bewoning van intensief gedeelde woonvormen is de onderlinge klik echter doorslaggevend. Deze kan worden bereikt door een samenwoonvisie, die duidelijk wordt gecommuniceerd en het selecteren van nieuwe bewoners door bewoners zelf via coöptatie.

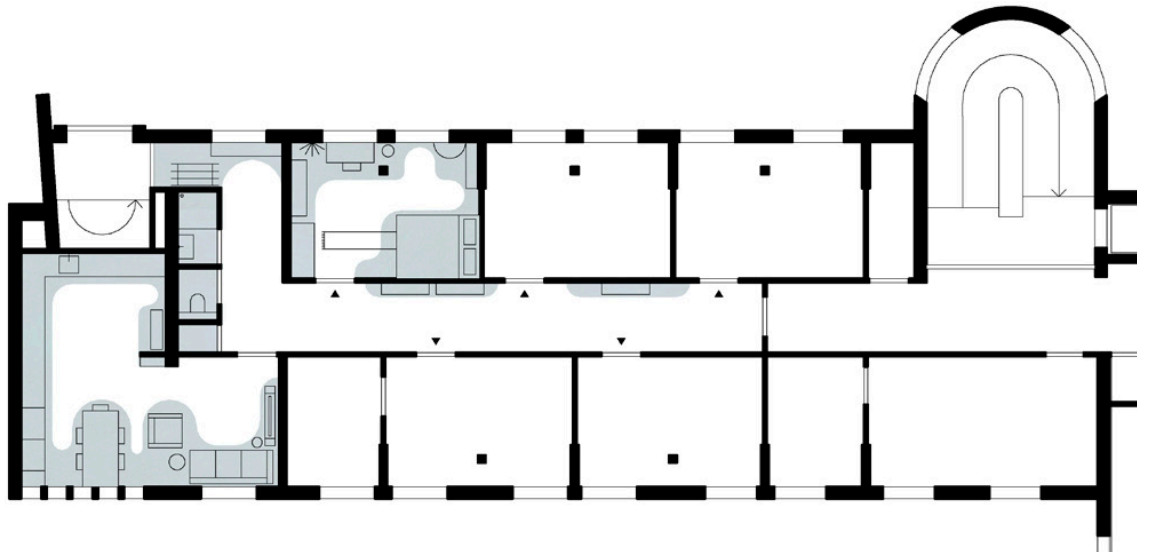
– Het functioneren van deelhuishoudens ondervindt vaak hinder van (wijzigingen in) algemeen beleid en regelgeving, mede doordat de ruimtelijke organisatie zich op grijs gebied bevindt tussen wat juridisch als zelfstandige of onzelfstandige woonruimte wordt gezien. Gewenste ruimtelijke efficiëntie en sociale meerwaarde kunnen zo ongewenste effecten hebben op huurvoorwaarden, interne flexibiliteit en aspecten als huursubsidie. Geef deelhuishoudens een aparte status met ruime, eerlijke en tevens heldere juridisch-financiële kaders.



1 3
2 4

Huize Lydia, Amsterdam, 1924
Woongroep met gedeelde woonkeuken, sanitair, was- en droogruimte, 15m² privaat

- 1 - L-vormige geleding met kook- eet- en zithoek geeft gemeenschappelijke woonkeuken een huiselijk karakter
- 2 - woonroutine één van de vijf bewoners
- 3 - open deur naar privékamer met doorzicht op groen hof, zonder direct zicht op bed
- 4 - gang met voldoende breedte voor dubbelgebruik en ongedwongen passeren



Advies per categorie

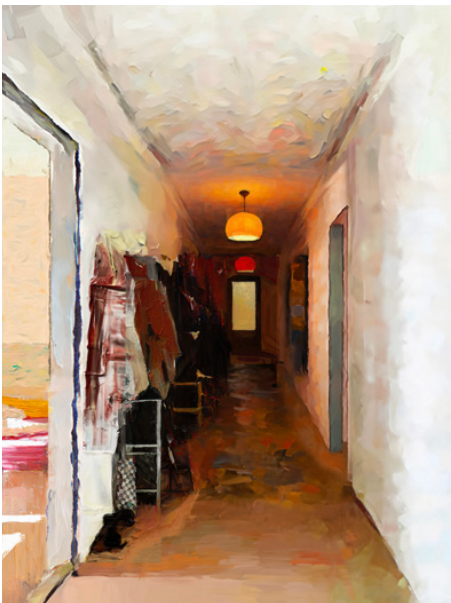
1 _ Deelwoning (friendswoning)

Huishouden van 2 tot 3 volwassenen zonder familieband deelt dagelijkse woonfuncties binnen één afgebakende wooneenheid. Minimaal één van de basisfuncties zoals keuken of sanitair wordt gedeeld met medebewoners.

_ Voor het delen van (gezins)woningen ligt veel potentieel in de huidige woningvoorraad. Geef woningcorporaties, maar ook verhuurders van private woningen, ruimte om bewoners woningen te laten delen en te ruilen voor een beter passende woonruimte. Introduceer een flexibel gebruiksrecht waarmee bewoners hun woning tijdelijk kunnen delen, verhuren of transformeren zonder dat dit een permanente bestemmingsplanwijziging vraagt. Zie ook 'Beter benutten bestaande rijtjeswoningen' Platform Woonopgave i.s.m. INTI (2025).

2 _ Intensief deelhuishouden

Een groepshuishouden (4-10) dat sterk gericht is op het delen van dagelijkse woonfuncties en waarbij minimale privéruimten zijn georganiseerd rond collectieve woonruimten en basisfuncties die door iedereen worden gedeeld.



_ Zorg voor passende bouwkundige maatregelen en zonering. Ontwerp met drukke en rustige zones en logische looproutes daartussen, zodat men elkaar niet gedwongen kruist in de collectieve woonruimte op de route tussen bijvoorbeeld slaapkamer en badkamer.

3 _ Flexibel deelhuishouden

Deelhuishouden waarbij men naar behoefte één of meerdere privékamers kan bewonen, verbonden via collectieve (verkeers-)ruimten. Zo kan een individuele bewoner voor partner, kinderen, thuiswerken of hobby's ruimtes bijhuren en na verloop van tijd weer afstaan.

_ Zet in op flexibele deelhuishoudens, hierbinnen kunnen bewoners de ruimtebezetting laten meegroeien en krimpen met de vraag, waardoor langdurige bewoning mogelijk is, ook voor mensen met een relatie of gezin.

_ Ontwerp hiervoor een flexibel casco, met generieke (los) koppelbare ruimtes voor een efficiënt en duurzaam gebruik van het gebouw door de tijd.



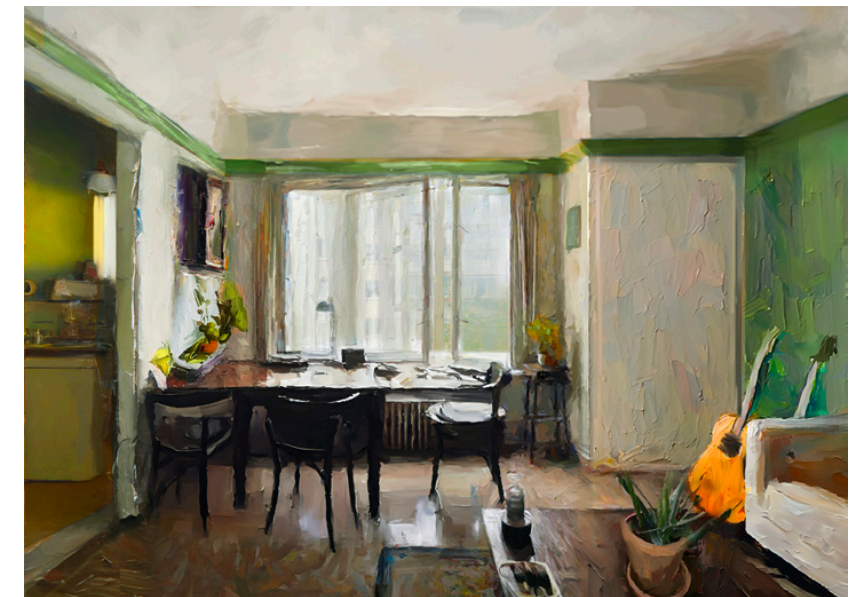
1 3
2 4

Het Nieuwe Huis, Amsterdam, 1928

89 onzelfstandige eenheden,
99 zelfstandige 2K- en 3K-woningen

Het basistype in dit coöperatieve woonhotel is een studio van 25m² met eigen toilet en kooknis. Een douche-, bad- en wasmachineruimte op de gang wordt gedeeld met meerdere medebewoners. Oorspronkelijk bedacht voor de moderne ongehuwde werkende stedeling, nog altijd bewoond door alleenstaanden, uiteenlopend in leeftijd en levensloop, en gewaardeerd voor evenwicht tussen betaalbaarheid en kwaliteit.

- 1 - prettig geproportioneerde woonruimte, met inbouwkasten in de hoeken die subtiele nissen voor verschillende functies creëren
- 2 - woonroutine maakt optimaal gebruik van aanwezig wandoppervlak
- 3 - eenzijdige oriëntatie met uitzicht op rustig hof, de hoefijzervorm van het gebouw zorgt voor diagonale perspectieven
- 4 - eet-/werktafel en doorzicht naar kooknis



4 _ Getrapt deelhushouden

Deelhushouden waarbij het delen van dagelijkse woonfuncties, zoals sanitair, keuken of woonkamer, is vertrappt over kleinere subgroepen. Hierdoor kan binnen één cluster een mix ontstaan van deelhoningen en/of deelhushoudens.

_ Stel bij het ontwikkelen niet alleen de vraag "wat wil je delen?", maar ook "met wie wil je delen?". Bouw vanuit die afweging geleidelijk lagen op van privé naar collectief, zodat verschillende gradaties van gedeeld gebruik kunnen ontstaan met synergie tussen kleinere subgroepen.

5 _ Hybride woongemeenschap

Wooncomplex waarin deelhushoudens en zelfstandige privéwoningen een groter collectief vormen met onderlinge synergie en doorstroombmogelijkheden binnen de gemeenschap, bijvoorbeeld van onzelfstandige kamer naar zelfstandige gezinswoning.

_ Het is aan te bevelen een combinatie te maken van deelhushoudens en zelfstandige privéwoningen binnen een overkoepelend wooncollectief. Dit zorgt voor een gezonde instroom en goede doorstroom binnen een project, langdurige relaties en sociale meerwaarde van wederzijdse ondersteuning tussen generaties.

6 _ Groothushouden

Hushouden van kerngezin met inwonende familieleden, vrienden en/of personeel dat dagelijkse woonfuncties deelt. Historisch gezien was dit in Nederland tot de industriële revolutie eerder norm dan uitzondering.

_ Maak het mogelijk dat meerdere hushoudens zich op één adres kunnen inschrijven zonder negatieve gevolgen voor toeslagen, AOW of de kostendelersnorm. Daarmee kan een grote hoeveelheid bestaande woonruimte beter worden benut voor daadwerkelijke bewoning.

_ Herzie regelgeving rondom het buitengebied, zodat het toevoegen van (deel)woningen aan boerderijen of erven mogelijk wordt. Daarmee kan worden voortgebouwd op een lange Nederlandse woontraditie én op het grote potentieel dat erven bieden voor het creëren van extra woonruimte.



schaal 2 delen van aanvullende woonfuncties

Bij veruit de meeste gedeelde woonvormen hebben mensen het equivalent van een volledige woning tot hun beschikking: een privaat cluster van woon-/slaapruimte(n) met minstens drie basisfuncties aanwezig: keuken, bad/douche en toilet. De meerwaarde wordt gehaald uit aanvullende collectieve functies, net buiten de private woonsfeer. Met het delen van een extra woon-, feest- of speelruimte, atelier, werkplaats, logeerkamer, wasserette, berging, kas of (dak)tuin, worden aanvullende woonkwaliteiten toegankelijk, die anders, op individuele basis, te kostbaar zouden zijn om aan te leggen en onderhouden. Tegelijkertijd biedt het gezamenlijke gebruik en beheer van deze functies een basis voor gemeenschapsvorming en aanleiding tot ongedwongen alledaagse ontmoeting. De woonsfeer is vergelijkbaar met een dorpsgemeenschap met een sterke traditie van delen van ruimte en gereedschap, burenhulp en vrijwilligersinzet. Een gedeelde woonvorm met focus op aanvullende woonfuncties kan dan ook functioneren zonder ruimtelijke relaties binnendoor; oversteken via collectieve tuin, pleintje of cul-de-sac volstaat. Het wezenlijke verschil is wel dat de gezamenlijke verantwoordelijkheid over het geheel niet vrijblijvend is.

Experimentele Flats, Utrecht, 1971 183 woningen in 10 stadsvilla's

1 - verdieping met vier volwaardige woningen rond een grote gemeenschappelijke hal; de hallen hebben per verdieping een eigen invulling, naar keuze van de bewoners
2 - op een verdieping met meerdere (alleenstaande) ouders is bijvoorbeeld een speelhal ingericht met grote werk/eettafel; een buurvrouw let met half oog op spelende kinderen die vrij tussen woningen bewegen



Algemeen advies

– Borg via ontwerp, inrichting en onderhoudsbudget de kwaliteit van de aanvullende functies, zodat het gebruik hiervan blijvend aantrekkelijk is en meerwaarde heeft ten opzichte van het besteden van tijd in het private domein of buiten de deur. Regelmatig gebruik over een lange periode is nodig om ook de sociaal-maatschappelijke meerwaarde van ontmoeting en onderlinge zorg te ontsluiten.

– Stel bij grote projecten telkens de vraag: wat deel je met wie? Unieke faciliteiten zoals logeerkamers, atelier, klusruimte, filmruimte, muziekstudio, tuinkas, voegen al snel genoeg meerwaarde toe om regelmatig gebruikt te worden. Sommige faciliteiten, zoals een wasserette of werkkamer, kunnen beter met een beperkt aantal burens gedeeld worden. Een kleinere groep zal eerder tijd en geld investeren in kwaliteit, schoonmaak en beheer, waardoor de functie duurzaam in stand blijft.

– Als ruimtes makkelijk toegankelijk zijn, worden ze vaker gebruikt. Bepaal in overleg met bewoners een sleutel- en reserveringsbeleid dat ruimte laat voor spontaan gebruik.

– Geef collectieve verkeersruimten binnen gedeelde woonvormen een aparte status in (brand)regelgeving. Verbinding binnendoor kan gebruik van en ontmoeting rond aanvullende woonfuncties stimuleren, ontwerp hiervoor aantrekkelijke verkeersruimte met enige verblijfskwaliteit en mogelijkheid tot het plaatsen van meubels en decoratie.

– Bij de keuze van ontwerp en inrichting is gevoel van eigenaarschap belangrijk. Een collectieve ruimte met een uitgekiend interieur en kostbare meubels nodigt niet uit tot ontspannen gebruik, aan de andere kant is een ruimte met slechts enkele bijeengeraapte afgedankte meubels ook niet aantrekkelijk. Zorg voor flexibiliteit in het ontwerp, inspraak en een terugkerend budget voor de bewoners(-commissie) om ruimtes vorm te geven.

– Houd rekening met veranderende gebruikswensen en voorkom ingrijpende verbouwingen. Ontwerp daarom generieke, akoestisch goed geïsoleerde ruimtes die van binnen eenvoudig aanpasbaar zijn. Systemen met lichte, verplaatsbare wanden werken in de praktijk onvoldoende.



Het Hallehuis, Amersfoort, 1984 34 wooneenheden in 6 woongroepen

- 1 - begane grond met centraal gelegen bijeenkomst ruimte en gemeenschappelijke woonkamers aan de gemeenschappelijke tuin, die ook toegankelijk is voor bewoners van de zelfstandige HAT-eenheden gelegen in de vier uiteinden van het blok
- 2 - de gemeenschappelijk beheerde natuurtuin met vuurplaats, kippenren, zandbak en trampoline, is gezoneerd in meer rustige en drukke zones met stukken gazon, moestuin en weelderig groen

Advies per categorie

1 _ Tweede huiskamer

Aanvullende woonruimte (met keuken) waar leden van de woongemeenschap samen kunnen komen, zonder dagelijkse afhankelijkheid.

_ Aanvullende functies met vergelijkbare kwaliteiten als die mensen thuis hebben, worden in de praktijk zelden gebruikt. Stel in ontwerp en uitwerking telkens de vraag: waarom zullen mensen hier graag verblijven, heeft de ruimte genoeg toegevoegde waarde? Uitzonderlijke faciliteiten zoals een goed uitgeruste keuken en grote eettafel met ruimte voor gasten spelen een rol, maar ook zachte aspecten als geborgenheid, afscherming tussen zithoek en eethoek, prettige akoestiek, daglicht en uitzicht en een gunstige ligging t.o.v. buitenruimte en zon maken verblijf aantrekkelijk.



2 _ Unieke faciliteiten

Specifieke faciliteiten die aanvullende activiteiten mogelijk maken in de sfeer van ontspanning, werk of hobby (atelier, werkplaats, grootkeuken, muziekstudio, kas, fitnessruimte).

_ Zorg voor duurzaam enthousiasme en draagkracht. Stel samen met een kerngroep van (beoogde) bewoners een heldere samenwoonvisie op en richt een systeem van coöptatie in om hier de juiste mensen bij te zoeken. Een atelier is niets zonder mensen die willen schilderen, een moestuin niets zonder tuiniers, enz.

_ Kies unieke faciliteiten die passen bij bewonersgroep en context. Ook hier blijft de vraag: zijn ze daadwerkelijk de meest aantrekkelijke faciliteit ten opzichte van thuis of elders? Een fitness- of filmruimte kan bijvoorbeeld concurrentie hebben van faciliteiten in de buurt, een werkplek vereist daglicht en stilte.

_ Maak gemeenschappelijke (dak)tuinen, terrassen en leefgalerijen met hoge verblijfskwaliteit en eenvoudige toegang tot faciliteiten zoals elektra en water. Zorg voor zonering afgestemd op privacy en bezonning, met verschil tussen rustige plekken zoals een moestuin en rumoerige plekken zoals barbeque-plek of speeltuin.



3 _ Multifunctionele ruimte

Grotere flexibele ruimte inzetbaar voor bijeenkomsten, feesten, workshops en andere gemeenschapsactiviteiten.

_ Ontwerp een multifunctionele ruimte met voldoende hoogte, ventilatie en (aansluitmogelijkheden voor) techniek en faciliteiten, zoals bar of keukenblok, eigen sanitair, entree en garderobe. Zorg voor een terugkerend budget voor groot onderhoud en aanpassingen aan de uitrusting en inrichting, bijvoorbeeld in het verlengde van het MJOP van het gebouw.

_ Ontwerp een grote ruimte met mogelijkheid deze tijdelijk op te delen, bijvoorbeeld met schuifwand of verplaatsbare meubels, zodat voor kleinere activiteiten, bijeenkomsten en vergaderingen een meer geborgen, huiselijk gevoel kan worden gecreëerd. Voorzie in eenvoudig bereikbare berg-ruimte voor tafels, stoelen en ander groot meubilair.

_ Een ruimte die grotere bijeenkomsten, workshops en feesten kan faciliteren ondersteunt de sociale structuur en tradities van een woongemeenschap, maar vereist ook inzet die sterk op vrijwilligerswerk kan lijken. Maak een grote multifunctionele zaal alleen bij een grote woongemeenschap (30+ bewoners), of zorg voor ondersteuning door koppeling aan activiteiten op buurniveau, met eigen budget, medewerkers of vrijwilligers.

Het Hallehuis, Amersfoort, 1984

34 wooneenheden in 6 woongroepen

De multifunctionele bijeenkomstruimte, in dit project 'de deel' genoemd, is centraal gelegen met entrees aan zowel de openbare tussenstraat als de gemeenschappelijke tuin. De ruimte wordt gebruikt voor evenementen binnen de woongemeenschap, is door bewoners te reserveren voor activiteiten en workshops, en wordt soms verhuurd aan derden uit de buurt.

4 _ Service faciliteiten

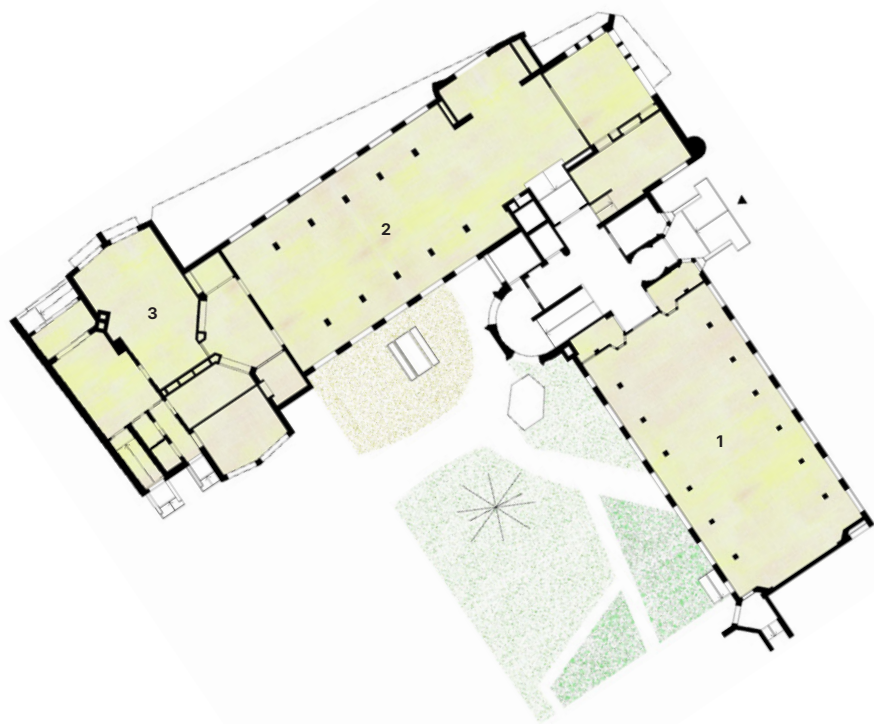
Hotelachtige faciliteiten, vaak ondersteund door professioneel beheer, die een service bieden om tijd te besparen en het wonen te veraangemen.

_ Wanneer aanvullende collectieve faciliteiten zoals een gym, wasserette of restaurant, worden onderhouden met betaald personeel, kan een hoog serviceniveau worden bereikt voor bewoners die wel de voordelen van een gedeelde woonvorm willen ervaren, maar geen interesse of (fysieke) capaciteit hebben voor het dragen van gezamenlijke verantwoordelijkheid. Stem serviceniveaus en bijkomende kosten en abonnementsvormen goed af op de doelgroep, bijvoorbeeld jongeren en/of senioren, zodat regelmatig gebruik van de faciliteiten ook tot ontmoeting kan leiden.

schaal 3

collectieve functies op buurtniveau

In grotere wooncomplexen (100+ bewoners) kunnen collectieve functies ook betekenis krijgen voor de buurt en zo bijdragen aan sociale cohesie. Dit werkt vooral goed in getrapte woongemeenschappen: sommige voorzieningen worden gedeeld met een kleinere woongroep, andere met de hele woongemeenschap en andere weer met de hele buurt, zoals een buurthuis, buurtcafé, buurtbioscoop of theater. Deze opzet borgt de samenhang tussen de bewoners, terwijl een deel van de meerwaarde van de gedeelde woonvorm opengesteld wordt voor de buurt. Meestal is dit niet de kern van de samenwoonvisie, maar er zijn voorbeelden van projecten waar dit thema op eigen initiatief in het DNA van de gemeenschap zit.



Huize Lydia, Amsterdam, 1924

158 wooneenheden en meerdere voorzieningen op buurtniveau

- 1 - buurtfuncties begane grond: buurthuis (1) met culturele ruimte (2), voorschool (3) en daaronder een inclusieve gym
- 2 - huidig gebruik door Buurthuis Lydia, onafhankelijk van bovengelegen woningen



Algemeen advies

– Het is belangrijk dat de buurttoegankelijke aanvulling op het woonprogramma een duidelijke programmering en eigenaarschap heeft. De kernvraag is: hoort de ruimte bij het 'thuis' van bewoners waar de buurt welkom is, of is het een buurtvoorziening waar bewoners ook gebruik van maken?

– Voor veel gemeenten is een buurtfunctie momenteel één van de voorwaarden bij het uitgeven van kavels voor wooncoöperaties. Overweeg bij zo een 'gedwongen huwelijk' tussen twee schaalniveaus of duurzaam dagelijks beheer vanuit het bewonerscollectief een realistische verwachting is, of dat hiervoor een externe partij moet worden betrokken.

– Grotere woongemeenschappen zijn heel goed in staat om buurtfuncties te dragen. Dit ligt echter zo ver van de woonsfeer af dat het (vrijwilligers)werk wordt. Doorlopende inzet is daarom niet vanzelfsprekend. Stem de ambities af op de daadwerkelijke capaciteit van (beoogde) bewoners, of zorg voor ondersteuning door koppeling aan activiteiten op buurtniveau, met eigen budget, medewerkers of vrijwilligers.

– Samenwerking tussen woongemeenschap en buurtbewoners verhoogt draagkracht en bereik van de collectieve functie. Er moet een passende financieel-juridische vorm

gekozen worden voor de buurtfunctie, vaak een aparte stichting of vereniging. Het bestemmingsplan moet de ruimte bieden voor een diverse waaier aan activiteiten, incidentele verhuur aan derden en het aanbieden van consumpties tegen een niet-commercieel tarief.

– Voor het runnen van een buurtfunctie moet de gemeenschap voldoende vrijheid hebben bij de toewijzing van nieuwe bewoners. Het vinden van leden met tijd, talent en inzet botst vaak met strikte top-down eisen, zoals inkomen of leeftijd. Stuur in plan en beleid daarom op diversiteit in leeftijd, financiële draagkracht, organisatiekracht en beschikbare tijd.

– Ontwerp buurtfuncties voor grotere bijeenkomsten met voldoende hoogte, ventilatie, akoestiek en faciliteiten, zoals keukenblok, sanitair, entree en garderobe. Zorg voor een terugkerend budget voor groot onderhoud en aanpassingen aan de uitrusting en inrichting.

– Ontwerp heldere overgangen tussen buurtfuncties en woonruimtes, zodat toegankelijkheid voor de buurt niet ten koste gaat van de privacy en betrokkenheid van bewoners.



Advies per categorie

1 _ Buurthuis/buurtkamer

Het woonproject faciliteert laagdrempelige ruimte(n) voor buurtactiviteiten.

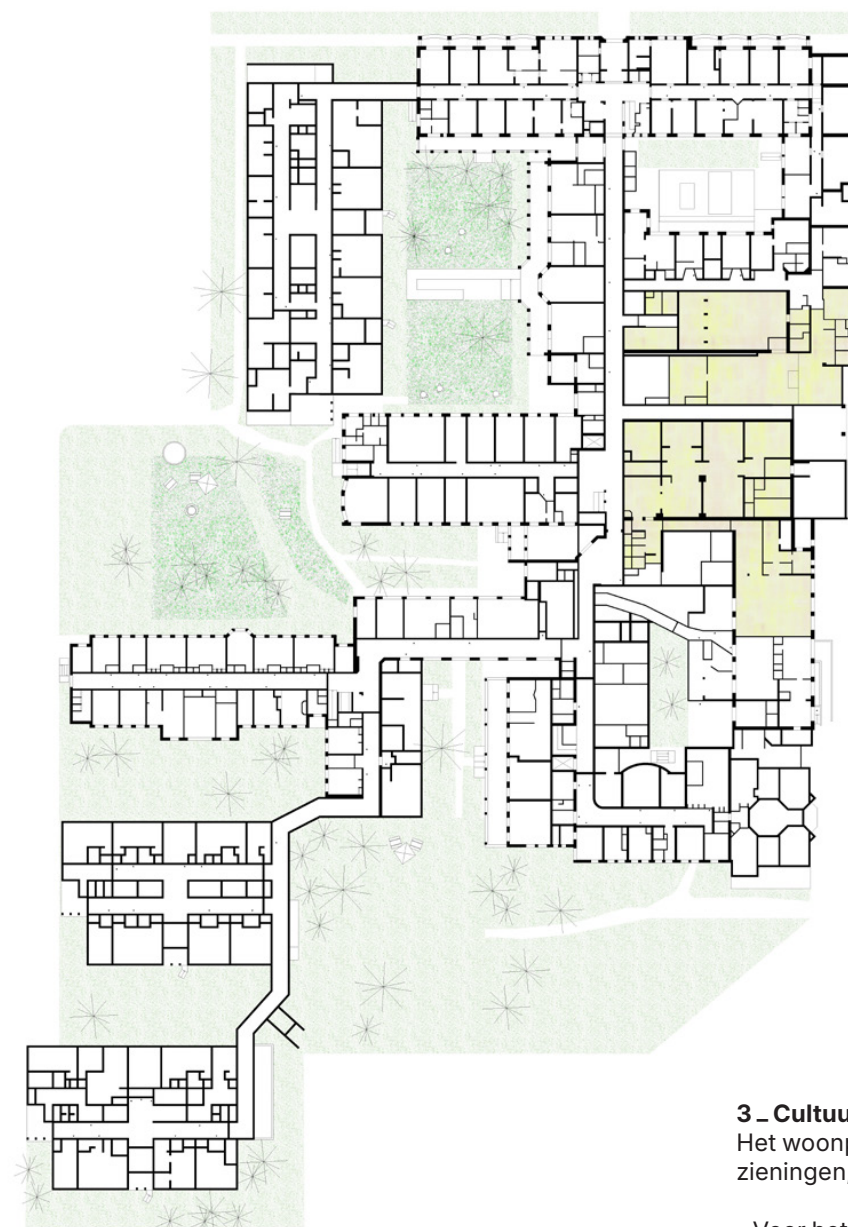
_ Zorg dat deze ruimten onafhankelijk functioneren en door buurtverenigingen en maatschappelijke organisaties zelf geprogrammeerd worden.

_ Buurtfuncties zijn vaak ingericht op evenementen en geplande ontmoeting en kennen een wisselende bezetting door bijvoorbeeld inloopruutjes, taallessen of koren, terwijl spontaan dagelijks gebruik en ongeplande ontmoeting tussen bewoners juist een vertrouwde en huiselijke sfeer vraagt. Vermeng een buurtkamer daarom niet met een collectieve woonkamer.

2 _ Buurthoreca

Het woonproject faciliteert laagdrempelige horeca zoals buurtcafé, -kantine of -restaurant.

_ Een horecafunctie die wordt gedragen door een woongemeenschap kan een andere maatschappelijke rol vervullen dan commerciële horeca. Doordat men meer ontspannen kan omgaan met aanbod, omzet en tijd is het mogelijk een laagdrempelige en inclusieve plek te creëren met ruimte voor gemeenschapsvorming tussen terugkerende buurtbewoners. Geef deze voorziening een aparte status of verbreed de 'sportkantine'-regeling, zodat opbrengsten ten goede kunnen komen aan de instandhouding van de woongemeenschap.



ORKZ, Groningen, 1985 (gekraakt 1979)

240 wooneenheden in verschillende woongroepen en gradaties van zelfstandigheid, met een rijk aanbod van aanvullende woonfuncties en buurtfuncties

- 1 - gemeenschappelijke binnentuin tijdens openbaar feest tussen de paviljoens van het voormalig Rooms Katholieke Ziekenhuis
- 2 - de beheercoöperatie faciliteert bijzondere buurtfuncties in het hart van het voormalige ziekenhuiscomplex, zoals een eetcafé met betaalbare daghap, een weggeefwinkel en een bar, concertzaal, expositieruimte, bioscoop en multifunctionele zaal met alternatief cultureel aanbod

3 _ Cultuur

Het woonproject faciliteert laagdrempelige culturele voorzieningen, zoals theater, concertzaal of bioscoop.

_ Voor het dragen van buurtfuncties gericht op specifieke culturele programmering zoals theater, muziek, literatuur of film is het noodzakelijk dat de bewonersgroep voldoende inhoudelijke binding heeft. Leg omwille van continuïteit in de toewijzingscriteria nadruk op capaciteit en motivatie.

4 _ Broedplaats

Door project beheerde faciliteiten bieden ruimte aan experimentele (sub)culturen, kunstenaars en makers.

_ Creatieve broedplaatsen zijn de (figuurlijke) rafelrandjes van een stad die veel identiteit en cultuur aan een buurt of zelfs stad kunnen geven. Bied woongemeenschappen met ambities op dit vlak voldoende vrijheid en vertrouwen met stabiel beleid ten aanzien van verhuur aan derden.

5 _ Openbare tuin

Door project beheerde buitenruimte of speel(tuin) is ook voor buurtbewoners en passanten vrij toegankelijk.

_ Zorg bij doorwaadbare projecten, waar buurtbewoners in hun dagelijkse routing door de buitenruimte van een woongemeenschap komen, dat er daarnaast ook buitenruimte is die alleen van de gemeenschap is. Richt overgangszones zoals tuinen en terrassen langs buurtpaden bewust semi-openbaar in; deze stimuleren ontmoeting vaak beter dan volledig openbare ruimte.

Gedeelde woonvormen vragen om een ruimtelijke structuur die collectiviteit faciliteert én tegelijk de kwaliteiten van de private en publieke sferen respecteert. De manier waarop een project is ingebed in stad, dorp of landschap, hoe bewoners zich door het gebouw bewegen en hoe verschillende woonsferen in elkaar overgaan, bepaalt in grote mate hoe vanzelfsprekend ontmoeting, gevoel van privacy en eigenaarschap kunnen ontstaan. Dit hoofdstuk beschouwt daarom de relatie tussen stedenbouwkundige inpassing, principes van routing en de overgang tussen publieke, collectieve en private ruimten. De adviezen bij de thema's laten zien dat succesvolle gedeelde woonvormen niet voortkomen uit één gebouwtype of vaste typologie, maar uit een zorgvuldige afstemming tussen schaal, routing, overgangszones en gebruik.



3.1 stedenbouwkundige inpassing

Een analyse van een brede selectie gedeelde woonvormen en hun inpassing in stad, dorp of landschap laat zien dat collectiviteit succesvol kan functioneren in uiteenlopende stedenbouwkundige structuren, gebouwvormen en dichtheden. Binnen een diversiteit aan vormen zijn enkele basismodellen te onderscheiden: het naar binnen gekeerde hof, een gebouw dat zich voegt in een stadsblok, het autonome gebouw en het meer doorwaadbare woonerf en dorp-in-de-stadmodel. Elk model kent eigen voordelen, beperkingen en aandachtspunten. Collectiviteit is niet af te dwingen met een gebouwvorm of typologie. De stedenbouwkundige inpassing is ook niet doorslaggevend voor het functioneren van de sociale structuur, maar kan wel gunstige ruimtelijke voorwaarden scheppen voor zowel het interne functioneren van de gemeenschap als de aansluiting op de omgeving.

Algemeen advies

– Collectieve woonvormen voegen maatschappelijke waarde toe aan een buurt. Wijs ongeacht context structureel kavels aan voor gedeelde woonvormen. Laat ontwikkelruimte in stedenbouwkundige visies, bestemmingsplannen en kavelregels, zodat projecten voldoende vrijheid hebben in de invulling.

– Stuur in kavelprogrammering op het aantal potentiële bewoners i.p.v. woningaantallen. Zorg voor een eerlijke vertaling naar grondbeleid, passend bij de toegevoegde maatschappelijke waarde.

– Bied in stedenbouwkundige kaders voldoende ontwikkelruimte, zodat woongemeenschappen een woonvorm kunnen ontwerpen die past bij hun collectieve woonwensen. De optimale balans in gebouwdiepte en verhouding tussen de bruto en netto woonoppervlakken ligt bijvoorbeeld anders dan bij reguliere woningbouw.

– Laat ruimte in het beeldkwaliteitsplan. Een gedeelde woonvorm heeft behoefte aan een zekere mate van eigenaarschap over het ontwerp. Herkenbaarheid komt ten goede aan langdurige betrokkenheid van bewoners.

Hofje van Bakenes, Haarlem, 1663
11 woningen (voorheen 20) voor
alleenstaande vrouwen op leeftijd

1 - toegeëigende stoep bij de voordeur
voorziet in privacybuffer voor de woning en
geeft tegelijk aanleiding tot ontmoeting
2 - introverte opzet met woningen rond
collectief hof, enkel ontsloten via stegen
3/4 - woonkamers met daarnaast de
entreehal met boerendeur, met zicht op de
sierthuin die gezamenlijk wordt onderhouden



1

2

3

4

- 1 _ Hof

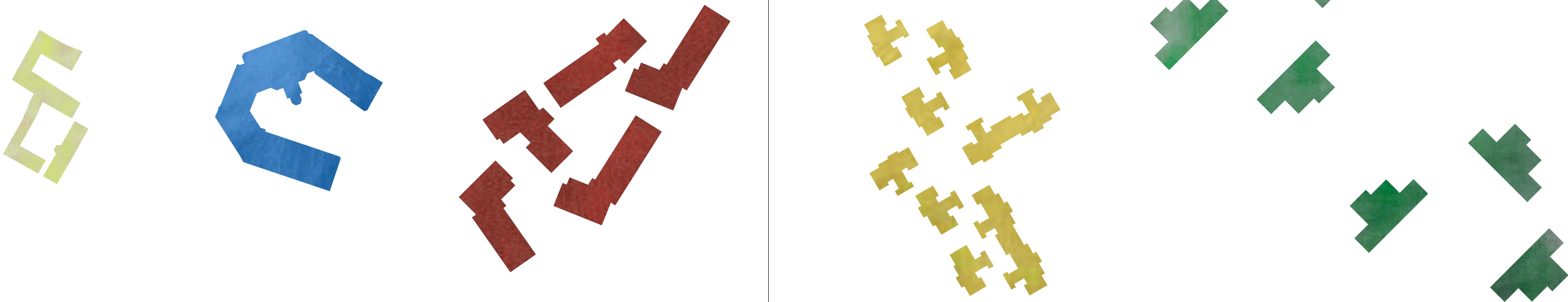
Een gebouw of ensemble van gebouwen georiënteerd op een centraal gelegen hof.
- 2 _ Onderdeel stadsblok

Een gedeelde woonvorm in een gebouw dat zich voegt in een groter stedelijk woonblok.
- 3 _ Woonerf

Een verzameling vrijstaande woongebouwen op een doorwaadbaar eigen terrein.
- 4 _ Dorp-in-stad

Een verzameling woongebouwen georganiseerd als dorpsmilieu in een vrij doorwaadbare publieke ruimte.
- 5 _ Stadsvilla

Eén of meerdere vrijstaande gebouwen in een parkachtige of stedelijke publieke ruimte.



Advies per categorie

- 1 _ Hof

_ Ontwerp de woontypologie zodanig dat het hof geactiveerd wordt door alledaagse activiteiten van de woongemeenschap. Dit kan door oriëntatie van hoofdentrees op het hof of door een belangrijke secundaire route door het hof te laten lopen, bijvoorbeeld naar een collectieve fietsenstalling.

_ Maak voor een optimale balans tussen gevoel van privacy, eigenaarschap en mogelijkheid tot spontane ontmoeting een in vorm of materiaal afwijkende privacybuffer van 1 à 3 meter tussen de privéwoning en het collectieve hof.

_ De intimiteit en exclusiviteit van deze opzet draagt bij aan het gevoel van geborgenheid, samenhang en binding. Zorg tegelijk voor verbinding met het omringende stadsleven met doorkijkjes of semi-publieke zones in het complex.

_ Voor regelmatig en succesvol gebruik van het hof als ruimte voor diverse gezamenlijke activiteiten is het belangrijk dat de woontypologie is afgestemd op dit stedenbouwkundig model. Zorg voor een directe relatie tussen (minstens één) woonruimte en het hof en voorkom inkijk en geluidsoverlast voor de meest private ruimtes.
- _ Het hofmodel is geschikt voor binnenstedelijke verdichting. Wanneer dubbelzijdige oriëntatie niet haalbaar is, zorg dan minimaal voor de mogelijkheid tot diagonale zichten en dwarsventilatie, bijvoorbeeld via ruimtelijke ingrepen zoals patio's, lichtstraten of erkers.

2 _ Onderdeel stadsblok

_ Geef het collectieve woongebouw bij voorkeur een prominente positie binnen het stadsblok, bijvoorbeeld als kopgebouw met een naar de buurt gerichte plint. Hierdoor kan het gevoel van eigenaarschap onder bewoners worden versterkt en levert het gebouw tegelijk een bijdrage aan de levendigheid, programmering en identiteit van de buurt of stad als geheel.

_ Geef de plint extra aandacht als plek voor collectieve ruimte(s) met uitstraling naar de publieke ruimte. Bepaal daarbij het karakter van de ruimte en het eigenaarschap over inrichting en programma: is het een ruimte van de buurt waar bewoners gebruik van maken, of een ruimte van bewoners waar de buurt al dan niet soms wordt uitgenodigd?

3/4 _ Woonerf of dorp-in-stad

_ Deze stedenbouwkundige modellen maken woonmilieus die sterk verbonden kunnen zijn met de buurt, maar vragen aandacht voor het ontwerp van sociaal-ruimtelijke transitie, rekening houdend met de kwetsbaarheid en geborgenheid van de woongemeenschap. Tot waar is de buurtbewoner of passant welkom? Welke paden en (buiten)ruimtes zijn duidelijk al van de bewoners zelf? Zorg voor een gelaagd ontwerp met balans tussen openheid naar de buurt en plekken die herkenbaar en toe-eigenbaar zijn voor bewoners.

5 _ Stadsvilla

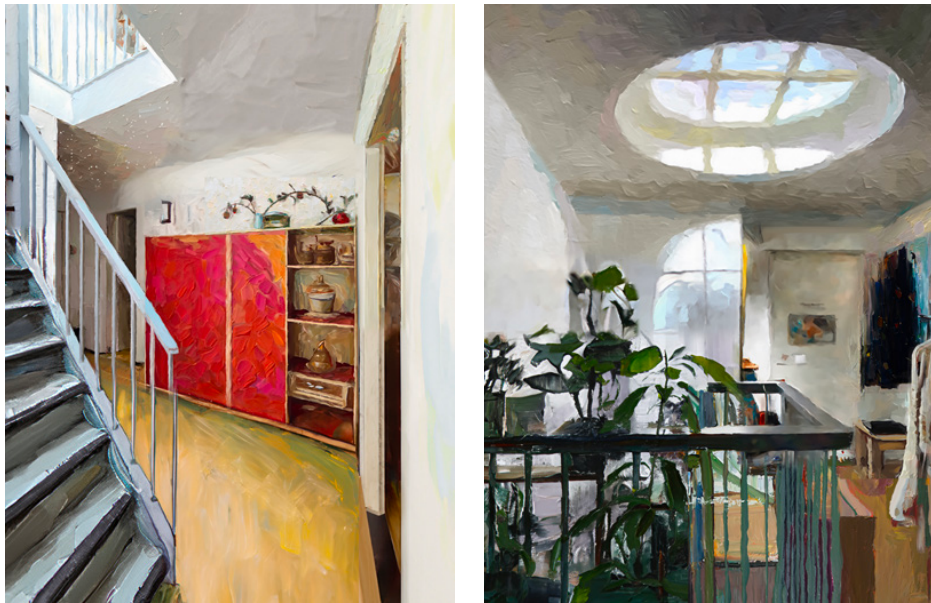
_ Bij een vrijstaand gebouw met interne collectieve voorzieningen bestaat het risico dat het zich naar binnen keert. Stimuleer interactie met de stad door het entreegebied en/of aanliggende collectieve ruimtes een zachte overgang te geven naar het publieke domein. Maak inkijk of doorzicht mogelijk of stel een gedeelte van de collectieve functies af en toe open voor de buurt.

60

ruimtelijke structuur

61

Common Practice



3.2 principes van routing

Een analyse van de ruimtelijke organisatie van collectieve en private ruimten in gedeelde woonvormen toont een viertal terugkerende principes in de wijze waarop de interne routing tussen deze ruimtes is georganiseerd. De principes zijn bepalend voor de regelmaat van ontmoeting binnen een gebouw of complex en het gevoel van vrijheid die men hierin ervaart. Deze principes worden in dit onderzoek gecategoriseerd als een rondgaand ketting-systeem, een lineair straat-model, een boomachtige opzet met aftakkingen en een centraal georiënteerd kern-principe. In grotere wooncomplexen is vaak een combinatie van deze principes van routing aanwezig. De aantakking op de omliggende stad, en de gewenste mate van openheid of afsluiting hierin, werkt onafhankelijk van het gekozen principe voor de interne routing, maar bij goede afstemming kunnen deze elkaar versterken.

Het Hallehuis, Amersfoort, 1984 34 wooneenheden in 6 woongroepen

- 1 - verkeersruimte tussen verschillende wooneenheden als verlenging van huiselijke kwaliteit en functionaliteit
- 2 - hal met daglicht aan het einde van de routing binnen woongroep, gebruikt door twee bewoners als garderobe en wintertuin
- 3 - gemeenschappelijke keuken met uitzicht op straat verbindt collectieve woonruimten en vormt het hart van de woongroep



Algemeen advies

– Het is belangrijk om de principes van routing niet te verwarren met de gebouwworm en deze altijd los van elkaar te beschouwen, ontwerpen en beoordelen. Bij een langwerpig gebouw ligt organisatie langs een binnenstraat voor de hand, terwijl de leefbaarheid eerder gebaat zou kunnen zijn bij een ketting-systeem. Hoogbouw neigt al snel naar toepassing van een kern-principe, maar zal gebaat zijn bij een meer verfijnde en vermengde routing, die bewust niet samenvalt met de eendimensionale hoofdvorm.

– Ontwerp routing die aanleiding geeft tot spontane ontmoeting. In de basis is hiervoor nodig dat mensen zich verplaatsen langs plekken waar anderen al verblijven of naartoe gaan. Ontwerp 'mag' faciliteiten zoals dakterrassen, bibliotheek, tuin of ontmoetingsruimte, daarom bij of tussen 'moet' faciliteiten, zoals de brievenkasten, parkeerplekken, lift en wasruimte.

– Maak onderscheid tussen drukke en meer stille zones binnen het gebouw. Positioneer de meest drukke collectieve ruimtes strategisch t.o.v. het entreegebied. Bedenk hoe bezoekers zich door het project bewegen en niet te veel door of langs woongedeelten komen.

– Zorg dat binnen de routing keuzevrijheid is ingebouwd voor contact of juist niet. Ontwerp daarom een 'sociale route' met onderweg doorzicht naar collectieve ruimtes en geïntegreerde pauzeplekjes zoals prikborden, ruilkasten, bankjes als aanleiding om even met burens te spreken. Ontwerp óók een 'nu-even-niet-route', waardoor je ongezien kunt thuiskomen en weggaan op momenten dat daar behoefte aan is. Maar maak deze altijd langer dan de sociale routes.

– Voorkom dat routes dwars door collectieve ruimtes lopen. Hierdoor kan het gehele oppervlak effectief als verkeersruimte ervaren worden, zonder verdere verblijf- en gebruikskwaliteit. Ook collectieve activiteiten vereisen een zekere geborgenheid en afscherming.

– Strategische verbreding van verkeersruimte staat toe huiselijke activiteiten te verplaatsen naar het collectieve domein, eventueel ter compensatie van kleine private woonruimten. Recente aanpassing van brandwetgeving staat haaks op dit principe. Geef collectieve woon-, verblijf- en verkeersruimten een aparte status in toetsingskaders zoals het Bbl, zodat bijvoorbeeld regelgeving ten aanzien van brand en akoestiek meer passend wordt bij de beoogde synergie tussen gebruik en routing.

1 _ Ketting

Een opzet waarbij collectieve en private ruimten aaneengeregen liggen langs een circulaire route, waardoor men in twee richtingen een ronde kan maken en men vrij is om drukke punten te mijden.

2 _ Straat

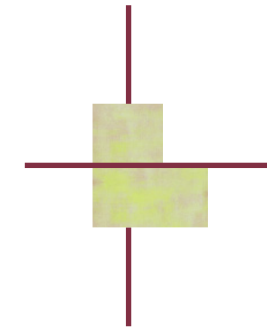
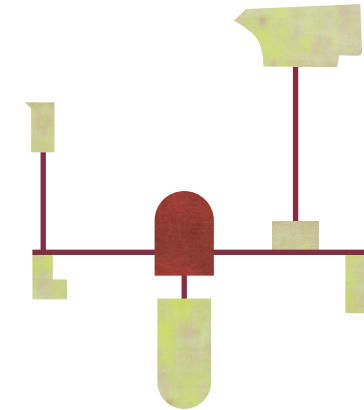
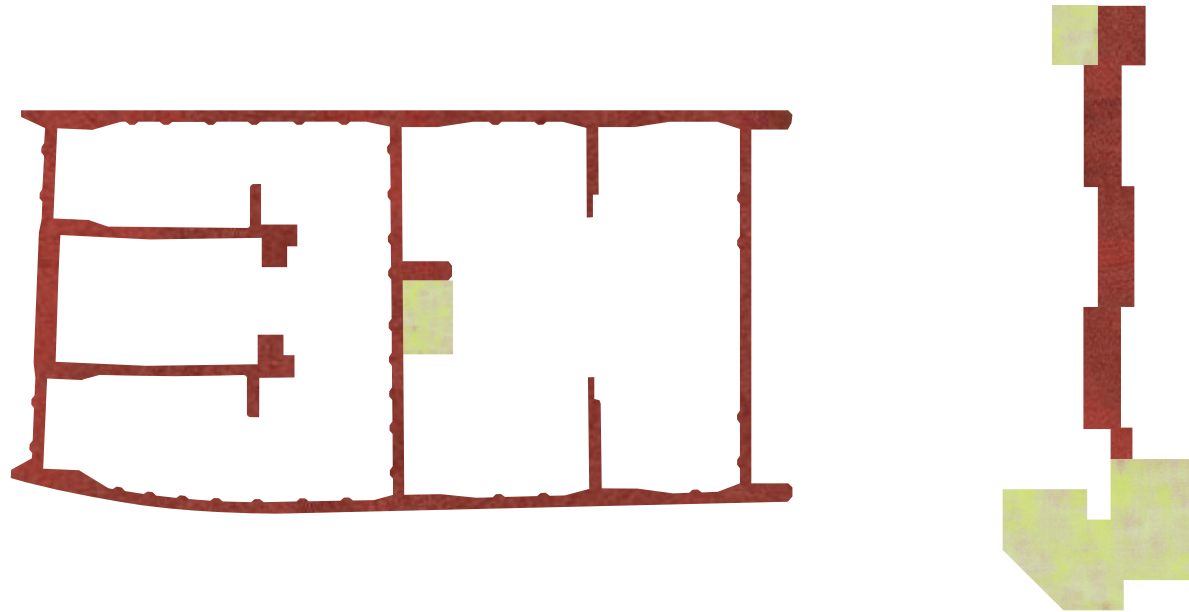
Een opzet die het principe van een (winkel)straat volgt waarbij collectieve en private ruimten aan een lineaire route liggen, eventueel met een accent aan begin of eind.

3 _ Boom

Een opzet waarbij collectieve en private ruimten bereikt worden via routes die aftakken vanaf een hoofdroute. Er ontstaat vanzelf hiërarchie tussen rustige en drukke, meer publieke en meer private zones.

4 _ Kern

Een opzet waarin de collectieve ruimte(s) geclusterd zijn in een centrum geeft de mogelijkheid om op deze levendige kern relatief rustige en privaat aanvoelende woonclusters aan te takken.



Illustraties

- 1 - Rondgaande bovenstraat verbindt woningen met collectief hart in het Justus van Effenblok, Rotterdam.
- 2 - Brede binnenstraat verbindt woningen met collectieve woonkamer, fitnessruimte en kapel in woongroep Lavendelstraat, Haarlem.
- 3 - Monumentaal trappenhuis verbindt verschillende vleugels met collectieve ruimten in Huize Lydia, Amsterdam.
- 4 - Collectieve ruimten vormen het hart van het Utrechtse OverHoop en zijn zowel binnendoor als van buitenaf bereikbaar.
- 5 - Collectieve lobby en monumentaal trappenhuis in Het Nieuwe Huis, Amsterdam.
- 6 - Tussenhal in Het Hallehuis, Amersfoort

Advies per categorie

1 _ Ketting

_ Zorg bij een kettingstructuur voor oriëntatie door de circulatie slechts op één of enkele herkenbare en overzichtelijke plekken te verbinden met buiten, zowel visueel als fysiek.

_ Verdeel collectieve ruimten met verschillende kwaliteiten en betekenis in de dagelijkse of wekelijkse routine over de gehele ketting zodat er op alle plekken ontmoeting kan plaatsvinden.

2 _ Straat

_ Zorg bij een straat-principe dat private ruimtes zoals slaapkamers voldoende afstand hebben tot relatief belangrijke collectieve en/of drukbezochte functies.

_ Een straat-principe uitgevoerd als inpandige corridor is functioneler als ontmoetingsruimte wanneer daglicht kan worden ervaren, bijvoorbeeld via aanliggende collectieve ruimten met doorzicht naar de gevel.



3 _ Boom

_ Zorg bij een boomstructuur voor hiërarchie in de routing en een hoofdroute die als zodanig herkenbaar is, bijvoorbeeld door een afwijkende vormgeving en directe koppeling aan hoofdentree en veelgebruikte collectieve ruimten.

_ Beperk het aantal secundaire verbindingen. Tussendeuren die zijtakken onderling verbinden maken informeel contact mogelijk tussen subgroepen, maar vertroebelen ook de hiërarchie. Zorg dat eventuele informele routes naar buiten die zo ontstaan altijd langer zijn dan die via de hoofdroute.

4 _ Kern

_ Bij een centrale opzet is het meeontwerpen van een 'nu-even-niet-route' die langs maar niet door de collectieve ruimte naar buiten loopt extra van belang, anders zullen bewoners geneigd zijn terras- of bergingdeuren als entrees te gaan gebruiken.

3.3 relatie publiek, collectief, privaat

De overgang tussen de publieke ruimte en de private leefwereld is misschien wel het belangrijkste aspect in het ontwerp van woonomgevingen. De gedeelde woonvorm met intensief gebruikte collectieve ruimtes voegt hier één of meer lagen aan toe: van publiek naar collectief, van collectief naar wooncluster, van wooncluster naar private woon-eenheid en tussen privaat en publiek. Al deze transitie vereisen aandacht in ontwerp en uitvoering, waarbij ook hier de positie van de entree naar het private domein het belangrijkste is. De analyse van verschillende gedeelde woonvormen gaf vijf principes van thuis komen, van een traditionele entree aan de openbare straat tot voordeuren gelegen in een collectieve woonkamer. Iedere oplossing kent eigen voordelen, beperkingen en aandachtspunten.

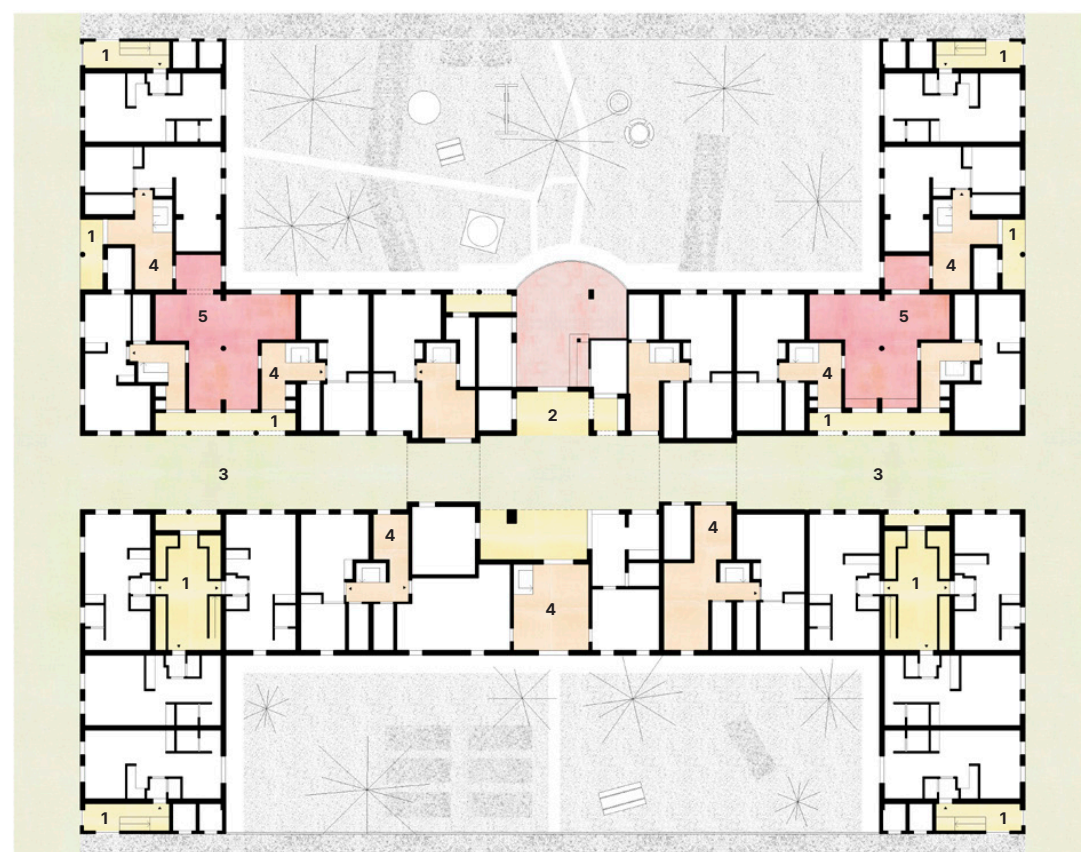


Het Hallehuis, Amersfoort, 1984
34 wooneenheden in 6 woongroepen

Een voorbeeld van hoe een groter complex een zachte landing kan maken in een gewone woonbuurt. Vier decennia aan bewoning laten de langetermijnwaarde zien van gelaagde collectiviteit in dit project, zowel sociaal als ruimtelijk verdeeld over meerdere schaalniveaus. De openbare straat die het woonensemble doorkruist zoekt de spanning op tussen toe-eigening door de woongemeenschap en doorwaadbaarheid voor buurtbewoners.

Algemeen advies

- Ontwerp gedeelde woonvormen altijd vanuit gelaagde schaalniveaus en oog voor territorialiteit. Bouw geleidelijke overgangen in van private ruimtes naar kleinschalige gemeenschappelijke woonclusters, naar complex, buurt en dorp of stad. Geef elk tussenniveau een duidelijke sociale betekenis en maak deze gelaagdheid helder leesbaar voor bewoners en bezoekers, bijvoorbeeld door ruimtelijke proporties, materialisering, kleur en/of inrichting. Ontwerp zachte overgangszones, zoals voortuinen aan de straat en leefgalerijen op hoogte, op de grens van eigenaarschap en ontmoeting.
- Zorg voor voldoende afstand tussen publieke ruimte en de meest private delen van de woning, maar waarborg tegelijk voldoende ‘ogen op straat’ door woonkamers of keukens zicht te geven op kwetsbare publieke of collectieve routes in het complex.
- Ontwerp altijd een ‘nu-even-niet-route’ tussen het private en publieke domein. Een woningentree aan een collectief hof of cul-de-sac, of gelegen in een collectieve verblijfsruimte, stimuleert ongeplande ontmoeting, maar kan ook ongemak veroorzaken doordat men niet ongezien kan thuis komen of vertrekken. Maak deze secundaire route wel altijd langer dan de sociale route.



Het Hallehuis, Amersfoort, 1984
34 wooneenheden in 6 woongroepen

- 1 - entrees woongroepen en HAT-eenheden liggen in nissen en cul-de-sacs die fungeren als privacybuffer naar openbare tussenstraat
- 2 - de bijeenkomstruimte ligt aan een centraal pleintje met terugliggende privacy-buffer en doorzicht naar het hart van de tuin (zie ook illustratie rechts)
- 3 - de centrale as met overbouwde openbare straat zoekt spanning op tussen doorwaadbaarheid en toe-eigening door leden van de woongemeenschap
- 4 - ongezien thuiskomen en vertrekken binnen een woongroep is mogelijk via onafhankelijk functionerende hallen
- 5 - de doorwaadbare collectieve woonkamer verbindt de hallen en is tevens de meest logische verbinding naar de gemeenschappelijke tuin



Advies per principe

1 - Via openbare straat

Voordeuren naar wooneenheid liggen direct aan de publieke ruimte, eventuele collectieve binnen- of buitenruimtes worden bereikt via de openbare straat of via een achterdeur.

— Een principe dat eenvoudig opgaat in een traditionele woonbuurt, maar weinig doet voor de woongemeenschap zelf. De alledaagse routing valt niet vanzelf samen met spontane ontmoeting en het is onduidelijk welke burens tot je kerngroep behoren. Verdeel voorzieningen zoals brievenbussen, wasmachines, (fiets-)parkeerplekken etc. daarom strategisch over het project, zodat men toch regelmatig burens en collectieve (buiten-)ruimten passeert.

2 - Via woonerf

Voordeuren liggen aan een open collectieve ruimte die een ontspannen bufferzone vormt tussen de woonfuncties, collectieve functies en de buitenwereld.

— Het is een vriendelijk principe dat bij kan dragen aan de leefbaarheid van stad of dorp, maar tegelijk is het gevoelig voor overlast door buitenstaanders. Zorg voor voldoende afstand tussen voordeuren, woonkamers of keukens en semi-publieke routes die over het erf lopen. Ontwerp subtiele hints die bezoekers informeren dat zij zich in het collectieve domein bevinden. Zorg voor voldoende 'ogen op het erf' door woonkamers of keukens op verschillende delen van het erf te richten.

— Voorkom overmaat aan onbestemde en onbeminde ruimte. Deel een vrij doorwaadbaar erf op in zones met geleidelijke overgang van collectieve naar private (buiten)ruimten.

Het Hallehuis, Amersfoort, 1984

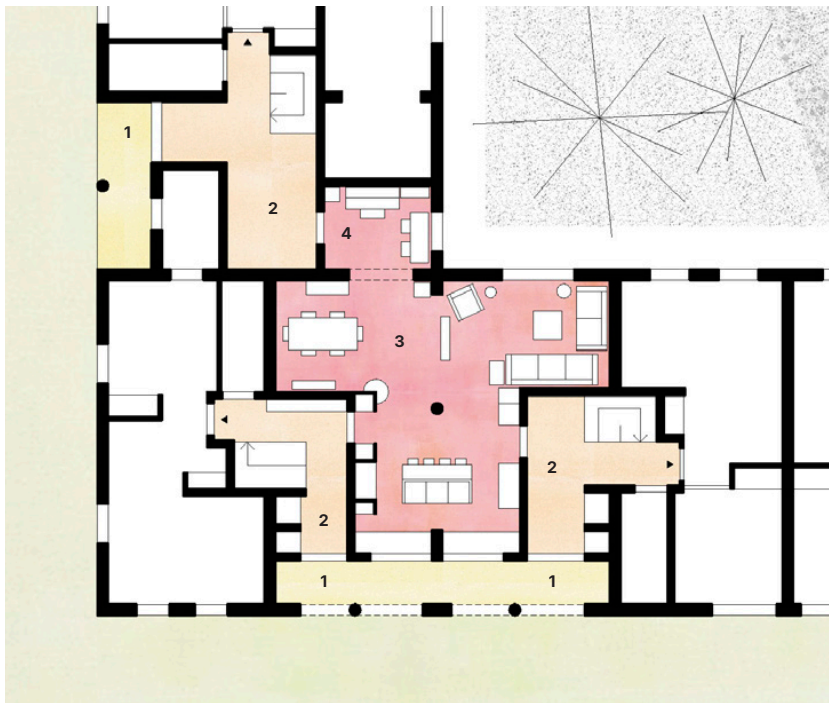
34 wooneenheden in 6 woongroepen

1 - de entrees van de woongroepen liggen in nissen die fungeren als privacybuffer naar de openbare tussenstraat (zie ook illustratie linksboven)

2 - ongezien thuiskomen en vertrekken binnen een woongroep is mogelijk via onafhankelijk functionerende hallen, men passeert telkens maximaal twee burens

3 - de doorwaadbare collectieve woonkamer verbindt de hallen, maakt het mogelijk een rondje te lopen en is tevens de meest voor de hand liggende verbinding naar de tuin

4 - verdekt geplaatste tussendeuren maken het gehele project doorwaadbaar zonder de ervaring van huiselijkheid te verstoren (zie illustratie rechtsboven)



3 _ Via collectief hof of cul-de-sac

Voordeuren liggen aan een collectief hof of collectieve straat omsloten door het woongebouw.

_ Het thuiskomen langs een besloten gedeelde buitenruimte is waardevol voor zowel ongeplande ontmoeting als gevoel van geborgenheid en eigenaarschap van de woongemeenschap. Creëer daarbij een in vorm en materiaal afwijkende bufferzone van circa 1 à 3 meter tussen de privéwoning en het collectieve hof voor een goede balans tussen sociaal contact en ervaring van privacy.

4 _ Via collectieve hal

De voordeuren van private woonruimtes liggen rond een overmaatse collectieve hal of gangruimte die aanleiding geeft tot ontmoeting en gezamenlijke activiteiten.

_ Een collectieve ruimte die samenvalt met verkeersruimte kan verblijfskwaliteit krijgen wanneer er slechts een beperkt aantal woningen van afhankelijk zijn (3 à 6 voordeuren) en men bij het openen van deuren niet direct de meest private ruimten van de woning ziet.

5 _ Via collectieve woonkamer

De voordeuren van private woonruimtes worden bereikt via een collectieve woonkamer of woonkeuken waarin verkeersruimte en verblijfsruimte samenvallen.

_ Een variant met de meest intieme relatie tussen het collectieve en private domein. Het is belangrijk dat alleen een vaste kleine groep bewoners afhankelijk is van deze route en dat hun private entrees visueel of fysiek op enige afstand worden gesitueerd. Een goede akoestische scheiding naar de private ruimtes is essentieel.

taxonomie

voorbeeldprojecten in tekening en getal

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voorbeeldprojecten die de basis vormen van het onderzoek. De selectie omvat zowel historische als hedendaagse woonvormen en laat door haar diversiteit zien hoe collectiviteit in het wonen zich telkens anders manifesteert. Ieder project is gekozen uit een bredere groep verwante voorbeelden en staat zo symbool voor een stroming, stedenbouwkundige vorm of sociaal-culturele ontwikkeling binnen de gedeelde woonvorm. De overeenkomsten en verschillen in ruimtelijke organisatie, de verhouding tussen private en gedeelde ruimte en de relatie tussen bewoners, gebouw en buurt vormen de basis voor de analyse en aanbevelingen uit het voorgaande hoofdstuk.

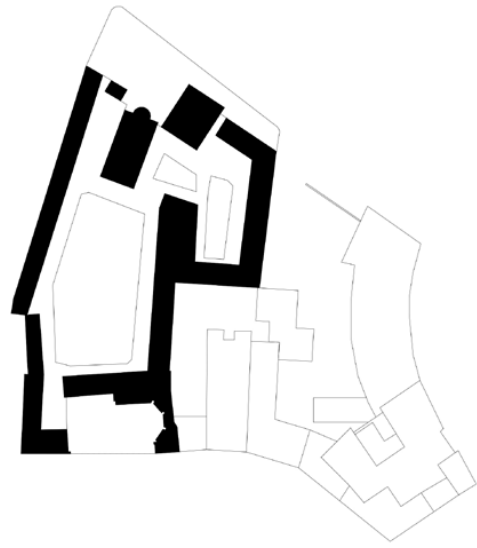
Het overzicht is te beschouwen als een taxonomie van de gedeelde woonvorm in de meest brede definitie. Aan de hand van drie terugkerende thema's wordt samengevat hoe collectiviteit in het wonen vorm krijgt: de achterliggende motivatie voor het delen, de functies en schaalniveaus die gedeeld worden en de ruimtelijke of maatschappelijke relevantie van het project. De tekeningen tonen de stedenbouwkundige opzet en één of meerdere relevante plattegronden waarin de collectiviteit ruimtelijk tot uitdrukking komt. Het betreft een vereenvoudigde weergave; voor volledige projectdocumentatie wordt verwezen naar de literatuur.

Berekeningsmethodiek
Getalsmatig wordt inzicht gegeven in het aantal wooneenheden en het bruto oppervlak van het project als geheel: alle bewoonbare ruimtes inclusief collectieve ruimtes, verkeersruimtes, techniek, wanden en gevels die het wonen mogelijk maken. Daarbij wordt aangegeven welk percentage hiervan bestaat uit netto collectieve ruimte voor bewoners, dit is exclusief alle collectieve verkeersruimten, technische ruimten en garages die in een 'gewoon' woongebouw ook aanwezig zouden zijn. Het percentage collectieve ruimte voor de buurt wordt apart benoemd en omvat maatschappelijk of (deels) commerciële functies die bijdragen aan de omgeving.

Om de vergelijkbaarheid tussen projecten te waarborgen omvat het bruto oppervlak ook interne verkeersruimtes zoals corridors en galerijen die open zijn naar de buitenlucht. Verbredingen in de verkeersruimte die kwaliteit toevoegen aan de gedeelde woonvorm zijn meegerekend als collectieve ruimte. Inpandige garages, private terrassen en tuinen maken geen onderdeel uit van de berekening. Alle gegevens zijn indicatief en gebaseerd op beschikbare tekeningen, locatiebezoeken en gesprekken met bewoners.

Legenda
In de tekeningen wordt onderscheid gemaakt tussen ruimtes die dagelijks worden gedeeld door bewoners, aanvullende woonfuncties en functies gericht op de buurt.

- gedeelde dagelijkse leefruimtes
- gedeelde aanvullende woonfuncties
- buurtfuncties maatschappelijk
- buurtfuncties commercieel
- gedeelde buitenruimte
- gedeelde tuin



Begijnhof, Breda, 1534 (gesticht 1267)

Motivatatie gedeeld wonen

Het Begijnhof Breda ontstond in de 13e eeuw als religieuze leefgemeenschap voor alleenstaande vrouwen die gezamenlijk wilden wonen zonder toe te treden tot een kloosterorde. Begijnen legden geen eeuwige geloften af, maar organiseerden hun dagelijks leven wel collectief rond religie, zorg en onderlinge ondersteuning. Het hof bood een beschermde woonomgeving binnen de stad. Bewoonsters mochten eigen bezit behouden, buitenshuis werken, vaak in textielambachten of ziekenzorg, en eventueel ook het hof weer verlaten om te trouwen.

Gedeelde functies

Oorspronkelijk bood elk huisje plaats aan twee begijnen, die ieder een kamer met bedstee en stookplaats tot hun beschikking hadden. Ze deelden de tuin met faciliteiten zoals waterpomp (1), bleekveld (2) en moestuin (3). Aan de kop van de besloten binnenplaats was er een gemeenschappelijke kapel (4), bijeenkomstruimte (5, nu kantoorruimte) en een gedeelde toiletruimte (6). Rondom lagen diverse bergingen (7) en er was een wisselwoning voor tijdelijk bedlegerige personen (8). Het hof wordt nog steeds bewoond door alleenstaande vrouwen. Enkele woningen zijn nu als museum ingericht (9) en toegankelijk voor bezoekers.

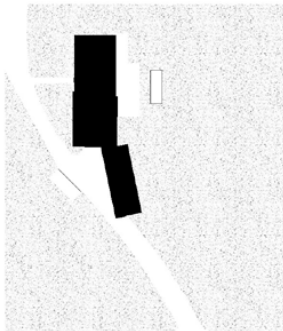
Relevantie

Begijnhoven ontstonden in de 12e en 13e eeuw in de Lage Landen en verspreidden zich door delen van West-Europa. De introverte opzet en hoge architectonische samenhang wordt ingezet om de gemeenschappelijke woonsfeer ruimtelijk te ondersteunen. Na de reformatie verdwenen de meeste katholieke begijnhoven, maar in de protestantse liefdadigheidshofjes leefde de stedenbouwkundige typologie voort.



aantal woningen	29
aantal bouwlagen	2
bruto oppervlak	3850m²
waarvan collectief voor bewoners	10,7%
collectief voor buurt	2,4%
collectieve buitenruimte	2050m²
stedenbouw	hof
routing	ketting





aantal woningen	1
aantal bouwlagen	1,5
bruto oppervlak	340m ²
waarvan collectief	68%
collectieve buitenruimte	circa 2000m ²
stedebouw	woonerf
routing	kern



Bruntingerhof, Orvelte, circa 1600 (voorhuis 1728)

Motivatie gedeeld wonen

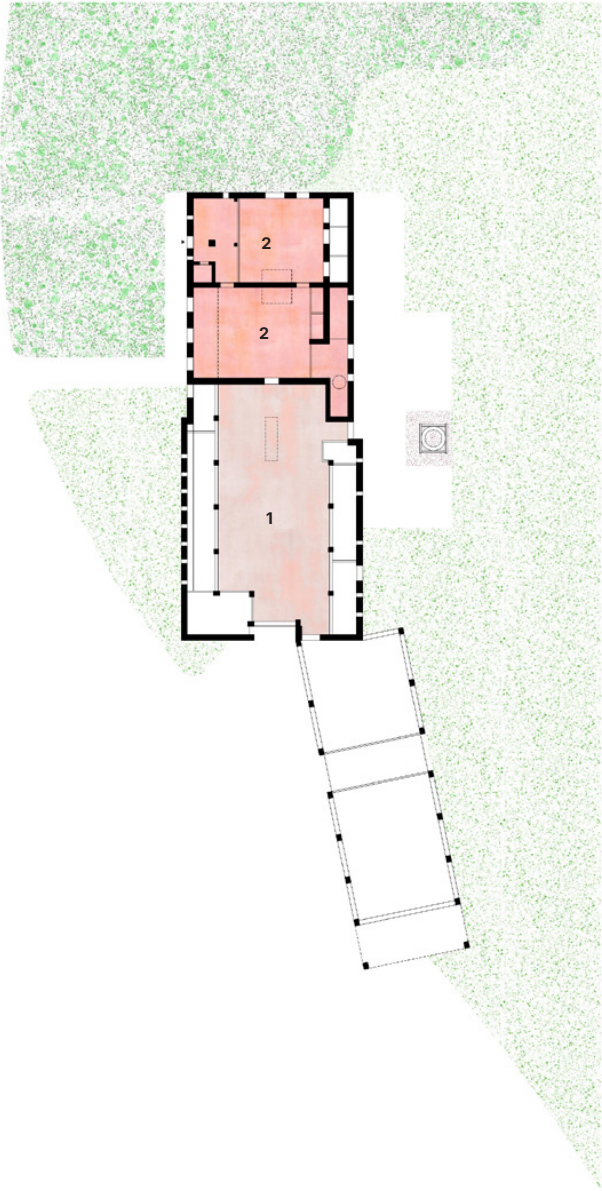
Tot de 19e eeuw was wonen en werken een veel meer collectieve aangelegenheid. Meerdere generaties van een familie leefden en werkten onder één dak, vaak samen met personeel. Privacy speelde een kleinere rol, ook in rijkere huishoudens was het delen van ruimtes gebruikelijk. Deze collectiviteit ontstond niet vanuit een expliciete samenwoonvisie, maar vanuit pragmatisme in een samenleving met lange reistijden, beperkte warmtebronnen en een grote wederzijdse afhankelijkheid. Op het platteland was de woonvorm nauw afgestemd op het agrarische bedrijf en vormden bewoners, knechten, dienstmeiden en dieren lange tijd één huishouden.

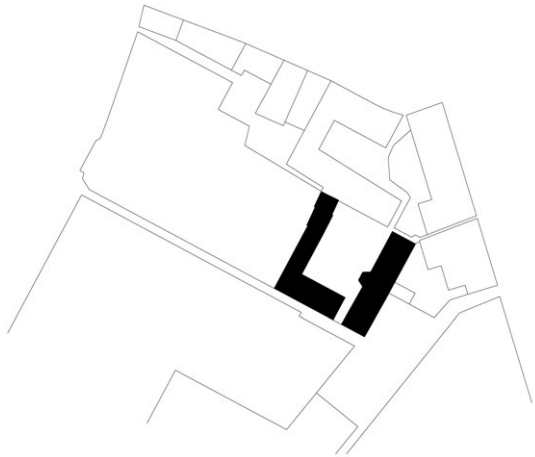
Gedeelde functies

Het hallehuis is een boerderijtypologie die zich, vooral in Noordoost-Nederland, ontwikkelde van een rechthoekig gebouw met stal (1) en woning in één ruimte tot een lang-gerekte vorm met meerdere compartimenten. Rond centrale woon- (2) en werkruimtes lagen bedsteden, personeel sliep vaak op zolder. De ruimtelijke opzet zorgde voor voortdurende interactie tussen familieleden, knechten en bezoekers. Het Bruntingerhof is een vroeg 17e-eeuws hallehuis, dat in 1967 uit Bruntinge is verplaatst naar museumdorp Orvelte.

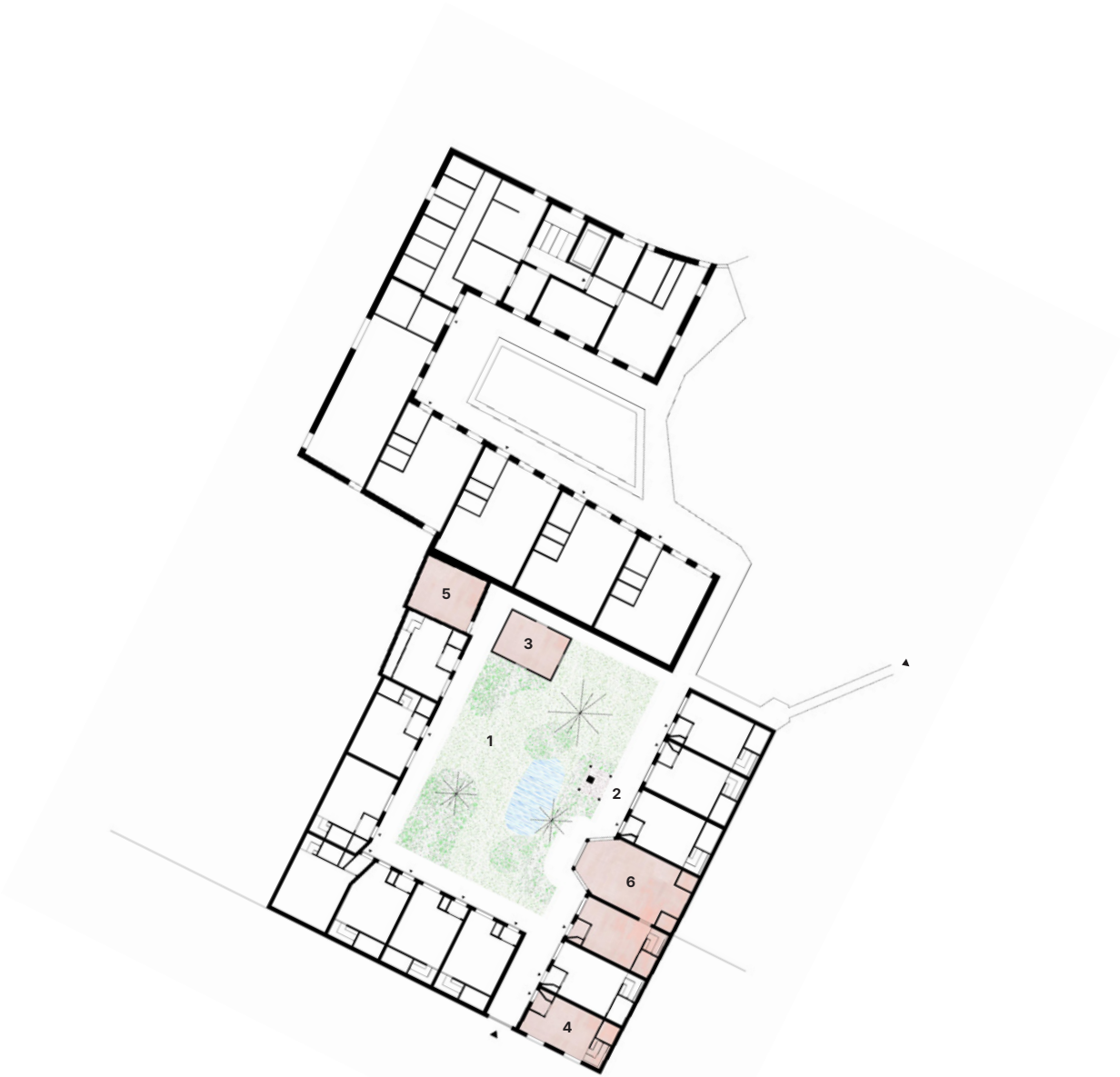
Relevantie

Het leven op het boeren erf, maar ook in koopmanshuizen in de stad, laat zien dat gedeeld wonen, meergeneratiewonen en de nabijheid van wonen en werken diep verankerd zijn in de Nederlandse geschiedenis. Na een eeuw van functiescheiding en individualisering staan beleid en regelgeving een hedendaagse voortzetting of heropleving daarvan vaak in de weg.





aantal woningen	11
aantal bouwlagen	2
bruto oppervlak	740m ²
waarvan collectief	15%
collectieve buitenruimte	220m ²
stedenbouw	hof
routing	ketting



Hofje van Bakenes, Haarlem, 1663 (gesticht 1395)

Motivatie gedeeld wonen

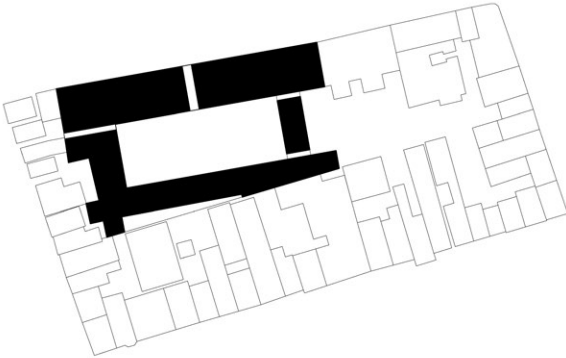
Vanaf de 15e eeuw werden in Nederland liefdadigheidshofjes gesticht, gefinancierd uit nalatenschappen van welgestelde particulieren, in dit geval de koopman Dirck van Bakenes. Een hofje bood armlastige ouderen zonder sociaal vangnet, meestal ongehuwde vrouwen of weduwen, een betaalbare en ordelijke woonvorm, omringd door lotgenoten, toch onderdeel van het stadsleven. De kloosterachtige opzet had geen religieuze lading meer, het was een praktisch model voor het groeperen van kleine woningen op achterafkavels.

Gedeelde functies

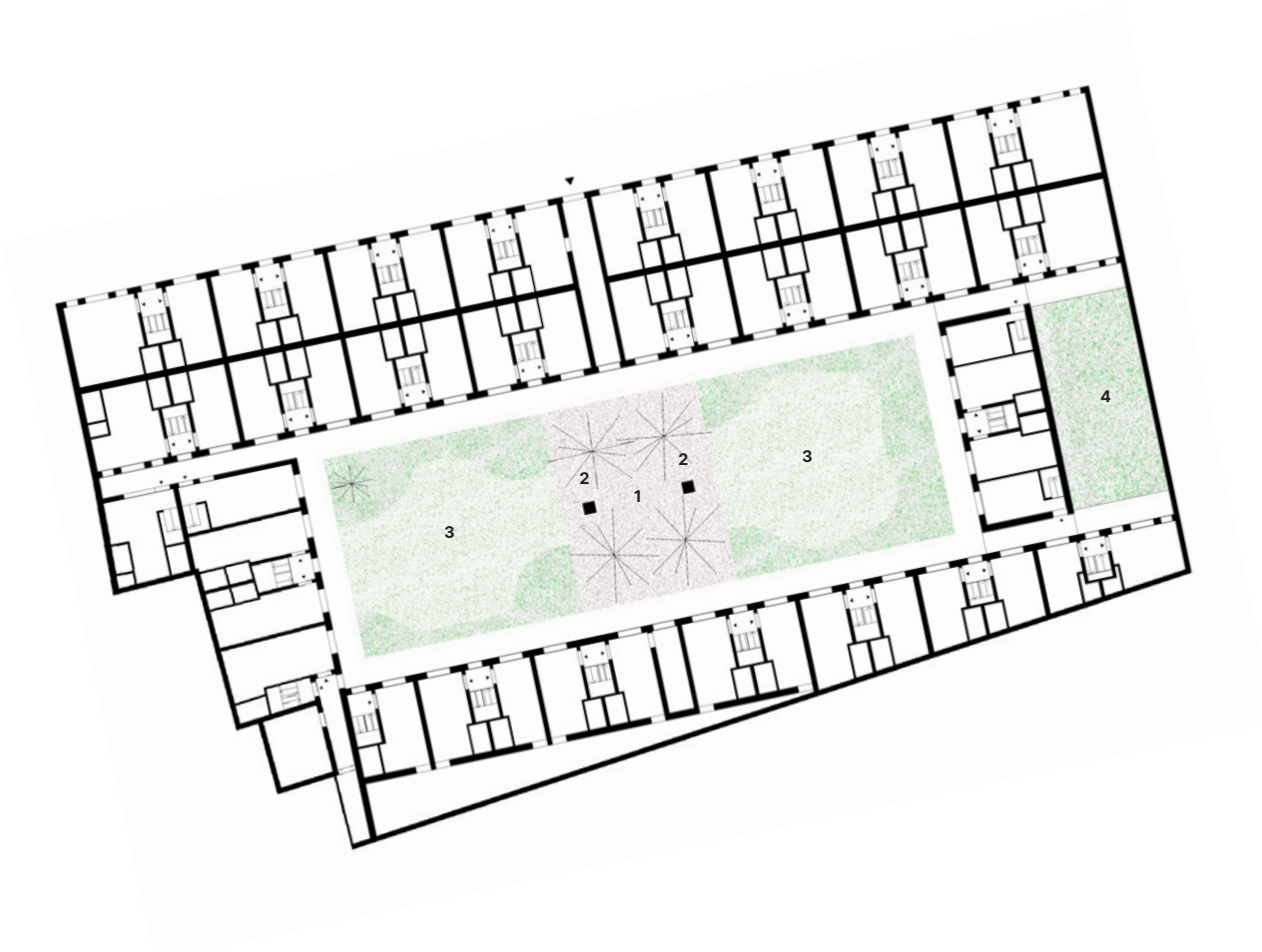
De collectiviteit ligt besloten in de stedenbouwkundige vorm. Het Hofje van Bakenes is slechts bereikbaar via een tweetal stegen die 's avonds worden afgesloten. De eenzijdige oriëntatie van de kleine woningen met boerendeuren en zitjes aan de rondgaande stoep zorgen voor spontane ontmoeting. Oorspronkelijk woonden er 20 vrouwen in 13 woningen, tegenwoordig woont men zelfstandig. De gedeelde functies, zoals tuin en bleekveld (1), waterpomp (2) en bergruimte (3), zijn aangevuld met een logeerkamer (4) en werkplaats (5). Net als bij veel andere hofjes is er een regentenkamer (6), bestemd voor activiteiten van de externe bestuurders. Tegenwoordig wordt deze ook uitgeleend aan bewoners voor verjaardagen of kerstdiner en verhuurd aan derden.

Relevantie

Het hofje als stedenbouwkundig model is evenwel geschikt voor verschillende leeftijdscategorieën en is eenvoudig in te passen als wijze van verdichting in zowel steden als dorpen. De huidige bewoonsters waarderen dat in het in 2007 aan de noordzijde aangebouwde Johannes Enschedé Hof ook jongere stellen wonen en geven aan dat ze ook in hun eigen groep meer diversiteit in leeftijd en geslacht zouden wensen.



aantal woningen	65
aantal bouwlagen	2,5
bruto oppervlak	4100m ²
collectieve buitenruimte	670m ²
stedebouw	hof
routing	ketting



Karthuizerhof, Amsterdam, 1650

Motivatie gedeeld wonen

Het Karthuizerhof is gerealiseerd in opdracht van de Huiszittenmeesters, door het stadsbestuur aangestelde regenten die de armenzorg overzagen. In een statig complex aan de rand van de stad werden circa 100 arme ongehuwde vrouwen en weduwen ondergebracht, al dan niet op leeftijd, soms met kinderen. Behalve een woning, ontvingen de bewoonsters brandstof, brood, kaas en wat zakgeld. De beschermde woonvoorziening was naast liefdadigheid ook een instrument van de stedelijke elite om religieuze en morele verantwoordelijkheid te tonen en sociale orde te bevorderen.

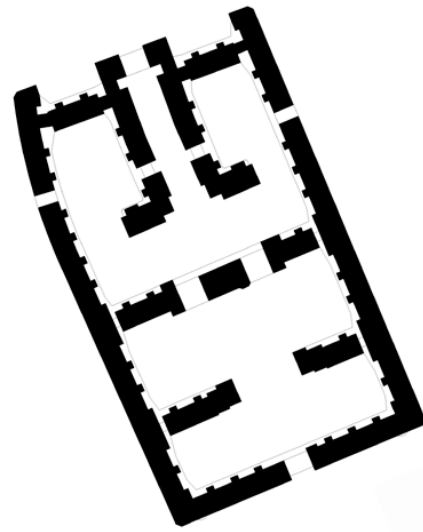
Gedeelde functies

Vier gestapelde 1-kamerwoningen delen telkens een entreehal, maar men woonde in principe zelfstandig. Een deel van de rug-aan-rugwoningen heeft entrees aan de straat, de overige voordeuren liggen in het hof, achter een doorgang met afsluitbare poort. Men deelde een pleintje (1), twee waterpompen (2), twee siertuinen (3) en een moestuin (4). Tegenwoordig worden deze naderhand tot HAT-eenheden samengevoegde woningen toegewezen door een woningcorporatie, maar het specifieke besloten karakter zorgt nog altijd voor een sterk gevoel van nabuurschap.

Relevantie

Het project heeft met de hoftypologie een indrukwekkende dichtheid bereikt en vormt nog altijd een geliefd binnenstedelijk woonmilieu, ondanks de kleine woningen. Het wordt vaak gezien als sociale woningbouw avant la lettre: het complex werd gefinancierd en bestuurd door regenten verbonden aan het stadsbestuur, ontworpen door de stadsarchitect en het maakte woonkwaliteit toegankelijk voor een specifieke doelgroep die anders niet aan bod kwam.





Justus van Effenblok, Rotterdam, 1922

Motivatie gedeeld wonen

Snelle industrialisatie leidde begin 20e eeuw tot een trek naar de stad, met woningnood en slechte woonomstandigheden tot gevolg. Het Justus van Effencomplex werd gebouwd als experimenteel woonblok voor gezinnen van havenarbeiders. In een zeer groot en tegelijk dorpsachtig ensemble komen moderne ideeën over rationaliteit en functionalisme samen met sociaal-democratische idealen over verheffing, gemeenschapszin en het verbeteren van het dagelijks leven door middel van architectuur.

Gedeelde functies

Het complex zet een uitvergroete variant van het traditionele hofje in als organiserend principe. Een ring van tweelaagse arbeiderswoningen wordt gestapeld. De voordeuren van de benedenwoningen liggen aan het hof, de bovenwoningen worden ontsloten via een brede 'bovenstraat' (1), bereikbaar via ruime collectieve trappenhuizen (2) en liften, waarin zelfs de broodkar mee omhoog kon. Deze opzet verhoogde de dichtheid en creëerde collectieve buitenruimtes waar ontmoeting tussen bureen en toezicht op spelende kinderen vanzelfsprekend waren. Het gemeenschappelijke bad- en washuis vormde het hart van het complex; tegenwoordig bevinden zich hier een café en kunstgalerie (3) met buurtfunctie.

Relevantie

Het project is een belangrijk historisch voorbeeld waarin verdichting, betaalbaar wonen en gemeenschapsvorming architectonisch en stedenbouwkundig vorm kregen. De galerij als in de lucht hangende straat was een revolutionaire uitvinding die laat zien dat het, onder de juiste voorwaarden, mogelijk is om via ontwerp de grens tussen publieke, collectieve en private ruimte succesvol te verschuiven.



aantal woningen	154
aantal bouwlagen	4
bruto oppervlak	18.630m ²
waarvan collectief voor buurt	4%
collectieve buitenruimte	3150m ²
stedenbouw	hof
routing	ketting

N





Huize Lydia, Amsterdam, 1924

Motivatatie gedeeld wonen

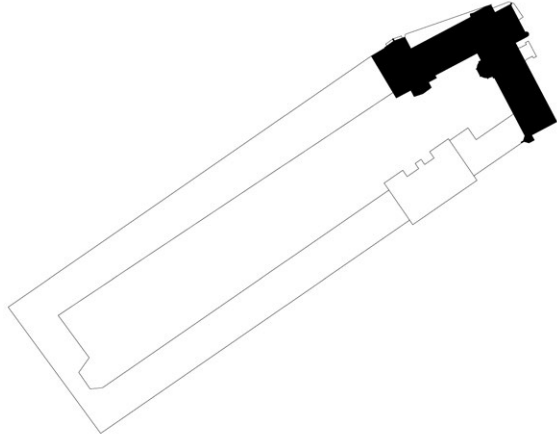
In het begin van de twintigste eeuw nam het aantal alleenstaande vrouwen in de stad sterk toe. Zij hadden vaak een eigen inkomen, maar nauwelijks toegang tot passende woonruimte. Religieuze organisaties maakten zich zorgen over zedelijkheid en gemeenschapsvorming in de grote stad, vooral waar het vrouwen betrof. Huize Lydia werd opgezet als antwoord op deze maatschappelijke verandering: het bood jonge vrouwen de mogelijkheid om zelfstandig te wonen in een veilige en verzorgde omgeving met ruimte voor onderlinge ontmoeting, in afwezigheid van mannen.

Gedeelde functies

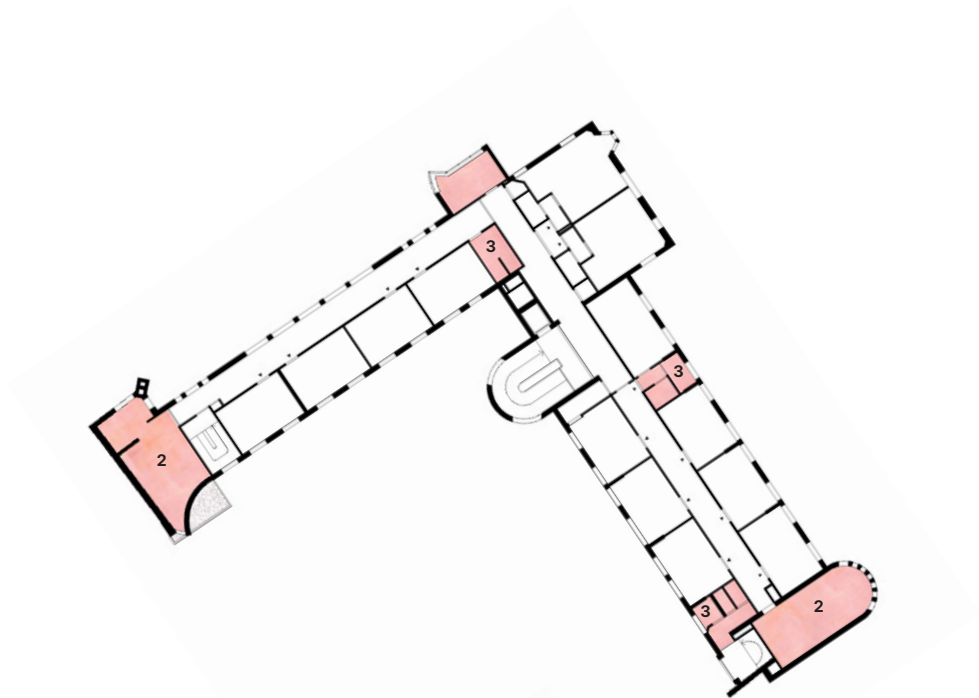
Men kwam binnen in een lobby met conciërge (1), kon linksaf naar de eetzaal met gaarkeuken, rechtsaf naar de conversatiezaal of via de monumentale trap omhoog naar de kapel en de private kamers. Men woonde op 15m² met gedeeld sanitair op de gang. Na de oorlog woonden er eerst verpleegsters in opleiding en daarna activistische krakers. In 1983 zijn de woonverdiepingen verbouwd tot losse HAT-eenheden en acht groepswoningen voor jongvolwassenen met gedeelde woonkeuken (2) en sanitair (3). Sindsdien functioneren de onderste verdieping en kelder afzonderlijk als buurthuis (4) met culturele ruimte (5), nu aangevuld met een voorschool (6) en daaronder een inclusieve gym.

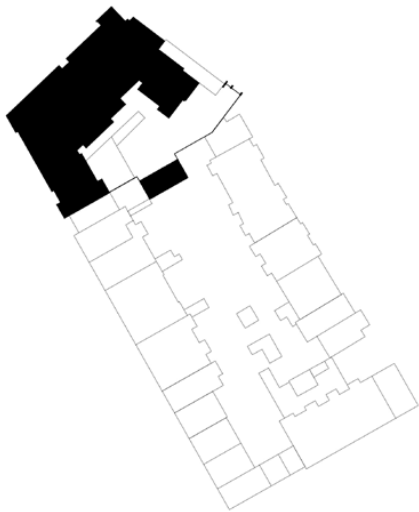
Relevantie

In een tijd waarin alleenstaanden opnieuw kansarme en kwetsbare groepen zijn, is het interessant de gedeelde woonvorm te zien als mogelijke bron van emancipatie, socialisatie én zelfstandigheid. De turbulente geschiedenis toont aan dat een goed gebouw verschillende gedeelde woonvormen door de tijd kan dragen. Helaas bedreigt top-down toewijzingsbeleid momenteel de sociale samenhang.



aantal woningen	52 wooneenheden
aantal bouwlagen	5 + kelder
bruto oppervlak	3750m²
waarvan collectief voor bewoners	10%
collectief voor buurt	17,5%
collectieve buitenruimte bewoners	15m²
collectieve buitenruimte buurt	380m²
stedenbouw	onderdeel stadsblok
routing	boom





Flatgebouw Jozef Israëlsplein, Den Haag, 1925

Motivatie gedeeld wonen

Vanaf begin 20e eeuw ontstonden in Nederland initiatieven voor appartementengebouwen voor welgestelden. Regelgeving maakte het stapelen van grotere woningen rond een collectieve ontsluiting lange tijd lastig. Pas in de jaren '20 werd deze woonvorm vaker gebouwd, vooral in Den Haag, mede door de aanwezigheid van veel ouderen, alleenstaande vrouwen en reizende families. Het woningtekort raakte ook de hogere middenklasse en huishoudelijke hulp werd schaarser. Het concept 'woonhotel' speelde hierop in door naast gebouwonderdelen ook voorzieningen te collectiviseren.

Gedeelde functies

Het als woonhotel geadverteerde appartementengebouw aan het Jozef Israëlsplein had een inwonende conciërge (1), waarbij diensten konden worden besteld, en een centrale keuken in de kelder (2) voor bewoners die liever niet zelf kookten. Het gebouw beschikte over centrale verwarming en warm en koud stromend water in alle badkamers, slaapkamers en keukens. Elk appartement had een telefoonlijn naar buiten en een interne lijn naar de portiersloge. Bewoners konden daarnaast gebruikmaken van een biljartkamer (3), vijf gastenkamers (4) en vier garageboxen.

Relevantie

Het project bracht moderne ideeën over collectiviteit en efficiëntie in het stedelijke wonen naar Nederland. Met de introductie van gedeelde voorzieningen in het hogere segment is het een elegante en kleinschalige voorloper van hedendaagse commerciële co-livingconcepten. Het woonhotel was daarentegen wel meer gericht op langdurig eigenaarschap: bewoners waren zowel huurder als aandeelhouder en betrokken bij het bestuur van het gebouw.

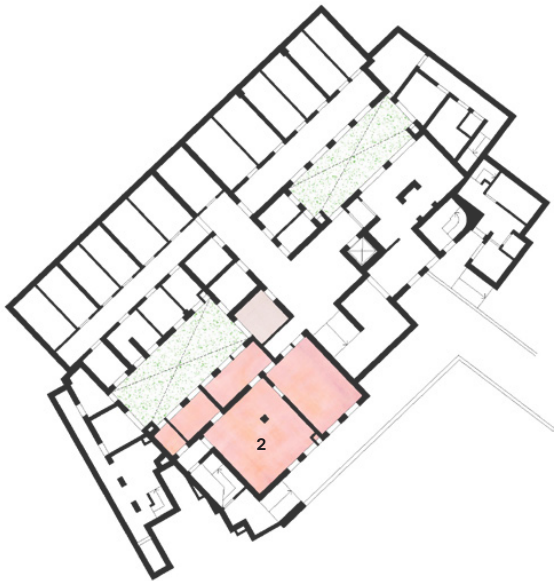
aantal woningen
aantal bouwlagen
bruto oppervlak
waarvan collectief

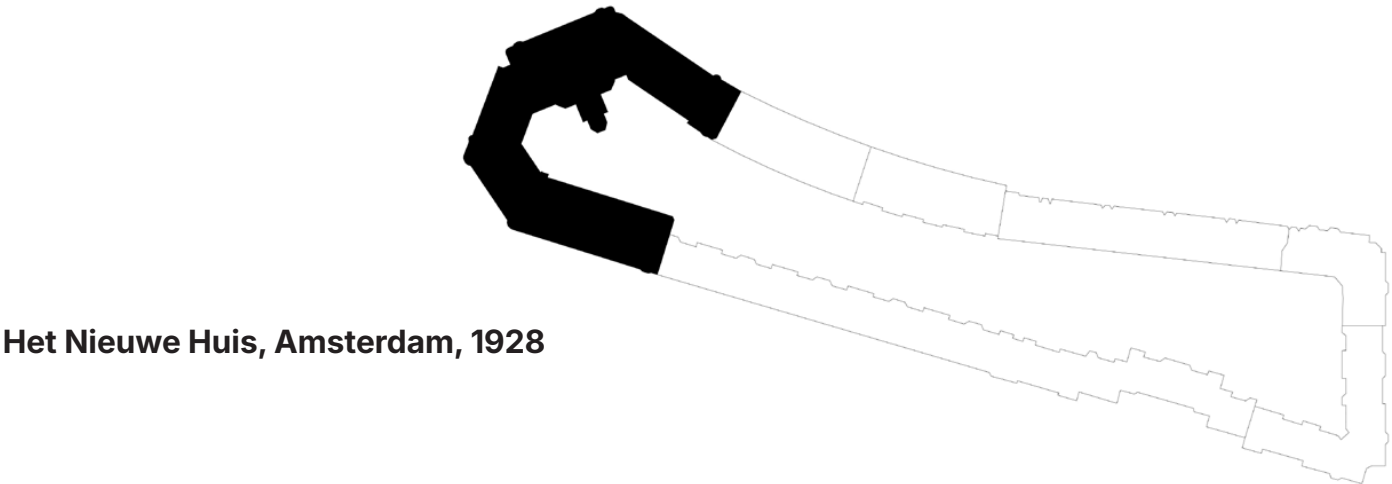
25 (2K, 3K, 4K, 5K en 6K appartementen)
4 + kelder
4650m²
4,3% (oorspronkelijk)

stedenbouw
routing

onderdeel stadsblok
boom

N





Het Nieuwe Huis, Amsterdam, 1928

Motivatie gedeeld wonen

Terwijl de ongehuwde man of vrouw al wel carrière kon maken in de stad, was men qua wonen afhankelijk van pensions of hospita's, met dure kamers en betuttelende regels. In deze context begon mej. Anna Kruys te werken aan een coöperatieve woonvorm, waar men voor hetzelfde geld met meer comfort, vrijheid en status zou kunnen wonen. Met de Coöperatieve Woningvereniging Samenwerking werd een imposant woongebouw ontworpen voor alleenstaande mannen én vrouwen uit de middenklasse.

Gedeelde functies

Men vond inspiratie in Amerikaanse flatgebouwen en het Duitse 'Einküchenhaus'. Bewoners komen binnen via een lobby met portier (1) en gaan per lift of statig trappenhuis naar een compacte woning zonder keuken. Maaltijden werden verzorgd in het coöperatieve restaurant (2). De kleinste types delen nog altijd collectieve douches en badruimte op de gang (3). Alle bewoners delen een tuin (4) en dakterras, een werk- en bijeenkomstruimte (5) naast de lobby en enkele logeerkamers (6). De plint wordt verhuurd aan buurtfuncties, zoals winkels (7) en een medisch centrum in het voormalige postkantoor (8). Vroeger was er boven het restaurant ook een openbare leeszaal. Beide zijn na de oorlog verdwenen, hier zit nu een Openbare Bibliotheek (2).

Relevantie

Ondanks grote veranderingen en spanningen in het gebouwbeheer verhuurt de woonvereniging al bijna 100 jaar woningen aan de oorspronkelijke doelgroep, zonder winst-oogmerk en volledig zelfgeorganiseerd. Er worden nog altijd portiers en schoonmakers ingehuurd, omdat bewezen is dat deze naast orde ook helpen de harmonie te bewaren en signaleren wanneer het even niet goed met iemand gaat.



aantal woningen	89 onzelfstandige eenheden (1K), 99 zelfstandige 2K- en 3K-woningen
aantal bouwlagen	7
bruto oppervlak	14.100m²
waarvan collectief voor bewoners	1,85%
collectief voor buurt	12,7%
collectieve buitenruimte	915m²

stedenbouw	onderdeel stadsblok
routing	boom



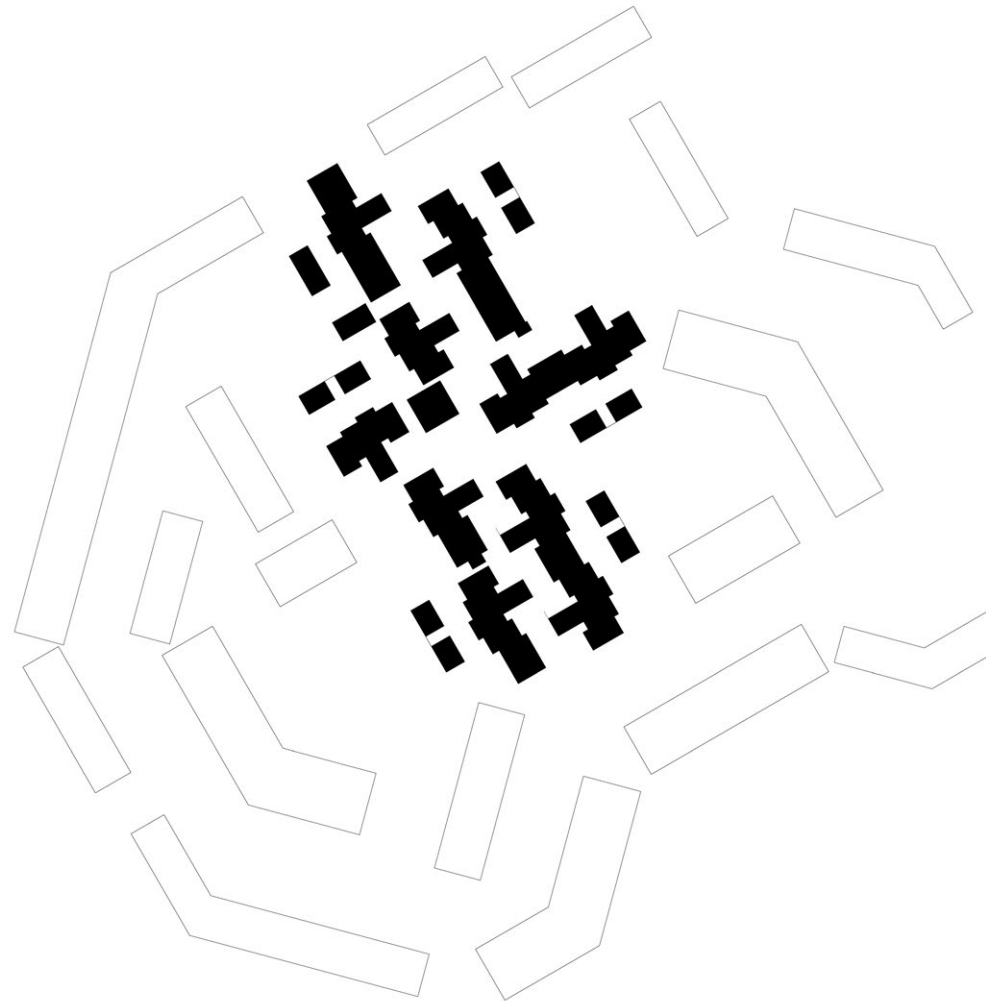
Experimentele Flats, Utrecht, 1971

Motivatie gedeeld wonen
De Experimentele Flats in de uitbreidingswijk Overvecht zijn gebouwd als antwoord op zorgen over de anonimiteit van het leven in een flatgebouw, dat in de jaren '60 steeds vaker werd toegepast in de volkshuisvesting. Het ontwerp introduceerde collectieve woonhallen tussen flexibel indeelbare appartementen met schuifwanden, om privacy en sociale interactie te combineren en een dorpsachtige sfeer te creëren met een zeker ingebouwd 'verenigingsleven'.

Gedeelde functies
Het project verdeelt het wonen over tien 'stadsvilla's' losjes geplaatst in een open parklandschap. Op iedere woonlaag fungeert de hal als gedeelde woonruimte (1) voor de vier woningen eromheen. De gedeelde ruimte is vrij te interpreteren en vereist onderhandeling en inzet van bewoners samen. Door de jaren heen zijn ruimtes verschillend ingericht, als zitkamer, speelruimte, atelier, biljartcafé en voor incidentele feesten en vergaderingen. De gedeelde ruimte is aanvullend, de ruime driekamerappartementen eromheen bieden veel woonkwaliteit, zeker naar huidige maatstaven.

Relevantie
Het project is een bijzonder voorbeeld van een laagdrempelige gedeelde woonvorm, waar zowel alleenstaanden, jong en oud, gescheiden ouders en kleine gezinnen samen leven in sociale woningbouw, onder beheer van een woningbouwvereniging. Tegelijk is het voorbeeldig als stedenbouwkundig ensemble: per cluster van telkens drie stadsvilla's zijn de collectieve woonruimten op een virtueel midden gericht, waardoor de onderlinge samenhang wordt benadrukt. De huidige brandveiligheidsregels zouden deze simpele en vrijblijvende tussenvorm van collectiviteit via overmaatse hallen helaas niet meer toestaan.





Wandelmeent, Hilversum, 1977

Motivatie gedeeld wonen

Geïnspireerd door Deense co-housing experimenten kwam een Nederlandse groep pioniers in 1969 met het initiatief voor wat later de Wandelmeent zou worden. Het doel was om de anonimiteit van de grote stad te doorbreken en vrouwen en kinderen uit het traditionele kerngezin te bevrijden in ‘een samenlevingsvorm die de grenzen van het gezin overschrijdt’. Met een dorpse opzet, gedeelde voorzieningen en zelfbeheer werd invulling gegeven aan het principe ‘samen doen wat samen kan’.

Gedeelde functies

Clusters van telkens 4 à 5 woningen voor kleine en grote huishoudens, met en zonder kinderen, delen een tuin, berging (1) en een grote woonkeuken (2). De woningen zelf hebben een eigen entree, sanitair en een klein keukenblokje. Verspreid door het project liggen aanvullende collectieve functies zoals een centrale ontmoetingsruimte (3), hobbyruimte (4), jeugdhonk (5), sauna, fitnessruimte en logeerkamers. De meanderende wandelstraten stimuleren dagelijks contact tussen bewoners en versterken het collectieve karakter van het woonmilieu. Het project is doorwaadbaar en ook enkele voorzieningen en activiteiten zijn open voor de omliggende buurt.

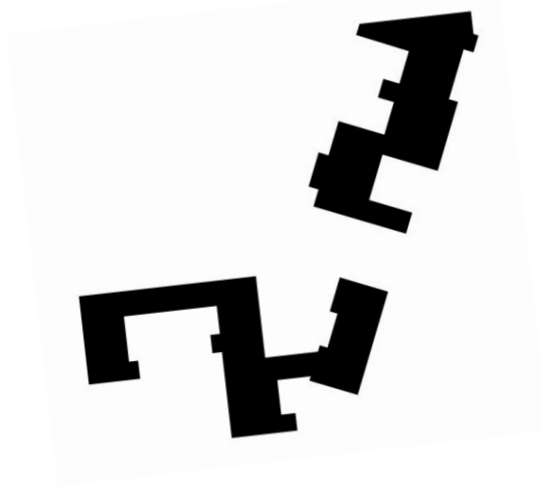
Relevantie

De Wandelmeent geldt als eerste Centraal Wonen-project van Nederland en laat zien hoe ruimtelijke opzet, gedeelde voorzieningen en zelfbeheer kunnen bijdragen aan langdurige sociale cohesie. Het project vormt een belangrijk historisch referentiepunt en sluit aan bij de bredere ambitie van de Hilversumse Meent als inclusieve wijk, waarin bewoners in verschillende levensfasen langdurig binnen dezelfde gemeenschap kunnen wonen.



aantal woningen	54
aantal bouwlagen	1-3
bruto oppervlak	5980m²
waarvan collectief voor bewoners	15%
collectief voor buurt	4%
collectieve buitenruimte	1050m²
stedenbouw routing	dorp-in-stad straat





CW Tanthof, Delft, 1981

Motivatatie gedeeld wonen

De Centraal Wonen-beweging wilde het isolement van het kerngezin doorbreken, maar anders dan bij communes, wel met behoud van een zekere sociale hiërarchie. Men nam daarom diverse huishoudens op in groepen, deze weer in clusters, die weer als woongemeenschap onderdeel werden van een buurt. Zo kent het project drie sociaal-ruimtelijke schaalniveaus tussen huishouden en buurt.

Gedeelde functies

Er zijn 175 kamers, of 'vlakjes', van gemiddeld 24m². Momenteel wonen hier 100 volwassenen met 10 kinderen. Bewoners huren naar behoefte één of meerdere 'vlakjes'. Groepen delen een woonkeuken en woonkamer (1). Doordat 3 tot 5 bewoners sanitair en vaak een kitchenette delen en bewoners toegang hebben tot verschillende groepsruimten, ontstaan ook 'tussenniveaus'. De clusters beschikken over een tuin, een wasmachineruimte (2), een fietsenberging (3) en klusruimte (4). Op projectniveau is er een bar-annex-ontmoetingsruimte (5), welke ook wordt opengesteld voor buurtorganisaties, een grote keuken, een ruimte voor yoga en dans (6) en een hobbyruimte met tuingereedschap, een moestuin (7) en een centraal gelegen groen projectplein (8).

Relevantie

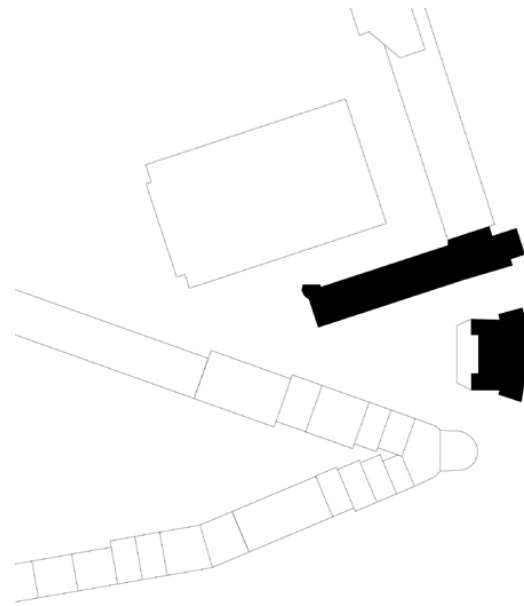
Het is een internationaal bekend voorbeeld van 'Cluster Cohousing': een gelaagde structuur biedt ontplooiingskansen, voorkomt isolement en heeft de voordelen van grote en kleine schaal binnen één project. Door losse ruimtes te huren en sanitair en keukens te delen, biedt het flexibiliteit voor veranderende huishoudens. Ook kunnen tieners relatief zelfstandig vlak bij hun ouders wonen. Helaas conflicteert deze opzet met huidige brand- en huurtoeslageregels, waardoor zulke projecten niet meer gebouwd kunnen worden.



aantal woningen	175 wooneenheden
aantal bouwlagen	2-4
bruto oppervlak	6250m²
waarvan collectief voor bewoners	13,5%
collectief voor buurt	3,8%
collectieve buitenruimte	2075m²
stedenbouw	stadsvilla
routing	straat

N
|





Het Kruispleingebouw, Rotterdam, 1981

Motivatie gedeeld wonen

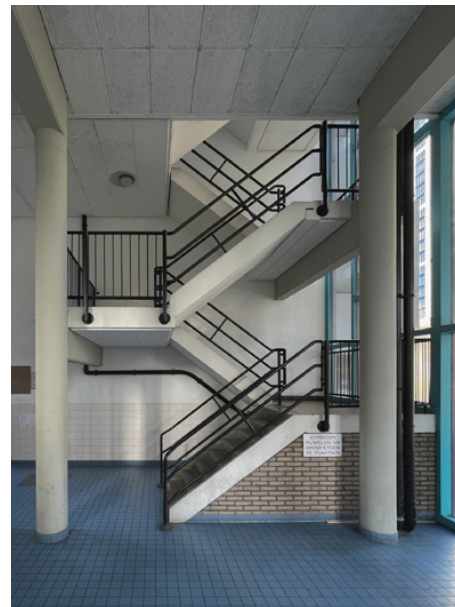
Het project reageerde op de prijsvraag 'Anders wonen' en zocht een passende sociale woonvorm voor de ongebonden jonge stedeling. Het is één van de meest creatieve interpretaties van de HAT-regeling, een in 1975 gelanceerde 'Nota Huisvesting alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens'. Vertrekpunt zijn generieke kamers van 21m² per persoon. Door deze in verschillende combinaties te groeperen zouden er meer flexibele en betaalbare alternatieven ontstaan voor het gezinsappartement of de rijtjeswoning.

Gedeelde functies

In de hoogbouw geven galerijen toegang tot verticale groepswoningen, met beneden twee woon-slaapkamers met gedeeld sanitair (1), een entree en gemeenschappelijke keuken op de tussenverdieping (2) en daarboven opnieuw twee woon-slaapkamers met gedeeld sanitair (1). Daarnaast zijn er verschillende horizontale groepswoningen. De typen kunnen dankzij gestandaardiseerde doorbraakzones in betonwanden of via het plaatsen van scheidingswanden worden samengevoegd of gesplitst. Het project als geheel beschikt over gemeenschappelijke bergingen en een dakterras op de hoogbouw en heeft commerciële buurtfuncties in de plint van de laagbouw.

Relevantie

Deze 'woonmachine' is een zeldzame uitwerking van wonen in middelgrote deelhuishoudens, buiten traditioneel vastomlijnde gezinsstructuren. Vanwege subsidieregelingen bleef het gebouw voor de wet 'jongerenhuisvesting' heten, terwijl de werkelijke doelgroep veelzijdiger was en bewoners door de jaren verschillende levensfasen kenden. Momenteel wordt deze diversiteit helaas alsnog afgebouwd door de invoering van gelimiteerde studentencontracten.



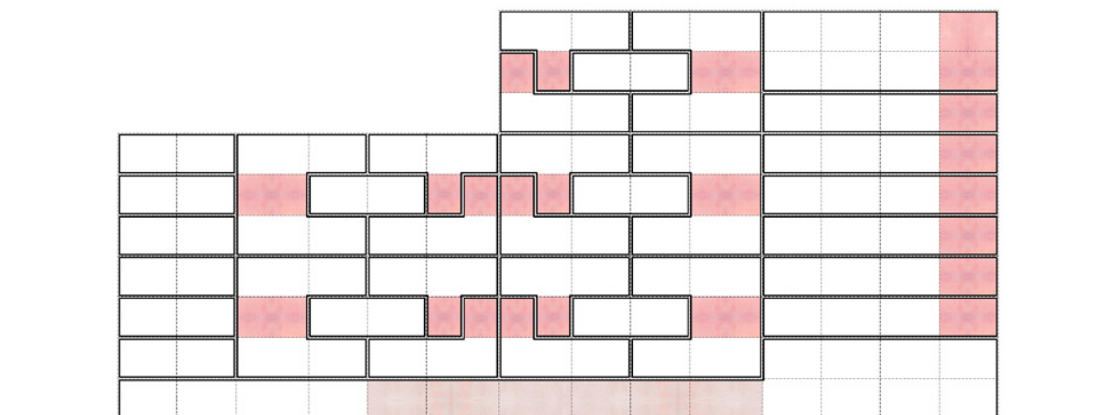
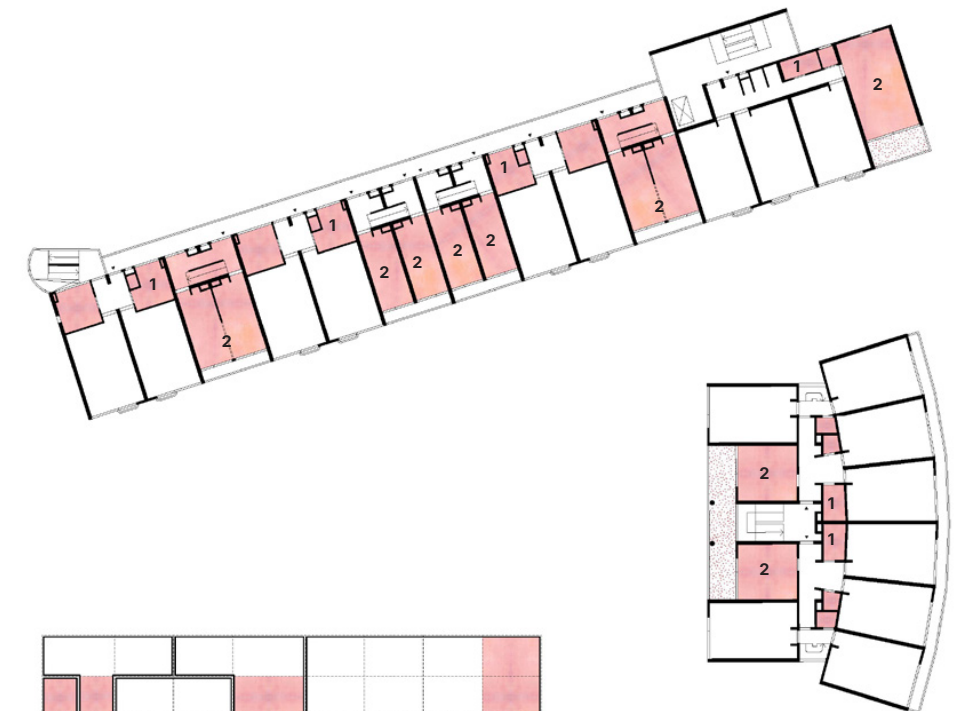
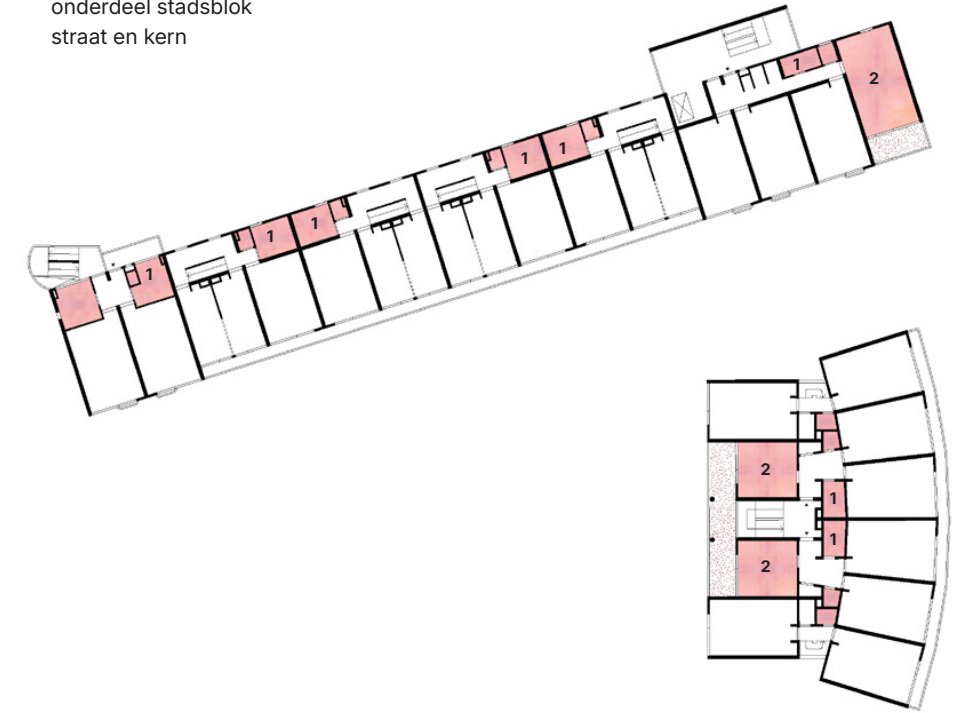
aantal woningen
aantal bouwlagen
bruto oppervlak
waarvan collectief
collectieve buitenruimte

41 deelwoningen voor 2, 3 en 4 bewoners
5-10
5900m²
21%
345m²

stedenbouw
routing

onderdeel stadsblok
straat en kern

N





CW Zevenkamp, Rotterdam, 1982

Motivatatie gedeeld wonen

Initiatiefgroepen door het hele land inspireerden elkaar en wisselden ideeën uit via de Landelijke Vereniging Centraal Wonen. In samenwerking met corporaties, die toen nog voor een brede doelgroep mochten ontwikkelen, inclusief midden- en hoge inkomens, konden multigenerationele woongemeenschappen worden gebouwd. Elk initiatief gaf anders invulling aan het vergelijkbare ideaal van 'samen doen wat samen kan'. CW Zevenkamp koos voor ontspannen ensemble van zelfstandige 2- tot 5-kamerwoningen met aanvullende gemeenschappelijke functies.

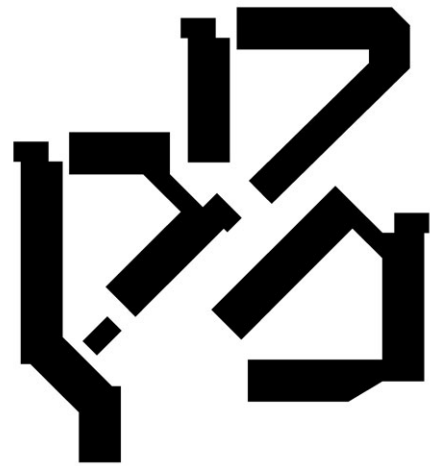
Gedeelde functies

Clusters van circa 10 woningen delen wasmachines en berging, oorspronkelijk ook een aanvullende woonruimte. Doordat deze echter weinig toevoegden op de ruime woningen, werden ze steeds minder gebruikt. Nu hebben ze een meer specifieke functie op projectniveau, zoals een atelier (1), film-/vergaderruimte (2), muziekruijnte (3) en stilteruimte (4) en gemeenschappelijke eetruimtes (5). Daarbij deelt het project logeerkamers (6), klusruimte (7) en café (8). De woningen zijn verbonden door overdekte binnenstraten en delen meerdere hoven met (moes-)tuinen (9) en appelboomgaard (10). Een buurtpad doorkruist het hart van het plan (11).

Relevantie

Dit project is illustratief voor de minder radicale voorbeelden die voortkwamen uit de Centraal Wonen-beweging. Mede dankzij de grotere zelfstandige woningen wonen veel van de eerste bewoners er nog steeds. Het project is vergrijsd, maar door hoge bereidheid tot burenhulp en mantelzorg is de gemeenschap grotendeels samenredzaam. Door steeds striktere toewijzingscriteria staan zowel de draagkracht als verjonging van de groep momenteel onder druk.





GW Nieuwegein, 1982

Motivatie gedeeld wonen

Als overloopstad van Utrecht bood Nieuwegein ruimte aan experimentele woonmodellen, ontwikkeld door toekomstige bewoners in samenwerking met architecten, woningcorporaties en de gemeente. Gemeenschappelijk Wonen Nieuwegein is het grootste CW-project en werd samen met de ruim 200 bewoners vormgegeven. Hierdoor ontstonden diverse woongroepen van 3 tot 17 bewoners verdeeld over 3 hoven. Met oog op de toekomstbestendigheid werden ruimtes ingedeeld met lichte verplaatsbare wanden.

Gedeelde functies

Het project bestaat uit vier woonvormen met oplopende mate van zelfstandigheid. De woongroepen combineren private woon-/slaapkamers van circa 30–40m² met gedeelde voorzieningen zoals woonkamer (1), keuken (2), badkamers (3), zolder en tuin. Een groot deel hiervan is in 2012 omgezet naar Centraal Wonen-woningen met een eigen woonkamer/keuken en sanitair, aangevuld met gedeelde gemeenschappelijke ruimtes (4), wasvoorzieningen (5) en tuinen. Daaromheen liggen volledig zelfstandige appartementen en eengezinswoningen, die wel organisatorisch onderdeel zijn van het overkoepelende woonproject dat beschikt over een multifunctionele ruimte (6), collectief beheerde buitenruimtes (7) en een café/buurthuis (8).

Relevantie

Het project toont het belang van aanpasbaar ontwerpen voor de lange termijn. Veel oorspronkelijke bewoners wonen er decennia later nog, terwijl inmiddels weer nieuwe generaties instromen en doorstromen. Hiervoor was wel een grote renovatie nodig waarbij meer diversiteit in de woningtypologie is aangebracht, met 47 extra voordeuren en minder gedeelde voorzieningen op dagelijks niveau.

aantal woningen

aantal bouwlagen

bruto oppervlak

waarvan collectief

collectieve buitenruimte

stedenbouw

48 onzelfstandige wooneenheden in 8 woongroepen

86 zelfstandige woningen (2K, 3K, 4K)

2-4

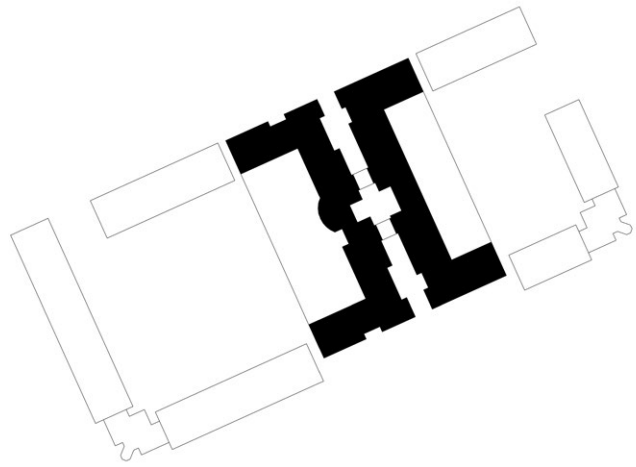
10.700m²

12%

2800m²

dorp-in-stad





Het Hallehuis, Amersfoort, 1984

Motivatie gedeeld wonen

Het Hallehuis is ontwikkeld vanuit het gedachtegoed van Centraal Wonen als samenwerking tussen een initiatiefgroep en woningcorporatie en zette in op vergaande collectiviteit op meerdere schaalniveaus, zowel sociaal als ruimtelijk. Het flexibele woonconcept brak bewust met de traditionele begrenzing van het burgerlijke gezin. Jongere en oudere volwassenen, waaronder stellen met kinderen, vormen samen een huishouden en zes van deze woongroepen vormen samen een woongemeenschap gericht op gezamenlijke activiteiten, onderlinge zorg en eigen beheer.

Gedeelde functies

Een woongroep van 5 à 6 eenheden deelt woonkeuken (1), zitkamer (2) en naar eigen inzicht in te vullen overmaat in de verkeersruimte. De private eenheden van circa 35m² hebben een eigen pantry en sanitair aan een gedeelde hal, waar ook enkele eenheden een extra (kinder)kamer of werkkamer hebben. De groepen samen beschikken over een reeks gemeenschappelijke voorzieningen, waaronder een was-machineruimte (3), logeerkamer (4), moestuin (5), speeltuin (6), dakterras (7) en de Deel (8) - een algemene ruimte voor feesten, vergaderingen en andere collectieve activiteiten.

Relevantie

Door de jaren is zowel de intensiteit van het delen als het kindertal gedaald, de gelaagde opzet van het groepswonen functioneert nog goed. Niet alle veranderingen zijn even gewenst en tonen de kwetsbaarheid ten aanzien van beleid. Flexibel bedoelde 'joker'kamers zijn vastgeplakt geraakt aan individuele huurcontracten. De ruimtelijke logica is aangetast door omwille van huurtoeslag bijgebouwde badkamers. Er zijn momenteel zorgen over de impact van nieuwe brand-regelgeving op het fijne dubbelgebruik van verkeersruimten.



aantal woningen	34 onzelfstandige wooneenheden in 6 woongroepen
aantal bouwlagen	20 zelfstandige HAT-eenheden
bruto oppervlak	2-3
bruto oppervlak	3950m²
waarvan collectief	11%
collectieve buitenruimte	1060m²
stedenbouw	onderdeel stadsblok
routing	boom

N





ORKZ, Groningen, 1985 (gekraakt 1979)

Motivatie gedeeld wonen

De kraakbeweging wilde in een tijd van woningnood een politiek punt maken van leegstaand vastgoed en tegelijk alternatieve woonvormen verkennen. Het oude Rooms-Katholieke Ziekenhuis in Groningen werd op een nacht in 1979 het grootste kraakpand van Nederland. In 1985 gaf Den Haag toestemming voor legalisatie. Het krakerscollectief werd een autonome beheercoöperatie met een woningbouwvereniging als formele eigenaar. De 250 bewoners geven zelf vorm aan de verdeling van oppervlak en huur, het beheer en een breed aanbod van collectieve (buurt)functies.

Gedeelde functies

Aan de gangen van het labyrintische complex liggen zowel zelfstandige wooneenheden als kleine en grote woongroepen die in diverse samenstellingen keukens (1), sanitair (2) en aanvullende woonkamers delen. Op gebouwniveau zijn er tuinen, werk-, oefen-, logeer-, berg-, was- en klusruimtes. Verschillende bewonerscommissies organiseren alternatief cultureel aanbod voor buurt en stad in een eetcafé (3) met expositieruimte (4), theater en bioscoop (5), weggeefwinkel (6), multifunctionele zaal (7) en bar met concertzaal (8).

Relevantie

ORKZ staat symbool voor de talloze gelegaliseerde kraakpanden waarin nog altijd succesvol collectief wordt gewoond. De verzetsbeweging heeft met culturele broedplaatsen en de herbestemming van erfgoed bijgedragen aan de herwaardering van steden door heel Nederland. Het top-down georganiseerde antikraak is geenszins vergelijkbaar en laat door streng toezicht en tijdelijke contracten geen ruimte voor een autonome wooncultuur. Helaas bedreigt nieuwe landelijke brandregelgeving momenteel de vrijheid van inrichting van de vele collectieve ruimtes in het complex.

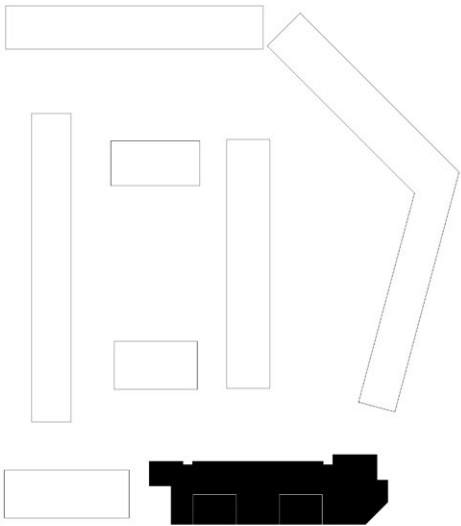


aantal woningen
aantal bouwlagen
bruto oppervlak
waarvan collectief voor bewoners
collectief voor buurt
collectieve buitenruimte

240 wooneenheden in verschillende gradaties van zelfstandigheid
1-5
17.600m²
5,9%
6,1%
7550m²

stedenbouw
routing

dorp-in-stad
boom



aantal woningen	18
aantal bouwlagen	3,5
bruto oppervlak	2500m²
waarvan collectief voor bewoners	16%
collectief voor buurt	10,3%
collectieve buitenruimte	150m²
stedenbouw	stadsvilla
routing	straat



Woongroep Lavendelstraat, Haarlem, 1989

Motivatie gedeeld wonen

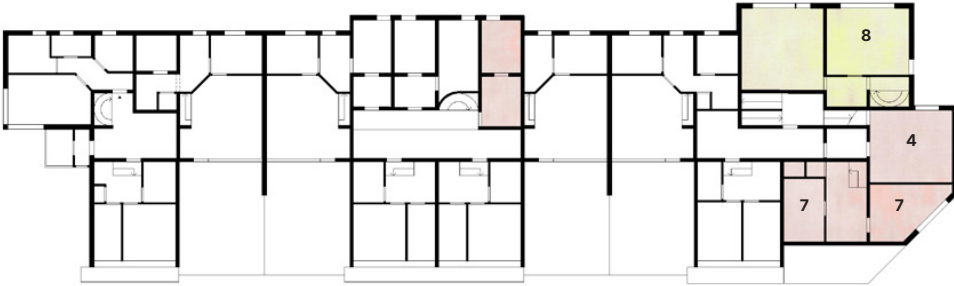
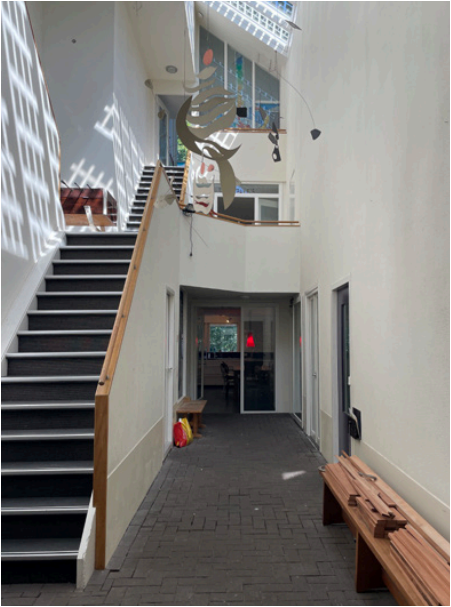
In de jaren '80 ontstond vanuit de wens om duurzaam te bouwen, meer te delen en wonen en werken meer te vermengen de MW2-gedachte, ofwel Mens- en Milieuvriendelijk Wonen en Werken. Een zelfbouwgroep met christelijke grondtoon werkte vanuit deze ambitie een multifunctioneel en destijds vooruitstrevend duurzaam wooncomplex uit in houtskeletbouw. Het collectief van gezinnen, stellen en singles functioneert als een kleine dorpsgemeenschap met eigen tradities. Diverse feestdagen worden samen gevierd en er wordt regelmatig op vrijwillige basis in groepsverband gegeten en bijgepraat in de fijne, ruime en verrassend nette woonkeuken.

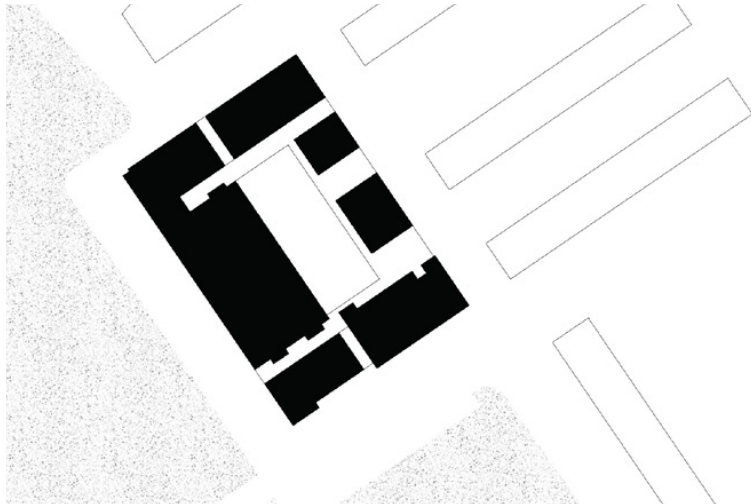
Gedeelde functies

Een rijke woningtypologie van grote en kleinere zelfstandige woningen met eigen tuin of terras omsluit een collectieve binnenstraat (1). Alle voordeuren komen uit op deze route die gaat naar de grote gemeenschappelijke woonkeuken (2) met zonnig terras (3), een fitnessruimte en de kapel (4) op de kop van het gebouw. Vanuit de straat is er toegang tot een gedeelde werkplaats (5) en fietsenstalling (6), een cluster van drie logeerkamers (7) en bedrijfsruimten die worden verhuurd aan maatschappelijk ondernemers (8). Er worden regelmatig tijdelijke bewoners verwelkomd, vijf studio's worden voor korte periodes verhuurd aan mensen in nood.

Relevantie

De wooncoöperatie bezit het gebouw zelf en biedt zo stabiele, betaalbare huren en een hoge woonkwaliteit binnen een multigenerationele woongemeenschap. Het is een zeldzaam bottom-up project dat steun kreeg van bovenaf. De Bank Nederlandse Gemeenten verstrekte een lening en de gemeente Haarlem bood in de Romolenpolder ruimte voor buitengewone woningbouw.





aantal woningen	51
aantal bouwlagen	4-6 onzelfstandige wooneenheden (zorg)
bruto oppervlak	3-4
waarvan collectief voor bewoners	11.250m ²
collectief voor buurt	4,3%
collectieve buitenruimte	12,5%
	500m ²
stedenbouw	hof
routing	ketting



Vrijburcht, Amsterdam, 2007

Motivatie gedeeld wonen

Na een lange periode van monofunctionele Vinexwijken en weinig experiment schreef Amsterdam een prijsvraag uit voor een collectief woongebouw op het eerste stukje IJburg. Onder het motto ‘Meer dan wonen achter je eigen voordeur’ won een bouwgroep met een ambitieus plan ten aanzien van collectiviteit, betaalbaarheid en duurzaamheid. Anders dan bij de kleinschalige CPO-projecten (collectief particulier opdrachtgeverschap) en zelfbouwprojecten in de omgeving, zou de groep wonen, werken en voorzieningen samenbrengen in één gebouw en de grens tussen publiek, collectief en privaat vervagen.

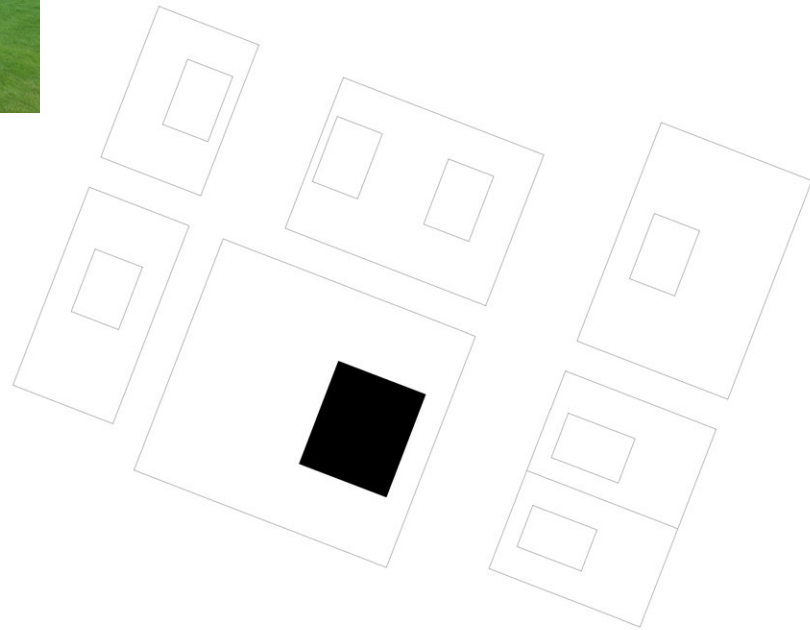
Gedeelde functies

Diverse woningen worden ontsloten via een collectief dek rond een gedeelde binnentuin (1). Bewoners delen terrassen, kas (2), logeerkamer (3), klushok en zwemsteiger. Op buurt-niveau is er een theater (4) dat door bewoners en vrijwilligers wordt geprogrammeerd en wordt er ruimte verhuurd aan een café-restaurant (5), kinderopvang (6), enkele bedrijven (7) en een zeilschool (8). Enkele zorgwoningen (9) zijn onderdeel van het complex en worden extern beheerd.

Relevantie

Vrijburcht geldt als een van de weinige voorbeelden van collectief particulier opdrachtgeverschap waarin sociale, culturele en ruimtelijke ambities integraal zijn uitgewerkt en er zowel ruimtelijk als sociaal hoge stedelijke dichtheid is bereikt. Doordat een woningcorporatie garant stond, kon geïnvesteerd worden in bijzondere aanvullende functies voor bewoners en buurt. De woningen zijn privaat eigendom, maar doordat het project blijvende inzet en mede-eigenaarschap van collectieve functies vraagt, is aankoop ook voor nieuwe bewoners een weloverwogen keuze.





Villa Overgooi, Almere, 2008

Motivatie gedeeld wonen

Villa Overgooi is een woongebouw voor vijf gezinnen dat onderzoekt hoe meerdere huishoudens samen kunnen wonen zonder in te leveren op privacy, eigenheid en beleving van een gedeeld landschap. Het ontwikkelen in collectief particulier opdrachtgeverschap maakte het mogelijk om te wonen op een bijzondere plek en versterkte daarbij de onderlinge betrokkenheid.

Gedeelde functies

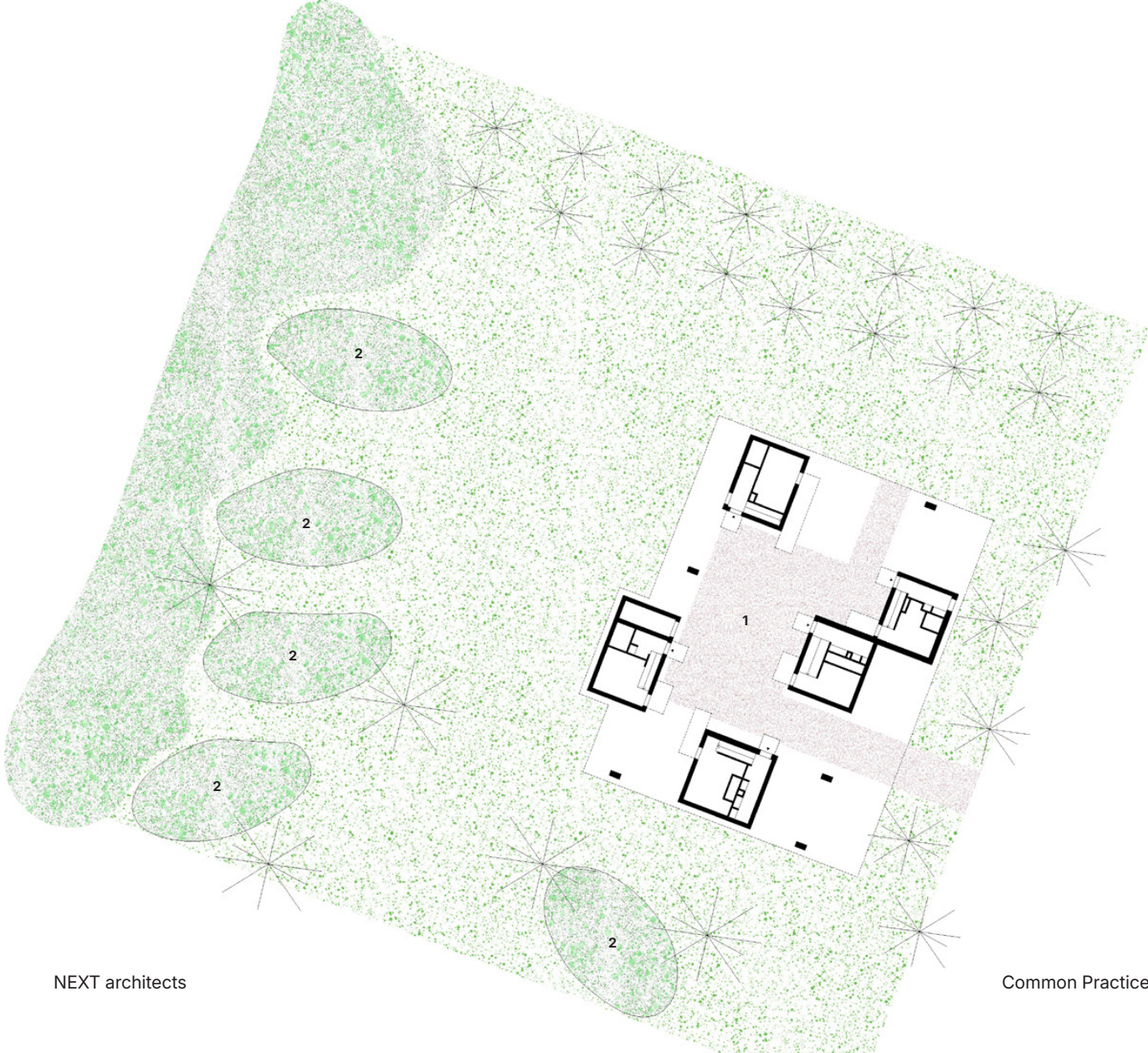
Terwijl het geheel leest als één vrijstaande villa in een grote tuin, geeft de puzzel van in elkaar grijpende appartementen ieder gezin een duidelijk afgebakende woning met eigen opgang, bij een eerlijke verdeling van woonkwaliteit, zoals bezonning en uitzicht. Een overdekt parkeererf (1) bij de entrees onder het gebouw en de inrichting van het omliggende terrein zorgen voor ongedwongen ontmoeting. De privétuinen (2) liggen op afstand van de woningen als eilanden in de gezamenlijke buitenruimte en vereisen altijd het oversteken van het gedeelde gazon.

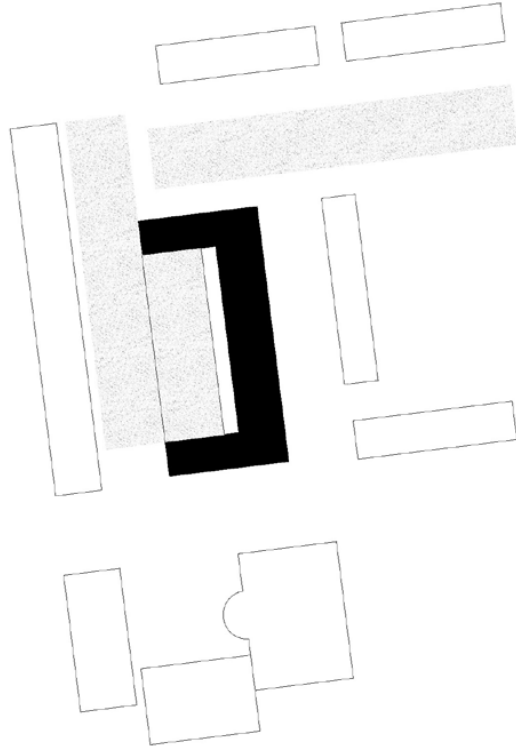
Relevantie

Het project is een vroeg voorbeeld van kleinschalig collectief particulier opdrachtgeverschap en laat zien hoe samenwerking kan leiden tot een hoge ruimtelijke kwaliteit en sociale meerwaarde. Met een eigentijdse interpretatie van de meergezinsvilla combineert het project collectief ontwikkelen met individueel wonen. Tegelijkertijd blijft het bij deze juridische en financiële organisatievorm een uitdaging om het collectieve karakter op lange termijn te behouden, omdat nieuwe bewoners slechts beperkt kunnen worden geselecteerd op gedeelde ambities en betrokkenheid.



aantal woningen	5
aantal bouwlagen	3
bruto oppervlak	1300m ²
collectieve buitenruimte	4150m ²
stedebouw	stadsvilla
routing	kern





Lieflijk Indië, Haarlem, 2010

Motivatie gedeeld wonen

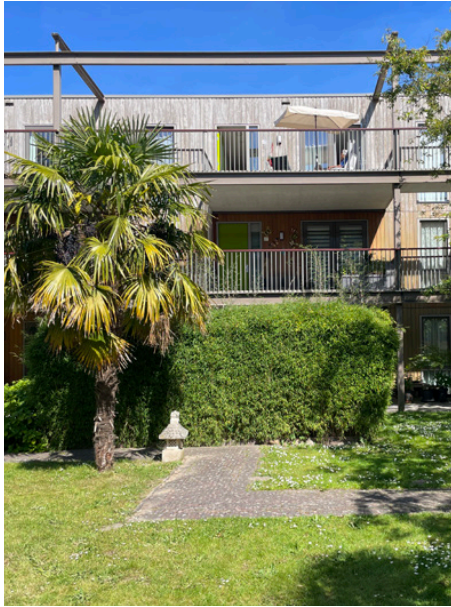
Lieflijk Indië is een woongroep van de Stichting Indische Ouderen Haarlem. Het project is opgezet om ouderen een zelfstandige, maar verbonden woonomgeving te bieden door ruimte te geven aan gedeelde Indische identiteit. Het gedeelde wonen is hier niet gebaseerd op samenwonen in één huishouden, maar op het delen van cultuur, ontmoeting en herkenning. De tuin vormt het hart van het complex en draagt bij aan rust, identiteit en onderlinge verbondenheid.

Gedeelde functies

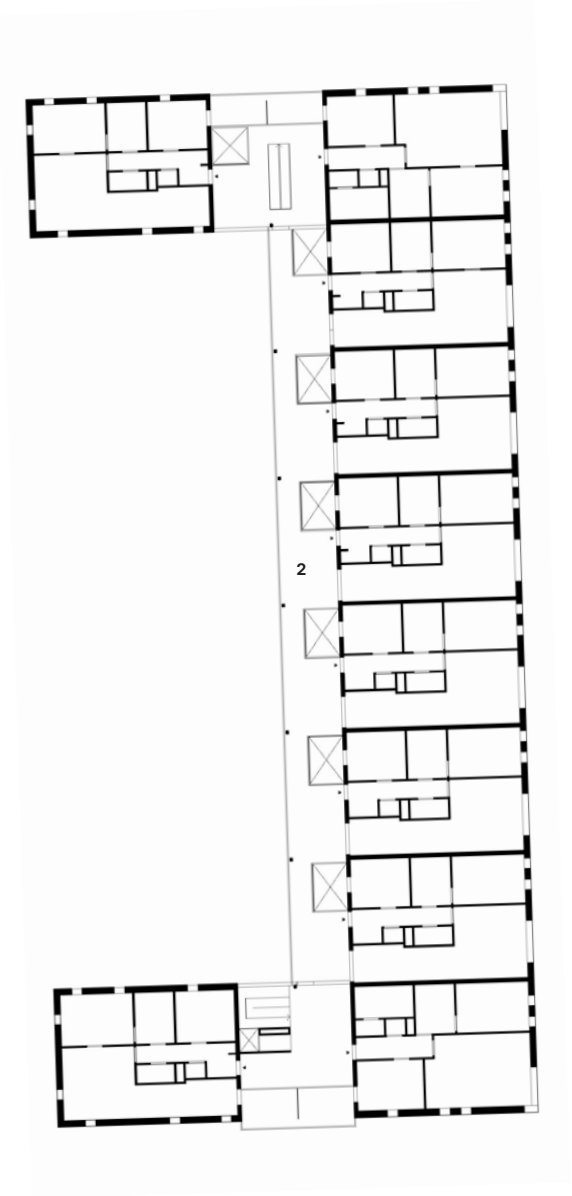
Het gebouw bevat 27 ruime, levensloopbestendige appartementen rond een collectieve tuin (1) met Aziatische accenten. Brede leefgalerijen met voordeuren en privé buitenruimten van de woningen (2) zorgen voor ongedwongen dagelijks contact. De ontmoetingsruimte op de hoek (3) wordt gebruikt voor gezamenlijke activiteiten, zoals de maandelijkse Indische eetdag, maar ook verhuurd aan donateurs en maatschappelijke instellingen.

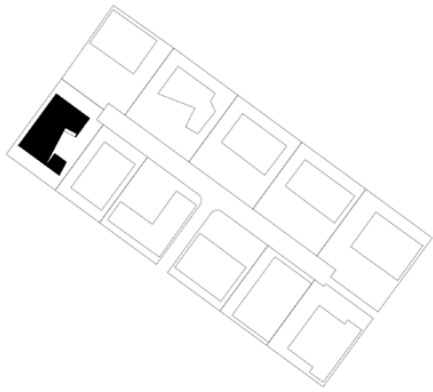
Relevantie

Het project laat zien hoe gedeeld wonen een antwoord kan bieden ten aanzien van vergrijzing, langer zelfstandig wonen en behoefte aan culturele herkenning. De nadruk op wonen in een omgeving van gelijkgestemden legt parallellen met het begijnhof. Daarnaast laat het zien dat flexibiliteit niet complex hoeft te zijn. Het project heeft een relatief neutrale architectuur en een rationele opzet, waardoor het eenvoudig landt in een gewone woonwijk, eenvoudig is om te zetten naar een andere doelgroep of een gewoon appartementen-gebouw met publieke functie op de hoek.



aantal woningen	27
aantal bouwlagen	3
bruto oppervlak	3800m²
waarvan collectief voor bewoners	1%
collectief voor buurt	6,5%
collectieve buitenruimte	580m²
stedenbouw	hof
routing	straat





aantal woningen	2 woningen
aantal bouwlagen	4
bruto oppervlak	470m ²
collectieve buitenruimte	65m ²
stedenbouw	stadsvilla
routing	n.v.t.



Huis Eén, Amsterdam, 2017

Motivatie gedeeld wonen

Een zelfbouwkavel gaf de kans een huis te ontwerpen waarin meerdere generaties zelfstandig en tegelijk samen onder één dak kunnen leven. Vanuit zowel liefde als pragmatisme is gezamenlijk geïnvesteerd in de realisatie van een villa waarin grootouders, hun kinderen en kleinkinderen dicht bij elkaar kunnen leven, met ruimte voor (mantel)zorg en afzondering.

Gedeelde functies

Twee zelfstandige wooneenheden vormen samen een gedeeld vrijstaand familiehuis dat bestaat uit een compact seniorenvriendelijk appartement op de begane grond en een meerlaagse gezinswoning met dakterras erboven. Samen delen deze de tuin (1) en parkeergelegenheid (2). De indeling maakt samenleven én afzonderlijk wonen mogelijk, met aparte entrees en zones die zowel verbondenheid als privacy waarborgen.

Relevantie

Deze meergeneratiewoning reageert op de groeiende behoefte aan woonvormen die mantelzorg faciliteren en tegelijk langdurige zelfstandigheid van senioren toelaten. Door de zorgvraag zoveel mogelijk in de familiesfeer op te lossen en tegelijk kinderen en grootouders in nabijheid te laten leven, wordt op een hedendaagse manier een traditie voortgezet die tot midden 19e eeuw eerder norm was dan uitzondering.





The Cohesion Cobana, Rotterdam, 2019

Motivatatie gedeeld wonen

The Cohesion Cobana op Katendrecht is een grootschalig woonhotel gericht op jonge, met name alleenstaande, ‘urban professionals’. Zelfstandig wonen in kleine private ruimten wordt gecombineerd met gemeenschappelijke faciliteiten, activiteiten en diensten. Verpakt in een co-living verhuur-concept wordt zo een instapklare woonvorm aangeboden met gevoel van sociale verbondenheid en luxe.

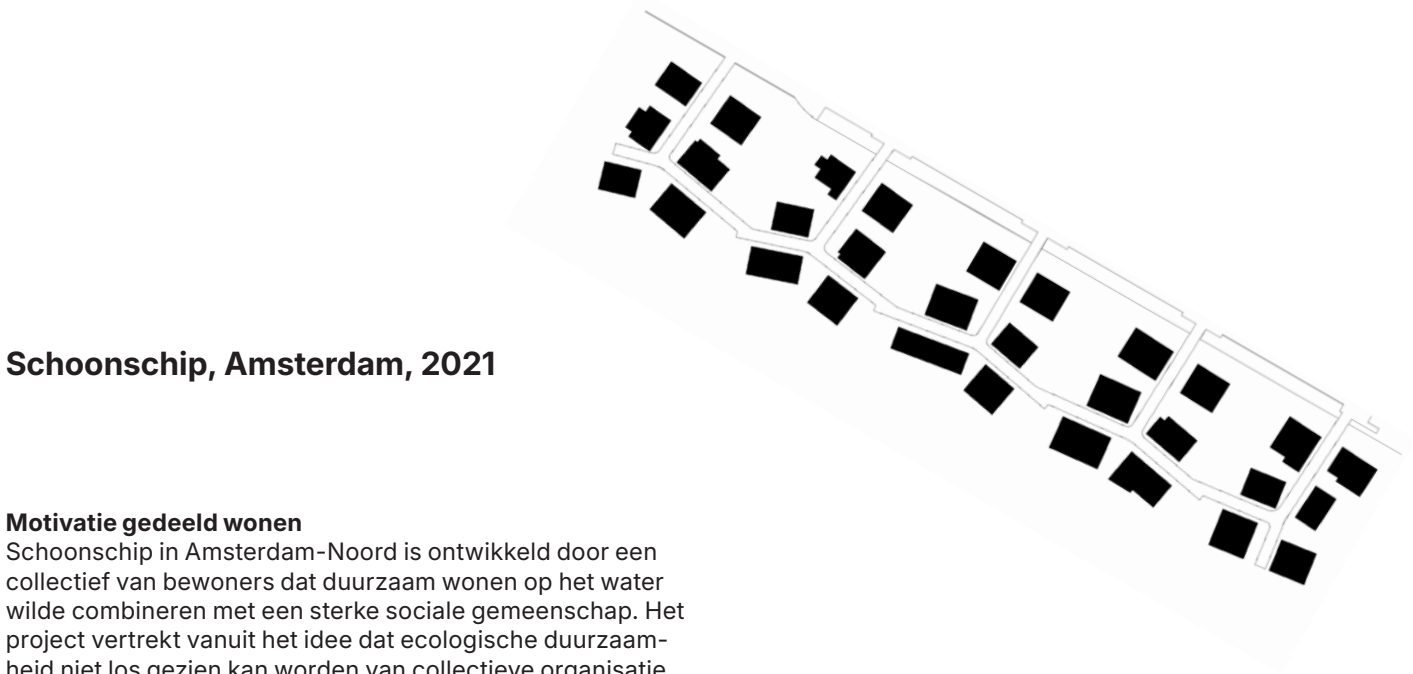
Gedeelde functies

Men kan kiezen tussen zelfstandige micro-appartementen of Friends-appartementen waar vrienden of gelijkgestemden voorzieningen delen (1). Verspreid door het gebouw zijn er vervolgens aanvullende functies zoals een co-working lounge (2), kookstudio's (3), dakterras en daktuin (4). Daarnaast organiseert The Cohesion periodiek workshops, sportlessen en community events. Bewoners kunnen gebruikmaken van deelmobiliteit en diensten van commerciële functies in de plint met o.a. afhaalrestaurant (5) en buurtsupermarkt (6).

Relevantie

Het project staat voor een brede verzameling gebouwen met een typologie die voortkomt uit commerciële woonconcepten en inspeelt op de vraag naar betaalbare huurwoningen onder jonge stadsbewoners. Er wordt huisvesting geboden en zorg uit handen genomen, waarmee mogelijk eenzaamheid wordt voorkomen, maar de ruil is niet altijd eerlijk. De effectieve prijs per m² private woonruimte is hoog en de tijdelijke contracten en commerciële sfeer met huisregels en pasjessystemen beperken daarbij de autonomie van het wonen. Mede hierdoor is er relatief veel verloop, waardoor de beloofde gemeenschapsvorming geen tijd krijgt te ontstaan of hoogstens van tijdelijke aard is.





Schoonschip, Amsterdam, 2021

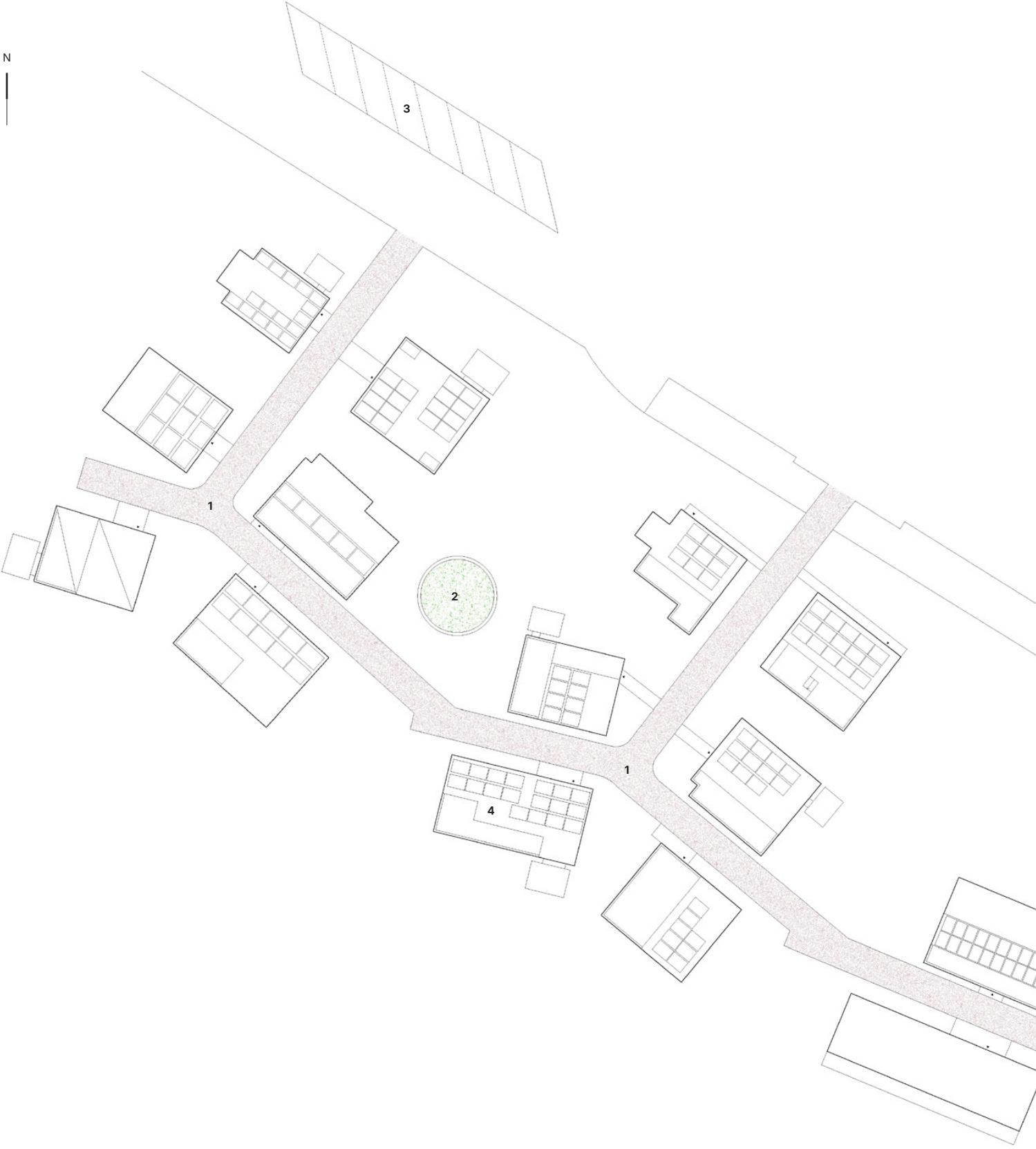
Motivatie gedeeld wonen
 Schoonschip in Amsterdam-Noord is ontwikkeld door een collectief van bewoners dat duurzaam wonen op het water wilde combineren met een sterke sociale gemeenschap. Het project vertrekt vanuit het idee dat ecologische duurzaamheid niet los gezien kan worden van collectieve organisatie, kennisdeling en gedeeld eigenaarschap. Gedurende een ontwikkeltraject van bijna tien jaar ontwierpen en realiseerden bewoners gezamenlijk een drijvende wijk, waarin samenleven, energie-uitwisseling en gedeelde verantwoordelijkheid centraal staan.

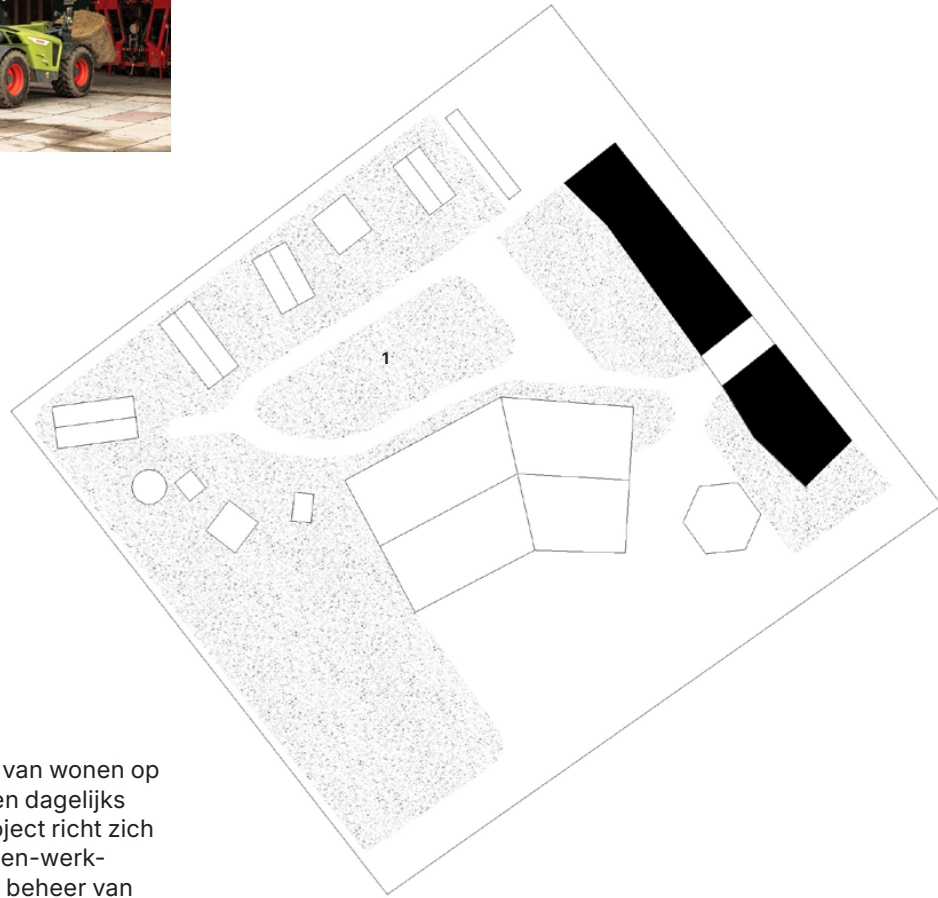
Gedeelde functies
 De wijk bestaat uit 30 drijvende woonarken voor 46 huishoudens, verbonden door gezamenlijk beheerde steigers die ontmoeting stimuleren (1). Bewoners delen onder meer een ontmoetingsruimte, drijvende tuinen (2), deelmobiliteit (3), 560 PV-panelen (4), 30 warmtepompen, 60 thermische panelen en een slim energienetwerk waarmee lokaal opgewekte energie onderling wordt uitgewisseld. Daarnaast zijn bewoners georganiseerd in werkgroepen rond thema's als energie, ecologie, sanitatie en mobiliteit.

Relevantie
 Schoonschip laat zien hoe collectief particulier opdrachtgeverschap ruimte kan bieden voor experiment en een alternatieve benadering van woonkwaliteit en duurzaamheid. Door gezamenlijk ambities en ruimtelijke kaders te formuleren ontstond, zelfs op een kavel zonder bestaande infrastructuur of voorzieningen, een klimaatbestendige wijk met hoge dichtheid en een grote architectonische diversiteit aan woonarken.



aantal woningen	46
aantal bouwlagen	2-3
bruto oppervlak	circa 5500m²
collectieve infrastructuur	1150m²
collectieve buitenruimte	80m²
stedebouw	dorp in stad
routing	straat





Vliervelden, Almere, 2021

Motivatie gedeeld wonen

Vliervelden onderzoekt een alternatieve vorm van wonen op het platteland waarin landbouw, collectiviteit en dagelijks leven nauw met elkaar verbonden zijn. Het project richt zich op bewoners die bewust kiezen voor een boeren-werk-woongemeenschap. Door gemeenschappelijk beheer van het erf en actieve betrokkenheid bij het agrarische bedrijf stimuleert het project sociale verbondenheid, duurzaamheid en collectieve zorg voor de leefomgeving.

Gedeelde functies

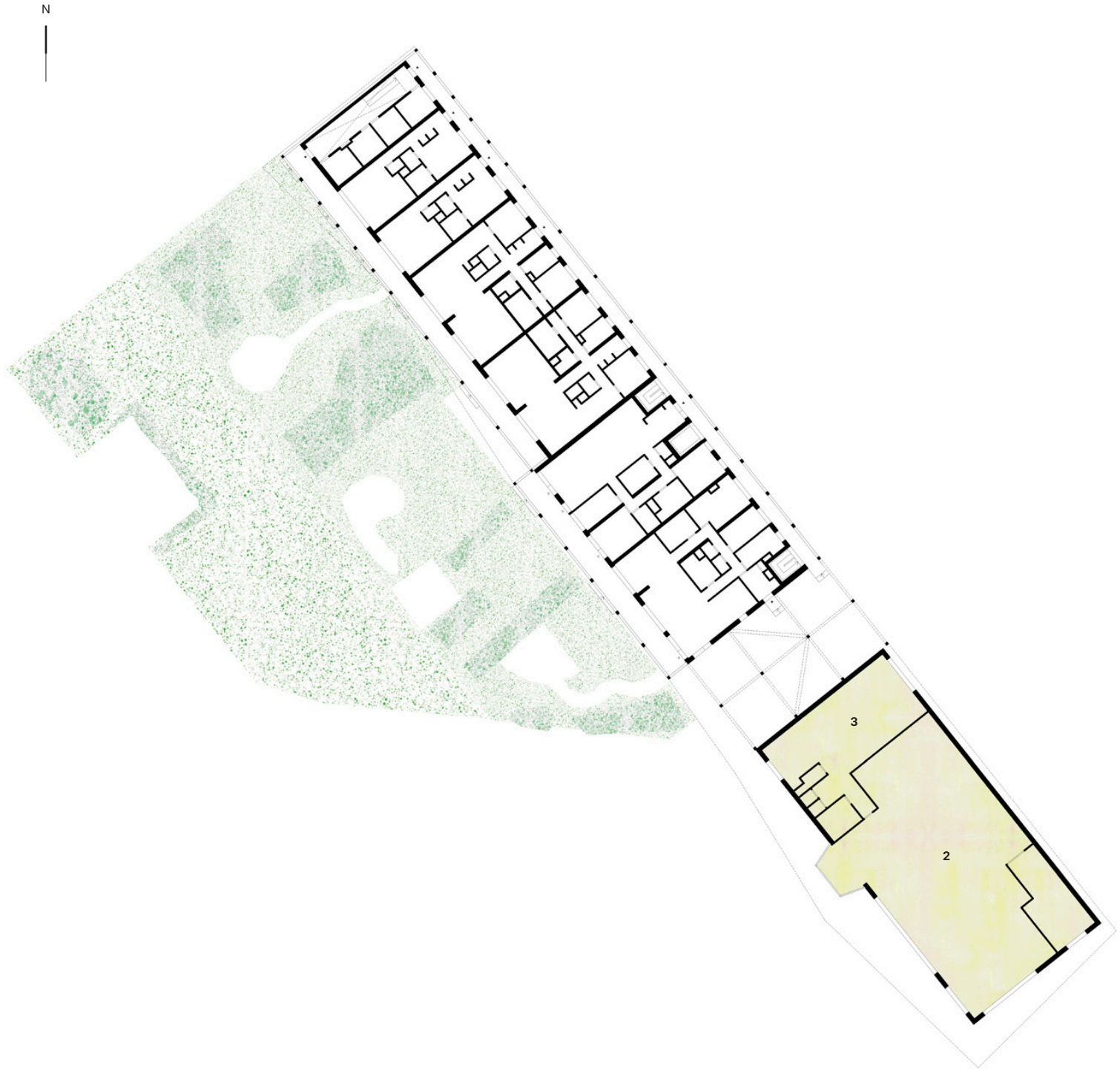
Centraal op het erf ligt een gemeenschappelijke groene tuin met een wadi en appelboomgaard (1), die gezamenlijk eigendom is van de bewoners van het appartementengebouw en de grondgebonden woningen. Het onderhoud van deze tuin gebeurt collectief. De eigenaar-bewoners vormen samen met de boer een stichting die de duurzame integratie van wonen en landbouw als doelstelling heeft. Verschillende bewoners nemen deel aan werkzaamheden op de boerderij en de aan de koeienstal en hooischuur grenzende pluktuin. De bij de door boer en bewoners gedeelde entreepoort gelegen boerderijwinkel (2) en foodcafé (3), en kinderdagverblijf op de verdieping, zorgen voor verbinding met de buurt.

Relevantie

Het project doorbreekt de strikte scheiding tussen woonbestemming en productief landschap en biedt een alternatief voor conventionele gebiedsontwikkeling. De combinatie van gedeeld beheer, deelname aan het biodynamische boerenbedrijf en een gezamenlijke visie op duurzaam en landschapsverbonden wonen maakt dat bewoners en bedrijf elkaar niet tot last zijn, maar opereren als één geïntegreerde agrarische en sociale gemeenschap.



aantal woningen	21
aantal bouwlagen	2-5
bruto oppervlak	3470m ²
waarvan collectief voor buurt	26%
collectieve buitenruimte	1470m ²
stedebouw	woonerf
routing	straat





Overhoop, Utrecht, 2022

Motivatatie gedeeld wonen

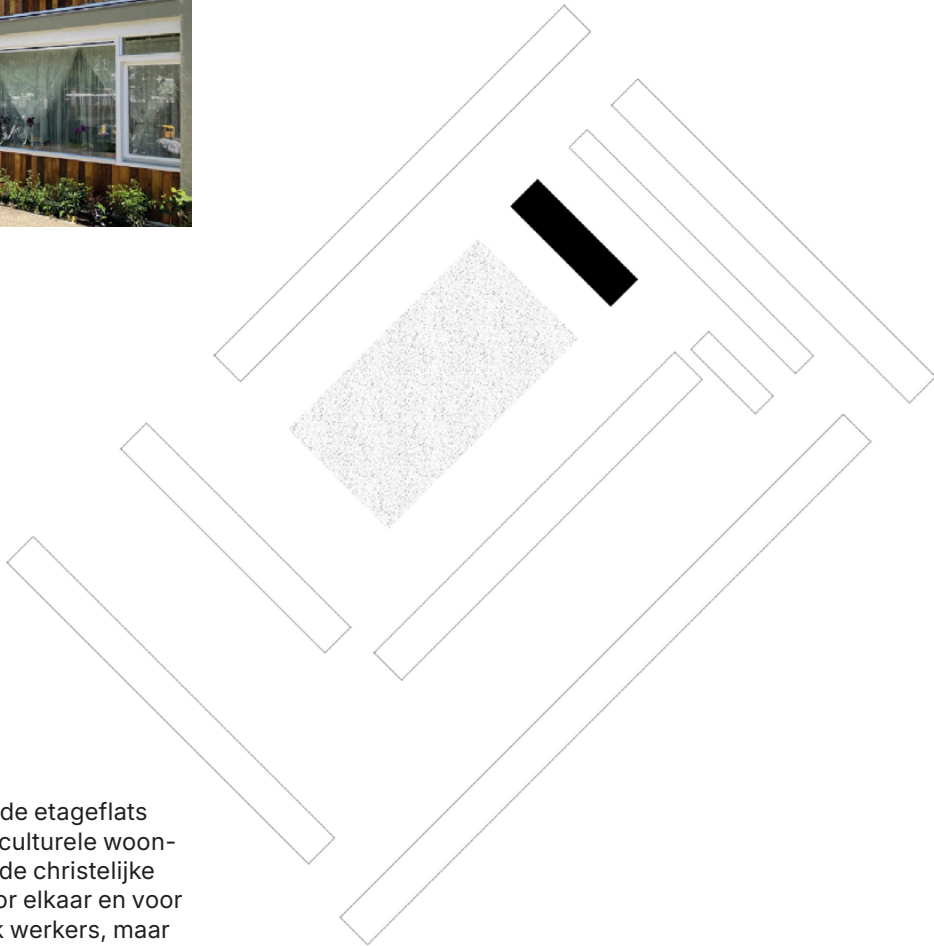
In een oud winkelpand aan een plein tussen de etageflats van Overvecht-Zuid landde in 2008 de multiculturele woon-gemeenschap Overhoop. Vanuit een gedeelde christelijke overtuiging proberen bewoners er te zijn voor elkaar en voor hun omgeving. Ze zijn geen maatschappelijk werkers, maar gewone bewoners die hun leven delen met elkaar, met de logés die zij opvangen en met buurtbewoners die zij ontmoeten tijdens activiteiten in de wijk. In 2020 werd het pand door de bewonersgroep gekocht van de woningcorporatie en werd een zelfgeorganiseerde, grotendeels zelf uitgevoerde, renovatie ingezet met veel aandacht voor circulair bouwen en hergebruik. De vereniging van bewoners zorgt als woon-coöperatie voor het beheer en duurzaam betaalbare huren.

Gedeelde functies

Het gebouw is getransformeerd van een vervallen winkel-blok naar een collectieve woonvorm met gedeelde voorzieningen en publieke functies, met momenteel 3 gezin-nen, 3 alleenwonenden en 5 tijdelijke bewoners, die in de logeerkamers wonen, verspreid door het gebouw. Twee winkels zijn omgezet naar gezamenlijke woonkamer (1), kringloopwinkel en kapsalon (2), die functioneren als ont-moetingsplek voor bewoners en buurt. Op het dak bevinden zich gedeelde duurzame installaties (3), dakterras (4) en stilteruimte (5).

Relevantie

Overhoop toont het belang van een gedeelde visie op wonen als basis voor sociale verbondenheid, buurtvorming en betaalbare huisvesting. Tegelijk laat het project zien hoe zelforganisatie en coöperatief eigenaarschap een belang-rijke katalysator kunnen zijn voor het toekomstbestendig hergebruik van naoorlogse bebouwing.



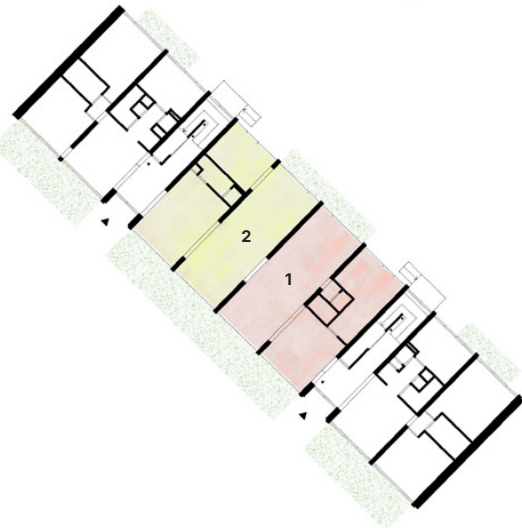
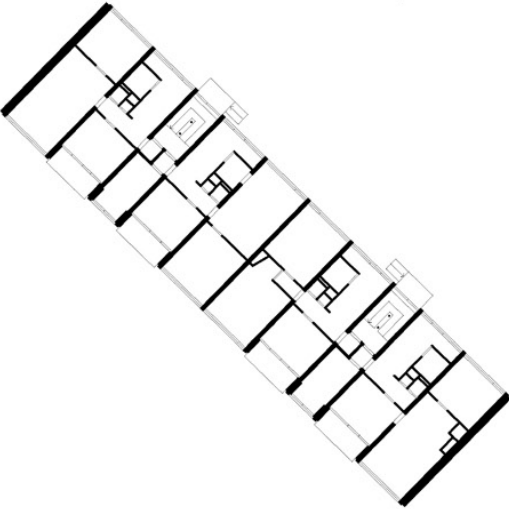
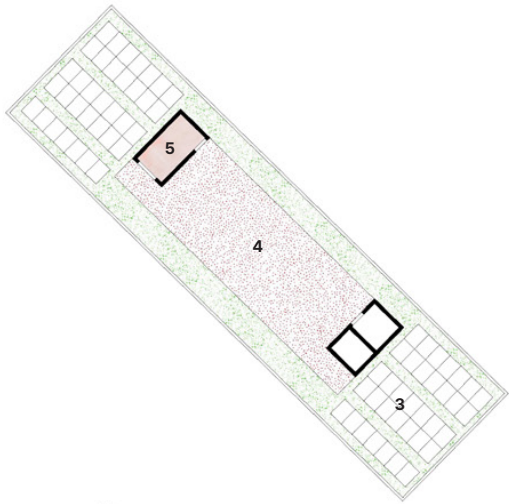
aantal woningen
aantal bouwlagen
bruto oppervlak
waarvan collectief voor bewoners
collectief voor buurt
collectieve buitenruimte

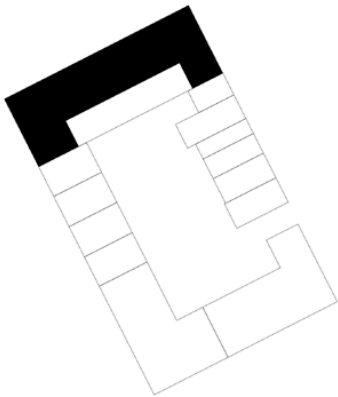
6
2
750m²
11,2%
10%
100m²

stedenbouw
routing

stadsvilla
kern

N





Wij_land, Amsterdam, 2023

Motivatie gedeeld wonen

Wij_land is ontwikkeld door een zelfbouwcollectief met de wens om minder individualistisch te wonen en meer met elkaar te delen. Het project bracht een diverse groep ‘pragmatisch idealisten’ samen rond het idee dat collectieve ontwikkeling kon bijdragen aan zowel individuele woonwensen als de ecologische en sociale duurzaamheid van de woonomgeving.

Gedeelde functies

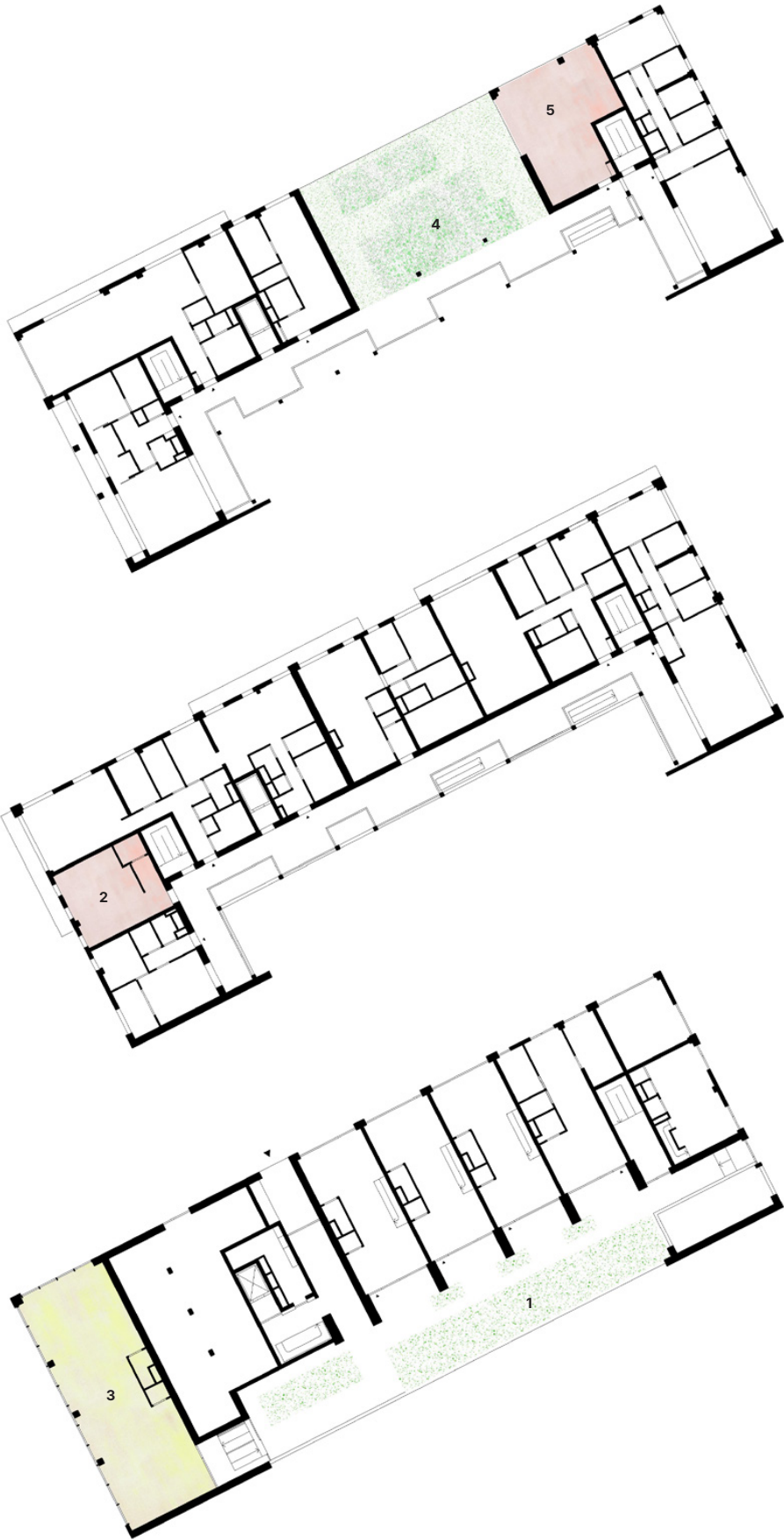
Het woongebouw bevat een variatie aan woningen van 50 tot 120m², volledig zelfstandig, maar wel met buitenruimten aan leefgalerijen die spontane ontmoeting stimuleren. Aanvullend zijn er collectieve ruimtes, waaronder een gedeelde tuin (1), logeerkamer (2), verhuurbare plint (3), dakterras (4) en oranjerie (5) voor bijeenkomsten en activiteiten. Bewoners delen daarnaast voorzieningen zoals gereedschap, auto’s en zorg voor huisdieren. De gemeenschappelijke ruimtes zijn mede ontworpen door de bewoners en worden ook gebruikt door de buurt, waardoor het gebouw functioneert als sociaal knooppunt op Centrumeiland.

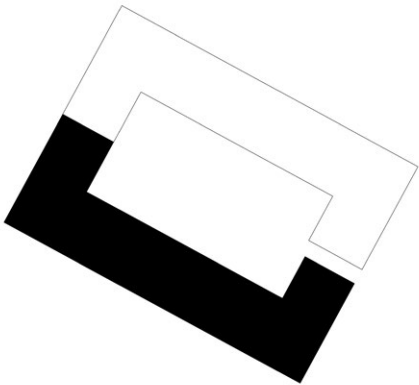
Relevantie

Het is een van de weinige CPO-projecten van de afgelopen twintig jaar waarin het idee van collectiviteit ook ruimtelijk en sociaal integraal is uitgewerkt, met betekenis voor individu, gemeenschap en buurt. Het laat zien hoe een gezamenlijk ontwikkelde woonvisie en een participatief ontwerpproces kunnen leiden tot een woongebouw dat meer is dan de som der delen. De financieel-juridische vorm zorgt vanzelf voor eigenaarschap, maar vormt tegelijk een uitdaging voor betrokkenheid van (nieuwe) bewoners op de lange termijn.



aantal woningen	26
aantal bouwlagen	5
bruto oppervlak	3590m²
waarvan collectief voor bewoners	6%
collectief voor buurt	3,5%
collectieve buitenruimte	260m²
stedenbouw	onderdeel stadsblok
routing	straat





Stadsveteraan 020, Amsterdam, 2024

Motivatie gedeeld wonen

In één van de nieuwe blokken van het Amstelkwartier wordt een mogelijke toekomst van ouderenhuisvesting in de sociale sector onderzocht. Het is gericht op vitale senioren (55+) die graag zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen in de stad, maar wél deel willen uitmaken van een hechte gemeenschap. Door voorzieningen te delen en spontane ontmoetingen te faciliteren wil het project sociale verbinding en samenredzaamheid stimuleren en vereenzaming bestrijden.

Gedeelde functies

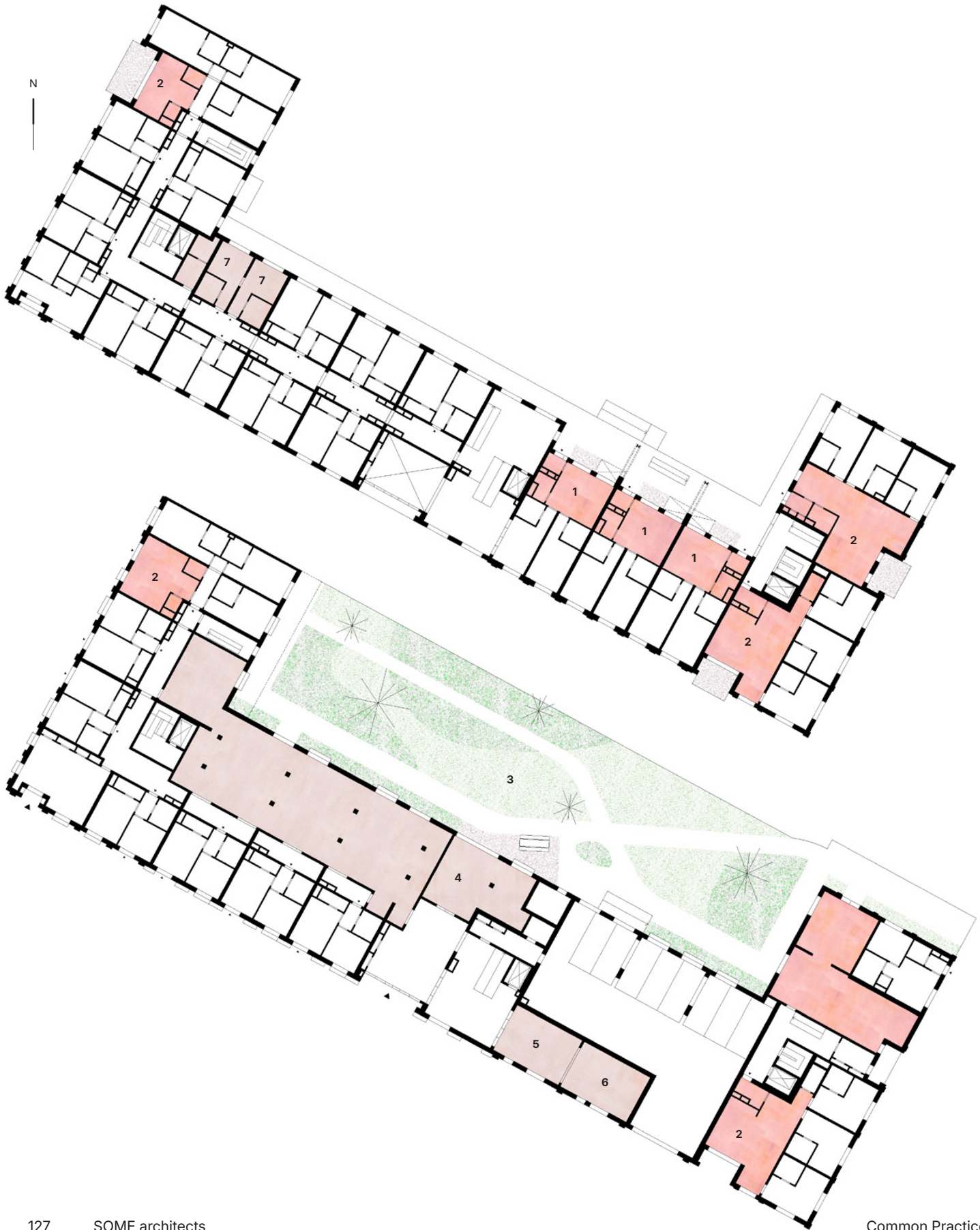
Naast een meerderheid van zelfstandige tweekamerwoningen van circa 40m² zijn er deelhoningen waarbij twee (1) of drie studio's (2) met eigen sanitair een ruime woonkeuken, balkon, hal en één voordeur delen. Alle woningen zijn via corridors en galerijen verbonden aan collectieve functies verspreid door het gebouw, waaronder een aan de gemeenschappelijke tuin (3) gelegen collectieve woonkamer (4), een wasmachine- (5) en hobbyruimte (6) naast de lobby, twee logeerkamers (7), een hoog atelier voor kunst en creativiteit, een culturele ruimte (gebruikt voor o.a. muziek, yoga, toneel, meditatie en fitness) en een kookstudio met dakterras.

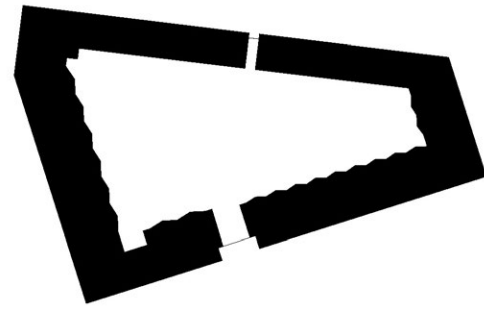
Relevantie

Het project zoekt een nieuwe ruimtelijk-sociale balans in ouderenhuisvesting en bevat ingrediënten die (alleenstaande) ouderen kunnen verleiden grotere woningen achter te laten. Het concept, verwant aan de vooroorlogse woonhotels, moet zich nog bewijzen, maar er zijn al lessen te trekken. Toekomstige bewoners hadden graag in een eerder stadium invloed gehad op de invulling van de collectieve ruimtes. Daarnaast blijken deelhoningen voor twee senioren goed aan te slaan, terwijl het vinden van drie senioren die samen een woning willen delen in de praktijk zeer lastig is.



aantal woningen	79 zelfstandige 2K-appartementen 29 deelhoningen met 72 onzelfstandige wooneenheden
aantal bouwlagen	7
bruto oppervlak	11.300m ²
waarvan collectief	14%
collectieve buitenruimte	1370m ²
stedenbouw routing	onderdeel stadsblok straat





aantal woningen	17 eengezinswoningen
	94 2K- en 3K-appartementen
aantal bouwlagen	3-5
bruto oppervlak	11.750m ²
waarvan collectief	1,5%
collectieve buitenruimte	2800m ²
stedenbouw routing	hof
	straat



Hof van Leeuwesteyn, Utrecht, 2024

Motivatatie gedeeld wonen

Hof van Leeuwesteyn in Leidsche Rijn is ontwikkeld als inter-generationale woongemeenschap waarin gezinnen, fitte senioren en ouderen met een zorgvraag samenleven rond een gedeeld hof. Het project, een samenwerking tussen woningcorporatie en zorgaanbieder, vertrekt vanuit het idee dat langer zelfstandig wonen niet alleen afhankelijk is van professionele zorg, maar ook van informele netwerken, ontmoeting en wederzijdse betrokkenheid tussen bewoners.

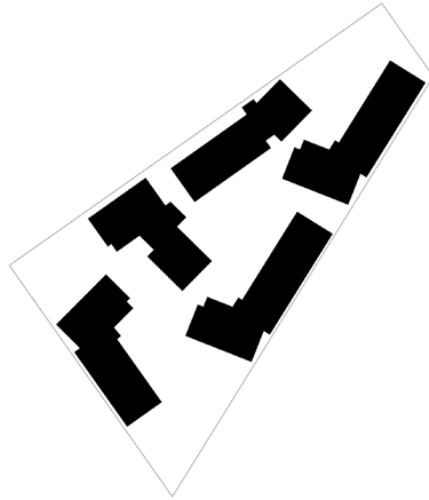
Gedeelde functies

Het hofmodel ondersteunt het idee van onderlinge verbondenheid en is de katalysator van geplande én ongeplande ontmoeting. Rondom het hof met gemeenschappelijke tuin (1), kas met ruimte voor gezamenlijke activiteiten (2) liggen 74 appartementen voor 55-plussers, 20 zorgwoningen met vergelijkbare zorg als in een verpleeghuis en 17 grondgebonden woningen voor grote gezinnen. Alle voordeuren op de begane grond worden ontsloten via het hof. Een groot deel van de postkasten bevindt zich daardoor ook bij de herkenbare hofpoort (3), met de strategisch gelegen gemeenschappelijke woonkamer-annex-zorgpost (4). De bovengelegen galerijen omarmen de tuin en zijn ontworpen om spontane ontmoeting en interactie te bevorderen.

Relevantie

Het project onderzoekt een inclusieve vorm van ouderenhuisvesting die zowel ruimtelijk als sociaal verbonden blijft met de stad. Tegelijk laat het zien dat een van bovenaf geïnitieerde woongemeenschap in de eerste jaren intensieve organisatie en begeleiding vraagt. Het opbouwen van een collectief buurtgevoel kost tijd, maar inmiddels helpen bewoners elkaar geregeld met kleine hand- en spandiensten.





aantal woningen	40
aantal bouwlagen	3-5
bruto oppervlak	6050m ²
waarvan collectief	4,4%
collectieve buitenruimte	3800m ²
stedebouw	woonerf
routing	kern



Meer&deel, Eindhoven, 2024

Motivatie gedeeld wonen

Meer&deel vertrekt vanuit het idee dat niet alle woonfuncties individueel georganiseerd hoeven te worden, maar juist kwaliteit kunnen winnen door ze gedeeltelijk te delen. Deze CPO-ontwikkeling is ontstaan als alternatief voor een terrein aan de rand van Vredeoord, dat oorspronkelijk zou worden verkaveld voor vrijstaande woningen. Met het delen van een doorwaadbaar erf realiseert het plan op een ontspannen manier meer woningen, meer betaalbaar voor meer mensen.

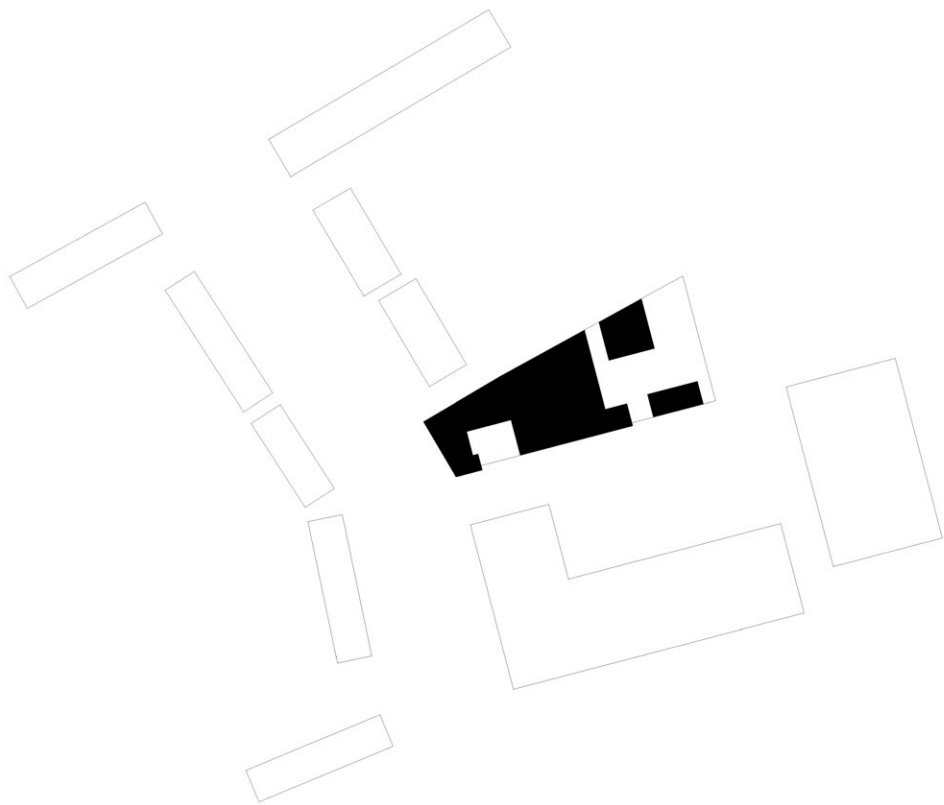
Gedeelde functies

Ieder cluster koppelt een blokje appartementen aan een rijtje grondgebonden woningen. Het tussenliggende 'scharnier' bevat collectieve terrassen, ontsluiting en fietsenstalling (1). Twee grondgebonden woningen delen telkens een terras (2) en balkon. Een grote gemeenschappelijke woonkamer, keuken en werkplaats (3) en het als natuurtuin ingerichte erf (4) worden gedeeld door alle bewoners.

Relevantie

Het project laat zien hoe een collectieve opzet kan bijdragen aan ruimtelijke efficiëntie en sociale verbondenheid, zonder de zelfstandigheid van de woning op te heffen. De opdeling in meerdere van elkaar wegdraaiende volumes maakt een ontspannen woonmilieu, zowel fysiek als sociaal. Ontmoeting wordt op een vanzelfsprekende manier onderdeel van de alledaagse woonroutine en sociale controle houdt het erf veilig. Het is daarmee een mooi voorbeeld voor verdichting, geschikt voor met name landelijke of sub-urbane gebieden.





Boschgaard, Den Bosch, 2024

Motivatie gedeeld wonen

De oorsprong ligt in een groep krakers van een verlaten buurthuis die samen met buurtbewoners een stadsakker onderhielden. Een lokale woningcorporatie zette een herontwikkelingsplan opzij toen bleek hoeveel steun het alternatieve plan van de krakers kreeg in de wijk en besloot tot samenwerking. De pionierende bewoners kregen volledige zeggenschap over de invulling en uitvoering. Met veel eigen inzet en 85% hergebruikte bouwmaterialen bouwden ze, verenigd in beheercoöperatie Boschgaard, woningen op en om het buurthuis met als doel een woongemeenschap te vormen rond een voedseltuin. De groenten gaan naar de bewoners, maar ook naar maaltijden die worden bereid in het buurtcentrum.

Gedeelde functies

Oorspronkelijk waren er meerdere groepswoningen gepland, maar vanwege het exploitatiemodel van de woningcorporatie zijn alle woningen als zelfstandige eenheden uitgevoerd. Dertien daarvan zijn gekoppeld aan gemeenschappelijke woonkamers en keukens (1), waardoor deze effectief wel als woongroep functioneren. Daarnaast is er een gemeenschappelijke wasruimte (2) en berging (3), een buurtwerkplaats (4), een bijeenkomst ruimte (5) waarin buurtactiviteiten worden georganiseerd en een voedseltuin/stadsakker (6) op het dak, die samen met buurtbewoners wordt beheerd.

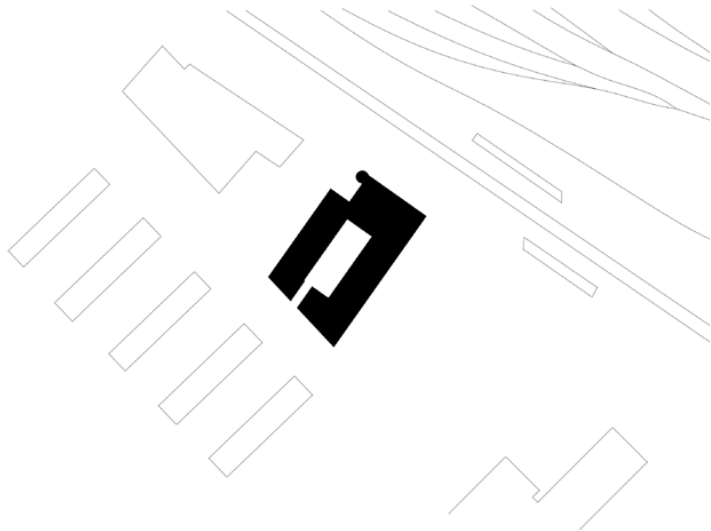
Relevantie

Dit project toont hoe een gemotiveerde bewonersgroep met voldoende vrijheid bijzondere maatschappelijke meerwaarde kan realiseren, ook in de sociale huursector. Er is een bestaand publiek gebouw hergebruikt en woonruimte toegevoegd met blijvende sociale uitstraling naar de buurt.



aantal woningen	19
aantal bouwlagen	1-3
bruto oppervlak	2220m²
waarvan collectief voor bewoners	15%
collectief voor buurt	13%
collectieve buitenruimte	1270m²
stedenbouw	stadsvilla
routing	boom





De Nieuwe Meent, Amsterdam, 2025

Motivatie gedeeld wonen

De Nieuwe Meent is ontwikkeld door een pionierende woon-coöperatie waarin bewoners gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw en samen bepalen hoe er gewoond wordt. Het project vertrekt vanuit het idee dat wonen geen financieel product is, maar een gedeelde praktijk gebaseerd op solidariteit, collectief beheer en langdurige betaalbaarheid. Door co-ontwikkeling, co-financiering en co-ontwerp ontstond een woonomgeving die aanstuurt op gemeenschapsvorming en collectieve verantwoordelijkheid.

Gedeelde functies

Het gebouw combineert autonome woningen in de laagbouw met vijf gestapelde flexibel indeelbare woongroepen in de hoogbouw, waarin telkens 4 à 5 private kamers een woon-keuken (1), sanitair en verandabalkon (2) delen. Daarbij heeft iedereen toegang tot aanvullende collectieve functies zoals een grote keuken en leefruimte (3), groene daken voor voedselproductie (4), werkplaats en wasruimte (5). Op de hoek bevinden zich een door de coöperatie beheerde publieke voorziening met buurtcafé (6) en co-workingspace (7).

Relevantie

De Nieuwe Meent laat zien welke ruimtelijke en sociale kwaliteit mogelijk wordt wanneer een not-for-profit wooncoöperatie niet hoeft te concurreren met commerciële ontwikkelaars of meer kapitaalkrachtige CPO-initiatieven. Met de inpassing op een moeilijke kavel vormt het een ruimtelijk overtuigend voorbeeld van een alternatieve manier van ontwikkelen, beheren en bewonen, waarin betaalbaarheid en collectiviteit structureel zijn verankerd.



aantal woningen	15 zelfstandige woningen 25 onzelfstandige wooneenheden in 5 woongroepen
aantal bouwlagen	2 en 7
bruto oppervlak	2380m²
waarvan collectief voor bewoners	7%
collectief voor buurt	8%
collectieve buitenruimte	400m²
stedenbouw	hof
routing	kern



literatuurlijst

Barzilay, M., Ferwerda, R., Blom, A. (2019). *Experimentele Woningbouw in Nederland 1968-1980*. Rotterdam: nai010 uitgevers.

BETA, AM Vastgoed Ontwikkeling (2023). *Meer generatie wonen, een pleidooi voor gemengde woonomgevingen*.

Camp, P. (2016). *Wonen in de 21ste eeuw: naar een heden-daags Utopia*. Den Haag: Acco Uitgeverij.

Cooplink (2024). Belemmeringen in wet- en regelgeving voor wooncoöperaties. Arnhem: Cooplink.

Czischke, D., Peute, M., & Brysch, S. (2023). *Together: Ruimte voor collectief wonen*. Rotterdam: nai010 uitgevers.

Czischke, D., Brysch, S., Huisman, C., Vergara, L. M., & Cortés Urrea, V. (2023). *The Co-Lab Mapping Project*. Delft: Co-Lab Research, TU Delft.

De Kleuver, J. (2024). *Sociale architectuur: het sociale bouwproces van woongemeenschappen*. Amsterdam: De Regie.

Fromm, D., & De Jong, E. (2021). *Cluster Cohousing Revisited*. Berkeley & Rotterdam: Social + Design Press.

Geyl, W. F. (1949). *Wij en de wijkgedachte*. Utrecht: V. en S. (serie Plannen en voorlichting, nr. 1).

Hannema, K., Van der Ham, S., Suyling, P., Van Assche, P. (2013). *Handboek voor Hedendaagse Hofjes*. Rotterdam: Trancity / Stipo.

Hoekstra, A. (2025). *De Pioniers: Hoe is het leven in Stadsveteraan 020?* Amsterdam: SOME Architects.

Kamphorst, G. (2025). *Handreiking toewijzing en mutatie van koopwoningen*. Arnhem: Katalys.

Krabbendam, F., & Kuyper, T. (2026). *Schaalniveaus toepassen in geclusterde woonvormen*. Den Haag: Platform31.

Krabbendam, P. (2020). *Centraal Wonen in de Hilversumse Wandelmeent*. Gemeenschappelijk Wonen. De Architect.

Krabbendam, P. (2020). *Centraal Wonen in het Hallehuis te Amersfoort*. Gemeenschappelijk Wonen. De Architect.

Kums, M., & Koopmann, C. (2026). *De architectuur van wooncoöperaties: 15 case studies in DE/NL*. Rotterdam: nai010 uitgevers.

Kuyper, T. (2025). *Architecture for Community: A Cohousing Pattern Language*. Delft: CoWonen.

Lengkeek, A., & Kuenzli, P. (2022). *Operatie wooncoöperatie: uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit*. Amsterdam: Trancity x Valiz.

Looijesteijn, H. (2014). *Hofjes als paleizen: stichters, bouwers en bewoners in de 17de en 18de eeuw*. Den Haag: Uitgeverij Van Stockum.

Mantingh, I., Krabbendam, P., & Platform31 (2021). *Ontwerp voor ontmoeten: Hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact*. Den Haag: Platform31.

Oorthuys, D. (2014). *Het Nieuwe Huis: Architect Barend van den Nieuwen Amstel*. Amsterdam: Stokerkade Cultuurhistorische Uitgeverij.

Schmid, S., Eberle, D., Hugentobler, M. (2019). *A History of Collective Living: Models of Shared Living*. Basel: Birkhäuser.

Van Drenth, S. (2021). *Een straat als een dorp, een huis als een jas. De architectuur van Centraal Wonen*. Masterscriptie Architectuurgeschiedenis, Vrije Universiteit Amsterdam.

Van Drenth, S. (2023). *‘Samen doen wat samen kan’: Het begin en de komma van Centraal Wonen in Nederland*. Bulletin KNOB.

Van Gameren, D., Van den Heuvel, D., Van Andel, F., Klijn, O., Kraaij, A., Mooij, H., Van der Putt, P. (2013). *DASH 08: Samen bouwen. De architectuur van het collectief particulier opdrachtgeverschap*. Rotterdam: nai010 uitgevers.

Van Manen, S., Brown, K., & Phillips, D. (2024). *Co-Living: Design Study into Co-Living as a Typology of Shared Living*. Rotterdam: MVRDV, HUB & Bridges Fund Management.

Van Rooijen, M., Van Ewijk, D., & Boermans, S. (2025). *Samen wonen, samen leven: van idealen naar doorbraken. Vitaal, inclusief en duurzaam in 17 initiatieven*. Utrecht: BeBright.

Wilms Floet, W. (2021). *Oases in de stad: het hofje als architectonisch idee*. Rotterdam: nai010 uitgevers.

beeldverantwoording

Voor deze publicatie is gebruik gemaakt van zowel eigen beeldmateriaal als beeld van derden. Tenzij anders vermeld zijn foto's, kaarten, diagrammen en visualisaties vervaardigd en bewerkt door Common Practice. Plantekeningen zijn vervaardigd op basis van door betreffende architecten gepubliceerde en/of verstrekte plattegronden. Externe beeldbronnen zijn gebruikt conform de geldende licentievoorwaarden en hieronder vermeld:

Begijnhof, Breda; (1) Omschrijving: Op de voorgrond een begin bij de waterpomp met daarachter de kruidentuin; Vervaardiger: Fotopersbureau Het Zuiden; Datering: 1931; Bron: Stadsarchief Breda; Documentnummer: GN19901688; (2) Omschrijving: Begijn is de was aan het bleken op het Begijnhof; Fotograaf: Jong, Jan de; Datering: 1930-1935; Bron: Stadsarchief Breda; Documentnummer: GN20180111

Bruntingerhof, Orvelte; Omschrijving: Overzicht van het Bruntingerhof; Fotograaf: Roderburg, K.; Datering: 28.10.2008; Bron: Beeldbank Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed; Documentnummer: 540.335

Justus van Effenblok, Rotterdam; Omschrijving (1): Ontmoeting tussen burens op galerij Justus van Effenblok; Fotograaf: onbekend; Datering: ca. 1950; Bron: Stadsarchief Rotterdam; Documentnummer: onbekend (2): Het binnenterrein van het complex met galerijflats aan de Justus van Effenstraat; Fototechnische Dienst Rotterdam; Datering: 03.05.1950; Bron: Stadsarchief Rotterdam, Collectie DGG; Documentnummer: 3315

Huize Lydia, Amsterdam; Omschrijving: Huize Lydia, Roelof Hartplein 2, roomskatholiek tehuis voor vrouwen en meisjes; Fotograaf: onbekend; Datering: 03.04.1931; Bron: Stadsarchief Gemeente Amsterdam; Documentnummer: 5293FO002466

Flatgebouw Jozef Israëlsplein, Den Haag; Omschrijving: Flatgebouw Jozef Israëlsplein; Fotograaf: onbekend; Datering: ca. 1926; Bron: Rijkscollectie Het Nieuwe Instituut; Documentnummer: WILS_ph472-a

Het Nieuwe Huis, Amsterdam; Omschrijving: Flatgebouw Het Nieuwe Huis, met links de ingang van de Roelof Hartstraat en rechts de ingang van de J.M. Coenenstraat. Fotograaf: onbekend; Datering: 13.07.1956; Bron: Stadsarchief Gemeente Amsterdam; Documentnummer: 010009008798

CW Zevenkamp, Rotterdam; Omschrijving: Bewoner werkt in collectieve tuin in Centraal Wonen Zevenkamp; Foto: Tijmen Kuiper; Vervaardigd: 25.05.2026

GW Nieuwegein, Nieuwegein; Foto: DUS architects; Beeld beschikbaar gesteld door DUS architects

ORKZ, Groningen; Omschrijving: Rooms Katholiek Ziekenhuis; Fotograaf: onbekend; Datering: onbekend; Bron: Groninger Archieven; Beeld beschikbaar gesteld door Bestuur ORKZ

Villa Overgooi, Almere; Foto's: Dean Kaufman; Beelden beschikbaar gesteld door NEXT Architects

Huis Eén, Amsterdam; Foto's: Max Hart Nibbrig; Beelden beschikbaar gesteld door Lilith Ronner van Hooijdonk

The Cohesion Cobana, Rotterdam; Foto: Kees Hummel; Beeld beschikbaar gesteld door Rijnboutt

Schoonschip, Amsterdam; Foto: Alan Jensen; Beelden beschikbaar gesteld door Space&Matter

Vliervelden, Almere; Foto's: Sebastian van Damme; Beelden beschikbaar gesteld door buro Kettinghuls

Overhoop, Utrecht; Foto's: Open Muur architecten; Beelden beschikbaar gesteld door Open Muur architecten

Wij_land, Amsterdam; Foto's: Marcel van der Burg; Beelden beschikbaar gesteld door Space&Matter

Hof van Leeuwesteyn, Utrecht; Foto's: Luuk Kramer; Beelden beschikbaar gesteld door M3H

Stadsveteraan 020, Amsterdam; Foto's: Leonard Fäustle; Beelden beschikbaar gesteld door SOME architects

Meer&deel, Eindhoven; Foto: Bram Berkien; Beelden beschikbaar gesteld door Werkstatt

Boschgaard, Den Bosch; Foto: Superuse Studios; Beelden beschikbaar gesteld door Superuse Studios

De Nieuwe Meent, Amsterdam; Foto: Ruben Dario Kleimeer; Beelden beschikbaar gesteld door Time to Access

