

Wonen in Achterveld

Op zoek naar een locatie

Aanleiding

In 2019 heeft DAVA het initiatief genomen voor Wonen in Achterveld met een aantal actieve Achtervelders. DAVA besprak met de gemeente en met de provincie Utrecht de mogelijkheden en vormde een kerngroep die zich wilde richten op de realisatie van het kleinschalig wooninitiatief in het dorp. Daarvoor zoeken betrokken bewoners uit Achterveld met het kernteam 'Wonen in Achterveld' een locatie in Achterveld.

Achtergrond

In Achterveld is veel behoefte aan meer huizen. Omdat er een tekort aan woningen is, stromen bewoners niet door. Jongeren vinden daarom geen woning; ze vertrekken uit Achterveld. Dat is jammer, want zo kunnen ze minder goed zorgen voor elkaar en voor hun ouders die in Achterveld achterblijven. Die ouders worden ouder en als ze eenmaal op leeftijd zijn, worden ze geacht langer thuis te blijven wonen en niet naar een zorgcentrum te verhuizen. Senioren in Achterveld hebben dan ook behoefte aan mantelzorg en onderlinge hulp. Daarom willen ze graag samen zelfstandig wonen in geclusterde woningen die geschikt zijn om op termijn zorg te ontvangen.

Behoefte

In 2020 deed DAVA onderzoek naar de mogelijkheden voor een wooninitiatief dat antwoord geeft op deze vragen. DAVA wilde daarvoor eerst de woonbehoefte van Achtervelders peilen. Op basis van bestaand woningmarktonderzoek en de woonvisie van de gemeente Leusden deden we zelf kwalitatief en kwantitatief onderzoek onder de bewoners van Achterveld. Dankzij meer dan 150 respondenten kwamen we tot de conclusie dat er draagvlak is voor een kleinschalige vorm van meergeneratiewonen in

Achterveld die de problemen op de lokale woningmarkt helpt oplossen.

Belangrijkste conclusies uit het behoefteonderzoek

- Nog onduidelijk wat het initiatief inhoudt, mensen willen meer informatie
- Veel animo voor gezamenlijke activiteiten en gedeelde voorzieningen
- Mensen staan voor elkaar klaar, maar tot op zekere hoogte: niet te verplichtend
- Pas op: mensen hebben voorkeur voor 'gewone' woning boven wooninitiatief
- 50 belangstellenden doen mee en willen verhuizen (20 zeker, rest misschien)
- Er is dus draagvlak voor kleinschalig meergeneratiewonen (15-30 woningen)

1

Hoewel sommige bewoners een voorkeur hebben voor een 'gewone' woning boven een wooninitiatief, en hoewel veel mensen meer informatie nodig hebben over het wooninitiatief, toch is er veel animo voor nieuwe woningen. Er is vooral belangstelling voor woningen voor starters en senioren, en voor gezamenlijke activiteiten en gedeelde voorzieningen in een klein complex van vijftien tot dertig woningen. Zo'n vijftig belangstellenden gaven aan mee te willen doen en zelf te willen verhuizen. We nodigden deze mensen uit om met ons verder te denken over een woonvorm voor meerdere generaties in Achterveld.

Vervolg

Met een groep belangstellende bewoners hebben we onder begeleiding van ons kerngroep lid Ko van der Ham en de architecten van Bureau Bos een woonconcept ontwikkeld voor kleinschalig en levensloopbestendig wonen. In vier sessies kwamen we tot een idee voor een levensloopbestendige woning. Het resultaat is een intelligent en flexibel ontwerp. Het begint met een kleine basiswoning voor starters, die eerst op- en uitgebouwd kan worden als er meer ruimte nodig is in verband met gezinsuitbreiding. Als de kinderen het huis uit zijn, of bewoners komen alleen te staan, dan kan de woning later weer afgebouwd worden.

Slimme levensloopbestendige woningen

2

Naast deze slimme, levensloopbestendige woning maakten de bewoners met de architect en de ontwikkelaar een stedenbouwkundig model. Dit model voor collectief

wonen met voorzieningen biedt ruimte aan dertig woningen in twee geschakelde hoven met gedeelde bergingen en gedeelde parkeerplaatsen buiten het erf. In het voorkeursmodel van de bewoners zijn er ook twee ruimten voor gedeelde voorzieningen, bijvoorbeeld een gezamenlijk atelier en een collectieve keuken, waar ook ruimte voor ontmoeting is. Deze ontwerpen werden gepresenteerd door de ontwikkelaar en Bureau Bos. De bewoners reageerden positief kritisch op de voorstellen, en wilden vooral weten waar het ontwerp werkelijkheid kan worden.

Voorkeursmodel bewoners: twee hoven met woningen en gedeelde voorzieningen *Gesprekken met de gemeente*

Om ruimte te vinden voor het wooninitiatief hebben we het behoefteonderzoek gepresenteerd aan de gemeente Leusden. Edwin Winterkamp (Dorpsraad Achterveld) en Lucas Koch (DAVA) hadden vervolgens deze zomer een gesprek met wethouder Van Beurden en Wouter van de Bedem van Grondzaken. Voor een zelfstandige ontwikkeling van een complex met huur- en koopwoningen heeft de gemeente Leusden op dit moment geen capaciteit; pas na 2025 kan de gemeente meewerken aan een initiatief voor kleinschalig meergeneratiewonen. De gemeente adviseerde ons in dit gesprek om met Woningstichting Leusden (WSL) te praten in het kader van de herontwikkeling van de aanleunwoningen bij Sint Jozef (Sine Cura). De gemeente zag mogelijkheden voor integratie van het wooninitiatief met dit plan.

3

Woningstichting Leusden

WSL wil de aanleunwoningen bij zorgcentrum Sint Jozef slopen en op de vrijgekomen ruimte sociale huurwoningen en uitbreiding van het zorgcentrum realiseren. WSL heeft bij het eerste contact meteen aangegeven dat ze alleen kunnen investeren in sociale huurwoningen. Dit betekent dat WSL geen koopwoningen of vrije sector huurwoningen kan bouwen voor gezinnen of senioren met eigen vermogen. WSL heeft inmiddels met Beweging 3.0, de zorgorganisatie in Sint Jozef, een aantal

richtingen en hoeveelheden woningen verkend; de corporatie heeft een structuurplan

laten opstellen dat voorgelegd is aan de stedenbouwkundige van de gemeente

Leusden. WSL staat niet negatief tegenover samenwerking en wil overleggen over de

stedenbouwkundige visie. Dit gesprek heeft evenwel nog niet plaatsgevonden.

We hebben inmiddels wel een gesprek gehad met de nieuwe directeur-bestuurder

van WSL. Ook uit dit gesprek bleek dat WSL geen mogelijkheid ziet voor integratie

van het gehele initiatief voor meergeneratiewonen met 25 huishoudens.

WSL heeft

geen ruimte voor meer dan 16 woningen op het terrein van Sint Jozef. Een deel van

het woningmarktprobleem in Achterveld zou volgens WSL al opgelost worden door

de bouw van goedkope koopwoningen (met KoopGarant) voor starters.

Woningmarkt

De bewoners van Achterveld hebben zelf het initiatief genomen om een positief

voorstel te doen dat kan helpen de lokale woningmarkt van het slot te halen en

kwetsbare medebewoners te ondersteunen. Een initiatief voor meergeneratiewonen

levert direct ruimte op voor jongeren en mensen die ondersteuning nodig hebben.

Maar het voorstel maakt ook ruimte voor senioren, waardoor ouderen in Achterveld

sneller zullen verhuizen. Zo komen er ook woningen vrij voor gezinnen en jongeren:

elke (oudere) bewoner die verhuist, brengt een treintje op gang van vier tot zeven

verhuizingen, waardoor dus veel meer mensen een plek vinden in het dorp.

Bovendien maakt ons initiatief meer ruimte voor onderlinge hulp en zorg voor

elkaar. Mensen die anders zouden moeten verhuizen in Achterveld kunnen in het

dorp blijven: jongeren met een beperking die met lichte ondersteuning zelfstandig

kunnen wonen, maar ook jongeren die hun ouders als mantelzorger willen helpen.

Dit gezamenlijke belang bij het vlottrekken van de woningmarkt en de ondersteuning

van kwetsbare mensen door bewoners biedt perspectief voor een vruchtbare

samenwerking met zowel de gemeente als WSL.

Samenwerking

Om dertig meergeneratiewoningen door en voor Achterveld te kunnen realiseren, willen bewoners als gemeenschap dan ook voorstellen om met de gemeente en liefst ook met WSL samen te werken aan een gemengd project waarin voorzieningen

4

gedeeld worden en bewoners elkaar helpen en ondersteunen. Het mes snijdt dan aan

meerdere kanten: huurders van sociale huurwoningen en woningeigenaren kunnen

samen op één locatie wonen. Dat levert integratie op: eigenaren hebben vaak

draagkracht die (extra) gezamenlijke voorzieningen mogelijk maakt.

Daardoor wordt

onderlinge ondersteuning mogelijk gemaakt en verbetert de leefbaarheid van de

dorpsgemeenschap, ook voor huurders.

De bewoners vormen zo een zorggemeenschap waar mensen elkaar onderling

kunnen helpen. Ze maken samen een dorpsvoorziening in een gemengd project,

waarbij WSL de sociale huurwoningen kan realiseren. WSL kan daarnaast een deel

van het perceel uitgeven in erfpacht voor koopwoningen en vrije sector huurwoningen, die WSL kan verkopen met een terugkoopbeding,

bijvoorbeeld via

een woonstichting of woonvereniging van bewoners.

Vervolg

Er is, na al deze gesprekken, nog steeds geen locatie waar we met de bewoners het

hartverwarmende initiatief voor meergeneratiewonen kunnen realiseren.

Dat is

jammer, want het enthousiasme is groot. Om de energie en de gemeenschapszin vast

te houden, doen we een beroep op u, onze vertegenwoordigers. Graag zoeken we

samen ruimte voor een initiatief dat de knelpunten op de lokale woningmarkt helpt

oplossen.

Achterveld, april 2022

5