

Inleiding

Met zo'n vijftig mensen is de kerkzaal in de Zonnebrinkkerk goed en coronaproof gevuld op 8 september. Fysiek op afstand van elkaar, maar met een enigszins vergelijkbare nieuwsgierigheid en interesse nemen we deel aan de derde workshop rond Meewonen in Winterswijk die de gemeente Winterswijk heeft georganiseerd. Dit is een project in het kader van Winterswijk Drempelvrij, waarin een lans wordt gebroken voor een inclusieve samenleving. Meewonen gaat in op de woningbouwambities binnen Winterswijk Drempelvrij. Kristel Wolterink van de gemeente licht het kader toe en gaat in op de wens om mensen te verbinden en deelgenoot te laten zijn in de maatschappij. En de initiatieven die de gemeente daarvoor ontplooit. Ze geeft ook aan dat er binnen de gemeente veel bijval is waar het gaat om het vinden van een concrete Winterswijkse bouwlocatie voor Meewonen, maar dat die stap nog niet is afgerond. De komende maanden zal hier op bestuurlijk en ambtelijk niveau nader worden ingegaan.

Om Meewonen in Winterswijk waar te maken is het van groot belang dat de toekomstige bewoners ook zelf inzet tonen. Een naar eigen wensen ontwikkelde buurt komt er tenslotte niet zomaar. Laat dus van je horen. Verderop in dit verslag staan (niet voor niets vetgedrukt) de mailadressen waar je je kunt aanmelden als je net wat meer wilt doen om Meewonen verder te brengen.

Stand van zaken

Na de inleiding van Kristel vertelt Alex Sievers van Beyond Now over de bevindingen van de twee eerdere workshops en het programma voor deze avond. We hebben al veel interessante gedachten verzameld. Een kleine greep:

- Kernwaarden gemeenschapszin, respect en bezieling.
- Balans tussen gezelligheid met elkaar en lekker op jezelf. Je hoeft je geen moment te vervelen... maar dat mag wel.
- Genieten van het leven.
- Oog hebben voor elkaars noden.
- Betaalbare huurwoningen en vrije sector koopwoningen (ongeveer 50/50 verdeeld).
- Gastvrij naar de omgeving.
- Samen tuinieren.
- Samen koken en samen eten. Niet verplicht, maar als je er zin in hebt.
- Duurzaam, groen en nul-op-de-meter.
- Initiatiefrij.
- Met leeftijdgenoten én jongeren én ouderen.
- Met mensen die net wat meer zorg nodig hebben dan jijzelf.
- Ruimte voor hobby's.
- Twee gemeenschappelijke hoven of tuinen met ongeveer 20 woningen per hof.
- Gelijkvloerse woningen.



- Eén of meer gemeenschappelijke ruimte(n).
- Een rechtspersoon met bewonersvertegenwoordiging.
- Zorg op afstand en nabij.
- Een community builder als aanjager voor allerlei activiteiten én voor de samenwerking met het dorp.
- Zelf moet je als bewoner de handen uit de mouwen steken.

De workshop van vanavond staat in het teken van brainstorm op vijf thema's: de woningen, de gemeenschappelijke ruimten, de gemeenschappelijke tuin, organisatie en de interactie met de omgeving.

De woningen

Van belang voor de woningen is de balans. Dat geldt de verhouding koop en huur, de prijsklassen en de eventuele stapeling. Appartementen dragen, zeker als de gebouwen hoog worden, minder bij aan noaberschap, aan de gezamenlijke betrokkenheid. Een kleinschalig appartementenblokje is in combinatie met grondgebonden woningen echter wel een optie. De keuze voor de combinatie huur en koop heeft ook te maken met de inkomens van de toekomstige bewoners. Vanuit de inclusiviteit die we nastreven is de combi echter wel gewenst. Ook waar het gaat om verschillende prijsklassen. Een eventuele combinatie huur en koop legt echter wel andere verantwoordelijkheden (bij kopers en verhuurder). Daar hoort een goede structuur bij.

Qua woningen is het noodzakelijk dat ze gelijkvloers zijn en (voor het overgrote deel) levensloopbestendig. Minimaal 2 slaapkamers is ook een vereiste voor het merendeel van de woningen, alhoewel kleinere woningen ook kunnen als de gemeenschappelijke ruimte aanvullende voorzieningen (zoals een logeerkamer) biedt. Nul op de meter is een ambitie die heel goed past. Dus daarvoor willen we ook gaan.

Als geheel streven we een divers beeld na in bewoners. Het gevelbeeld mag eenzelfde soort variatie vertonen. Niet stigmatiserend in bijvoorbeeld een onderscheid tussen huurwoningen en koopwoningen, maar een speels en gevarieerd geheel. Dat houdt ook in dat we bij voorkeur huur- en koopwoningen afwisselen in het plan. Een locatie aan de rand van het centrum zou optimaal zijn denkend vanuit doelgroepen, zelfstandigheid en interactie met de omgeving.

Gemeenschappelijke ruimte

Een gemeenschappelijke ruimte draagt in hoge mate bij aan de onderlinge betrokkenheid. Voorwaarde is dan wel dat een en ander goed is georganiseerd en dat de gemeenschappelijke ruimte inspeelt op de verschillende behoeften van bewoners. Eigenlijk zou de gemeenschappelijke ruimte groot genoeg moeten zijn om alle bewoners tegelijkertijd te kunnen huisvesten. Zeker vanuit de gedachte dat we gemeenschappelijke activiteiten



willen organiseren. Het is verstandig om het thema maatvoering (en de daarbij behorende kosten) nog eens nader te onderzoeken.

Een huiskamer, een keuken en een logeerkamer zijn interessante voorzieningen voor de gemeenschappelijke ruimte. Een logeerkamer kan ook vanuit kostenoverweging efficiënt zijn, omdat je dan als bewoner toekunt met een kleinere eigen woning. Een fitnessruimte is wellicht ook aardig, zeker als dat laagdrempelig bewegen voor de oudere bewoners kan stimuleren. Jongere bewoners weten de weg naar de sportscholen wel te vinden. Voorwaarde is dan wel dat er veilig gefitnesst kan worden in een goed geventileerde ruimte, met mogelijk ook een beetje toezicht. Een biljart zou leuk zijn, maar is zeker geen must. Ook al omdat hiermee een grote ruimtevraag gepaard gaat. Wel van belang: opslagruimte.

Mocht de gemeenschappelijke ruimte groot zijn, dan is na te denken over een eventuele opdeelbaarheid, zodat bijvoorbeeld een verjaardagsfeest gevierd kan worden en er tegelijkertijd andere activiteiten kunnen plaatsvinden. De gemeenschappelijke ruimte ligt bij voorkeur ook aan de gemeenschappelijke tuin. Dat maakt de combi binnen-buiten mogelijk en vergroot de flexibiliteit in gebruik.

Vooralsnog denken we niet dat er in de gemeenschappelijke ruimte een plek moet komen voor een zorgverlener. Tenslotte koop je die zorg zelf in. Maar, als er enkele bewoners in Meewonen komen met een nadrukkelijke (24-uurs?)-zorgvraag is het wel goed om hier iets in te doen. En meer algemeen zijn EHBO voorzieningen ook van belang.

De gemeenschappelijke tuin

De aanleg en inrichting van de gemeenschappelijke tuin willen we extern uitzetten. Het dagelijks onderhoud is iets voor de bewoners. Eventueel kunnen we eens of twee keer per jaar een hovenier inhuren voor groot werk.

Het ontwerp van de tuinen en woningen zou rekening moeten houden met enerzijds de wensen van privacy en anderzijds de wens van ontmoeting. Verschillende sferen in de gemeenschappelijke tuin kunnen hier mogelijk een goede bijdrage aan leveren.

Organisatie en verantwoordelijkheid

Bij voorkeur regelen de bewoners alles zelf in de beheerfase en zijn ze sterk betrokken in de ontwikkelfase. Het moge duidelijk zijn dat dat wel afhankelijk is van de bewonerssamenstelling en de bewonerscommissie die daarvoor moet worden opgericht. Om een en ander waar te maken is het eigenlijk van belang dat we nu al werken aan een eerste concept-bewonerscommissie, aan een kernteam van bewoners die net wat meer betrokken kan en wil zijn en met wie we de komende stappen kunnen zetten. Is dat wat voor jou?



- ***Meewonen gaat vooral ook over de eigen inzet en bijdragen van de toekomstige bewoners. Opdat de buurt zoveel wordt zoals wij wensen. Om dat goed te structureren is een kernteam noodzakelijk van enkele enthousiaste bewoners die samen, al dan niet onder begeleiding van ondergetekende, het project verder willen brengen. Meld je aan bij Alex (alex@beyondnow.nl) of Kristel (kwolterink@winterswijk.nl).***

Met name de gemeenschappelijke elementen maken Meewonen tot een inclusieve woonomgeving. Uitdaging daarbij is om deze gemeenschappelijke elementen gefinancierd te krijgen in de ontwikkelfase en om de exploitatie goed ter hand te kunnen nemen. Met name gebouwd vastgoed zal hoge kosten met zich meedragen. Voor de hand ligt om daar een externe partij (de woningbouwvereniging?) voor te vragen of subsidie (vanaf december 2021 is er een subsidieregeling voor gemeenschappelijke ruimten bij het ministerie van BZK). Alternatief is ook dat (een deel van de) bewoners deze ruimte zelf financieren en de kosten daarvan verhalen op de niet-meefinancierende bewoners of anders. Sowieso zullen er kosten gemoeid zijn met de bouw en gebruik van de gemeenschappelijke voorzieningen. Deze kunnen uiteraard ook in servicekosten of huur worden verrekend. Op het moment dat er sprake is van een combinatie van huur en koop zullen we goede afspraken moeten maken. Het belang van een koper (eigenaar) is anders dan dat van een huurder (niet-eigenaar). Met name de verhuurder (eigenaar) zal mee moeten gaan in onze visie op Meewonen en het delen van voorzieningen. Hierbij zou er desgewenst onderscheid gemaakt kunnen worden tussen het complex als geheel en eventuele kleinere units binnen het geheel.

Aandachtspunt is de verdeling van de kosten (en eventuele opbrengsten) tussen de bewoners onderling. Het meest voor de hand liggend is een verdeling op basis van huishouden. Ieder huishouden heeft eenzelfde aandeel, en draagt op dezelfde manier bij in de kosten van inrichting en onderhoud. Een alternatief kan ook zijn door niet naar aantallen huishoudens te kijken, maar naar aantallen personen binnen een huishouden, naar inkomen of maatvoering van een woning. Dit vraagt om nadere afstemming met de toekomstige bewoners. Zeker ook als een verdienmodel onderdeel uitmaakt van bijvoorbeeld het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen door anderen dan bewoners. Een enkeling spreekt over mogelijke structurele verhuur van ruimten. Voor anderen zou hiervan geen sprake hoeven zijn. Dat komt onder meer naar voren als we nadenken over de gewenste interactie met de omgeving.

Interactie met de omgeving

In het algemeen vinden we de interactie met de omgeving prettig en vanzelfsprekend. Voorwaarde is daarbij dat de veiligheid niet in het geding komt en dat eigendommen niet worden verkwanseld. Dat houdt ook in dat mensen uit de buurt welkom zijn in de gemeenschappelijke ruimte en gemeenschappelijke tuin. In principe zijn ze altijd welkom, behalve als dat in strijd is met ons nog op te stellen huishoudelijk reglement. Aandachtspunten daarbij zijn of we een limiet moeten stellen aan het aantal bezoekers van



buiten tegelijkertijd, of aan het aantal bezoekers van buiten als er geen bewoners aanwezig zijn. Moet er altijd een bewoner aanwezig zijn als er mensen van buiten op bezoek komen? Hebben mensen van buiten ook een sleutel van onze gemeenschappelijke ruimte? Stellen we zelf een limiet aan het aantal introducees dat we zelf meenemen? Willen we toch ook een bijdrage van mensen van buiten als we zelf ook maandelijks betalen voor de gemeenschappelijke ruimte, of vinden wij dat we vooral gastvrij moeten zijn, en zijn we blij dat we deze kwaliteit kunnen delen met anderen die het misschien minder makkelijk hebben? Of toch eerst een ballotagecommissie? En wat als bewoners zelf of mensen vanuit de omgeving een zootje maken van de gemeenschappelijke ruimte. Is dat dan een zorg van een vrijwillige(?) beheerder of van ons allemaal? En wie spreekt wie dan daarop aan ...

Vervolg

Op basis van alle informatie zullen we de komende weken bouwstenen benoemen als basits voor een programma van eisen voor Meewonen in Winterswijk. En zullen we stappen zetten om een goede locatie te kunnen verwerven. Mocht dat op korte termijn lukken, dan willen we een team samenstellen van geïnteresseerde toekomstige bewoners om samen met ondergetekende te werken aan een concrete ontwikkeling. Fijn als je je mee wilt doen. **Geef je op via alex@beyondnow.nl of kwolterink@winterswijk.nl!**

Dat traject houdt om te beginnen in dat we een architect willen inschakelen om op basis van het programma van eisen een eerste schetsontwerp te maken. Dat zullen we dan benutten in de interactie met de diverse andere benodigde partners in zo'n traject (gemeente, planeconoom, adviseurs, bouwer, corporatie etc). De met zo'n traject gemoeide kosten zijn onderwerp van ons eerstkomende workshop.

Alex Sievers
Beyond Now
27/9/2021

