

‘Geworteld wonen’ in Rijswijk, geslaagd duurzaam CPO-project



Ja, het was soms slikken en ja, het duurde ruim vijf jaar van idee tot oplevering, maar nu groeit en bloeit er ook wel wat moois in Rijswijk. Op een voormalig landgoed aan een waterrand in de duurzame wijk Rijswijk Buiten heeft een gemeenschap van 47 huishoudens ‘wortel geschoten’. Er moet een wachtlijst zijn, weet bewoonster Joppe, maar die lijdt een stoffig bestaan, want deze bewoners verkassen niet snel. Samen met Jeroen Simons van architectenbureau Inbo en Alex Sievers, conceptontwikkelaar bij Beyond Now heeft een kleine groep toekomstige bewoners, op eigen kracht een bloeiende leefgemeenschap ontwikkeld van ontwerp tot realisatie. Alles in overleg. ZorgSaamWonen ging er op 6 september op visite.

Zo’n twintig CPO-ervaringsdeskundigen en -professionals troffen elkaar in de gemeenschappelijke schuur van CPO-woongemeenschap ‘Geworteld wonen’ in Rijswijk. Vanwaar die naam? “We willen hier een woonvorm bieden waar je ‘wortelt’, waar je geen reden meer vindt om te willen verhuizen”, legt bewoner Paul uit tijdens een wandelexcursie met de helft van de groep over het terrein.



En mocht je toch nog een wens hebben voor je woning of voor de buitenruimte? Misschien zet je dan alsnog een verdieping op je woning, of ontwikkel je met voldoende medestanders een nieuwe activiteit of voorziening in de gemeenschappelijke binnenruimte. Geld daarvoor is meestal geen probleem. Alle bewoners betalen een vast bedrag per maand voor onderhoud en nieuwe voorzieningen. Zo is er uit deze pot al een lange en brede steiger aangelegd aan de waterkant van het landgoed.



Ook is er een werkruijnte gemaakt in de gemeenschappelijke schuur. En ook deze schuur was een collectieve keuze zodat er bij de woningen zelf meer buitenruimte is.



Het argument 'meer gemeenschappelijke buitenruimte', gaf ook de doorslag bij de keuze voor een ondergrondse parkeergarage en ondergrondse vuilcontainers bij het appartementengebouw - het Hoofdhuis genoemd - die ook weer extra tuinruimte opleverde.



Bewoonster Joppe (met hoed) spreekt de gasten toe in de tuinruimte bovenop de parkeergarage. Op de achtergrond de burens aan de overkant van de ingang van het landgoed. Rechtsonder Alex Sievers.

Geworteld Wonen is een initiatief van architectenbureau Inbo en Beyond Now samen met 17 particuliere 'bewoners'. Het project startte met 'een idee voor zo'n 50 duurzame woningen

rond een gemeenschappelijke buitenruimte in 2012 en werd geheel opgeleverd in het voorjaar van 2018. Bewoonster Joppe blikt terug: “We begonnen met heel veel overleg. Elke drie weken kwamen we bij elkaar.” Ook startten de eerste bewoners al direct met betalen; eerst alleen nog voor de koffie, maar al snel meer voor allerlei onderzoeken, schetsen en bedrijfsbezoeken. En dat terwijl de bouw nog jarenlang onzeker bleef. Dat leverde inderdaad ook wat afhakers op, erkennen de initiatiefnemers. Maar uiteindelijk kwam het kantelpunt en namen bewoners, Inbo en bouwer Dura Vermeer op de valreep zelf nog het risico voor de toen nog twee niet-verkochte woningen. Het liefst hadden de bewoners hier ook nog wat huurhuizen gehad, maar daarvoor is geen verhuurder gevonden.

CPO-proces

Conceptontwikkelaar Alex Sievers gaat nog wat dieper in op het CPO-proces. Zo’n twee jaar na de start waarin Jeroen Simons en hij de kar trokken, nam de bewonersvereniging (in oprichting) de lead over, zoals ook vooraf was bedacht. “Tot die tijd was één van mijn rollen om als voorzitter van alle overleggen ideeën te verzamelen, meningen te verenigen, mogelijkheden en onmogelijkheden naar voren te brengen etcetera. En ook om de gemeente mee te nemen in een (CPO-)gedachtengoed dat niet standaard was.”



Gaandeweg de ontwikkeling steken de bewoners ook letterlijk de handen uit de mouwen. Paul herinnert zich de komst van de eerste (fruit)bomen. “Die hebben we zelf beplant. Je wilt niet weten hoeveel geld dat scheelt.”



De mensen met groene vingers werken samen in de zelfontworpen moestuin. De vruchten worden via een plukschema eerlijk verdeeld onder alle bewoners.



Het terrein is autovrij, er is wel een weg voor hulpdiensten tussen de particuliere voortuinen en de gemeenschappelijke binnenruimte.

Jeroen herinnert aan de eerste kennismaking met de toekomstige mede-bewoners. “Ieder moest voor zichzelf bedenken met welke soort groente hij of zij het best te vergelijken was en waarom. Dat gaf veel gesprekstof en inzicht in elkaar.” Daarna volgden talloze beslissingen. Zo waren er mensen die volledige aarde-woningen wilden, anderen weer niet. Alex benadrukt het belang van het opbouwen van een goede onderlinge relatie met de eerste, belangstellende bewoners. In een groep enthousiaste bewoners ontstaat onderling vertrouwen dat nodig is om het risico te durven dragen van het eventueel niet slagen van het project. Juist de community die we vormden gaf dat vertrouwen.”

Wat er nu staat zijn zeer flexibel in te richten appartementen in het Hoofdhuis.



En ook flexibel gebouwde woningen; twee of drielaags, met of zonder uitbouw achter of balkon voor. Wat universeel is, is de duurzame kunststof gevelbekleding van zowel de grondgebonden woningen als van de appartementen in het Hoofdhuis.



Samengevat: Jeroen en Alex lieten als eersten hun oog vallen op het voormalige landgoed en startten met een kerngroep een zogenoemd begeleid CPO. Alex: "We spraken vooraf een grondprijs af met de gemeente, wat ruimte gaf om te spelen met de verkaveling en het aantal woningen en beperkte het risico voor de bewoners." Daarna maakten 'de begeleiders' op basis van allerlei Excel-sheets een praatplaat en vervolgens een stappenplan. De rest is geschiedenis op deze warme zomerdag in september.



Gevraagd naar de succesfactoren, zegt Jeroen: “Toch de professionele inbreng, niet alleen van ons, maar ook van de bewoners. Daarnaast het enthousiasme van de bewoners, het vormgeven van een droom en het creëren van een stukje groen in een stedelijk gebied.” Wat dat allemaal oplevert? Bewoner Paul geeft een sprekend voorbeeld. Kinderen die hier wonen waren in het begin bang voor insecten. Nu niet meer.”

Geworteld Wonen in het kort

- Gedeelde, duurzame leefomgeving op een landgoed van 1,5 hectare
- Iedere bewoner draagt een steentje bij naar keuze
- Hulp wordt gevraagd via een groepsapp
- Nieuwe investeringen worden gedaan op basis van gemeenschappelijke besluiten
- Er zijn 16 appartementen en 4 penthouses in het Hoofdhuis en 27 grondgebonden woningen
- De gezamenlijke grond wordt door de bewoners beheerd.
- De gevels van de woningen en het Hoofdhuis bestaan uit hergebruikt kunststof (KLP) van onder andere flesdopjes en kratten (upcycling).
- Alle woningen zijn gasloos en voorzien van zonnepanelen en van een warmte-koude-opslag installatie (WKO).

Leestips

- <https://inbo.com/nl/projects/stadsboeren-in-de-randstad-geworteld-wonen/>
- <https://www.beyondnow.nl/geworteld-wonen/>
- <https://www.vanwijnen.nl/projecten/de-collectieve-zelfbouw-wijk-geworteld-wonen/>
- <https://www.warmoestuin.nl/>

Geschreven door: Nettie Bakker