



De Woongemeenschap van Bart Noort en Evelijne Bruning (r) en Martin van den Berg en Lieke Cieraad (l) en Yanne van den Berg en Ygge Noort (boven). Beeld Harry Cock/de Volkskrant

**Alleen een boerderij kopen lukt
bijna niemand, deze huizenkopers
doen het daarom samen**

Een woonboerderij is voor veel mensen onbetaalbaar, maar samen kopen kan soms wel. Hebben ondernemende huizenzoekers in het gedeelde erf een alternatief gevonden in een oververhitte woningmarkt?

Marc van den Eerenbeemt en **Leanne de Munnik** 16 april 2021, 0:00

In het Overijsselse Lettele wordt een voormalige boerderij en haar stallen omgebouwd tot acht woningen. In het Zuid-Hollandse De Lier wordt een agrarisch bedrijf verbouwd voor drie echtparen die er samen oud willen worden. En niet ver van Utrecht kochten zeven starters samen een woonboerderij. Het zijn zomaar drie recente projecten, opgezet door de beoogde bewoners zelf.

De doorlopende stijging van de huizenprijzen, de gewenning aan thuiswerken door de coronacrisis, de toenemende belangstelling voor kleinschalig en duurzaam wonen, de groei van het aantal alleenstaanden; het draagt allemaal bij aan de interesse voor wonen in het buitengebied, ziet Piet Parmentier, initiatiefnemer van Erfdelen NL. Maar de meeste gemeenten moeten er nog aan wennen.

De voordelen zijn groot, legt Parmentier uit. Denk maar aan al die boerenbedrijven die stoppen en blijven zitten met lege stallen. En aan het bestrijden van het woningtekort. Wil je het platteland verjongen en de scholen en medische voorzieningen overeind houden? Wil je monumentaal vastgoed een nieuwe functie geven? Dat kan met erfdelen, dat vaak ook nog hand in hand gaat met verduurzaming en de aanleg van nieuwe natuur.

Veel ambtenaren en bestuurders moeten nog wennen aan burgers die hun eigen woonprojecten opstarten, ziet de geograaf. ‘Ze lijken het platteland vooral te zien als een agrarisch bedrijventerrein. Wonen doe je kennelijk maar in de stad. Terwijl het ook kan in wat wij zien als het basisconcept van wonen op een gedeeld erf: een woning en een gemeenschappelijke

ruimte in de boerderij en vier op het erf, in of in de plaats van de stallen of schuren.’

Burgerinitiatieven op de woningmarkt

Het samen kopen van een erf past in de ontwikkeling van nieuwe burgerinitiatieven in wonen, van samen bouwen in collectief particulier opdrachtgeverschap tot de oprichting van particuliere coöperatieve woonverenigingen. Juridisch gezien is er al veel mogelijk, zegt Wietse Dijkstra, notaris bij Hekkelman in Nijmegen, een kantoor dat al enige duizenden aktes opmaakte voor gedeeld wonen. ‘Dat begon zo’n dertig jaar geleden met de uitvinding van woonverenigingen, toen vooral populair in de sociaal-linkse hoek. Nu maken tal van mensen gebruik van varianten op die woonvereniging, van echtparen die misschien ooit samen zorg willen inkopen tot starters die zich op die manier toch een bijzondere woning kunnen veroorloven.’

De overgang van boerderij naar woning vraagt doorgaans een hoop gedoe met vergunningen, van het omzetten van een agrarische naar een woonbestemming tot het opdelen van de eigendom van het land en de bebouwing. Dat is vooral een kwestie van gemeenten, zeggen ze bij de provincies. Bij de gemeenten wordt tot nu toe vaak geredeneerd vanuit de boer die zijn moet stoppen met zijn bedrijf. Die mag dan bijvoorbeeld twee woningen bouwen als hij een grote stal afbreekt.

Veel gemeenten denken na over een regeling die ook past bij een burgerinitiatief. In de Gelderse gemeente Ede bijvoorbeeld, komen de komende jaren veel boerderijen vrij. Omdat de huidige regeling (twee woningen op een erf) volgens het lokale CDA vooral ‘luze villa’s’ oplevert, gaat de gemeente op een of meer locaties dit jaar experimenteren met ruimere woningbouwnormen, om het zo lonend te maken om starterswoningen neer te zetten.

Niet erg happig op een hypotheek

Het risico voor kredietverstrekkers van al die initiatieven is beperkt, ziet notaris Dijkstra. Van al de wooncollectieven die in zijn kantoor een handtekening zetten onder een koopcontract is er niet een gesneuveld door financiële problemen. Toch ziet de jurist dat de meeste banken niet erg happig zijn op een hypotheek voor zo'n woonproject.

Dat komt door de overheid, inclusief de Belastingdienst, laat een woordvoerder van de Rabobank weten. Wet- en regelgeving en fiscale voorschriften zijn nog niet goed ingericht op dit soort constructies. Daar komt bij dat gedeelde eigendom meer risico's oplevert voor de bank. Vertrekt een van de eigenaren of deelnemers, dan kan dit leiden tot betalingsproblemen.

Toch is de bank, die ook veel boeren in zijn klantenkring heeft, een van de weinige hypotheekverstrekkers die zich wel over de streep laat trekken door de collectieven. De aantallen worden niet bijgehouden. Maar er is 'zeker al een jaar' sprake van een lichte toename in het aantal aanvragen voor een hypotheek op meerdere namen.

Ook de Triodos Bank ziet die toename, zegt Jeroen Pels, directeur hypotheek en private banking. Meer woningen zonder de vertraging en milieubelasting van nieuwbouwprojecten, met grote onderlinge betrokkenheid van de bewoners, dat spreekt de bank wel aan. Pels waarschuwt wel: 'Het blijft maatwerk.'

Cathinca Cortlever en Jasper Folmer

Plaats: Zoelmond (Gelderland)

Prijs: ruim 900.000 euro

Kosten verbouwing: respectievelijk 100 duizend en 200 duizend euro

Wie zou de monumentale boerderij in het Gelderse Zoelmond anders hebben gekocht, als zij niet hadden toegeslagen? Waarschijnlijk een welgesteld ouder echtpaar, dat er met zijn tweeën zou gaan wonen, denkt Jasper Folmer. De natuurondernemer (43) en zijn vrouw Cathinca Cortlever (37, specialist in expat-verhuizingen) kochten de opstallen met een kleine hectare grond vier jaar geleden met goede kennissen Peter Blom (50, regisseur) en Lisa Wade (41, presentatrice). Nu woont het eerste paar in het voorhuis met hun zoons van 9, 6 en 3 jaar oud. Het tweede stel is gesetteld in de voormalige stal, met hun dochters van 8 en 2 jaar.

Beide gezinnen kenden elkaar oppervlakkig uit hun vorige woonplaats Vreeland, net onder Amsterdam. Buiten wonen, dicht bij de natuur, in een kleinere gemeenschap – dat was een droom. Onbetaalbaar in de Randstad, maar wellicht was er meer mogelijk in het oosten van Nederland. Tijdens een praatje op straat bleek dat beide echtparen al huizenkijkend langs dezelfde boerderij waren gereden, die onder de laatste eigenaar werd gebruikt als geitenhouderij en kaasmakerij. Daarop werd snel een plan gesmeed, een motivatiebrief geschreven en een bod uitgebracht boven de vraagprijs.

De financiering bleek nog het meest ingewikkeld. Vier ondernemers zonder vast dienstverband, met kinderen en zonder vergunning tot wijziging van de woonbestemming? Uiteindelijk ging Rabodochter Obvion overstag, met een hypotheek op de namen van twee hoofdkostwinnaars. Hoe het met die lening zou aflopen als een van de gezinnen al snel weer zou vertrekken, daar zouden de vennoten dan wel uitkomen.

Na zo'n anderhalf jaar hadden de kopers wat ze wilden. De gemeente Buren bleek gevoelig voor hun argumenten: instandhouding van een

monument en verjonging van het dorp door de komst van twee gezinnen. Het perceel en het pand mocht juridisch worden gesplitst. Daarvoor moest wel een woonrecht worden opgegeven in de dubbele hooiberg naast de boerderij, waarvan ieder paar er een bezit. Zo kon de gezamenlijke hypotheek worden omgezet in twee leningen. Dat geeft vrijheid, vindt Folmer, maar het blijft een gezamenlijk droomproject. En dus kan kalmpjes worden genoten van de boomgaard, moestuin, voedselbos en de schare schapen, eenden en kippen.

Evelijne Bruning en Bart Noort

Plaats: Hengelo (Gelderland)

Prijs: 342.000 euro

Beoogde kosten verbouwing: 600 duizend euro

Evelijne Bruning (50, directeur van een ontwikkelingsorganisatie), en Bart Noort (54, docent scheikunde en wiskunde), woonden met hun twee dochters in Leiden, maar wilden de overstap maken naar het platteland. Samen met hun vrienden Martin (44) en Lieke (36) en diens tienerkinderen, die hetzelfde ideaal hadden, zochten ze eerst in het midden van het land. Dit bleek echter niet betaalbaar, en ook niet te lukken binnen de regels. In juni 2019 kochten ze uiteindelijk een voormalige varkensboerderij in het Gelderse Hengelo, die al een tijd leeg stond vanwege een faillissement. Inclusief 1,13 hectare aan grond en zeven vervallen schuren vol asbest. Nu bouwen ze ‘langzaam maar gestaag’ aan een duurzaam huis, met op het erf een voedselbos, zweethutten, zonnepanelen, een wateropslag en een cursuscentrum voor onder andere meditatie.

Er moest een brief aan de directeur van de bank aan te pas komen – ‘jullie laten echt een kans liggen’ – om een hypotheek op vier namen te kunnen krijgen. Daar moesten ze ook een samenwooncontract voor opstellen, waarin onder andere staat vastgelegd wat ze gaan doen bij eventuele geschillen, overlijden, of als een van de bewoners weg wil. Naar buiten toe is het nu één hypotheek, één huis en één aansluiting voor alles. Bart: ‘Onderling regelen we de rest met Excel-sheetjes, en met wat wendbaarheid.’

Ook voor het krijgen van alle bouw- en sloopvergunningen hadden ze naar eigen zeggen een woest doorzettingsvermogen nodig. Evelijne: ‘Overall werd gezegd dat zoiets niet kon, omdat het nog nooit gedaan was. Dan moet je net mij hebben, want dan denk ik: dan kan het dus!’ Die instelling hielden beide stellen gedurende het hele proces van de aankoop. ‘Er is altijd een bruggetje over het obstakel heen, als je maar blijft vragen hoe iets wél kan,’ zegt Bart.

Na de verbouwing van het huis heeft elk gezin straks een eigen privégedeelte van zo’n 125 vierkante meter, maar met één gezamenlijke ingang. De bijkeuken, wasmachine, vriezer en het hele terrein worden gedeeld. Zonder elkaar was het nooit gelukt, zijn beide partijen van mening. Evelijne: ‘Na het lezen van het zeventiende bestemmingsplan kan je wel eens de moed verliezen. Dan zijn er gelukkig nog drie anderen om de achttiende door te lezen.’

Sanne Raes-Molenaar en Sam Molenaar

Plaats: Arnhem (Gelderland)

Prijs: 600.000 euro

Verbouwingskosten: 3,6 miljoen euro

Sanne Raes-Molenaar (32) woont met haar man Sam Molenaar (34) in de duurzame woongemeenschap Arneco. Samen met veertien andere huishoudens wonen ze op een perceel in een landelijke omgeving, waar vroeger een fruitteeltboerderij stond, met drie grote historische schuren. Inmiddels staan er op het perceel van bijna 1,2 hectare vijftien woningen, plus een aantal gemeenschappelijke ruimtes.

Voor het echtpaar, respectievelijk procestechnoloog en CPO-begeleider, was vooral de duurzaamheid en het buitenaf wonen belangrijk. ‘Tegen de tijd dat we zelf geld en ruimte hebben om zoiets te ondernemen, zouden we al oud zijn. Samen kan je veel meer bereiken.’

Kimo van Dijk, initiatiefnemer van het project, deed in 2015 een oproep op Facebook, nadat hij dit pand was tegengekomen. De geïnteresseerden, waaronder ook Sam en Sanne, hebben toen een begeleider voor collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) in de arm genomen, een vereniging opgericht en nieuwe leden gezocht.

‘En dan moet je dus met z’n allen een plan maken,’ zegt Sanne, penningmeester van de huidige vereniging van eigenaars (VvE). Met vijftien huishoudens was dat nog best een klus, want iedereen heeft andere woonwensen, en alle woningen moesten wel in het bouwvlak van het bestemmingsplan passen. Uiteindelijk zijn er vijftien huizen gerealiseerd, met oppervlaktes van 50, 100 en 140 vierkante meter.

‘De initiële aankoop is particulier gefinancierd, maar de huizen zijn vervolgens zo ontwikkeld dat er per huis een individuele hypotheek voor is aan te vragen,’ legt Sanne uit. ‘Maar die hypotheek kun je wel pas aanvragen als je een bouwvergunning hebt. Daar hebben we alle mogelijke

onderzoeken voor moeten uitvoeren. Van een archeologie-onderzoek tot een niet gesprongen explosieven onderzoek.’ Daarna zijn er dus vijftien appartementen gerealiseerd, waarvan ieder appartement ook deel-eigenaar is van de gemeenschappelijke grond en gebouwen.

Sinds 2019 is de woongemeenschap een feit. Sanne: ‘Je krijgt echt meer voor elkaar met z’n allen. Er verschijnen regelmatig appjes in de groep. Heeft iemand nog meel? Kan iemand tien minuten oppassen? Ik kan me niet meer voorstellen hoe het is om anoniem in een nieuwbouwwijk te wonen.’