



Vertegenwoordigers van noabershofjes met elkaar in gesprek onder de vlag van Noabershoven Twente. Op de foto: Jan Nijland en Herman Grooten (uit Rijssen), Evert Barendrecht (Goor) en Tim Jongman (Hengevelde). © Lenneke Lingmont

Klinkt mooi, zo'n 'noabershof' bouwen, maar hoe hou je hem ook in de toekomst betaalbaar?

Noabershoven zijn in trek. In haast alle Twentse gemeenten zijn er inmiddels initiatieven voor deze betaalbare woonvorm, waarin bewoners zelf bepalen hoe en met wie. Op de ene plek gaat het om hofjes voor ouderen, terwijl er ook initiatieven voor starters zijn. Maar hoe zorg je dat zo'n hof niet alleen bij de bouw betaalbaar is, maar dat ook blijft voor volgende generaties?

Tubantia, Yvet Maassen 03-04-2023

De remedie tegen de woningcrisis? 'Bouwen, bouwen, bouwen' is de wens vanuit politiek Den Haag. Maar zo simpel is dat niet. Grote [bouwers](#) als VolkerWessels vrezen voor stilstand door stikstofregels, strengere huurdersregelingen en vooral de alsmaar stijgende bouwkosten.

De markt gaat uiteindelijk voor winst. Wij bouwen voor onszelf en daarom kan het goedkoper

Willem Kruidhof, Vereniging Hof Enschede

Is er geen uitweg? Toch wel, zo klinkt het bij Twentse Noabershoven, de vereniging van dertien samenwoonprojecten in de regio. „Betaalbaar bouwen, ook voor de toekomst? Wij denken een oplossing te hebben.”

Dertien Twentse hofjes verenigd

Een jaar geleden hebben de initiatiefnemers van dertien hofjes in heel Twente zich verenigd. Het doel: woningen op maat, op initiatief van de nieuwe bewoners zelf. Van idee tot bouw kan zo vijf tot zeven jaar duren, zeggen experts. Maar door kennis te delen en samen te werken, hopen de verenigingen hun huizen sneller te realiseren.

Betaalbaar bouwen is zeker nog mogelijk, denken ze bij de vereniging Twentse Noabershoven. „Wij zijn een collectief en draaien de zaak om. We kijken eerst naar wat onze leden willen en kunnen betalen en passen daarop maatwerk toe”, vertelt Tim Jongman. De Enschedeër is betrokken bij het aangesloten project Blijven Wonen in Hengevelde.

Willem Kruidhof van Vereniging Hof Enschede knikt instemmend. Hij hekelt dan ook het woord ‘woningmarkt’. Het moet volgens hem meer gaan over volkshuisvesting. „De markt gaat uiteindelijk voor winst. Wij bouwen voor onszelf en daarom kan het goedkoper.”

Niet alleen senioren, ook voor starters

Bovendien zijn de hofjes niet alleen voor senioren interessant, vindt Jan Nijland van Noabershof Riessen. Na de realisatie van het eerste Noabershof van Twente, is hij druk met hofje nummer twee in zijn gemeente. Dat moet ook een plek worden voor starters.

We willen dat de woning betaalbaar blijft voor de doelgroep waarvoor hij gebouwd is

Willem Kruidhof, Vereniging Hof Enschede

„Gemeenten investeren nog vaak in sociale koopwoningen, ook hier in Rijssen-Holten. Dit zijn meestal eengezinswoningen. Hierdoor blijven mensen er relatief lang wonen en help je dus maar één gezin. We moeten meer kijken naar compactere woningen, die zijn ook

goedkoper. Bovendien, als starters kinderen krijgen, hebben ze iets groters nodig. Dan komt de woning dus weer vrij voor de volgende generatie. Dat maakt de woning duurzamer. Het helpt dan meerdere generaties.”

Zorgen dat het hofje een hofje blijft

Maar hoe zorg je dat een hofje een hofje blijft en niet in handen komt van een investeerder, als iemand verhuist of overlijdt? „We willen dat de woning betaalbaar blijft voor de doelgroep waarvoor hij gebouwd is”, vertelt Kruidhof.

Dat is niet alleen van belang voor de sfeer in de hofjes. De burgerinitiatieven hebben namelijk niet het vermogen om een lap grond te kopen. Ze blijven voor hun bouwplannen afhankelijk van de welwillendheid van een gemeente. Die moet grond beschikbaar stellen. Of van projectontwikkelaars of bouwondernemers met een sociaal hart.

Kruidhof: „Een gemeente wil doorgaans wel meewerken aan een bestemmingsplanwijziging. Maar omdat wij een groep particulieren zijn, moeten we wel aantonen dat deze woningen ook in de toekomst voor ouderen beschikbaar blijven, en dat we er dus niet uit zijn om goedkoop aan grond te komen waarop we later alsnog veel winst willen maken.”

Huur of Koop

Om dit te voorkomen hebben de Twentse Noabershoven de koppen bij elkaar gestoken. Er zijn namelijk verschillende mogelijkheden. Jan Nijland: „Dat kan bijvoorbeeld door het in de huishoudelijke reglementen van de verenigingen van eigenaren vast te leggen. Of via een kettingbeding met de gemeente.” Daarin kan worden vastgelegd dat afspraken met een koper, ook voor volgende kopers gelden. Dat moet dan volgens hem wel in een vroeg stadium juridisch worden vastgelegd.

In Twente zijn er plannen voor noaberhofjes in Rijssen, Nijverdal, Wierden, Enschede, Oldenzaal, Almelo, Sint Isidorushoeve, Hengelo, Tubbergen, Goor en Hengevelde. Ook Jongerenplatform De Lutte schuift aan bij de samenwerking. Alle hofjes zijn anders. De een is bestemd voor de verhuur, de ander voor verkoop. De een richt zich voornamelijk op senioren, de ander biedt ook starters een plek.

In Enschede komt dit jaar het tweede noabershof, vernoemd naar de oprichtster van het Enschedese initiatief Hanny Flore. Er komen in totaal 27 huurwoningen, in samenwerking

met woningcoöperatie De Woonplaats. „We hebben plannen voor nog vijf andere hoven. Daar zitten ook koopwoningen tussen.”

Wind in de zeilen

De initiatiefnemers van de Twentse noabershofjes hebben in politiek opzicht de wind mee. Hun gewenste woonvorm staat inmiddels vermeld in de ‘woonvisies’ van verschillende gemeenten. Bovendien spreken de plannen aan bij gemeentebesturen omdat ze zorgen voor meer verbondenheid in de wijk, en zorgkosten kunnen drukken omdat er meer wordt omgekeken naar elkaar.

Dat merkt ook Evert Barendrecht. Hij wil graag een hofje in Goor en is daar nu anderhalf jaar mee bezig. Vorige maand sprak hij de wethouder van de gemeente Hof van Twente. „Die was gelijk enthousiast en zei: waarom zouden we dit alleen in Goor doen? Het college kijkt nu ook voor locaties in andere kernen van de gemeente.”