



Gebruik van gezamenlijke ruimtes in woongebouwen

Onderzoek in opdracht van de gemeente Den Haag

Scope onderzoek

- Onderzoek naar het gebruik van gezamenlijke ontmoetingsruimtes in (senioren) complexen.
- Zorgzame buurten creëren is speerpunt Woonzorgvisie. Belangrijk zijn voorzieningen in de buurt, maar ook dat mensen elkaar kennen. Dat kan bijvoorbeeld dichtbij huis door activiteiten in gezamenlijke (ontmoetings) ruimtes van woongebouwen.
- Om inzicht te krijgen in de behoeften van bewoners en organisaties bij het gebruik van deze ruimtes is dit onderzoek uitgevoerd.

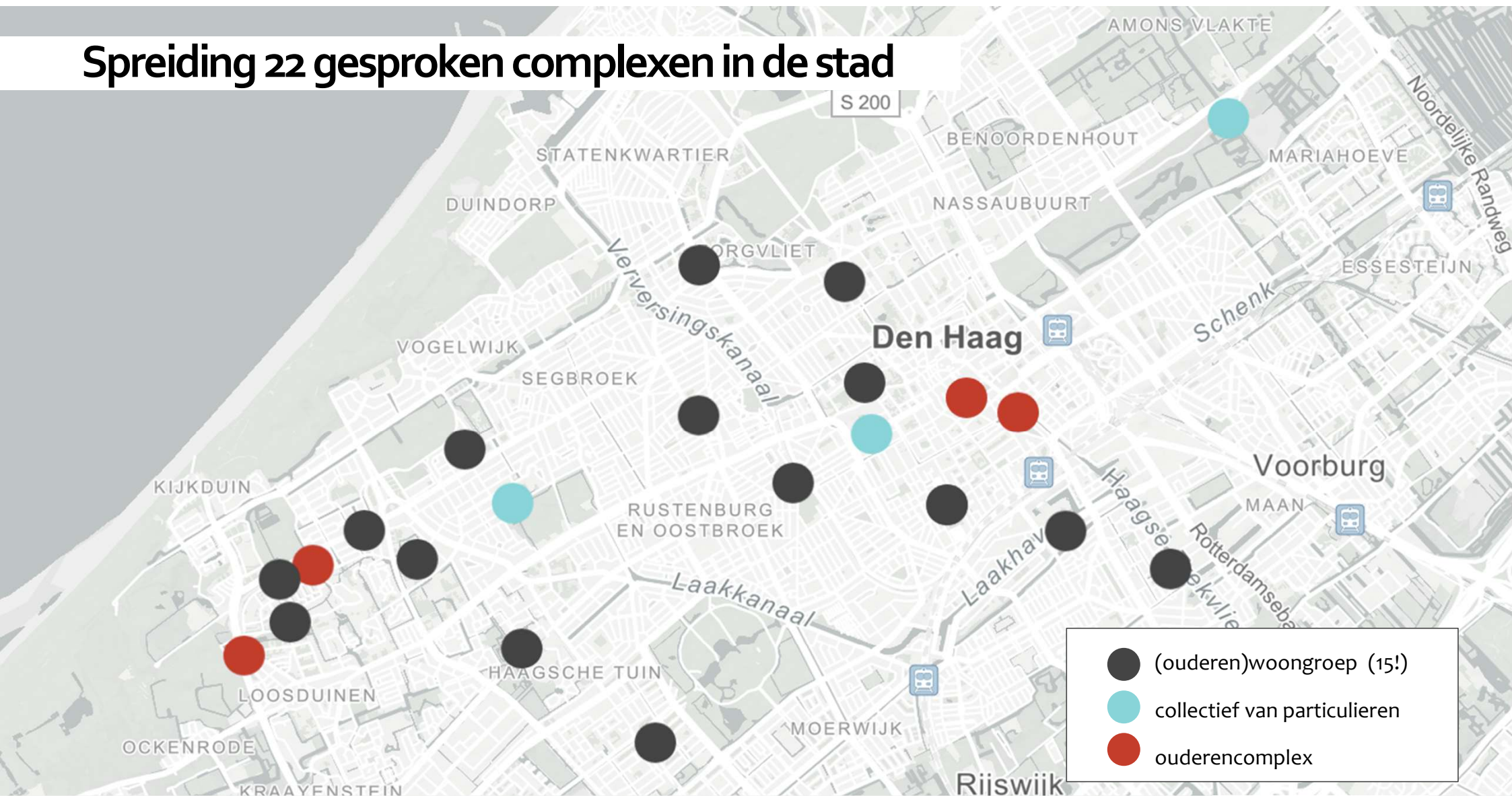
Kernvragen:

Hoe worden gezamenlijke (ontmoetings)ruimtes in woongebouwen nu benut?

Wat zou kunnen bijdragen om het gebruik ervan te optimaliseren?

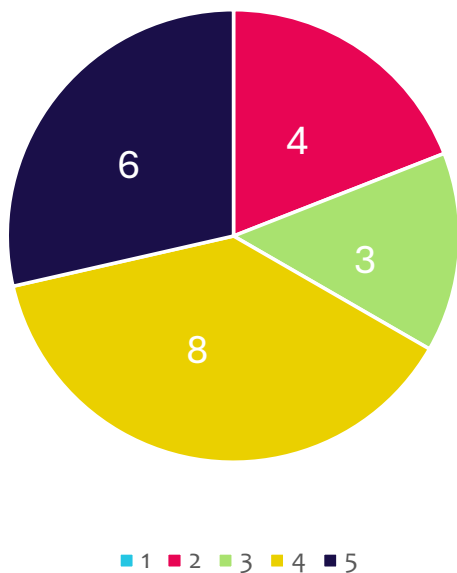


Spreading 22 spoken complexes in the city



Voor het onderzoek is alleen het gebruik van de gezamenlijke woonkamer beoordeeld

Tevredenheid inrichting



Beoordeling schaal van 1 tot 5, 1 staat voor 'heel ontevreden' en 5 voor 'heel tevreden'.

- 7 groepen beoordeelden de inrichting met een 2, (een zekere mate van ontevredenheid) of 3 (neutraal).
- 14 groepen gaven een score 4 of 5 en waren dus (heel) tevreden
- Aanwezigheid van lagere scores geven aan dat er nog ruimte is voor verbetering, met name op het gebied van functionaliteit en faciliteiten.

Groepen die lagere scores gaven, noemden vaak dat de ruimte niet optimaal benut wordt door een gebrek aan voorzieningen:

- Ontbreken **keuken**, maakt een ruimte minder geschikt voor gewenste gezamenlijke activiteiten zoals samen eten
- **Onprettige akoestiek**, waardoor ouderen met gehoorproblemen minder graag de ruimte bezoeken. Verstaanbaarheid is essentieel voor contact



Activiteiten van de woongroep

Gewone activiteiten:

- koffie en thee drinken, samen eten
- samen bewegen, muziek maken
- vergaderen,
- spelletjes spelen, films kijken,
- feestdagen samen vieren,
- tuinieren.

Activiteiten passend bij het specifieke (culturele) karakter van de groep:

- bijvoorbeeld samen bidden.

Activiteiten worden voornamelijk georganiseerd voor de woongroep zelf

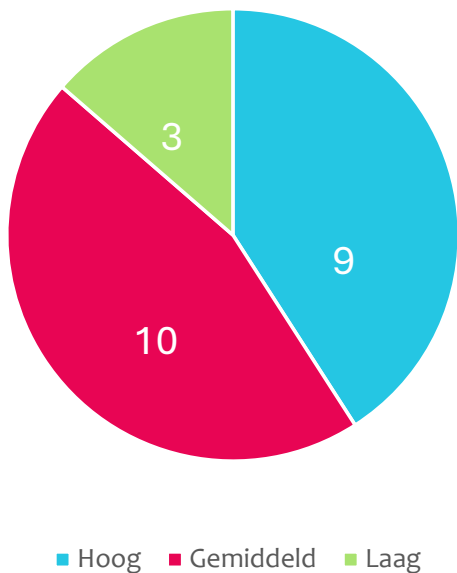
Sommige woongroepen organiseren ook activiteiten waar buurtbewoners welkom zijn

Alle woongroepen met een niet-Nederlandse culturele identiteit organiseren ook activiteiten voor andere bewoners uit de buurt met dezelfde culturele identiteit.

Dit biedt kansen om woongroepen een **buurtfunctie** toe te kennen en hun rol als ontmoetingsplek te versterken.



Frequentie gebruik



De gebruiksfrequentie is gesorteerd in 3 categorieën: hoog, gemiddeld en laag.

Hoog 9 groepen (3+ keer per week)
Gemiddeld 10 groepen (1-2 keer per week)
Laag 3 groepen (0-1 keer per week)

Belemmeringen om activiteiten te organiseren:

Vaak: geen geschikte keuken om te koken

Soms: te gehorig voor grote groepen ouderen

Soms: meubels te zwaar om te verplaatsen

Soms: ruimtes periodiek te warm of te koud

Verbeteren van

- **De functionaliteit**
- **Het binnenklimaat**
- **Het aanbieden van passende faciliteiten**

kan ervoor zorgen dat een groep meer verschillende activiteiten kan aanbieden en kansen voor ontmoeting worden vergroot



Sociale uitdagingen binnen de groep

Onbetrokken bewoners

- Actieve kleine kern vs. passieve groep:
- Het vinden van bewoners die mee willen helpen in het bestuur of de activiteitenorganisatie is lastig.
- Een aantal bewoners komen niet tot nauwelijks opdagen bij activiteiten

Conflict

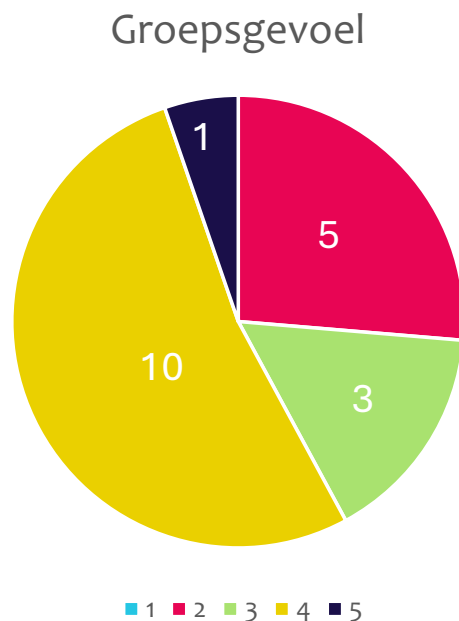
- Meningsverschillen over beheer, activiteiten of onderlinge ruzies leiden soms tot spanningen.
- Kan leiden tot afzondering en uittreden vereniging: men woont er wel maar neemt geen deel aan activiteiten en betaalt geen contributie

Nieuwe bewoners

- Selectie van nieuwe bewoners is cruciaal voor het verminderen van sociale uitdagingen binnen woongroepen
- Veel woongroepen hanteren een reservelijst met geschikte kandidaten en kennismakingsprocedure (coöptatie)
- Woongroepen met een uitgebreid proces rondom het selecteren van nieuwe bewoners lijken minder te maken te krijgen met onbetrokken bewoners en conflict
- Bij WoonZorg Nederland wijst de corporatie de bewoners toe, hier hebben de huidige bewoners geen invloed op



Invloed van gemeenschappelijke ruimte op het groepsgevoel



Woongroepen is gevraagd in hoeverre de ruimte bijdraagt aan het groepsgevoel binnen het wooncomplex. Deelnemers gaven een score op een schaal van 1 tot 5, waarbij 1 betekent dat de ruimte helemaal niet bijdraagt en 5 dat de ruimte een zeer sterke bijdrage levert aan het groepsgevoel.

1 (draagt niet bij)	0 groepen
2 (draagt in beperkte mate bij)	5 groepen
3 (neutraal)	3 groepen
4 (draagt positief bij)	10 groepen
5 (draagt zeer sterk bij)	1 groep

Deze resultaten suggereren dat de gemeenschappelijke ruimte in veel gevallen bijdraagt aan de sociale samenhang binnen het wooncomplex

Bewoners erkennen dat de gemeenschappelijke ruimte essentieel is voor onderlinge ontmoeting en het organiseren van activiteiten.

Er zijn echter ook groepen waarbij het effect van de gemeenschappelijke ruimte op het groepsgevoel beperkt is, met name bij de zeer grote complexen van Woonzorg Nederland.



Beheer

Het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes wordt als volgt geregeld:

1. **Meestal** ligt de verantwoordelijkheid bij een bestuur of een commissie binnen de woongroep.
2. **Soms** worden de taken verdeeld onder de bewoners of aan derden uitbesteed.
3. Externe ondersteuning komt **zelden** voor (burenhulp, bewonersconsulent, een wijk- of gebouwbeheerder van de woningcorporatie, of is er bijvoorbeeld ondersteuning vanuit een welzijnsorganisatie).

Bij WoonZorg Nederland is er één dag per week een bewonersconsulent aanwezig. De organisatie en het beheer wordt grotendeels uitgevoerd door de bewonerscommissie en bewoners zelf. De bewonersconsulent fungeert vooral als aanspreekpunt voor ondersteuning bij uitdagingen.

In de meeste woongroepen zijn de afspraken over het beheer en gebruik vastgelegd in een huishoudelijk reglement.

In sommige gevallen zijn conflicten rondom het beheer zo geëscaleerd dat bewoners zich terugtrokken uit de gemeenschap of zelfs besloten de woongroep te verlaten.

Voor dit onderzoek is alleen met bewoners gesproken, het perspectief over het beheer vanuit de corporaties is niet meegenomen.

Dit onderstreept het belang van open communicatie en goed georganiseerde en breed gedragen afspraken over het gebruik en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte.



Financiering

De kosten voor het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke ruimte worden in de meeste gevallen gefinancierd door een combinatie van:

- bewonersbijdrage (**contributie** aan de vereniging van de woongroep), variërend van 0- tot 150 euro per jaar
- **servicekosten** die bij de huur zijn inbegrepen, vaak wordt het verbruik van de ruimte meegerekend in de servicekosten van het gebouw;
- **inkomsten** uit de verhuur van de ruimte voor bijvoorbeeld een verjaardagsfeest
- **bar- of activiteit inkomsten**, bijvoorbeeld door een kleine marge op de drankjes
- **bijdrage** tijdens deelname aan een activiteit
- **donaties**

Inkomsten komen zelden uit subsidies, omdat deze lastig te verkrijgen zijn of omdat men niet op de hoogte is van de mogelijkheden. CGW biedt woongroepen informatie hierover en ondersteunt soms groepen bij het aanvragen van subsidie.

Sommige woongroepen houden een kleine financiële buffer aan. Andere woongroepen hebben soms onvoldoende inkomen om activiteiten te kunnen financieren.

Veelvoorkomende kosten van een woongroep zijn:

- energie en stookkosten van de ruimte;
- schoonmaak kosten;
- kosten m.b.t. activiteiten;
- kosten voor inrichting en onderhoud.



Samenwerking met woningcorporaties

Woongroepen beschikken als vereniging over een **beheerovereenkomst** met de verhuurder waarin staat welke verantwoordelijkheden de woningcorporatie heeft en voor welke taken de woongroep zelf verantwoordelijk is. Wanneer de beheerdersovereenkomst ontbreekt of zoek is ontstaat er discussie over verantwoordelijkheden.

Groot onderhoud wordt altijd door de corporatie uitgevoerd, maar over **klein onderhoud** binnen de gemeenschappelijke ruimte is vaak onduidelijkheid.

Communicatie niet optimaal: woongroepen ervaren in veel gevallen weinig hulp van de corporatie en moeten veel zelf regelen. Bewoners missen een duidelijke contactpersoon en medewerkers aan de telefoon weten niet altijd wat groepswonen is.

In sommige gevallen kunnen woongroepen vanwege de **veiligheidsvoorschriften** van de woningcorporatie geen volwaardige keuken installeren.

Er wordt ook een aantal keer benoemd dat de woongroep de ruimte wil verhuren voor extra inkomsten, maar de woningcorporatie hier **restricties** op legt.





Conclusie en aanbevelingen



Conclusie

- onderzoek is gebaseerd op gesprekken met individuele bewoners
- biedt inzicht welke uitdagingen er spelen, maar perceptie en werkelijkheid liggen soms uiteen.
- niet iedereen is kundig met computers; actief persoonlijk contact opzoeken kan een oplossing zijn om ook deze groep te blijven betrekken bij de mogelijkheden van de gemeenschappelijke ruimtes.

De gemeenschappelijke ruimte kan een rol spelen in het bevorderen van sociale interactie en groepsgevoel, mits de ruimte goed functioneert en aansluit bij de behoeften van de bewoners, zodat de gewenste activiteiten ook kunnen plaatsvinden. De inrichting, functionaliteit en faciliteiten, maar ook het eigenaarschap hebben invloed op het gebruik .

Veel woongroepen ervaren knelpunten in het beheer en de betrokkenheid van medebewoners:

- Vaak onvoldoende financiële middelen,
- moeite met het vinden van een geschikt bestuur,
- conflicten of uiteenlopende behoeften binnen de groep.
- communicatieproblemen met corporaties of gemeente, bestuursleden zijn geregeld overbelast en moeilijk bereikbaar voor derden.

Hoewel woongroepen deze problemen duidelijk benoemen, hebben zij vaak geen concreet beeld van mogelijke oplossingen. Dit benadrukt de behoefte aan gerichte ondersteuning en structurele verbeteringen in de organisatie en faciliteiten van gemeenschappelijke ruimtes.



Aanbevelingen

Om de leefbaarheid en het groepsgevoel binnen woongroepen te versterken, zijn er verschillende verbeterpunten te formuleren:

1. Verbeterde ondersteuning en doorverwijzing

- Gemeente en woningcorporaties zouden een centraal informatiepunt of contactpersoon moeten hebben die bekend is met groepswonen en bewoners en -indien nodig - kan doorverwijzen. Alle betrokken partijen, inclusief gemeente en woningcorporaties zouden basiskennis over groepswonen moeten hebben of op zijn minst moeten weten naar wie zij kunnen doorverwijzen.
- Actieve ondersteuning bij het vinden van financiering en subsidiemogelijkheden kan helpen om de tekorten van groepen op te vangen.

2. Ondersteuning van bestuur en organisatie

- Woongroepen kunnen baat hebben bij gerichte ondersteuning voor bestuurstaken, bijvoorbeeld door deelname aan trainingen, advies of een 'bestuurspool' van ervaren bewoners die tijdelijk kunnen ondersteunen.
- Voor woongroepen met een verouderd of inactief bestuur is actieve begeleiding nodig bij herstructurering, zodat zij niet verder afglijden in desorganisatie.
- Het organiseren van activiteiten door een 'buurtconciërge' zou een oplossing kunnen zijn voor groepen die moeite hebben met de interne organisatie, al moet dit zorgvuldig gebeuren om het groepsgevoel niet juist te verzwakken.



Aanbevelingen

3. Stimuleren van sociale cohesie

- Activiteiten die bijdragen aan de identiteit van de woongroep (zoals gezamenlijke diners, culturele avonden of wekelijkse sportactiviteiten) kunnen helpen om het groepsgevoel te versterken.
- Het is belangrijk om bewust om te gaan met de diversiteit binnen woongroepen. Aandacht voor inclusie en sociale verbinding is daarom essentieel.

Door deze aanbevelingen in de praktijk te brengen, kunnen woongroepen nog beter functioneren, wordt de gemeenschappelijke ruimte optimaal benut en kan het groepsgevoel binnen de woongemeenschap versterkt worden.

4. Verbetering van de fysieke ruimte

- Randvoorwaarden voor een goed functionerende gemeenschappelijke ruimte zijn (rolstoel)toegankelijkheid, een goed werkzame keuken, voldoende ventilatie, goede temperatuurregeling en fijne akoestiek.
- Flexibiliteit opstelling meubilair is belangrijk: lichte tafels en stoelen (-of meubilair op wielen) worden het meest gebruikt en blijken in de praktijk goed te werken.
- Woongroepen hebben baat bij ondersteuning bij het verkrijgen van een dergelijke flexibele inrichting die past bij hun behoeften en identiteit.



Conclusie en aanbevelingen

Succesfactoren

1. **Actief gebruik en betrokkenheid**
 - Ruimtes die regelmatig worden gebruikt voor vaste activiteiten zoals koffiemomenten of spelletjes dragen sterk bij aan het groepsgevoel.
 - Duidelijke afspraken over gebruik en onderhoud zorgen ervoor dat bewoners zich verantwoordelijk voelen en er minder conflicten zijn.
 - Groepen die nieuwe bewoners betrekken bij activiteiten vóór ze intrekken, ervaren minder 'onbetrokken' bewoners.
 - Zichtbaarheid gemeenschappelijke ruimte (naast entree, aan openbare weg en/of buitenruimte) om spontane ontmoetingen te stimuleren
2. **Flexibele en functionele inrichting**
 - Ruimtes die praktisch zijn ingericht met comfortabele zitplaatsen, prettige temperatuur en goede akoestiek, worden positief beoordeeld
 - Aanpasbare opstellingen, zoals verplaatsbare tafels en stoelen, maken de ruimte geschikt voor verschillende soorten activiteiten.
 - Een goed uitgeruste keuken wordt als belangrijk ervaren, vooral voor het organiseren van gezamenlijke maaltijden en vieren van feestdagen.
 - (rolstoel)toegankelijkheid
3. **Goede organisatie en beheer**
 - Een actieve bewonerscommissie of bestuur zorgt ervoor dat de ruimte levendig blijft en activiteiten goed georganiseerd worden.
 - Voldoende financiële middelen maken het organiseren van activiteiten en verbetering van de ruimte mogelijk.

Faalfactoren

1. **Lage betrokkenheid en inactief bestuur**
 - Ruimtes die niet actief worden gebruikt verliezen hun functie en waarde.
 - Woongroepen ervaren moeite met het vinden van een actief bestuur. De meeste bewoners zijn ouderen. Jongere, actieve bewoners (of familieleden!) kunnen helpen bij bestuurs- en organisatietaken.
2. **Onpraktische inrichting en fysieke beperkingen**
 - Kleine of slecht ingerichte ruimtes beperken de mogelijkheden voor activiteiten.
 - Gehorigheid en slechte akoestiek bemoeilijken gesprekken en bijeenkomsten en sluiten slechthorenden uit.
 - Gebrek aan (rolstoel)toegankelijkheid sluit sommige bewoners uit.
 - Slechte (of dure) verwarming maakt de ruimte periodiek oncomfortabel, of zelfs onbruikbaar.
 - Ontbreken van een uitloop naar buiten bij mooi weer
3. **Financiële ruimte en ondersteuning**
 - Gebrek aan financiële middelen beperkt activiteiten en noodzakelijke verbeteringen aan de ruimte.
 - Hoge verwarmingskosten in de winter vormen een uitdaging.
 - Bewoners ervaren soms onvoldoende onderhoud en financiële steun van de woningcorporatie.

