

Advies aan de Gemeente Den Haag



Kansen voor
**collectieve
woonvormen**

in Den Haag

Welke innovatieve woongroepen en collectieve woonvormen moeten er de komende jaren ontwikkeld worden? Wat zijn de kansen en de risico's? Hoe is de belangstelling bij professionals en Haagse burgers?

Advies met onderbouwend veldonderzoek



Centrum Groepswonen
informatie - advies - ontwikkeling

Over dit rapport

Droom durf doe!

Advies en beknopte handleiding om innovatieve woonvormen te realiseren met het onderbouwende veldonderzoek.

Het rapport bestaat uit twee delen:

Deel A: Het advies

Deel B: Het achterliggende onderzoek

Advies: Centrum Groepswonen Den Haag

Terry van der Heide, directeur, eindredactie

Anne Vahl, consulent

Joke Junger, consulent

Marjan Kruijdenberg, consulent

Onderzoek: Stijlvol Ouder in samenwerking met Centrum Groepswonen

Jeannette Dijkman, directeur, medeoprichter

Marinus Dijkman, onderzoeker, medeoprichter

Marjolein Winters, dataspecialist

Terry van der Heide

Anne Vahl

Lay-out en vormgeving: ORANJEBRUIN grafisch ontwerp

Met dank aan:

- Haagse burgers,
- Ministeries VWS en BKZ,
- Gemeente Den Haag,
- Gemeenteraad Den Haag,
- Woningcorporaties,
- Institutionele beleggers,
- Projectontwikkelaars/bouwers,
- Zorgorganisaties,
- Adviseurs,
- Onderzoek- en kennisorganisaties.

Dit is een uitgave van Centrum Groepswonen 2021

Het overnemen van (gedeelten van) teksten en/of illustraties in druk, digitaal of anderszins is toegestaan, doch slechts indien voorzien van een duidelijke bronvermelding bij het citaat of de afbeelding en onder voorwaarde dat de tekst of het rapport waarin de overname is opgenomen wordt opgestuurd of gemaild naar Centrum Groepswonen (info@centrumgroepswonen.nl).

Inhoudsopgave

Verantwoording	5
DEEL A: HET ADVIES	
De kern van het advies	7
1. Kansen voor nieuwe vormen van groepswonen	8
2. Structureel en gevarieerd aanbod	11
3. Samenwerken	13
4. De gereedschapskist	14
5. Aan de slag	20
Deel B: HET ONDERZOEK (de resultaten)	
Over het onderzoek	26
De urgentie	27
De Haagse situatie	29
De vraagkant	30
Onderzoek verantwoording	31
Resultaten kwantitatief onderzoek (online enquête)	34
Over de huidige woning, burens en buurtgenoten	36
Verhuisbereidheid	38
Wensen aan toekomstige woning en omgeving	40
Hoe denkt u over collectief wonen?	42
Welke Collectieve woonvorm spreekt u aan?	44
Groeps gesprekken (Kwalitatieve deel)	48
Veldonderzoek	50
Stadsdeel Laak	51
Stadsdeel Loosduinen	53
Stadsdeel Escamp	55
Marktinformatie / Stuurgroep (1)	56
Marktinformatie / Stuurgroep (2)	57
Kansrijke initiatieven	59
Bijlagen: Visies van marktpartijen op collectieve woonvormen	60



'Betrokken Bewoners Harvest' in de gemeenschappelijke moestuin

Verantwoording

Stichting Centrum Groepswonen (CGW) is in 2017 door de gemeente Den Haag in het leven geroepen om het groepswonen in zo breed mogelijke zin bekendheid te geven, bestaande woongroepen te ondersteunen en nieuwe groepen en locaties te ontwikkelen.

Centrum Groepswonen wordt gesubsidieerd vanuit het ouderenbeleid van de dienst OCW. Als onderdeel van de subsidieopgave 2020 is gevraagd om advies te geven over welke innovatieve groepswoonprojecten er de komende jaren in Den Haag ontwikkeld moeten worden, wat de kansen (en de risico's) zijn en hoe de belangstelling onder professionals en Haagse burgers is.

Om een advies te kunnen geven wat breed gedragen wordt, heeft Centrum Groepswonen aan Stijlvol Ouder gevraagd een onderzoek uit te voeren onder zowel de 'vraagkant' als de 'aanbodkant'. Stijlvol Ouder wil de katalysator zijn door met onderzoek en betrokkenheid bij initiatiefnemende partijen de gezamenlijke opgave te stimuleren: 'Betaalbare huisvesting voor ouderen'. Bij de vraagkant richten wij ons om praktische redenen voornamelijk op de Haagse ouderen. De doelgroep die belangstelling voor collectieve woonvormen heeft, is echter veel breder.

Waarom weer een onderzoek?

De afgelopen jaren is er een aantal onderzoeken uitgevoerd onder bewoners van woongroepen en onder Haagse burgers, met name senioren. Deze onderzoeken leveren waardevolle informatie op. Maar een onderzoek, waarin zowel degenen die graag in een collectieve woonvorm zouden willen wonen als degenen die daarvoor moeten zorgen, aan het woord komen is nog niet verricht. Juist die combinatie blijkt essentieel te zijn voor de realisatie daarvan.

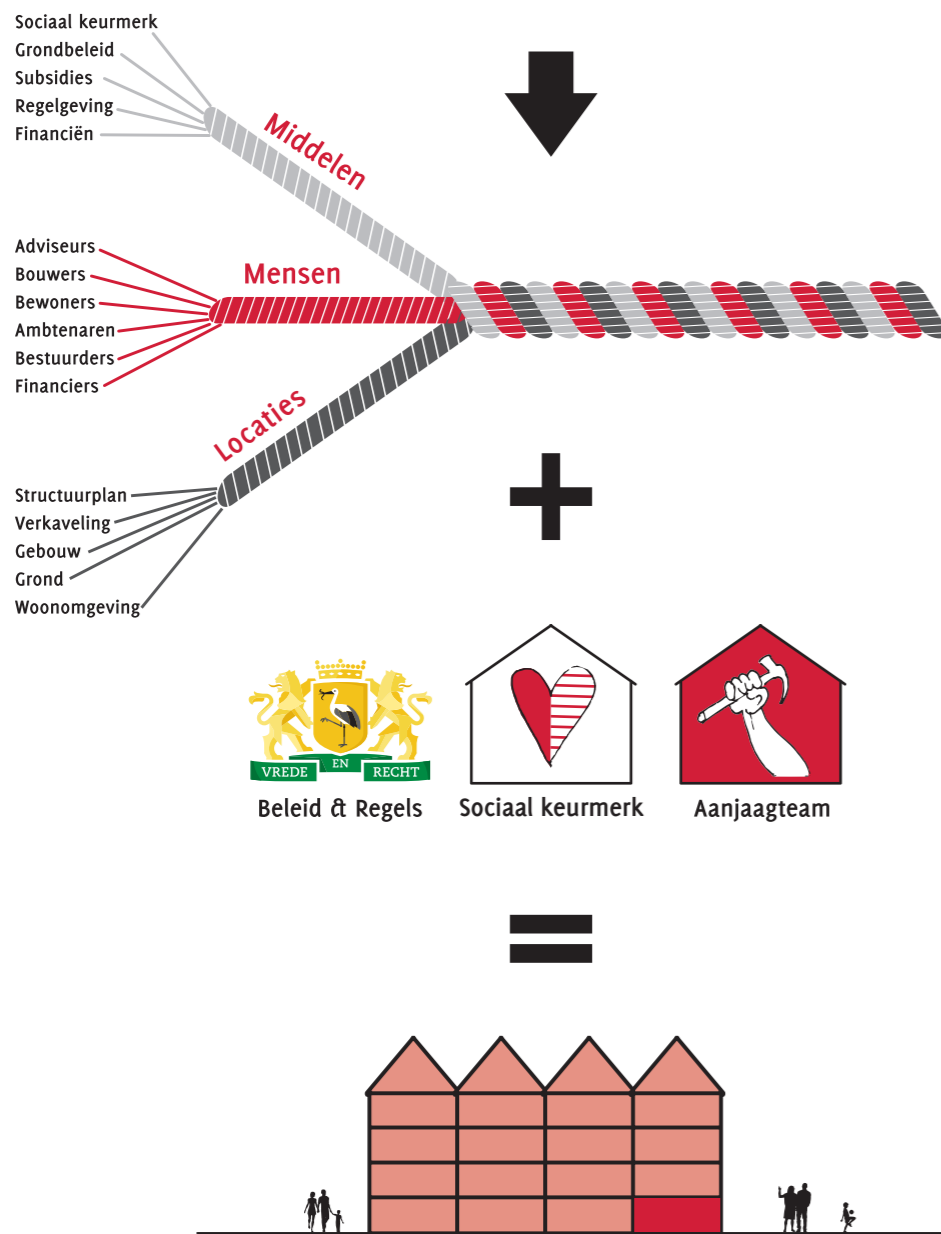
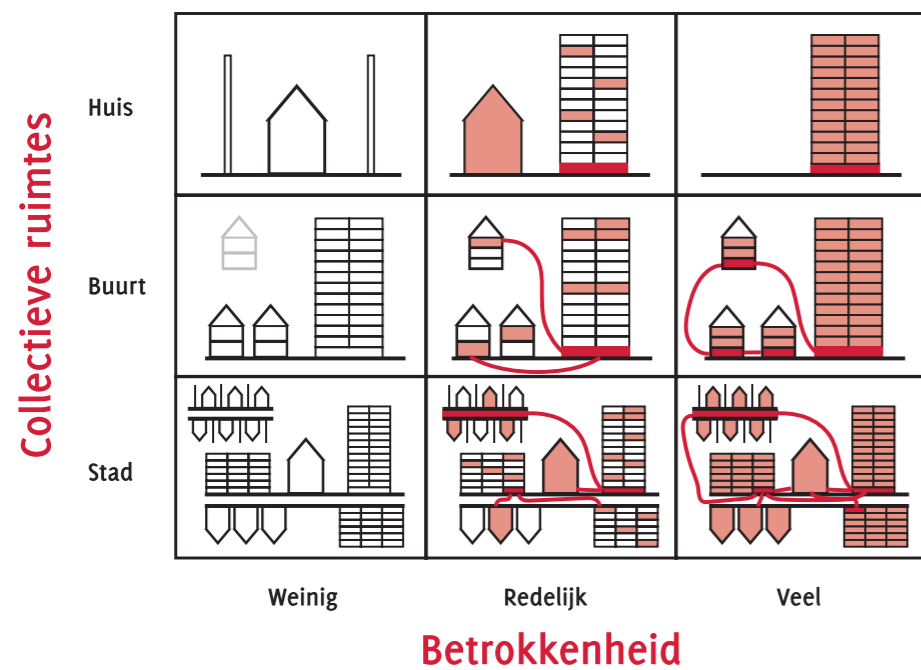
Ook de bredere maatschappelijke uitdagingen waar wij voor staan, zoals de vergrijzing, de vereenzaming, de coronacrisis, de woningnood en vooral de klimaatcrisis vragen een antwoord op de vraag: welke innovatieve woonvormen moeten wij de komende jaren ontwikkelen?

Expertise Stichting Centrum Groepswonen

Naast de bevindingen uit het onderzoek, nemen we ook de expertise die Centrum Groepswonen de afgelopen jaren heeft opgebouwd mee in ons advies. Inzichten en inspiratie die we hebben gekregen uit het lezen van literatuur en artikelen, de vele gesprekken en overleggen die Centrum Groepswonen heeft gevoerd met betrokkenen, de inspiratie- en themamiddagen die we hebben georganiseerd en bijgewoond en de ervaringen die we hebben opgedaan met het ontwikkelen van nieuwe groepen en locaties. Het is ondoenlijk om iedereen hier bij naam te noemen, maar het is verheugend te merken dat er een toenemend enthousiasme is bij alle partijen voor het realiseren van nieuwe collectieve woonvormen.

Praktische impuls

Het voorliggende advies is een moment opname anno april 2021. Wij vatten dit op als een dynamisch document. Het advies blijft in beweging. Het is vooral bedoeld als een praktische handleiding om de ontwikkeling van nieuwe collectieve woonvormen en woongroepen een direct inzetbare impuls te geven. Het is de bedoeling om het advies blijvend te actualiseren.



De kern van het advies

Droom over sociale woonvormen
Durf anders te denken
Doel de schop in de grond

DROOM

1. Kansen voor nieuwe vormen van groepswoon

De belangstelling voor collectieve woonvormen en nieuwe types voor groepswoonvormen is groot. Zowel onder professionals als onder Haagse burgers, met name de senioren. Er is in Den Haag al een flink aantal inspirerende voorbeelden van collectieve woonvormen en groepswoonprojecten, maar nog veel te weinig om aan de toenemende behoefte te voldoen.

2. Structureel en gevarieerd aanbod

Het is dus vooral belangrijk en gewenst, dat er een **structureel en gevarieerd aanbod** van woonvormen met **collectieve ruimtes** komt, dat de onderlinge **betrokkenheid** van de bewoners stimuleert. Een divers aanbod, in alle prijsklassen, in alle stadsdelen. In nieuwe- en bestaande bouw.

3. Samenwerken

Het realiseren van passende collectieve woonvormen kan niemand alleen. Er komen zoveel aspecten bij kijken, dat zonder een **vervlochten** samenwerking tussen verschillende overheden, diverse afdelingen van de gemeente, marktpartijen, financiers, initiatiefnemers, belangstellenden en overige betrokkenen de kans op realisatie heel klein is.

4. Gereedschapskist

Samenwerken kan pas slagen als er goed gereedschap is en middelen zijn om samen iets op te bouwen (of te verbouwen).

a. Beleid, wet en regelgeving

- Collectieve woonvormen als onderdeel van de Haagse woningopgave.
- Opname in plan- en gebiedsvisies.
- Nieuwe regels voor nieuwe woonconcepten.

b. Sociaal keurmerk

- Een sociaal keurmerk instellen voor alle planontwikkelingen.
- Toepasbaar als Programma van Eisen, checklist en toetsingsinstrument.

c. Aanjaagteam

- Een aanjaagteam als verbinder en regisseur om bovenstaande kracht te geven.
- Met overzicht van alle gebiedsontwikkelingen.
- Domein overstijgend en met een centrale rol voor Centrum Groepswoon.

5. Aan de slag

We zijn en gaan aan de slag met:

Kansrijke projecten zoals:

- De Vroon, Harvest 02, Pegasusstraat en Villa Futura.

Laboratorium Loosduinen

- Experimenteren met kansrijke projecten, samenwerking, beleid, sociaal keurmerk, aanjaagteam.

1. Kansen voor nieuwe vormen van groepswonen

Den Haag heeft een brede variatie van reeds lang bestaande woongroepen. We onderscheiden:

- Particuliere initiatieven (vaak vrijesectorwoningen).
- Groepen binnen een zorgcentrum (WZH).
- Woongroepen via corporaties. (42 woongroepen, verdeeld over vijf woningcorporaties).

“Bestaande woongroepen wordt het er in de afgelopen jaren met toenemende regeldruk niet makkelijker op gemaakt om de juiste aanwas te vinden om organisatorisch fit en gezond te blijven.”

Woongroepen woningcorporaties

17 van de 42 bestaande woongroepen via de Haagse woningcorporaties liggen in het Centrum (Schilderswijk en Transvaal). Deze woongroepen hebben vaak een allochtone achtergrond (Hindoestaans, Surinaams, Marokkaans, e.d.). Veelal vormt de culturele achtergrond de binding in samenhang met de leeftijd. Er zijn echter uitzonderingen. Bij Vestia is een woongroep opgericht met Ecologie & Duurzaamheid als binding. Voor nieuwe bewoners geldt in alle gevallen dat zij in de bestaande groep moeten passen.

Omvang woongroep

Het aantal wooneenheden binnen een woongroep varieert en ligt meestal tussen 10 en 40 eenheden. Een woongroep is veelal gevestigd in een appartementencomplex, maar ook huisvesting in andere varianten zijn mogelijk, zoals portiekwoningen of een voormalig schoolgebouw, waarbij soms het gehele gebouw bij de groep hoort, en soms een gedeelte ervan.

Gemeenschappelijke ruimte

De meeste woongroepen hebben een gezamenlijke ruimte die alleen toegankelijk is voor groepsleden. In een enkel geval is deze ruimte met toestemming van de woongroep en onder begeleiding van een bewoner ook toegankelijk voor buurtbewoners. Het gaat dan om gezamenlijke ruimten in een appartementencomplex waar ook andere bewoners wonen, die niet tot de woongroep behoren.

Leeftijd differentiatie

De meeste bewoners zijn boven de 55 jaar, 10% van de bewoners is jonger dan 55 jaar en 55% van de bewoners is boven de 70 jaar. Vaak zijn de bewoners alleenstaand door scheiding of overlijden partner. De gemiddelde woonduur ligt boven de tien jaar. De mutatiegraad is laag. Het vertrek uit een woongroep komt meestal door verhuizen naar een verpleegtehuis of door overlijden. Hierdoor hebben woongroepen weinig nieuwe instroom en verouderen snel. Dit pleit voor woongroepen met een ruime differentiatie in leeftijd.

De wachtlijst

Woongroepen proberen over het algemeen nieuwe geïnteresseerden te werven via een eigen website of via de website van Centrum Groepswonen. Bij veel woongroepen vermindert het aantal belangstellenden op de wachtlijst. Hierbij speelt het ‘passend toewijzen’ een belangrijke rol waarbij dan het inkomen vaak het breekpunt vormt. Als dit inkomen te hoog is kunnen deze mensen niet op de reservelijst worden opgenomen. Hierdoor ontstaat de tegenstrijdige situatie dat, hoewel er sprake is van een toenemende belangstelling naar wonen in een woongroep, de woongroepen problemen hebben om geschikte kandidaten te vinden.

Passen in de groep

Een kandidaat voor een woongroep moet aan een aantal formele en informele criteria voldoen. Zoals een passend inkomen, motivatie voor groepswonen, de juiste leeftijd. De consequentie van al deze eisen is dat een geschikte kandidaat soms moeilijk te vinden is en de druk groot. Deze druk wordt vergroot doordat de woningcorporatie de woning aan de woongroep kan onttrekken als de woning niet binnen een paar maanden wordt bewoond door iemand van de reservelijst.

Woningwet 2015

Als gevolg van de Woningwet 2015 zijn subsidieregelingen voor andersoortige woonvormen afgeschaft en hebben woningcorporaties minder ruimte om zich buiten hun kernactiviteiten te begeven. De mogelijkheden zijn hierdoor kleiner geworden en is de druk op het voortbestaan van de huidige woongroepen verhoogd.

“Een woongroep is altijd een collectieve woonvorm, maar een collectieve woonvorm is niet altijd een woongroep”

Nu er steeds meer vraag ontstaat naar collectief- en groepswonen ontstaat de vraag ‘wat is het verschil tussen een woongroep en een collectieve woonvorm en welke kansen biedt dit?’

Dat biedt kansen voor collectieve woonvormen als:

- ‘Gestippeld wonen in een gebouw’
- ‘Meergeneratiewonen’
- ‘Wonen met familie’
- ‘Met een groep vrienden’

Woongroep 2.0

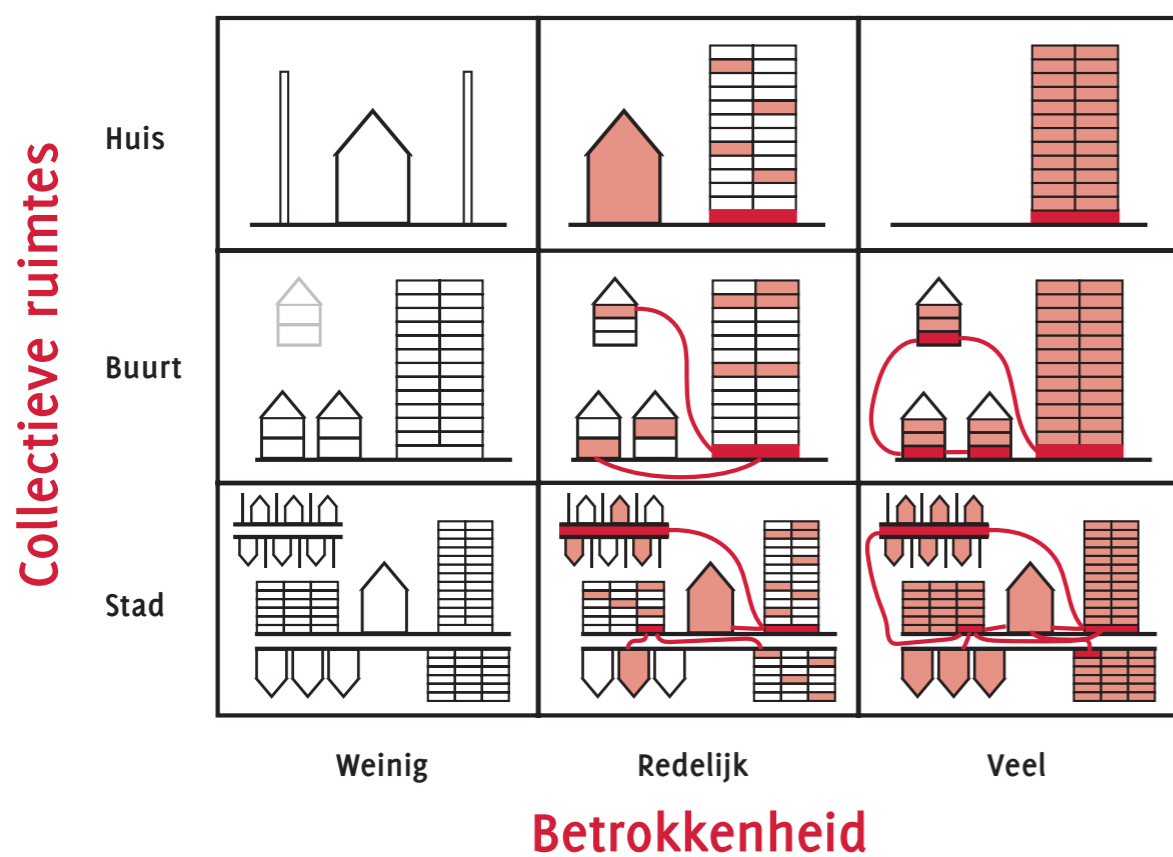
Uit onderzoek blijkt dat veel respondenten ‘vrijheid achter de voordeur’ als belangrijk en een gemeenschappelijke ruimte fijn vinden; zolang ze vrij zijn om aan activiteiten deel te nemen als ze dat zelf willen.

De toekomst

1. De komende jaren zal vooral de doelgroep 65 - 79-jarigen sterk stijgen.
2. Vanaf 2025 neemt ook de groep 80-plussers sterk toe.
3. Er is steeds meer behoefte aan woonconcepten waar ouderen zelfstandig kunnen wonen.
4. Met het verdwijnen van de vertrouwde verzorgingshuizen zijn veel ouderen op zoek naar een vorm van wonen en leven die meer kwaliteiten biedt dan wonen ‘alleen’ in een woning.
5. Voor deze ouderen betekent wonen in een collectieve woonvorm een veilige leefomgeving, waar zij gezamenlijk activiteiten kunnen ondernemen en elkaar praktische ondersteuning kunnen geven en krijgen. Het oude nabuurschap.
6. Door de ondersteuning die de bewoners van elkaar krijgen, wordt niet alleen de sociale eenzaamheid tegengegaan maar worden ook de mantelzorgers enigszins ontlast. Bij deze doelgroep staat de sociale kwaliteit, het ontmoeten, de gezelligheid voorop.
7. Bovendien zal een beter woningaanbod voor ouderen hen verleiden om te verhuizen. Zo komen hun (veelal te ruime) eengezinswoningen beschikbaar voor andere groepen.
8. Hoewel de senioren vooralsnog de belangrijkste doelgroep vormen voor collectieve woonvormen, is er ook onder jongeren een groeiende belangstelling voor collectieve woonvormen.

De ontwikkeling van innovatieve woongroepen en collectieve woonvormen biedt prachtige kansen voor een duurzame, betaalbare en sociale toekomst!

Op naar “Woongroep 2.0.”



Legenda

□ Wit: weinig betrokkenheid ■ Roze: redelijke betrokkenheid ■ Rood : veel betrokkenheid

Bovenstaande matrix geeft weer, dat er niet een vastomlijnd beeld van een collectieve woonvorm bestaat, maar dat er allerlei gradiënten mogelijk zijn op verschillende schaalniveau's.

Collectieve ruimtes, die betrokkenheid tussen mensen faciliteren, zijn er op verschillende schaalniveau's:

- De Stad
- De Buurt
- Het (eigen) Huis

Onderlinge betrokkenheid van mensen varieert van weinig tot veel.

De combinatie collectieve ruimtes en betrokkenheid biedt kansen om zowel op huisniveau (woongebouw) als op stadsniveau nieuwe vormen van sociale woonvormen en innovatieve woongroepen te ontwikkelen.

Bijvoorbeeld:

De Vroon: 36 zelfstandige appartementen met ontmoetingsruimtes in eigen huis (*blokje rechts boven*)

Spinozahof: gezamenlijke stadstuin, die intensief door de hele Stationsbuurt wordt gebruikt. (*blokje midden onder*)

2. Structureel en gevarieerd aanbod

Collectieve ruimtes en betrokkenheid

Er is geen eenduidige definitie voor het begrip woongroep of collectieve woonvorm. En dat biedt kansen. Kansen om een breed palet aan innovatieve woongroepen en collectieve woonvormen te ontwikkelen.

Twee parameters zijn essentieel bij het ontwikkelen:

1. Collectieve ruimtes, de gebouwde omgeving
2. Betrokkenheid van de bewoners

Collectieve ruimtes (faciliteit)

De gebouwde omgeving faciliteert collectiviteit door middel van gezamenlijk te gebruiken ruimtes. Dat kan een aparte ontmoetingsruimte zijn, maar ook een tuin of een extra grote entreehal. Veel van de bestaande en traditionele woongroepen in Den Haag zijn gehuisvest in speciaal voor de woongroep gebouwde appartementencomplexen met een grote ontmoetingsruimte en een gezamenlijke tuin.

Omdat dit nu veelal ruimtelijk en financieel niet meer haalbaar is, moet er gezocht worden naar andere vormen van collectieve ruimtes. De collectieve ruimtes kunnen voor een specifieke groep mensen zijn, voor een flexibele groep mensen, voor alle bewoners van een wooncomplex en zelfs daarbuiten. Het voordeel is dat hierdoor meer kansen ontstaan voor sociale cohesie in een buurt.

Betrokkenheid (mentaliteit)

Een juiste mentaliteit van de bewoners is natuurlijk nodig om het gevoel van collectiviteit en betrokkenheid te genereren. Dat betekent een actieve houding en open staan voor anderen. De betrokkenheid van de bewoners kan zich uiten op verschillende manieren en kan heel hecht zijn of wat losser. Deze kan variëren van het nemen van een gezamenlijk initiatief voor een woongroep, het organiseren van activiteiten, tot het deelnemen aan gezamenlijke koffieochtenden.

Nieuwe ontwikkelingen en bestaande gebouwen

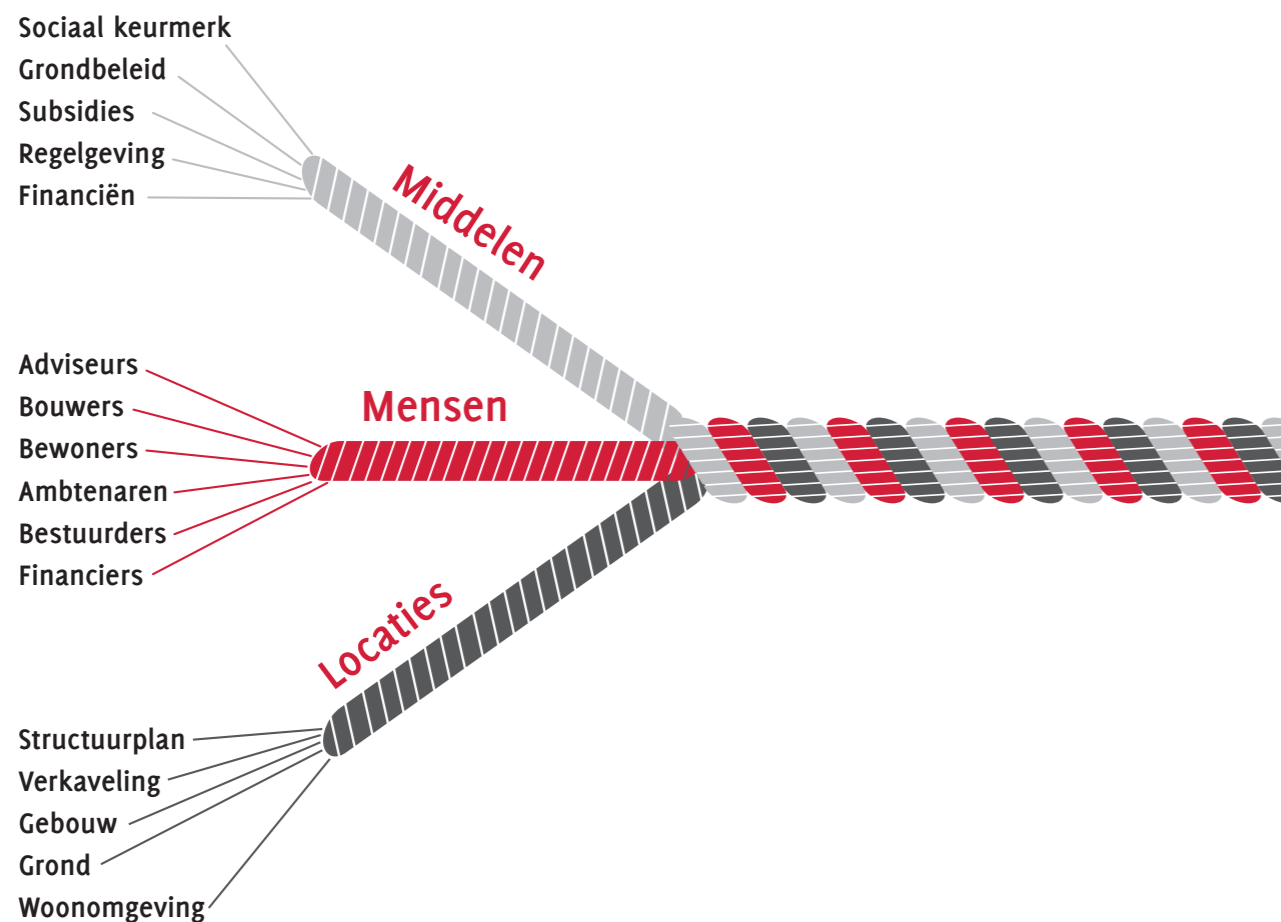
Het realiseren van collectieve woonvormen kan op veel manieren en moet een samenspel zijn tussen gebouwen en bewoners. De ruimtelijke mogelijkheden in Den Haag zijn beperkt en dat betekent dat er niet alleen naar beschikbare, vrije locaties en nieuwe ontwikkelingen moet worden gekeken, maar ook naar wat de bestaande bouwvoorraad aan kansen te bieden heeft.

Kansrijke wijken

In alle wijken van Den Haag zouden kleinschalige woonvormen, met name voor ouderen, moeten komen. Er is door de Haagse Gemeenteraad de afgelopen jaren reeds een aantal moties aangenomen om het groepswonen te ondersteunen. Veelbelovend is de motie die pleit voor kleinschalige collectieve woonvormen voor ouderen in alle Haagse wijken en die op 10 maart 2021 is aangenomen. Maar liever nog zien we woonvormen voor 'ouderen en jongeren'. Want juist de mix van oud en jong houdt woongemeenschappen vitaler. Het onderzoek leert dat dit ook een wens van veel senioren is.

In de Woonagenda zijn drie stadsdelen: Escamp, Laak, Loosduinen aangewezen om extra aandacht aan te geven. Uit het veldonderzoek blijkt hier ook daadwerkelijk veel enthousiasme voor collectieve woonvormen te zijn.

In Loosduinen gaan we als eerste van deze wijken experimenten met het programma Laboratorium Loosduinen.



Het 'touwtje'

Een duurzame ontwikkeling komt alleen tot stand als er sprake is van een nauwe samenwerking tussen alle betrokkenen en er een hecht team ontstaat dat de beschikking heeft over het juiste gereedschap.

Wij noemen deze samenwerking 'het touwtje'.

De **mensen**, de **locaties** en de **middelen** zijn de vezels van die strengen. Het eventueel 'niet zo sterk zijn' van een enkele vezel kan door de andere worden opgevangen.

Dit in tegenstelling tot "De zwakste schakel..."

De strengen vormen we samen. Mits op de juiste wijze ineengedraaid/geïntegreerd is er sterk touw dat nodig is bij het ontwikkelen van nieuwe locaties.

Het idee en beeld van het 'touwtje' zijn een bewerking van het 'touwtje' uit het collegedictaat 'Ecologisch Bouwen' van prof. ir Kees Duijvestein, Studiegroep Stadsontwerp & Milieu, Faculteit Bouwkunde, Technische Universiteit Delft, 6^e en herziene druk februari 1997.

3. Samenwerken

Het lijkt een open deur, maar wellicht het meest belangrijke om nieuwe woonvormen tot stand te krijgen is de samenwerking. Hoe lastig en moeilijk dat is blijkt uit het feit, dat de gewenste nieuwe woonvormen vooralsnog slechts mondjesmaat tot stand komen en dan alleen met partijen, die elkaar respecteren, enthousiast zijn, out of the box kunnen denken en de noodzaak van anders handelen inzien.

Wie zijn er nodig om de collectieve woonvormen te realiseren?

Aanbod

- Erfpachtgrond (gemeente)
- Grond particulier eigendom
- Vastgoedbezitters
- Beleggers
- Verhuurders (private verhuurders en woningcorporaties)

Realisatie

- Financiers/investeerders
- Ontwikkelaars
- Architecten
- Bouwers
- Overheden, die regels opstellen

Verbinden

- Adviseurs
- Makelaars
- Rekenaars

"Het meest essentiële van alle betrokken partijen is dat ze willen samenwerken, want zonder een goede samenwerking komen we er niet."

Voor het realiseren van innovatieve woonvormen is de rol van de overheid cruciaal; deze legt de basis door randvoorwaarden te scheppen in beleid en regelgeving. De overheid kan stimuleren en inspireren.

Maar zonder de marktpartijen, de woningcorporaties, de toekomstige bewoners en alle betrokken partijen, die door middel van hun eigen rol allemaal een vezel van het touwtje vormen, komt er weinig tot stand.

De gesprekken en sessies, die we tijdens het onderzoek hebben gevoerd waren optimistisch en verrassend en versterken onze overtuiging dat heel veel partijen zich zeer bewust zijn van de rol die zij kunnen spelen. Een rol, die zij met enthousiasme willen oppakken.

De visie van sommigen van hen hebben wij als bijlage bij dit rapport toegevoegd.

4. Gereedschapskist (de middelen)

Samenwerken kan pas slagen als er goed gereedschap is en middelen zijn om samen iets op te bouwen (of te verbouwen).

- **Beleid, wet- en regelgeving**
 - Collectieve woonvormen als onderdeel van de Haagse woningopgave
 - Opname in plan – en gebiedsvisies
 - Subsidiereregelingen
 - Nieuwe regels voor nieuwe woonconcepten
- **Sociaal keurmerk**
 - Een sociaal keurmerk instellen voor alle planontwikkelingen
 - Toepasbaar als Programma Van Eisen, checklist en toetsingsinstrument
- **Aanjaagteam**
 - Een aanjaagteam als verbinder en regisseur om bovenstaande kracht te geven
 - Met overzicht van alle gebiedsontwikkelingen
 - Domein overstijgend en een centrale rol voor Centrum Groepswonen

Beleid

De gemeente speelt een belangrijke rol bij de tot standkoming van collectieve woonvormen. Zij kan sturen op bestemmingen, gebiedsvisies en grondbeleid. Als collectieve woonvormen een onderdeel worden van de Haagse woningopgave wordt het vanzelfsprekend dat er in een vroeg stadium van planvorming rekening wordt gehouden met deze nieuwe woonvormen.

Een belangrijke impuls is dat er in de afgelopen jaren een aantal moties over groepswonen in de gemeenteraad is aangenomen en dat groepswonen een paragraaf in de actuele woonagenda heeft. Maar het ontbreekt vooralsnog aan daden, die moeten volgen op deze mooie woorden.

Gemeentelijke subsidieregelingen

De belangrijkste subsidie, die de gemeente heeft op het gebied van groepswonen is de subsidie van de dienst OCW voor Centrum Groepswonen. Met de toenemende urgentie van collectieve woonvormen, zou de inzet van Centrum Groepswonen opgeschaald moeten worden.

Daarnaast is er een gemeentelijke subsidieregeling ter ondersteuning van startende woongroepen, hiervan wordt weinig gebruik gemaakt, door gebrek aan passende locaties. (een voorwaarde voor het verkrijgen van de subsidie) Momenteel wordt onderzocht hoe een nieuwe subsidieregeling ter bevordering van het collectief wonen vorm kan krijgen.

Beleid en subsidieregelingen van het Rijk

Ook de overheid wil het tot stand brengen van collectieve woonvormen (met name voor ouderen) stimuleren, ondermeer door de inzet van subsidieregelingen. Ook van deze regelingen wordt nog niet genoeg gebruik gemaakt; ondermeer vanwege de strenge voorwaarden.

Subsidiering financiering ontmoetingsruimte

Door de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, is voor dit en komend jaar twintig miljoen euro beschikbaar gesteld voor de financiering van ontmoetings-ruimten in woonvormen voor ouderen.

Op basis van de regels van staatssubsidies zou een organisatie in een periode van drie jaar maximaal twee ton mogen ontvangen. Daarmee zou die regeling voor kleinere projecten van bijvoorbeeld tien ouderen die samen iets bouwen een welkome aanvulling zijn.

Voor grote organisaties zoals landelijke corporaties of zorgorganisaties houdt het daarmee op. Deze regeling is niet alleen bedoeld voor nieuwe initiatieven. Maar kan ook worden ingezet voor een bestaande seniorenflat waar bijvoorbeeld een grote parkeergarage leegstaat, die (deels) omgebouwd wordt tot een ontmoetingsruimte.

Nieuwe ideeën vragen nieuwe regels

Nieuwe woonconcepten vragen nieuwe regels. Om een voorbeeld te noemen: veel bewoners van collectieve woonvormen staan open voor gemeenschappelijk gebruik van bijvoorbeeld auto's en zouden liever minder ruimte voor parkeerplaatsen zien ten gunste van een ontmoetingsruimte of een grote gezamenlijke tuin. Dat vergt dan wel aanpassing van de parkeernorm.

Economische waardering voor sociale kwaliteit.

Uit het onderzoek blijkt dat veel investeerders, beleggers en bouwers opzien tegen de realisatie van collectieve ruimtes, omdat dit direct drukt op de economische waarde van een woning of appartement. Bij tenders krijgt de hoogste bieder de grond. En zolang commerciële ruimtes economisch hoger gewaardeerd worden dan sociale ruimtes, zullen de laatsten slechts in uitzonderlijke gevallen worden gebouwd.

Dit vergt een andere manier van denken.

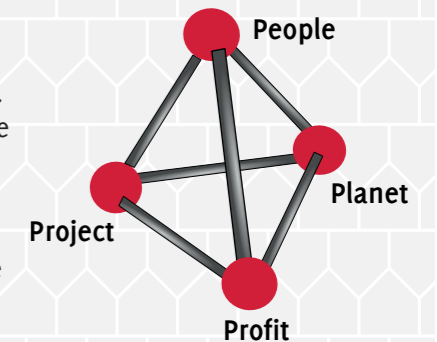
Een denkwijze, die er vanuit gaat, dat economische kwaliteit, niet de enige, laat staan de belangrijkste waarde is bij het realiseren van een project.

4P-model

Het ontwikkelen van collectieve woonvormen zien wij als een vorm van een duurzame ontwikkeling. Duurzaamheid is een veel gebruikt woord. Voor velen is de directe associatie milieu en energie. Toch houdt duurzaamheid meer in. Het hoort bij **volhoudbare** ontwikkeling. Hiervoor gebruiken wij de definitie van prof. ir Kees Duijvestein, die de 4-P methode voor duurzaam bouwen heeft ontwikkeld:

Duurzame ontwikkeling is het vinden van de juiste balans tussen **People** (sociale kwaliteit), **Planet** (milieukwaliteit), **Profit** (economische kwaliteit) en **Project** (ruimtelijke kwaliteit).

Deze vier kwaliteiten vormen samen een tetraëder. De kwaliteit welke in een ontwikkeling het belangrijkste is staat bovenaan, maar moet door de andere drie kwaliteiten gedragen worden.





Sociaal keurmerk / sociaal label

Het feit, dat een ontmoetingsruimte in financiële zin minder waard is dan een commerciële ruimte of een appartement vormt een grote belemmering in de ontwikkeling van collectieve woonvormen. Een goede impuls is het feit dat de Rijksoverheid de komende jaren subsidie wil geven aan partijen, die ontmoetingsruimtes willen bouwen. Dat is een mooie stimulans, maar zeker zo belangrijk, is dat er een herwaardering plaats gaat vinden voor collectieve ruimtes en dat ingezien gaat worden, dat de maatschappelijke meerwaarde ook financieel rendement gaat opleveren.

Immers; doordat mensen meer betrokken blijven bij de wereld om hen heen, zullen zij gelukkiger zijn en zich waardevoller voelen. Hierdoor blijven ze over het algemeen langer gezond en zullen de (alsmaar hoger wordende) zorgkosten verlaagd kunnen worden.

Het is dus belangrijk, dat de sociale kwaliteit van een gebouw of een woonomgeving meetbaar wordt. Om sociale kwaliteit te kunnen benoemen, bespreekbaar en meetbaar te maken en uiteindelijk een economische waarde te kunnen geven is Centrum Groepswonen bezig met de ontwikkeling van een sociaal keurmerk. Dit keurmerk is bedoeld als handvat bij de opzet van nieuwe collectieve woonvormen, als checklist en als toetsinstrument bij bestaande huisvesting.

Het meetbaar maken doen we aan de hand van de zogenaamde DCBA methode.

DCBA-methode

Op de TU Delft is in de tachtiger jaren een methode ontwikkeld om de milieukwaliteit van locaties en gebouwen te meten. Dat is de zogenaamde DCBA-methode.

Aan de hand van verschillende criteria wordt gemeten hoe hoog een gebouw scoort op het item. Niveau D is het laagste kwaliteitsniveau; niveau A is het hoogste.

- D de normale situatie
- C corrigeer de normale situatie
- B bewust betere situatie
- A absoluut de meest gunstige situatie, voor dat thema

Deze methode werd door de Triodos Bank gehanteerd om de waarde van een gebouw te bepalen.

Gebouwen krijgen meer economische waarde naarmate de milieukwaliteit hoger is.

Triodosbank is niet de enige organisatie die dit inziet. Langzamerhand wordt het gemeengoed, dat hoe 'duurzamer' een woning is, hoe hoger de economische waarde is.

Meestal, als we het over de gebouwde omgeving hebben, wordt met duurzaam milieu en met name energie bedoeld. Maar ook de sociale kwaliteit is onderdeel van duurzaamheid.

“De transitie naar een duurzame samenleving is vooral een sociale. Er zijn inmiddels talloze duurzame alternatieven op het gebied van voedsel, vervoer en energie, die allemaal kunnen concurreren met de huidige systemen. Techniek is niet echt het probleem. Wat wel? Mensen zijn echte gewoontedieren. We weten wel, dat het anders kan, maar we hebben er in onze drukke levens simpelweg geen tijd en ruimte voor.”

Citaat van **Derk Loorbach**, professor sociaaleconomische transitie
aan de Erasmus Universiteit en directeur van onderzoeksinstituut DRIFT
Uit: *Duurzaam Kapitalisme – een andere kijk op waarde*. Auteur: Willem Schramade

De opbouw van het keurmerk

Het sociale keurmerk bevat een aantal thema's.

Dit zijn zowel sociale, milieu, economische als ruimtelijke thema's. Deze thema's zijn weer onderverdeeld in een aantal sub-thema's en deze krijgen een waardering. D C B of A.

Zodoende wordt het mogelijk om moeilijk vergelijkbare of zelfs onvergelijkbare zaken toch bespreekbaar te maken.

De thema's zijn ondermeer :

- Privacy (welke woonfuncties hebben mensen zelf)
- Zelfregelbaarheid (welke activiteiten zijn in eigen regie)
- Ondersteunende voorzieningen (zoals services en zorg)
- Gebouw en beleving (collectieve ruimtes in en buiten het gebouw)
- Gebouw en omgeving (collectieve en andere voorzieningen in de buurt)

Het sociale keurmerk is een bewerking van het huisvestingsprofiel, dat Terry van der Heide heeft ontwikkeld als onderdeel van het ontwerpend onderzoek naar de mogelijkheden van huisvesting voor dak- en thuislozen Tijdelijk Thuis, geïnspireerd op de DCBA methode, februari 2010.

Enkele suggesties van thema's voor het sociaal keurmerk zijn:

Sociale samenhang in de buurt

- D onbekende buren
- C buren gedag zeggen
- B af en toe een gezellig praatje maken
- A samen activiteiten organiseren en uitvoeren

Bereikbaarheid van openbaar vervoer

- D waar is de halte?
- C op 800 m afstand en 15 minuten lopen
- B op 400 m afstand en 7,5 minuten lopen
- A de halte is voor de deur

Collectieve ruimte in wooncomplex

- D geen enkele ruimte voor ontmoeting
- C extra brede gangen
- B gemeenschappelijke woonkeuken
- A extra brede gangen + gemeenschappelijke woonkeuken

Het keurmerk is nog in ontwikkeling.

Maar het is verheugend dat een van de Haagse makelaars nu al enthousiast is om samen met Centrum Groepswonen het keurmerk als experiment in te zetten bij nieuwe ontwikkelingen. Naar verwachting zal vanaf half 2021 hiermee gestart worden.

De DCBA methode wordt door Centrum Groepswonen ook gebruikt om startende woongroepen in oprichting te ondersteunen bij de groepsvorming.



Aanjaagteam

Binnen de gemeente Den Haag zijn veel personen, die zich met groepswonon en collectieve woonvormen bezighouden. Dat is op zich een groot goed, maar omdat de kennis en de kunde nu verspreid zijn, worden deze nog onvoldoende benut. Zo kwam tijdens het onderzoek veelvuldig naar voren, dat marktpartijen niet altijd de juiste personen binnen de gemeentelijke diensten weten te vinden en vice versa.

Dat vormt een groot risico bij de verdere ontwikkeling van het groepswonon in brede zin.

De belangstelling vanuit de Haagse burgers voor groepswonon of een andere vorm van collectief wonon is enorm groot. Dit blijkt niet alleen uit het nu gehouden onderzoek, maar ook uit de vele belangstellenden die zich bij Centrum Groepswonon melden. De maandelijkse informatiemiddagen worden steeds drukker bezocht, ook nu deze vanwege Corona digitaal gehouden worden.

Opvallend is, dat zich niet alleen ouderen melden, maar steeds meer jongeren. En steeds duidelijker wordt dat vraag en aanbod veel beter op elkaar moeten worden afgestemd.

Een van de taken van Centrum Groepswonon is het verbinden van alle partijen, maar gezien de versnippering van actoren en de bescheiden omvang van de eigen organisatie heeft zij daar versterking bij nodig.

Er is dus een aanjaagteam nodig (met een rol voor Centrum Groepswonon), dat genoeg gezag (en menskracht) heeft om de gewenste samenwerking in gang te zetten, om ervoor te zorgen, dat de juiste instrumenten ontwikkeld en gebruikt gaan worden en om de processen 'aan te jagen'. Dit team kan bestaan uit vijf tot tien personen.

Beknopte profielschets aanjaagteam:

- Afspiegeling van betrokken partijen (gemeentelijke diensten, marktpartijen).
- Overzicht gebieds- en planontwikkelingen.
- Overzicht ontwikkelingen op sociaal terrein.
- Bestuurlijke invloed.
- Transdisciplinair denken.
- Creativiteit en verbeeldingskracht.
- Daadkracht.

Het gaat om de kunst van richting te veranderen!

Zoals rijksbouwmeester Floris Alkemade bepleit in zijn essay De Toekomst van Nederland , januari 2020



De tuin van woongroep De Mozartheuvel in Loosduinen



Gezamenlijke stadstuin, stadsoase Het Spinozahof in de Stationsbuurt

5. Aan de slag

Kansrijke projecten

Om innovatieve groepswoonprojecten te kunnen realiseren hoeven we niet helemaal opnieuw het wiel uit te vinden. Er is gelukkig al een aantal mooie projecten in ontwikkeling. Projecten voor diverse inkomensklassen, verschillend van opzet en verschillend van ontwikkelproces. Door een aantal van deze kansrijke initiatieven een officiële experiment- of voorbeeldstatus te geven, kan goed worden gemonitord wat de slagings- en risicofactoren zijn.

Via integratie in het beleid en met behulp van het sociaal keurmerk, kunnen deze projecten dan een onderlegger gaan vormen voor een structureel en gevarieerd aanbod.

Kansrijke projecten, waar Centrum Groepswoon een rol in speelt en die zich, vanwege hun verschillende aard, goed lenen als voorbeeldproject zijn:

De Vroon

Een nieuw te bouwen wooncomplex in Vroondaal (Loosduinen) met 36 appartementen en een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Het gaat om huurappartementen in de vrije sector. Bijzonder aan dit project is de ontwikkeling van een Fit- en Vitaal concept. Een van de succesfactoren van dit project is de hechte samenwerking tussen alle partijen. In mei 2021 gaat de eerste paal de grond in. Centrum Groepswoon is mede-initiatiefnemer van dit project.



Harvest 02

Naast het appartementencomplex Harvest aan de Oude Haagweg (Loosduinen) is plaats voor een wat kleiner appartementencomplex, dat aan kan sluiten op de collectieve woon- en leefvormule van Harvest 01. De ontwikkelaar hiervan wil graag samen met Centrum Groepswoon en de gemeente onderzoeken wat hier mogelijk is voor de betaalbare sector. De ontwikkeling staat nog in de startblokken.

Pegassusstraat

In de Pegassusstraat (Binckhorst/Laak) zal een groot appartementencomplex met sociale huurwoningen en in de plint werk- en bedrijfsruimte worden gerealiseerd. Dit wordt ontwikkeld door Staedion. Tussen Staedion en Centrum Groepswoon zijn verkennende gesprekken om de mogelijkheden te onderzoeken voor een woongroep 2.0.

Villa Futura

Villa Futura is een ontwikkeling op de grondpositie van een particuliere eigenaar, op de grens van Den Haag en Leidschendam – Voorburg. (Vlietzone) Deze eigenaar heeft samenwerking met Centrum Groepswoon gezocht om hier een innovatief duurzaam groepswoon project te realiseren in de betaalbare koopsector.

Er is inmiddels een breed ontwikkelteam en samen met toekomstige bewoners zal hier een bijzonder en landelijk woonbuurtje gerealiseerd gaan worden. Het streven is om in 2022 de eerste paal in de grond te slaan.



Villa Futura koopwoningen, duurzame meergeneratie groep

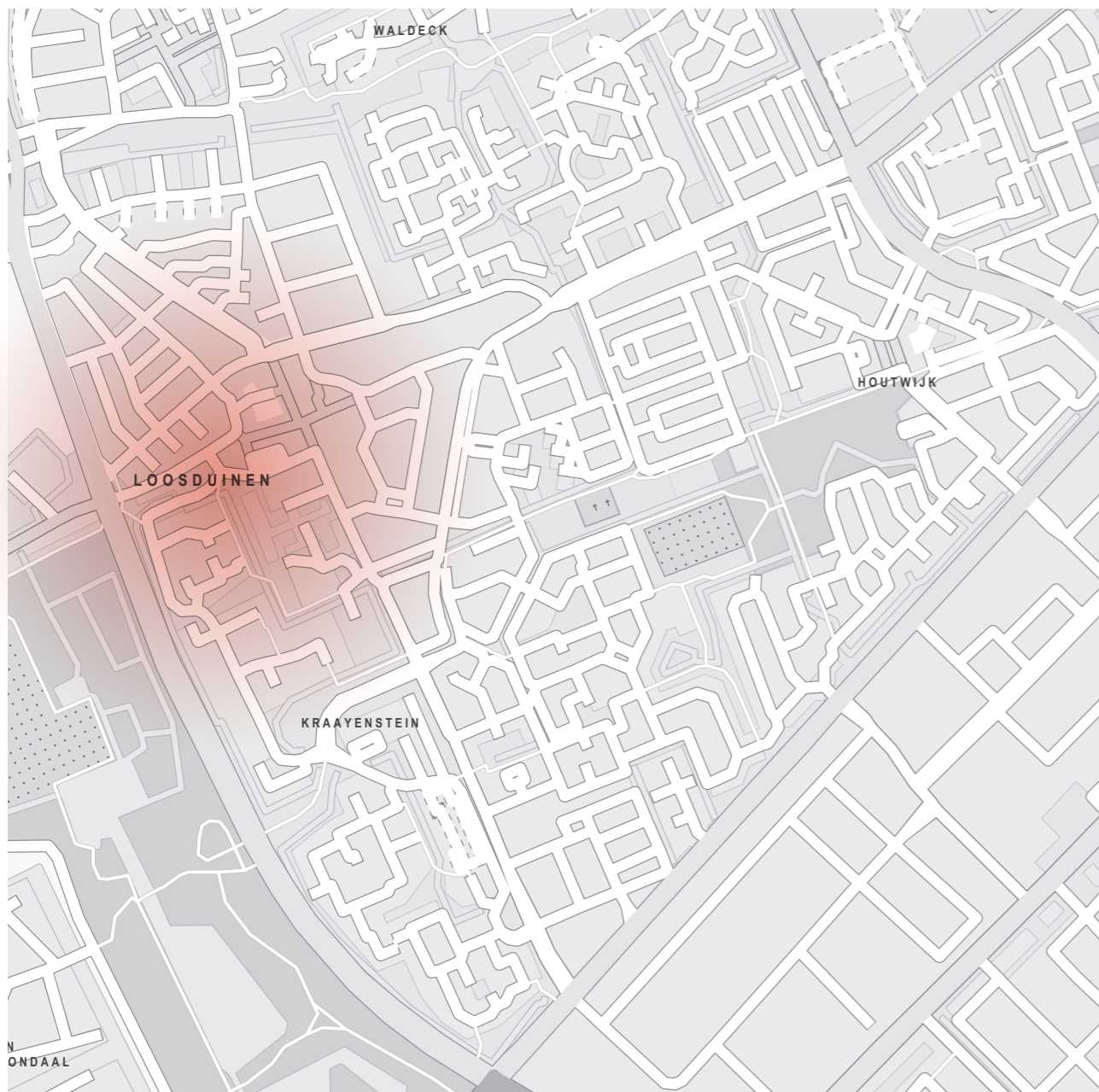
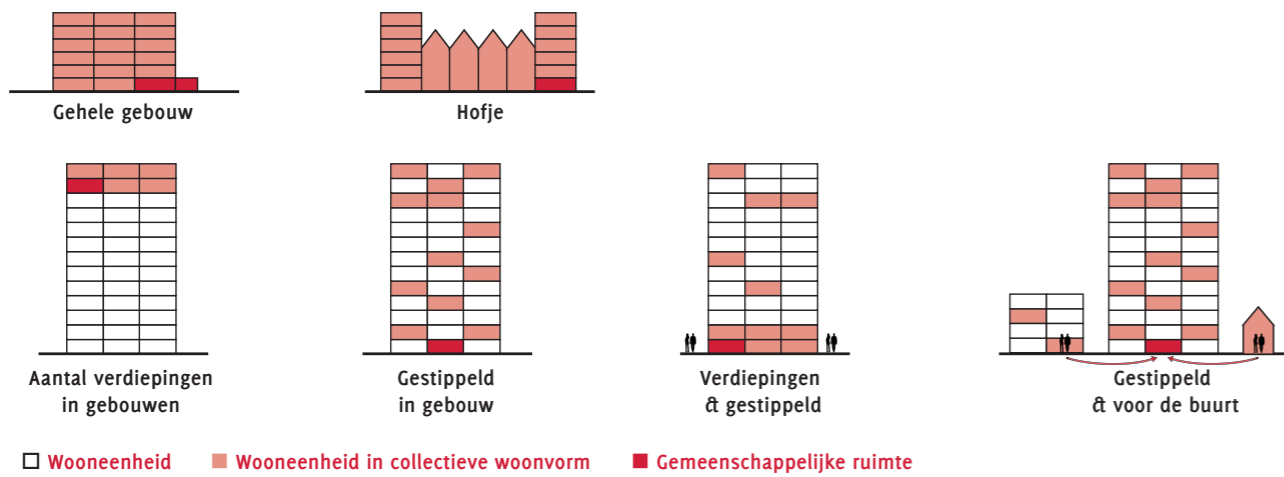


3-D impressie van De Vroon



De moestuin van Harvest, Loosduinen

Enkele types collectieve woonvormen



Laboratorium Loosduinen

Loosduinen is een van de drie Haagse wijken, die in de Woonagenda aangewezen zijn als aandachtsgebieden waar het gaat om collectieve woonvormen en groepswoonprojecten.

Dat er veel behoefte is aan meer collectief wonen in Loosduinen blijkt niet alleen uit het onderzoek, maar ook uit de ervaring van Centrum Groepswoon. Zowel de reeds lang bestaande woongroepen die in dit stadsdeel liggen, zoals Nolenshoek en Mozartheuvel, als het recent gebouwde nieuwe collectieve woonconcept Harvest zijn populair.

In Loosduinen vindt een forse mate van vergrijzing plaats. En veel inwoners geven aan, graag in de wijk te willen (blijven) wonen. Maar dan wellicht wel kleiner en op een meer collectieve wijze.

Uniek aan Loosduinen is de Commissie Loosduinen. Ooit voortgekomen uit het feit, dat Loosduinen als zelfstandig en welvarend dorp door Den Haag geannexeerd is. De Commissie bestaat binnenkort 100 jaar en is zeer actief.

Ook bij de Commissie melden zich mensen en vriendengroepen, die graag in een of andere collectieve woonvorm willen wonen.

Centrum Groepswoon is betrokken bij de projecten De Vroon, Harvest 01 en 02, heeft reeds verkennende gesprekken gehad met de ontwikkelaar van Campanulastraat en ondersteunt, voor zover nodig, woongroep i.o. De Symfonie in de Bethelkerk.

Maar in Loosduinen zijn ook andere kansrijke projecten, zoals de ontwikkeling van de Loosduinse Hof, het voormalige KPN gebouw en wellicht het Connexion terrein, waar mooie kansen liggen.

Kortom; Loosduinen is bij uitstek geschikt om bij wijze van spreken, als in een laboratorium allerlei studies, onderzoeken en experimenten te doen, ten behoeve van het structureel realiseren van nieuwe collectieve woonvormen.

Samen met de Commissie Loosduinen en de stadsdeelregisseur (DSO) wil Centrum Groepswoon een projectteam in Loosduinen formeren en aan de slag gaan.

Enkele ideeën:

- extra aandacht en publiciteit rondom de projecten welke in ontwikkeling zijn
- potentiële locaties in kaart brengen,
- ronde tafel gesprekken met investeerders en bouwers
- ronde tafel gesprekken met de eigenaren (woningcorporaties) van reeds bestaande appartementencomplexen
- informatiebijeenkomsten voor Loosduinners
- extra publiciteit
- experimenten met het sociale keurmerk
- architectuur- ideeën wedstrijd met een bijbehorende expositie.

Het onderzoek nieuwe collectieve woonvormen Den Haag

November 2020 – maart 2021



Centrum Groepswonen
informatie - advies - ontwikkeling

Met medewerking van

Corporaties:

- Staedion (Roxanne Mulder, Analyst Strategy)
- Haag Wonen (Brigitte van den Bos, Beleidsmedewerker Wonen en Zorg)
- Vestia (Rob Vooijs, Manager Sociaal Beheer)
- Woonzorg Nederland, (Esther Akkermans, Programmamanager Formules)

Institutionele beleggers:

- Bouwinvest Real Estate Investors (Erwin Drenth, Directeur Dutch Healthcare Investments)
- Syntrus Achmea Real Estate & Finance (Daan Tettero, Fund manager Healthcare)
- Amvest (Bart Louw, Manager Strategy en Research)

Rijksoverheid:

- Ministerie BKZ (Wilbert van Bijlert, Senior beleidsmedewerker huur en aandachtsgroepen)
- Ministerie VWS (Peter Alders, Projectleider Wonen en Zorg)

Gemeente Den Haag:

- Dienst OCW (Nina van Haren, Beleidsadviseur Ouderenbeleid)
- Dienst Wonen en Zorg (Dorien Beukema, Beleidsmedewerker)
- Anita Verwoest (Gebiedsregisseur stadsdeel Laak)
- Francien de Hoop (Gebiedsregisseur Segbroek en Loosduinen)
- Sanne Schuiling (Strateeg Woningmarkt, wijkregisseur Escamp)
- Stef Katwijk (Gebiedsregisseur Escamp)
- Pjer Wijsman (Commissie Loosduinen)

Gemeenteraad Den Haag:

- Peter Bos (Gemeenteraadslid Haagse Stadspartij)
- Lesley Arp (Gemeenteraadslid SP)
- Mariëlle Vavier (Gemeenteraadslid GroenLinks)

Ontwikkelaars/bouwers en adviseurs:

- AM (Lars Drijvers, ontwikkelaar Seniorenzorg)
- BDO (Wicher Mol, Ontwikkelingsmanager)
- Heijmans Vastgoed (Marloes van der Meulen, Ontwikkelingsmanager)
- Groupius Wonen (Guydo Reineveld, directeur)
- Vorm Vastgoed (Simon Ijsselstein, projectleider)
- Lion Development (Marlon Lentze, directeur)
- Bergunlimited (Parcifal van den Berg, directeur)
- Stadkwadraat (Theo Stauttner, directeur)
- Frisia Makelaars (Jos van der Ham)

Zorgorganisaties:

- Saffier (Elisabeth de Vries, Senior Adviseur Strategie)

Overige organisaties:

- TU Delft (Leo Oorschot, Onderzoeker Managementgroep Environment)
- LVGO (Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen, Gabriëlle Verbeek, voorzitter)
- Atelier Pro (Dorte Kristensen, directeur/architect)
- Vast Goed Advies (Eric Borggreve, directeur/adviseur)
- Platform ZorgSaamWonen (Yvonne Witter)
- Peter Camp (schrijver)

Daarnaast hebben vele anderen ons geïnspireerd met hun aanbevelingen, artikelen en bijdragen op het terrein van collectieve en innovatieve woonvormen.

Over het onderzoek

Den Haag vergrijsst in snel tempo en kampt met een groot tekort aan geschikte woningen voor senioren en andere aandachtsgroepen. Door dit onderzoek wil Centrum Groepswonen (samen met de gemeente Den Haag) inzicht krijgen welke collectieve woonvormen aanspreken om met toekomstig woningaanbod beter op de wensen te kunnen anticiperen.

Het onderzoek, deels onder burgers in de leeftijd van 55 tot 75 plus en marktprofessionals bestaat uit vier delen:

- 1. Kwantitatief onderzoek** (online enquête: 415 volledig ingevulde enquêtes van 978 totaal)
Naast algemene vragen naar leeftijd, gezins- en huidige woonsituatie, gezondheid e.d. werd vooral doorgevraagd naar de huidige woonsituatie en de toekomstige woonwensen.

Een kleine greep uit 35 vragen:

- Hoe zou u het contact met uw burens en buurtgenoten typeren?
- Hoe tevreden bent u met uw woning en buurt?
- Kunt u in uw huidige woning blijven wonen als u of uw partner hulpbehoevend wordt?
- Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om gemeenschappelijk/collectief te wonen?
- Welke vorm van collectief wonen spreekt u aan? Waarom wel/waarom niet?
- Wat zou u zelf kunnen/willen inbrengen en wat verwacht u van andere mensen?

- 2. Kwalitatief onderzoek** (groepsgesprekken)
Maar liefst 160 deelnemers uit het onlineonderzoek gaven aan deel te willen nemen aan de groepsgesprekken. Wegens de coronamaatregelen moest dit helaas online plaatsvinden. Uiteindelijk hebben totaal 58 personen in zeven sessies van gemiddeld acht deelnemers deelgenomen aan de groepsgesprekken.

- 3. Veldonderzoek**
In de Woonvisie Den Haag 2017-2030 zijn drie stadsdelen (Loosduinen, Laak en Escamp) als aandachtsgebied aangegeven. In het kader van dit onderzoek zijn gesprekken gevoerd met leidinggevendenden of belangrijke betrokkenen in de betreffende stadsdelen en verslag is gedaan.

- 4. Marktinformatie**
Met de markt bestaande uit institutionele beleggers, projectontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, zorgorganisaties, architecten, adviseurs alsmede Rijksoverheid, gemeente Den Haag, gemeenteraadsleden en andere influentials vonden twee grote (online) bijeenkomsten plaats naast veel tussentijds overleg. Hiermee is aan die kant een duidelijk beeld ontstaan van de mogelijkheden en obstakels.

De urgentie

Het is duidelijk. Voor heel Nederland is de noodzaak om snel de productie van seniorenwoningen en specifiek collectieve woonvormen stevig op te voeren een grote opgave. Met name in de grote steden. In dit rapport zoomen we in op de specifieke situatie in Den Haag, een stad met een grote opgave in een gespannen woningmarkt met weinig bouwruimte.

De opgave in Nederland

Demografische ontwikkelingen laten zien dat in de komende decennia het aantal ouderen sterk toeneemt. Daarmee neemt ook de behoefte toe aan mogelijkheden om te wonen op een wijze die past bij 'ouder zijn'.

Onlangs verschenen drie rapporten die landelijke cijfers weergeven.

- **'Oud en zelfstandig in 2030 - een reisadvies'** (Januari 2020, Commissie Bos):
 - Toename aantal 75+ ruim 600.000 ouderen tot 2030; Waarvan 95.000 ouderen met een migratieachtergrond.
- **'Taskforce Wonen en Zorg'** (Werkplan 2020, Ministeries VWS & BZK. Aedes, VNG, Actiz)
 - Samenwerken aan beweging en slagkracht.
- **'De derde levensfase: het geschenk van de eeuw'**. (Januari 2020, De Raad voor de Volksgezondheid en Samenleving)
 - Dit rapport introduceert de 'vierde levensfase' (ouder dan 80 jaar).

De opgave voor Den Haag

Voor Den Haag specifiek verschenen er diverse rapporten:

- **'Collectieve woonvormen voor ouderen'** (2019, De Haagse Hogeschool, Erasmus universiteit)
 - Een urgente opgave voor urbane governance.
- **'Onderzoek Den Haag: seniorvriendelijke stad 2020'** (2021, De Haagse Hogeschool e.a.)
 - Integrale rapportage.
- **'Ouderenmonitor 2020'** 2021 Gemeente Den Haag, Dienst OCW.
 - De positie van Haagse senioren in kaart gebracht.
- **'Woonagenda'**
 - Stad in transitie.
- **'Onderzoek Vestia/PEP/Centrum Groepswonen 2017'**
 - Samen de toekomst in.
- **'Allochtone groepswoonprojecten in Den Haag'** (2016, D Ramlal R.J.K.BV)
 - GDO, HSBG, SING in gesprek met woningcorporaties.
- **'Evaluatie groepswonen'** (2020, Arcade Wonen, Haag Wonen, Staedion, Vestia, Woonzorg Nederland)
 - Evaluatie naar groepswonen binnen Den Haag.

Andere bronnen voor informatie over wonen voor senioren:

- **'Doorstroming stimuleren senioren op de woningmarkt'** (Maart 2021, Platform31)
 - QuickScan van tien praktijkvoorbeelden.
- **'Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond?'** (April 2020, Platform31)
 - Lessen van tien initiatiefnemers.

“Een groot aantal ouderen (globaal tussen de 65 en 80) blijft vitaal, maar woont of te groot of in een woning die ongeschikt is om vitaal te blijven.”

Rapport ‘Oud en zelfstandig in 2030’: Commissie Bos

“Het aantal ouderen dat op enig moment aangewezen is op verpleeghuiszorg neemt sterk toe. Terwijl er nu al sprake is van wachtlijsten voor een plaats in een verpleeghuis, wordt deze problematiek alleen maar nijpender.”

Rapport ‘Oud en zelfstandig in 2030’: Commissie Bos

“Het vereist nieuwe vormen van zelfstandig wonen binnen sociale netwerken op wijk- en buurtniveau en zorg dicht bij huis en thuis, ondersteund door nieuwe vormen van technologie.”

Rapport ‘Prognose capaciteitsontwikkeling verpleeghuiszorg’: TNO RIVM

“Zie de derde levensfase als een waardevolle fase, waarin mensen van belang kunnen zijn voor de samenleving en voor elkaar; maar ook als een levensfase waarvoor specifiek beleid noodzakelijk is.”

Rapport ‘De derde levensfase: geschenk van de eeuw’:

Raad van de gezondheid en samenleving

“RVS verwijst naar vormen van gemeenschappelijk wonen voor ouderen, vooral in de derde levensfase, maar de opdracht is uiteraard veel groter en gevarieerder.”

Rapport ‘De derde levensfase: geschenk van de eeuw’:

Raad van de gezondheid en samenleving

“Betrek de buurt en de senioren bij het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten, senioren weten goed wat ze wel en niet willen, ze hebben al een hele wooncarrière achter de rug.”

Stijlvol Ouder onderzoeken

De Haagse situatie (uit Ouderenmonitor Den Haag 2020)

Aantal ouderen

Op 1 januari 2020 telde Den Haag 546.366 inwoners. 81.693 Haagse inwoners zijn 65 jaar of ouder (14,8%). Ruim 19.000 van hen is ouder dan 80 jaar. Het aantal 65-plussers is ten opzichte van 2013 met ruim 11.000 toegenomen. Dat is een stijging van 17%. De totale bevolking in Den Haag is in deze periode met 8% toegenomen.

Vergrijzing

De komende jaren zal de vergrijzing toenemen en de verwachting is dat er in 2025 ruim 90.000 Hagenaars van 65 jaar en ouder zijn en dat deze groep 15,5% van de gehele Haagse bevolking uitmaken. Zie Tabel 2.1.

Tabel 2.1 Aantal ouderen (65 jaar en ouder) in Den Haag en aandeel van de totale bevolking

	werkelijke gegevens					prognose		
	2013	2014	2016	2018	2020	2021	2023	2025
Totale bevolking	506.366	509.682	520.697	533.026	546.335	553.366	565.280	584.304
Aantal ouderen 65+	68.422	70.213	73.320	76.465	78.890	81.693	85.739	90.350
Vergrijzing								
% ouderen 65+ van totale bevolking	13,5%	13,8%	14,1%	14,3%	14,6%	14,8%	15,2%	15,5%
Grijze druk								
% ouderen 65+ van 15-64-jarigen	19,6%	20,1%	20,6%	21,0%	21,4%	21,6%	22,2%	22,7%

Bron: Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling – Den Haag in Cijfers 2020 (juli)

Leeftijd

In 2021 is bijna 59% van de ouderen tussen de 65-74 jaar. Dit is 8,5% van de totale Haagse bevolking (zie tabel 2.2b). Van de Haagse ouderen is ruim 41% 75 jaar of ouder. Dit is 6,1% van alle inwoners van Den Haag. Als we aan de hand van de prognoses naar toekomst kijken, zien we dat het aantal 75-plussers sterker zal gaan groeien. De totale groep 65-plussers zal dan ook de komende 5 jaar licht ‘verminderen’ naar 55%. Zie tabel 2.2a.

Tabel 2.2a. Verdeling van de groep ouderen naar leeftijd (absoluut en procentueel)

	werkelijke gegevens					prognose		
	2013	2014	2016	2018	2020	2021	2023	2023
Aantal								
65 - 74 jaar	37.440	39.105	41.592	44.418	46.596	47.974	48.052	49.716
75 jaar en ouder	30.982	31.108	31.718	32.047	33.294	33.719	37.687	40.634
Totaal ouderen 65+	68.422	70.213	73.310	76.310	79.890	81.693	85.739	90.350
Percentage								
65 - 74 jaar	54,7%	55,7%	56,7%	58,1%	58,3%	58,7%	56,0%	55,0%
75 jaar en ouder	45,3%	44,3%	43,3%	41,9%	41,7%	41,3%	44,0%	45,0%
Totaal ouderen 65+	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Gemeente Den Haag, Dienst Stedelijke Ontwikkeling - Den Haag in cijfers 2020 (juli)

Voor meer en specifieke informatie zie: Ouderen Monitor Den Haag 2020

De vraagkant

Centrum Groepswonen heeft een uitgebreide database van personen, die serieuze belangstelling hebben voor een woongroep of een andere vorm van collectief wonen. Veel mensen melden zich aan tijdens de maandelijkse informatiemiddagen, die door steeds meer mensen bezocht worden. De meeste mensen die zich melden zijn alleenstaand, ouder dan 60 jaar en zoeken vooral een woon- en leefomgeving waar ze andere mensen kunnen ontmoeten en waar het gezellig is. Opvallend is, dat sinds de informatiemiddagen digitaal zijn, er zich steeds meer 'jongeren' melden. Ook neemt het aantal mensen, dat al een collectief of een groep vormt, toe.

Doelgroep 1; de ouderen

Doelgroep nummer 1 is de actieve oudere. Maar die vallen qua levensstijl zeker niet allemaal 'over één kam te scheren'. Ook al hebben ze dezelfde demografische kenmerken, op grond van hun levensstijl kunnen ze totaal andere keuzen maken. De ondergrens van 55 jaar is gekozen omdat mensen rond die leeftijd 'empty nesters' worden, de kinderen zijn veelal de deur uit en voor sommigen komt gaandeweg de gedachte aan pensionering in zicht. Een fase waarin oriëntatie op de volgende levensfase in zicht komt en verhuizen kan daar bij horen.

Het gat tussen zelfstandig wonen en het verpleeghuis

De bovengrens van 75plus is gekozen omdat dan de verhuisbereidheid afneemt. Belangrijk in deze fase zijn de veranderingen in gezondheid, de directe omgeving of het wegvallen van een partner. Nu ouderen gedwongen zijn om langer zelfstandig thuis te blijven wonen maakt dat velen op zoek zijn naar een vorm van wonen en leven, die meer kwaliteit biedt dan wonen in één geïsoleerde woning. Bij deze doelgroep staat de sociale kwaliteit; het ontmoeten, de gezelligheid voorop. Het aanbod in deze sector is zeer beperkt; collectief wonen kan een oplossing bieden.

Andere doelgroepen

Maar er zijn ook andere doelgroepen, denk ook de starters die moeilijk een huis kunnen vinden en bereid zijn om kleiner te gaan wonen als er meer ruimtes zijn om gezamenlijk te delen. Of groepen jongeren die vanuit economische redenen in een collectieve woonvorm willen wonen (het 'Friends' concept). En dan zijn er natuurlijk de mensen, die om idealistische redenen samen willen wonen, auto's willen delen, ruimte willen delen en op een milieuverantwoorde wijze willen wonen en leven.

Diversiteit

De meeste mensen, die collectief willen wonen en/of leven zoeken aanspraak en gezelligheid. Dat is onafhankelijk van inkomen, etnische achtergrond en het vermogen 'de regie in eigen hand te houden'. Er zijn mensen die zich gezamenlijk organiseren en na veel jaren een mooi project voor elkaar krijgen. Maar veel mensen hebben die kracht niet, zijn alleen, maar willen wel betaalbaar en op een andere manier samenwonen.

Kortom; de doelgroep is divers, maar essentieel is het willen wonen en leven in een sociaal verband: een collectieve woonvorm.

Onderzoek verantwoording

In het onderzoek 'Collectieve woonvormen Den Haag 2021, (deels onder burgers in de leeftijd van 55 tot 75plus) worden vier fasen onderscheiden:

- **Kwantitatief onderzoek** (online enquête: 415 volledig ingevulde enquêtes van 978 totaal). Naast algemene vragen naar leeftijd, gezins- en huidige woonsituatie, gezondheid e.d. werd in 38 vragen vooral doorgevraagd naar de huidige woonsituatie en de toekomstige woonwensen.

Over de woning en de burens

- Hoe zou u het contact met uw burens en buurtgenoten typeren?
- Zou u meer contact met uw burens en buurtgenoten willen?
- Hoe tevreden bent u met uw woning en buurt?

Verhuisbereidheid

- Bent u van plan nog een keer te verhuizen?
- Als u niet wilt verhuizen wat is dan de reden?
- Kunt u in uw huidige woning blijven wonen als u of uw partner hulpbehoevend wordt?
- Hoeveel jaar denkt u nog te blijven wonen in uw huidige woning?
- Wat is de belangrijkste reden om te verhuizen?

Wensen aan toekomstige woning en omgeving

- Welke buurten passen in uw beeld van een ideale woonbuurt?
- Welke type woning heeft uw voorkeur?
- Uit hoeveel kamers moet uw toekomstige woning bestaan?
- In welke prijsklasse zou u een woning willen (koop en huur)?

Hoe denkt u over collectief wonen?

- Zou u gemeenschappelijk/collectief willen wonen?
- Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om gemeenschappelijk/collectief te wonen?
- Wat zou u willen delen?
- Hoe belangrijk vindt u dat er allerlei activiteiten plaatsvinden in het gebouw?

Welke vorm van collectief wonen spreekt u aan?

- Welke vorm van collectief wonen spreekt u aan? Waarom wel/waarom niet?
- Wat zou u zelf kunnen/willen inbrengen?
- Wat verwacht u van andere mensen?
- Met wie wilt u wonen?
- Zou u als u collectief gaat wonen met algemene ruimten, een kleinere woning overwegen?

- **Kwalitatief onderzoek** (groepsgesprekken)

Maar liefst 160 deelnemers uit het online onderzoek gaven aan deel te willen nemen aan de groepsgesprekken. Wegens de coronamaatregelen moest dit helaas online plaatsvinden. Uiteindelijk hebben totaal 58 personen in zeven sessies van gemiddeld acht deelnemers deelgenomen aan de groepsgesprekken.

- **Veldonderzoek**

In de Woonvisie Den Haag 2021 zijn drie stadsdelen (Loosduinen, Laak en Escamp) als aandachtsgebied aangegeven. Er is onderzoek gedaan, gesprekken gevoerd met leidinggevendenden of betrokkenen in de betreffende stadsdelen en verslag gedaan.

- **Markt informatie**

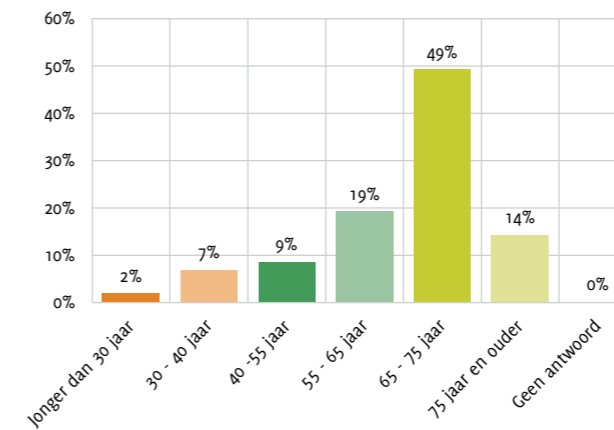
Met de markt (die ook als stuurgroep tijdens het onderzoek fungeerde): institutionele beleggers, projectontwikkelaars, bouwers, woningcorporaties, zorgorganisaties, architecten, adviseurs, ministeries, gemeente, gemeenteraad en andere influentials vonden twee grote (online) bijeenkomsten plaats naast veel tussentijds overleg waarmee een duidelijk beeld is ontstaan van de mogelijkheden en waar de huidige knelpunten liggen. Tijdens dit onderzoek is ook gekeken naar de situatie van de bestaande woongroepen.

Geslacht	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
Man	41%	47%	48%	36%	33%	59%	38%	34%	31%
Vrouw	59%	53%	52%	64%	67%	41%	63%	66%	69%
Participatie per wijk	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
	100%	19%	11%	12%	4%	7%	14%	13%	20%
Gezinssituatie	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
Alleen met kinderen	9%	4%	4%	11%	22%	12%	9%	7%	2%
Alleen zonder kinderen	46%	60%	48%	50%	22%	24%	53%	38%	70%
Samen met kinderen	7%	7%	4%	4%	22%	6%	3%	10%	0%
Samen zonder kinderen	38%	29%	44%	36%	33%	59%	34%	45%	28%
Wil ik niet prijsgeven	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Leeftijd	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
jonger dan 30 jaar	3%	9%	11%	0%	0%	0%	0%	0%	2%
30-40 jaar	6%	7%	7%	4%	22%	0%	3%	3%	4%
40-55 jaar	8%	11%	11%	11%	22%	0%	3%	3%	4%
55-65 jaar	16%	16%	11%	11%	11%	18%	25%	14%	26%
65-75 jaar	53%	49%	46%	50%	44%	71%	47%	62%	52%
75 jaar en ouder	14%	9%	14%	25%	0%	12%	22%	17%	11%
Gezondheid per stadsdeel	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
Geen gezondheidsklachten	36%	36%	35%	37%	33%	50%	23%	31%	43%
Af en toe klachten, niet ernstig	34%	29%	35%	33%	44%	39%	35%	31%	23%
Klachten/kleine beperkingen	19%	31%	12%	11%	22%	0%	29%	24%	19%
Klachten die mij beperken	12%	4%	19%	19%	0%	11%	13%	14%	15%
Gezamenlijk maandinkomen	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
Minder dan 850 euro	1%	4%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%
850-1500 euro	18%	46%	12%	14%	10%	6%	20%	14%	24%
1500-2500 euro	40%	22%	36%	36%	60%	41%	43%	38%	41%
Meer dan 2500 euro	31%	26%	24%	36%	20%	41%	33%	45%	26%
Wil ik niet prijsgeven	10%	2%	28%	11%	10%	12%	3%	3%	9%
Soort woning	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
Koopwoning	54%	28%	53%	66%	56%	50%	45%	66%	67%
Sociale huurwoning	24%	54%	32%	24%	0%	17%	36%	7%	20%
Vrije sector woning	20%	13%	11%	7%	44%	33%	18%	24%	11%
Wil ik niet prijsgeven	2%	5%	5%	3%	0%	0%	0%	3%	2%
Contact met burens	Den Haag	Centrum	Escamp	Haagse Hout	Laak	Leidschenv. Ypenburg	Loosduinen	Scheveningen	Segbroek
Veel contact	5%	7%	0%	4%	0%	10%	0%	4%	13%
Zie de burens regelmatig	33%	31%	38%	33%	18%	45%	39%	32%	26%
Maak af en toe een praatje	44%	33%	46%	37%	55%	35%	45%	57%	43%
Ik groet ze alleen	15%	27%	17%	22%	18%	10%	10%	7%	11%
Geen contact	3%	2%	0%	4%	9%	0%	6%	0%	7%

Resultaten kwantitatief onderzoek (online enquête)

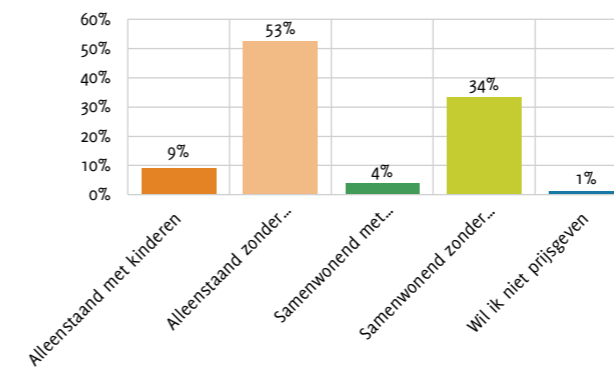
Algemene kenmerken

Figuur 1: Leeftijd geënquêteerden



De leeftijd van de geënquêteerden (Figuur 1)
De gemiddelde leeftijd van de geënquêteerden ligt relatief hoog: 65-75: 49 procent. Dit is te verklaren vanuit het gebruik van onder meer het Stijlvol Ouder Panel waarvoor mensen zich vrijwillig hebben opgegeven.

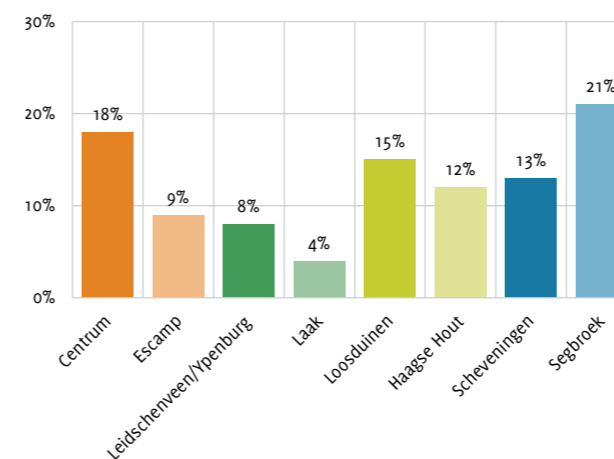
Figuur 2: Hoe is uw gezinssituatie?



Gezinssamenstelling (met en zonder kinderen) (Figuur 2)
Gezien de eerder genoemde oudere doelgroep die aan dit onderzoek meewerkte, ligt logischerwijs het aantal alleenstaanden zonder kinderen met 53 procent ook hoog. Direct gevolgd door de kolom 'samen zonder kinderen' (34 procent).

Gezien de wat oudere leeftijd zijn de kinderen de deur uit. Maar zodra een van de partners wegvault gaat eenzaamheid een rol spelen en wordt de interesse om deel te nemen aan dit soort enquêtes groter.

Figuur 3: In welk stadsdeel woont u?

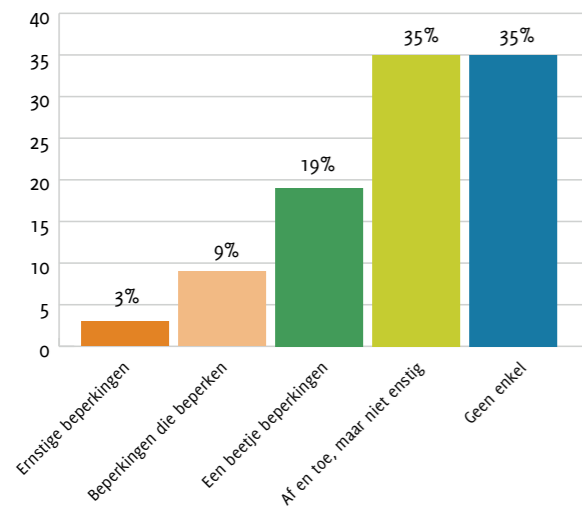


In welk stadsdeel woont u? (Figuur 3)
Uit de respons op de vraag 'in welk stadsdeel woont u?' blijkt dat het onderzoek vrij gelijkmatig over alle stadsdelen verdeeld is met stadsdeel Segbroek (21 procent) en Centrum (18 procent) met het hoogste aantal respondenten en Laak (4 procent) als minste.

In Laak wonen relatief gezien ook het minste aantal 65-plussers in Den Haag. Maar 7,9 procent van het totaal aantal inwoners in Laak is 65-plus.

Opvallend is ook dat veel deelnemers bij deze vraag de naam van de wijk noemen en waarschijnlijk niet weten in welk stadsdeel men woont.

Figuur 4: Hoe is uw gezondheidssituatie?



Heeft u gezondheidsproblemen die u hinderen in het dagelijks leven? (Figuur 4)

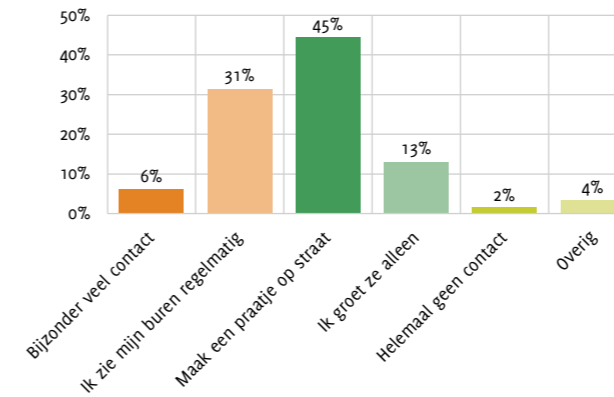
Wij zijn een relatief gezond volkje. De uitkomsten op deze vraag hebben uitsluitend betrekking op ouderen die zelfstandig wonen.

Slechts 12 procent van de geënquêteerden heeft gezondheidsproblemen die hen (ernstig) beperken in hun doen en laten.

70 procent geeft aan: Ik heb geen of slechts af en toe gezondheidsproblemen, terwijl 19 procent aangeeft: Ik heb af en toe wat gezondheidsproblemen die mij een beetje beperken.

Over de huidige woning, buren en buurtgenoten

Figuur 5: Hoe zou u het contact met uw buren en buurtgenoten omschrijven?



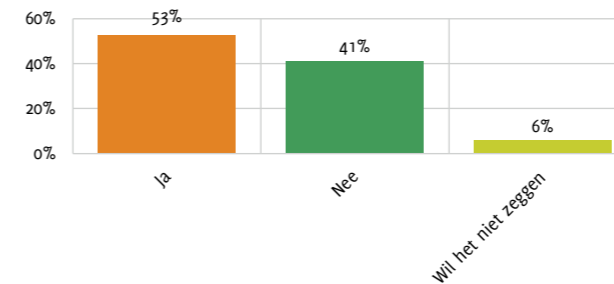
Hoe zou u het contact met uw buren en buurtgenoten omschrijven? (Figuur 5)

Op deze vraag antwoordt 45 procent van de geënquêteerden: 'Ik maak een praatje en zie ze verder maar af en toe.' Daarentegen geeft 31 procent aan 'de buren regelmatig te zien'. Gevolgd door 13 procent die de buren alleen maar groeten. 82 procent dus zo'n 8 op de tien ouderen vindt contact met buren en buurtgenoten van belang.

Enkele reacties:

- Ik zou graag meer contact willen hebben, maar iedereen is nogal op zichzelf
- Iedereen is druk, druk, we zien haast nooit iemand.
- Met twee van de achtendertig gezinnen contact.
- Het zijn niet mijn soort mensen.
- Er is vrij veel ruzie, daar wil ik niet tussenzitten.

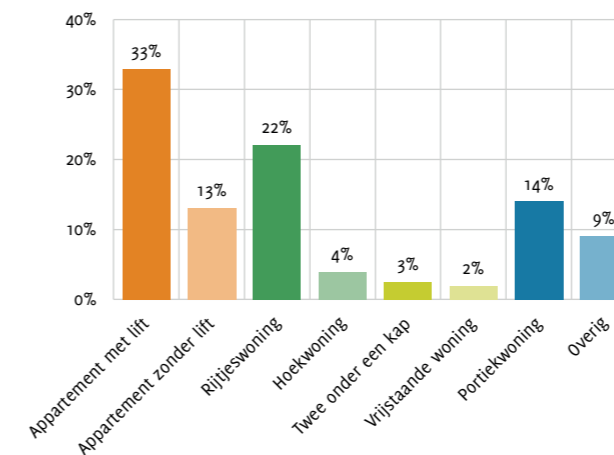
Figuur 6: Zou u meer contact met uw buren en buurtgenoten willen hebben?



Zou u meer contact met uw buren en buurtgenoten willen hebben? (Figuur 6)

Hier is een opvallend resultaat: want als je meer contact wilt maken, heb je het zelf ook in de hand? - 53 procent van de geënquêteerden geeft aan meer contact te willen. - 41 procent wil dat niet. - 6 procent wil het niet zeggen.

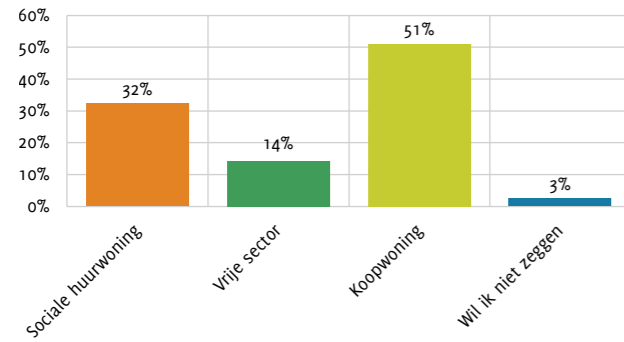
Figuur 7: In welk type woning woont u nu?



In welk type woning woont u nu? (Figuur 7)

Uit het onderzoek blijkt dat 33 procent van de geënquêteerden in een appartement/flat met lift woont, 13 procent in een appartement/flat zonder lift, 22 procent in een eengezinswoning en 14 procent in een portiekwoning (boven-benedenwoning). Weenigen (2 procent) wonen in een vrijstaande woning of hoekwoning (4 procent) of twee-onder-één -kapwoning (3 procent)

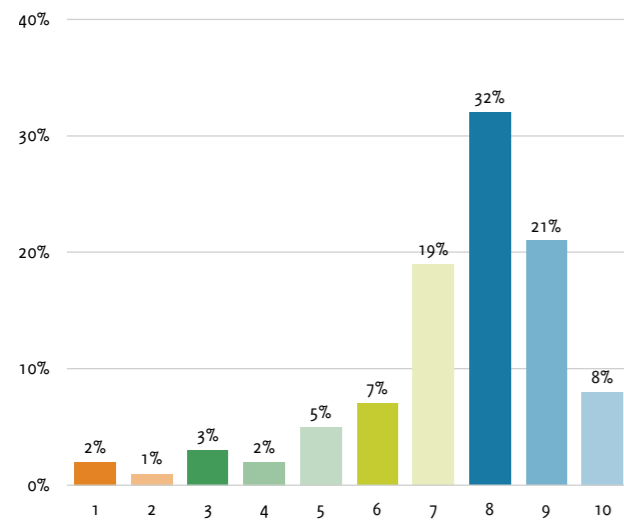
Figuur 8: Wat voor soort woning is dit?



Wat voor soort woning is dit? (Figuur 8)

Uit de figuur blijkt dat 32 procent van de geënquêteerden in een sociale huurwoning woont, 51 procent in een koopwoning, 14 procent huurt in de vrije sector en 3 procent wil het niet zeggen.

Figuur 9: Hoe tevreden bent u met uw woning en buurt?



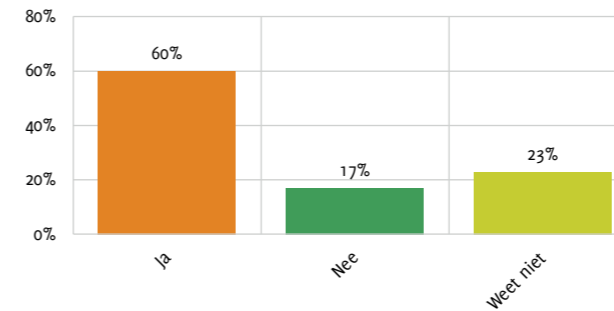
Hoe tevreden bent u met uw woning en buurt? (Figuur 9)

Oudere bewoners van Den Haag zijn doorgaans zeer tevreden over hun eigen huis en buurt.

32 procent van de geënquêteerden beoordeelden hun woning en buurt met een 8, en 21 procent met een 9, terwijl 8 procent van de geënquêteerden de woning en buurt zelfs een 10 geeft.

Verhuisbereidheid

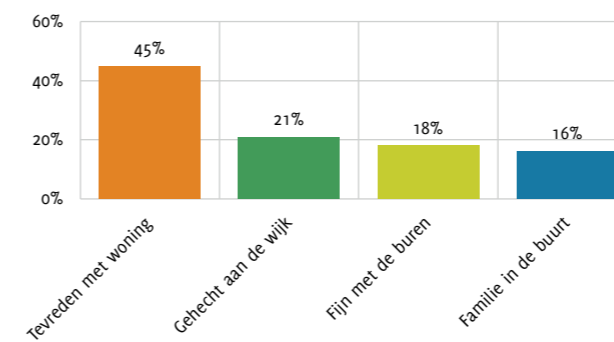
Figuur 10: Bent u van plan nog een keer te gaan verhuizen?



Bent u van plan nog een keer te gaan verhuizen? (Figuur 10)

Maar liefst 60 procent van de geënquêteerden geeft aan nog een keer te gaan verhuizen. 17 procent denkt van niet en 23 procent weet het niet.

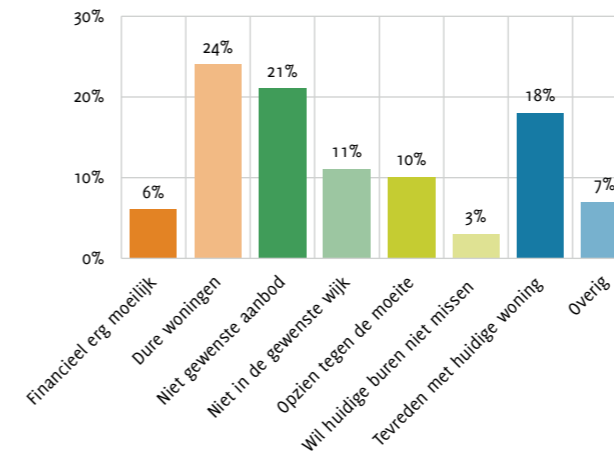
Figuur 11: Wat is de reden om niet te gaan verhuizen?



Wat is de reden om niet te gaan verhuizen? (Figuur 11)

Opvallend veel geënquêteerden geven als reden om niet te verhuizen aan (45 procent) tevreden te zijn met de woning. 21 procent is gehecht aan de wijk. 18 procent vindt het fijn met de burens en 16 procent heeft familie in de buurt.

Figuur 12: Welke belemmeringen er zijn er om te verhuizen?



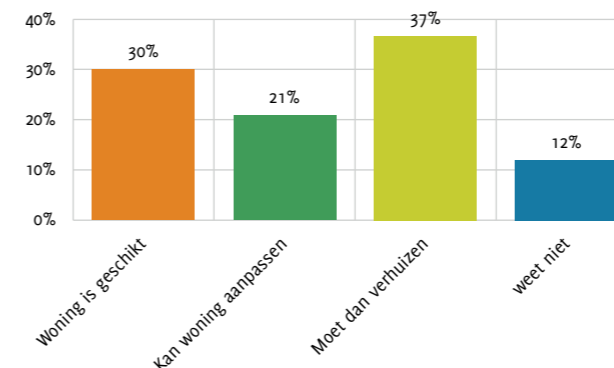
Welke belemmeringen er zijn er om te verhuizen? (Figuur 12)

Te dure woningen (24 procent) en niet het gewenste aanbod (21 procent) worden door de geënquêteerden als voornaamste belemmeringen om te verhuizen aangegeven. 18 procent is tevreden met de huidige woning en voor 6 procent speelt het financiële aspect een rol waardoor verhuizen niet tot de mogelijkheden behoort. 10 procent ziet op tegen de moeite van verhuizen.

Enkele van de zeer vele reacties:

- Woningen gaan steeds meer naar statushouders of andere urgente gevallen.
- Weinig aanbod en lange wachtlijsten.
- Huis is te groot voor ons, maar waar kunnen we heen?
- Heb net iets teveel inkomen waardoor ik overal naast val.
- Weinig seniorenwoningen beschikbaar.
- Weinig aanbod voor groepwonen met jong en oud.

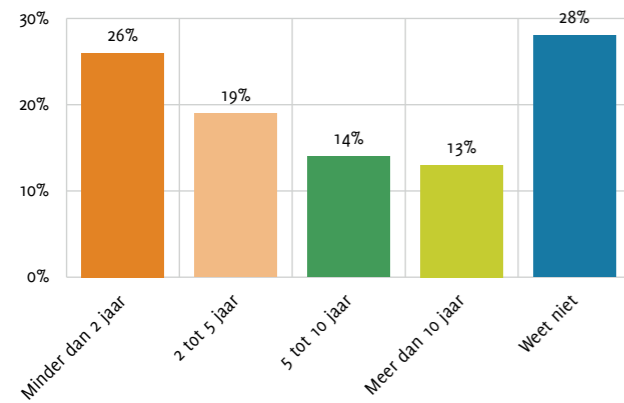
Figuur 13: Kunt u in de huidige woning en omgeving blijven wonen als u of uw partner minder goed ter been of hulpbehoevend wordt?



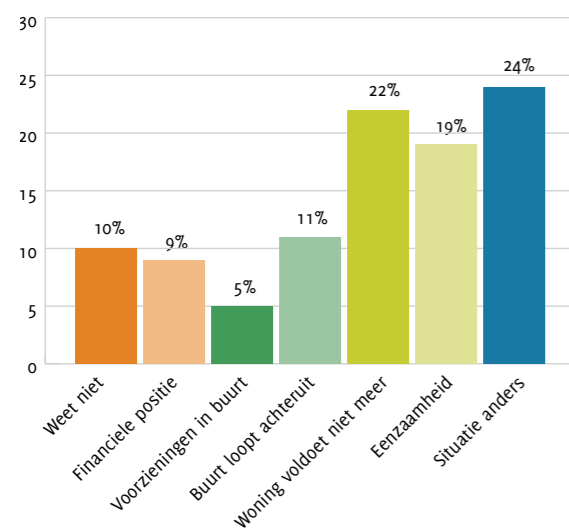
Kunt u in de huidige woning en omgeving blijven wonen als u of uw partner minder goed ter been of hulpbehoevend wordt? (Figuur 13)

Maar liefst 37 procent van de geënquêteerden verwacht te moeten verhuizen als zichzelf of de partner minder goed ter been of hulpbehoevend wordt. 30 procent denkt dat de huidige woning daarvoor geschikt is en 21 procent denkt de woning aan te kunnen passen. 12 procent weet het niet.

Figuur 14: Hoeveel jaar denkt u nog te blijven wonen in de huidige woning?



Figuur 15: Wat is de belangrijkste reden om eventueel te gaan verhuizen?



Hoeveel jaar denkt u nog te blijven wonen in de huidige woning? (Figuur 14)

Ruim 26 procent van de geënquêteerden geeft aan binnen twee jaar te willen/moeten verhuizen. Binnen twee tot vijf jaar geeft 19 procent aan, vijf tot 10 jaar 14 procent en over meer dan tien jaar 13 procent. 28 procent weet het niet of heeft geen mening.

Wat is de belangrijkste reden om eventueel te gaan verhuizen? (Figuur 15)

Een veranderende situatie (24 procent) wordt door de geënquêteerden als belangrijkste reden aangegeven om te gaan verhuizen. Direct gevolgd door 'De woning voldoet niet meer' (22 procent). 19 procent geeft eenzaamheid aan als reden. De buurt loopt achteruit wordt door 11 procent van de geënquêteerden genoemd, terwijl 9 procent de financiële positie als reden aangeeft.

Veel dezelfde reacties:

- Woning te groot: ruimte maken voor een groot gezin.
- Wil gemeenschappelijk wonen, wil naar een woongroep.
- Huidige woning te duur vanwege huurverhogingen.
- Verpaupering van de buurt.
- Extreme gehorigheid van het huis.
- Teveel trappen.

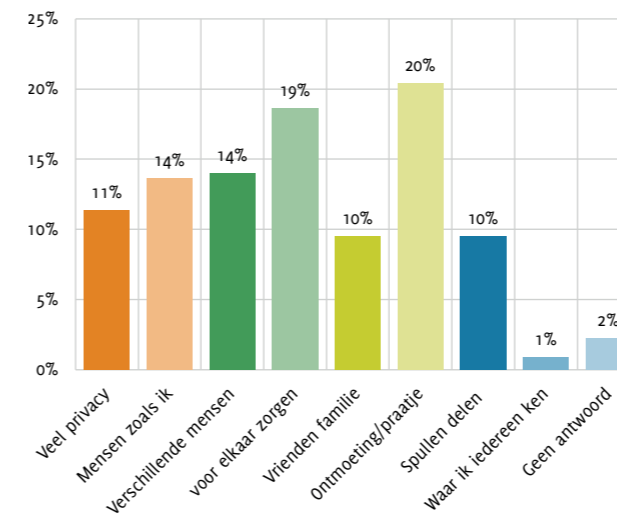
Prijsprikkel

Senioren zien de huurprijs vaak als een belemmering om te verhuizen. Zij wonen al lang in dezelfde woning en betalen mede daardoor een lage huurprijs. Veel senioren willen niet verhuizen wanneer ze voor een kleinere woning meer moeten betalen dan voor de huidige woning. Om de doorstroming te bevorderen kan wellicht een prijsprikkel helpen. Dit kan zijn huurprijsbehoud; een verhuisvergoeding of aanpassing van de huurprijs naar inkomen.

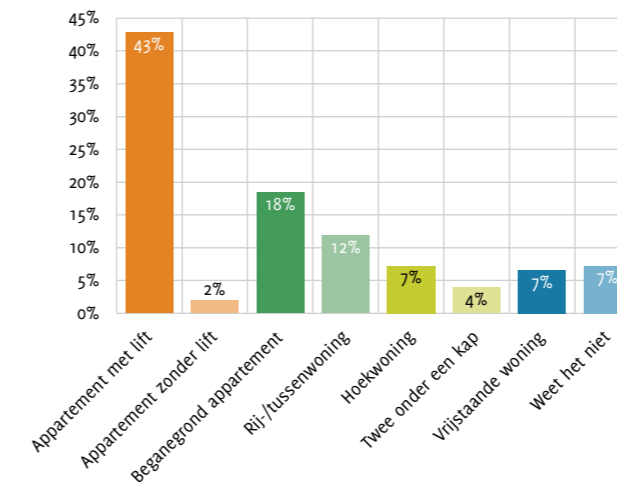
Meer inzicht in de financiële situatie van de senioren zodat er meer financiële bewustwording is en/of de hulp van een seniorenmakelaar kan hiermee helpen. Vooral kijken naar de totale woonlasten en niet alleen naar de huurprijs. Een nieuwe woning is ook vaak energiezuiniger waardoor de energielasten lager zijn.

Wensen aan toekomstige woning en omgeving

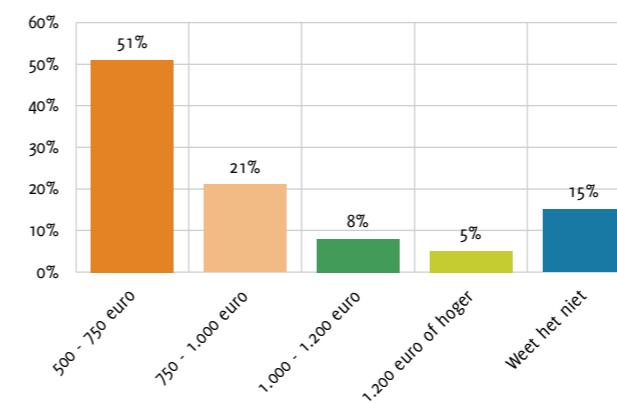
Figuur 16: Welke van de buurten passen in uw beeld van de ideale woonbuurt?



Figuur 17: Naar welk type woning zou uw voorkeur uitgaan?



Figuur 18: In welke prijsklasse zou u een huurwoning willen?



Welke van de buurten passen in uw beeld van de ideale woonbuurt? (Figuur 16)

Een buurt waar 'plek is voor een ontmoeting/praatje' heeft met 20 procent de voorkeur, gevolgd door 'voor elkaar zorgen/hulpvaardigheid' (19 procent), 'mensen zoals ik' (14 procent) en 'met verschillende mensen' (eveneens 14 procent), 'veel privacy' (11 procent) en 'spullen delen' en 'vrienden en familie' (ieder 10 procent)

Naar welk type woning zou uw voorkeur uitgaan? (Figuur 17)

Een appartement met lift komt met 43 procent van alle stemmen overduidelijk als winnaar naar voren. Een appartement op de begane grond krijgt 18 procent van de stemmen. Een rij-/tussenwoning haalt 12 procent.

Reacties:

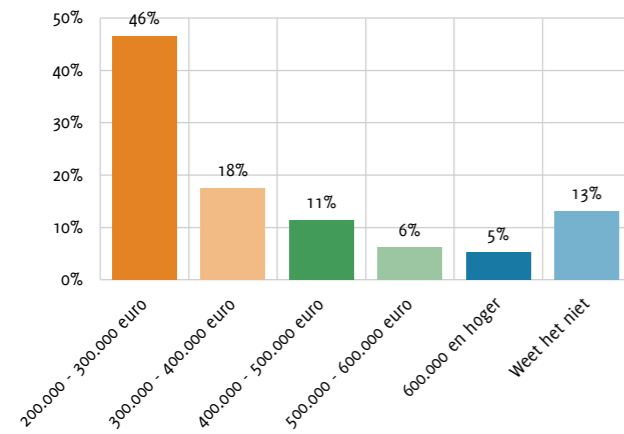
- Tiny house of studio.
- Kerk of ander groot gebouw om samen te wonen, wel met eigen woonruimte.
- Waar mensen bij elkaar zijn.

In welke prijsklasse zou u een huurwoning willen? (Figuur 18)

Zo'n 51 procent van de geënquêteerden wil tussen de 500 en 750 euro per maand betalen en 21 procent tussen de 750 en 1.000 euro per maand. In totaal zoekt 72 procent een woning onder de 1.000 euro per maand.

8 procent van de geënquêteerden wil een huur betalen tussen 1.000 en 1.200 euro en 5 procent boven de 1.200 euro per maand. Zo'n 14 procent weet het niet of wil hierop geen antwoord geven.

Figuur 19: Als u uitgaat van een koopwoning, in welke prijsklasse zou u die dan willen kopen?



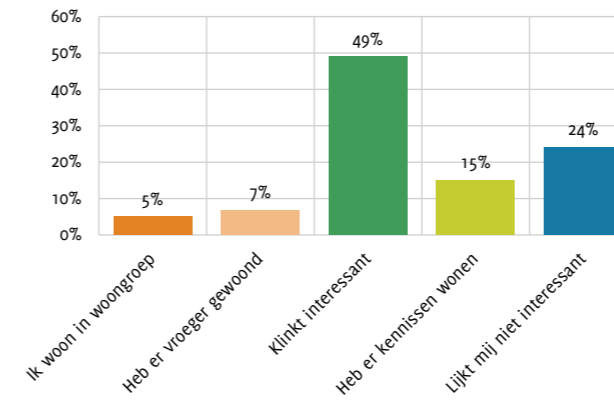
Als u uitgaat van een koopwoning, in welke prijsklasse zou u die dan willen kopen? (Figuur 19)

Hier springt de prijsklasse tussen 200.000 en 300.000 euro eruit met 46 procent. Zo'n 18 procent van de geënquêteerden wil kopen tussen 300.000 en 400.000 euro en 11 procent tussen 400.000 en 500.000 euro.

Zo'n 11 procent kiest voor een woning boven de 500.000 euro.

Hoe denkt u over collectief wonen?

Figuur 20: Zou u gemeenschappelijk willen wonen?



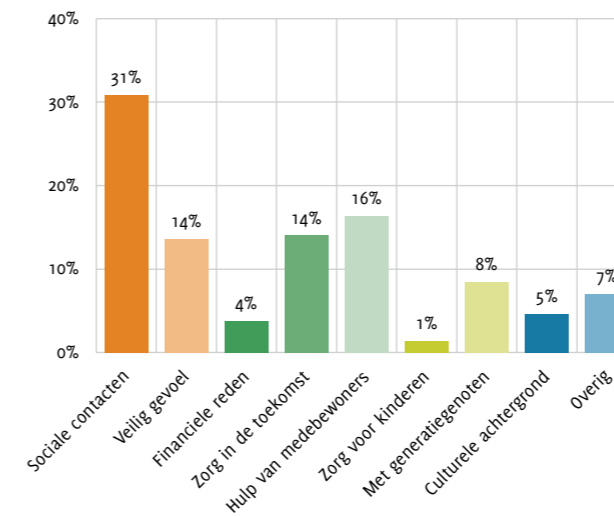
Zou u gemeenschappelijk willen wonen? (Figuur 20)

Zo'n 49 procent is niet bekend met collectieve woonvormen, maar vindt het interessant. 24 procent heeft er geen ervaring mee en lijkt het ook niet interessant te vinden.

15 procent heeft kennissen of familie wonen met een gemeenschappelijke ruimte. 7 procent heeft er vroeger gewoond en 5 procent woont in woongroep.

NB Ook uit andere onderzoeken blijkt dat er veel behoefte is aan voorlichting over nieuwe woonvormen. Het gaat dan vaak om woonvormen gericht op gemeenschappelijk wonen en nabuurschap.

Figuur 21: Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om collectief te gaan wonen?



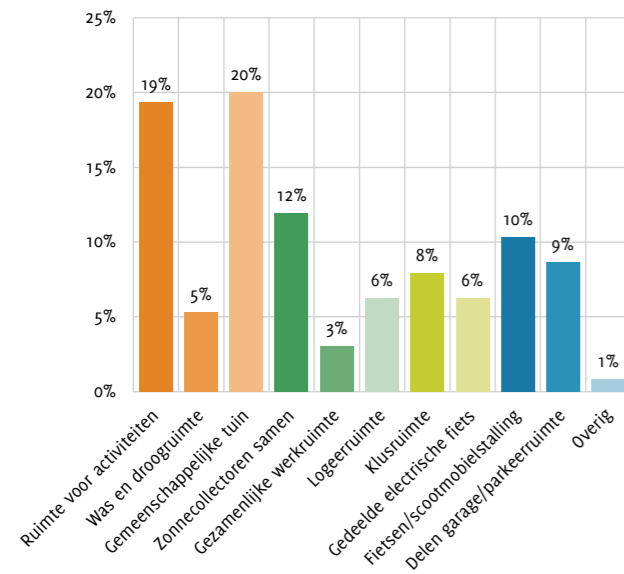
Wat zou voor u de belangrijkste reden zijn om collectief te gaan wonen? (Figuur 21)

Sociale contacten met medebewoners en gezelligheid steekt met 31 procent boven de andere redenen uit. Gevolgd door 16 procent 'Hulp van medebewoners' en 'Zorg in de toekomst' (14 procent). 'Veilig gevoel' (14 procent). 'Met generatiegenoten wonen' scoort slechts 8 procent, terwijl culturele achtergrond met 5 procent nauwelijks wordt aangegeven.

Opmerkingen:

- Gezamenlijk hulp en/of zorg inkopen.
- Samen koken.
- Naar elkaar omkijken.
- Delen van spullen.
- Echte verbintenis en connectie.
- Woon in een woongroep en het bevalt me niet meer.
- Wil wel mijn eigen privacy.

Figuur 22: Wat zou u als u collectief gaat wonen willen delen?



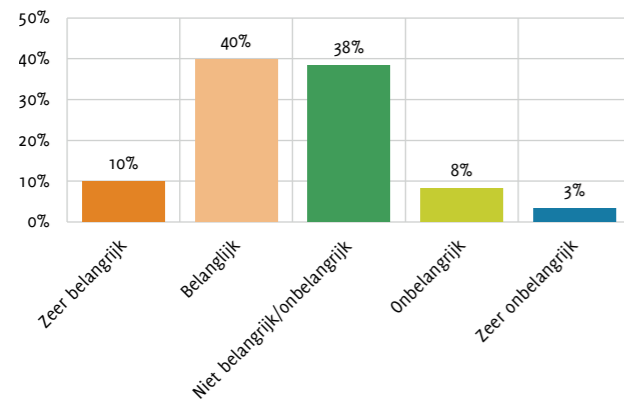
Wat zou u als u collectief gaat wonen willen delen? (Figuur 22)

De gemeenschappelijke ruimte en tuin streven met beiden rond de 20 procent naar de eerste plaats. Daarna komen zaken als fietsen/scootmobielstalling (10 procent) en delen van de garage en parkeerruimte (8 procent), klusruimte (8 procent) en logeerruimte en delen van de elektrische fiets (ieder 6 procent).

Opmerkingen:

- Gezamenlijk warmte pomp organiseren.
- Ruimte op het terrein, bijvoorbeeld een tiny house.
- Moestuin, en alles energieneutraal.

Figuur 23: Hoe belangrijk is het dat activiteiten in het gebouw plaatsvinden?

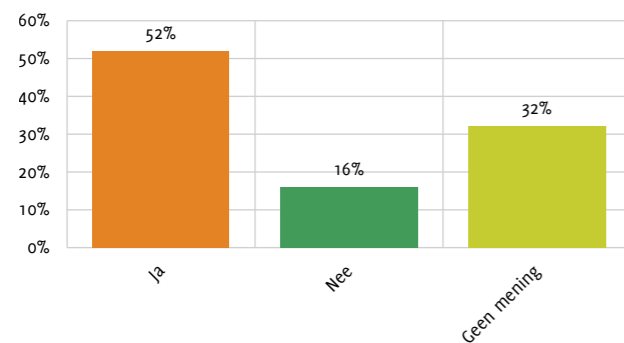


Hoe belangrijk is het dat activiteiten in het gebouw plaatsvinden? (Figuur 23)

Zo'n 50% van de geënquêteerden vindt het belangrijk tot zeer belangrijk dat activiteiten in het gebouw plaatsvinden. 'Je loopt daar toch makkelijker naar binnen om elkaar te ontmoeten'.

Dit geldt met name voor ouderen; afstanden worden lastiger en is het dan fijner om binnen in het gebouw een gemeenschappelijke ontmoetingsruimte te hebben. Het bevordert de spontane ontmoeting. Mensen die elkaar regelmatig ontmoeten worden bekenden van elkaar en voelen zich vertrouwd. Korte contacten kunnen zo groeien naar duurzame contacten.

Figuur 24: Zou u het leuk vinden om de gemeenschappelijke ruimte te delen met de buurt?



Zou u het leuk vinden om de gemeenschappelijke ruimte te delen met de buurt? (Figuur 24)

Zo'n 52 % van de geënquêteerden zou het ook leuk vinden om de gemeenschappelijke ruimte te delen met de buurt.

Welke Collectieve woonvorm spreekt u aan?

Voor het beantwoorden van deze vraag is nodig te weten wat er precies bedoeld wordt met een bepaalde woonvorm. Daarom ging onderstaande toelichting mee met deze vraag.

Toelichting:

Gestippeld wonen in een appartementencomplex

Gestippeld wonen is een woonvorm waarbij leden willekeurig verspreid door een gebouw in een eigen appartement wonen en samen een gemeenschappelijke algemene ruimte delen (een soort club). Bij dit gestippeld model is een geleidelijke instroom van nieuwe leden goed mogelijk omdat het niet uitmaakt waar of wanneer in het gebouw een woning vrijkomt. Deze gespreide huisvesting geeft veel kansen op menging en integratie met andere bewoners van het gebouw ongeacht hun leeftijd en interesses. Gestippeld wonen bevordert saamhorigheid, wederzijdse hulp en voorkomt eenzaamheid.

Appartement in een innovatief woon-zorgcomplex

Een gebouw met zelfstandige woningen voor senioren, die zelfstandig kunnen wonen en eigen regie over hun zorg willen houden. Zorg kan gemeenschappelijk worden ingekocht bijvoorbeeld in de vorm van een zorg corporatief, waarbij buurtbewoners ook kunnen aansluiten. In het gebouw is veelal ook een gemeenschappelijke ruimte voor gezelligheid en ontmoeten.

Gemeenschappelijk wonen voor senioren

Het gaat om gebouwen met zelfstandige woningen speciaal gemaakt voor senioren met tenminste één gemeenschappelijke ruimte. Er is sprake van vrijwillige deelname aan een groep waarbij er bereidheid is tot het ondernemen van gezamenlijke activiteiten en bieden van wederzijdse hulp. Er zijn bijvoorbeeld woongroepen voor allerlei senioren, van allochtone ouderen maar ook voor ouderen met een bepaalde religie of levensovertuiging of leefstijl. Zorg is ieders persoonlijke verantwoordelijkheid, maar kan ook collectief worden ingekocht.

Groepswonen

De essentie van groepswonen is zelfstandig wonen en leven in een sociaal verband. Je hebt je eigen woonruimte, maar er is in je directe leefomgeving een gemeenschappelijke ruimte om elkaar te ontmoeten. Groepswonen is niet alleen een middel tegen eenzaamheid maar gemeenschappelijk wonen is vooral ook gewoon fijn. Je kent elkaar, je mag elkaar, je helpt elkaar, je maakt plezier met elkaar.

Thuishuis

Een Thuishuis is een kleinschalige woonvoorziening voor alleenstaande ouderen met betrokkenheid van vrijwilligers. Elke bewoner heeft een privé-woonruimte en deelt de keuken met de andere bewoners. Vrijwilligers zijn betrokken en ondersteunen de bewoners bij het samenleven en organiseren ook activiteiten en ondersteuning voor eenzame ouderen in de buurt, het thuisbezoek.

Serviceappartement

Serviceappartementen zijn er in alle maten en soorten. Afhankelijk van de prijsklasse gaat het om een gebouw of complex waarin al dan niet permanent een servicemanager beschikbaar is om diensten te verrichten, zoals een maaltijdservice, een logeerkamer, ontmoetingsruimte, klussendienst. Er zijn veelal ontmoetingsruimten aanwezig en in het duurdere segment ook fitness of andere ontspanningsfaciliteiten. Zorg of verpleging hoort hier niet automatisch bij; dat zijn diensten die van buiten het gebouw of complex worden aangeleverd.

Gemengd wonen met jong en oud /meergeneratiewonen

Mensen van verschillende leeftijden/generaties wonen in aparte zelfstandige woonruimten, delen gemeenschappelijke ruimten en ondernemen bepaalde activiteiten samen. Bij meergeneratiewonen wonen zowel gezinnen (eventueel met kinderen) als alleenstaanden, zij hoeven daarbij geen familiebetrekkingen te hebben. Wederzijdse hulp en samenwerken gaat op vrijwillige basis.

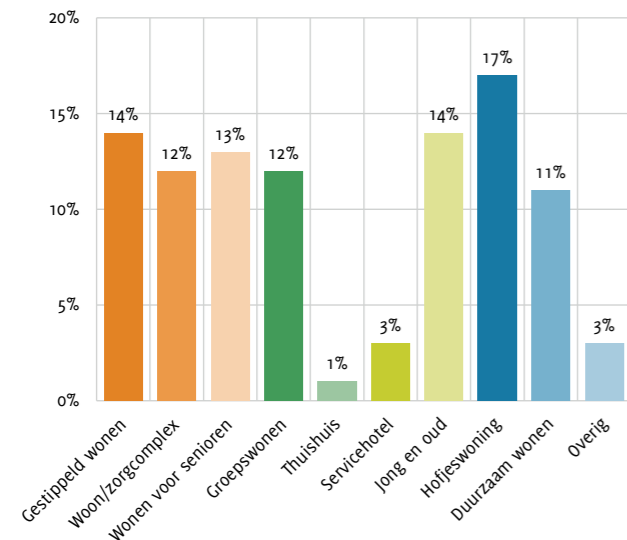
Hofjeswoning

Moderne vorm van de aloude hofjes. Wonen rond een beschutte binnenplaats waarbij oude en nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn, een bekend voorbeeld hiervan is Knarrenhof.

Duurzaam wonen met gelijkgestemden

Hier gaat het om het samenwonen van een groep mensen met gelijke idealen. Vaak gaat het om mensen die gezond willen leven, voor eigen voedsel en/of energie willen zorgen en zo min mogelijk een belasting willen vormen voor de planeet. Voor deze mensen staat duurzaamheid centraal.

Figuur 25: Spreekt één of meerdere vormen van deze collectieve woonvormen u aan?



Spreekt één of meerdere vormen van deze collectieve woonvormen u aan? (Figuur 25)

Het geïdealiseerde beeld van een hofjeswoning komt met 17 procent als 'winnaar' naar voren. Daarna strijden 'Gestippeld wonen' en 'Meergeneratiewonen' met 14 procent om de aandacht, direct gevolgd met 13 procent voor 'Wonen voor senioren'.

'Groepswonen' en 'Woonzorgcomplex' scoorden met 12 procent tegen de verwachting in vrij laag. 'Duurzaam wonen' kreeg met 11 procent de handen van de geënquêteerden niet op elkaar. De rij wordt gesloten met 3 procent voor 'Service hotel' en 1 procent voor het 'Thuishuis'.

Reacties:

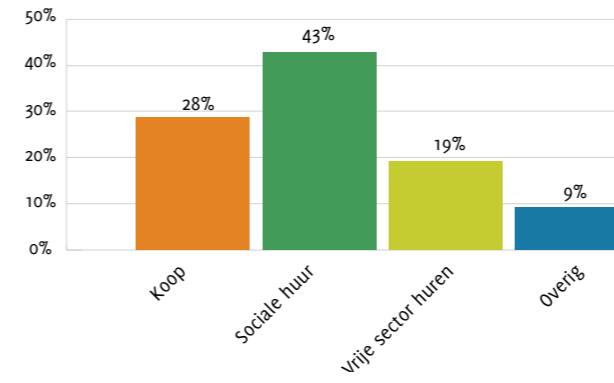
- Gezelligheid met mensen is in vele van de collectieve woonvormen mogelijk.
- Met onze eigen burens een goede relatie hebben spreekt mij meer aan.
- Naast gebrek aan privacy en overmaat aan sociale controle blijf ik graag zelf in controle.
- Verbonden zijn met huisgenoten lijkt prima, maar wel met mijn eigen appartement.
- Betrokken zijn en zelf hulp kunnen geven spreekt mij aan.
- Ik woon in een woongroep en zou niets anders willen.
- Groepswonen, gemengd wonen voor jong en oud.
- De hofjeswoning spreekt mij aan omdat er mogelijk een tuin bij is.
- Als alleenstaande niet alleen staan.
- Zelfstandig maar toch gezamenlijkheid op vrijwillige basis.
- Behoud van privacy maar toch de gezelligheid kunnen opzoeken.
- Het belangrijkste dat je zelfstandig woont, maar toch met contacten met gelijkgestemden.
- Het leven in een kleine gemeenschap waar men is betrokken spreekt mij vooral aan.
- Ik sta al jaren ingeschreven voor een Knarrenhof in Den Haag.
- Vooral duurzaam wonen omdat ik ook al zo woon en leef.
- Een combinatie van wonen, jong en oud, duurzaam, met privacy en met gemeenschappelijke ruimtes zoals een tuin, klusruimte, etc.
- Interessante woonconcepten om op hoge leeftijd zelfstandig te kunnen wonen maar ook sociaal met elkaar te zijn en elkaar te ondersteunen als daar behoefte aan is.
- Gestippeld wonen, zo woon ik nu ook. Bevalt me wel.

Alleenstaand

Maar liefst 40 tot 50 procent van de volwassenen in Nederland is alleenstaand. Het grootste aantal daarvan zijn oudere mensen, waarvan het netwerk afbrokkelt.

Ook de gezinssamenstelling verandert: eenoudergezinnen zorgen ervoor dat gezinnen vaak niet meer wonen volgens de huisje-boompje-beestje-samenstelling. Als gevolg daarvan wordt het netwerk buiten het eigen huis belangrijker. Mensen zoeken naar een woonsituatie waarin ze zichzelf kunnen zijn, met het liefst privacy achter de voordeur maar mét een hecht (buur)netwerk van andere mensen om hen heen.'

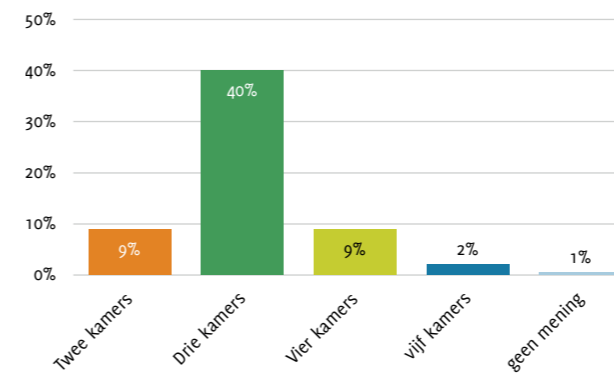
Figuur 26: Bent u geïnteresseerd in koop of huur?



Bent u geïnteresseerd in koop of huur? (Figuur 26)

Zo'n 28 procent geeft de voorkeur aan kopen, 62 procent aan huren waarvan 43 procent in de sociale sector en 19 procent in de vrije sector. 9 procent geeft overig aan. 1 procent van de geënquêteerden geeft geen antwoord op deze vraag.

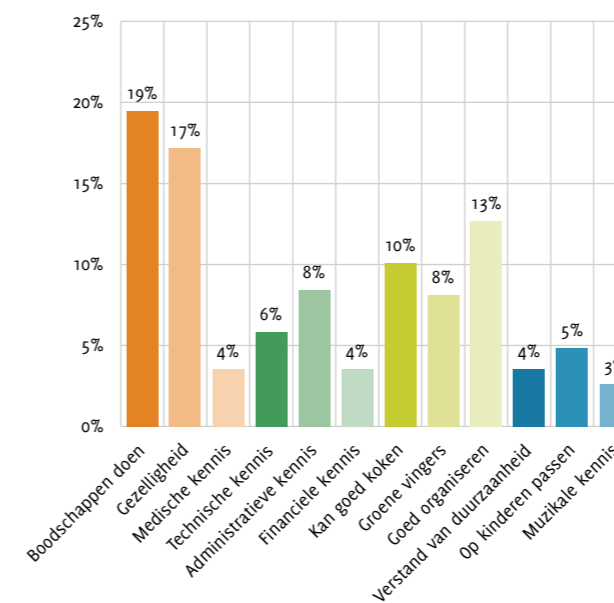
Figuur 27: Als u gaat verhuizen uit hoeveel kamers moet uw toekomstige woning bestaan?



Als u gaat verhuizen uit hoeveel kamers moet uw toekomstige woning bestaan? (Figuur 27)

Een driekamerwoning is duidelijk favoriet. Zo'n 40 procent kiest voor deze vorm. Woonkamer, slaapkamer en een hobbykamer annex logeerkamer. 9 procent kiest voor twee kamers en eveneens 9 procent voor vier kamers. Slechts 2 procent kiest voor vijf kamers.

Figuur 28: Wat zou u zelf in dit soort woongemeenschap willen inbrengen?



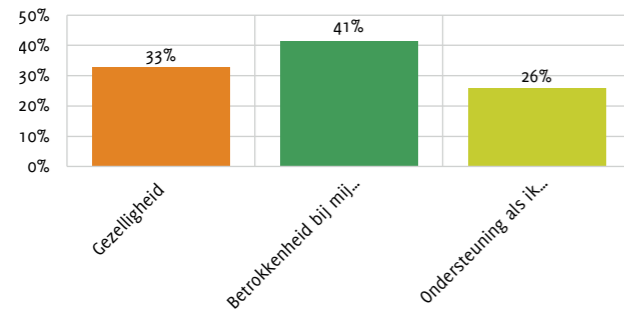
Wat zou u zelf in dit soort woongemeenschap willen inbrengen? (Figuur 28)

Boodschappen doen (19 procent) en gezelligheid (17 procent) scoren het hoogste onder de geënquêteerden, gevolgd door goed organiseren (13 procent) en lekker koken (10 procent).

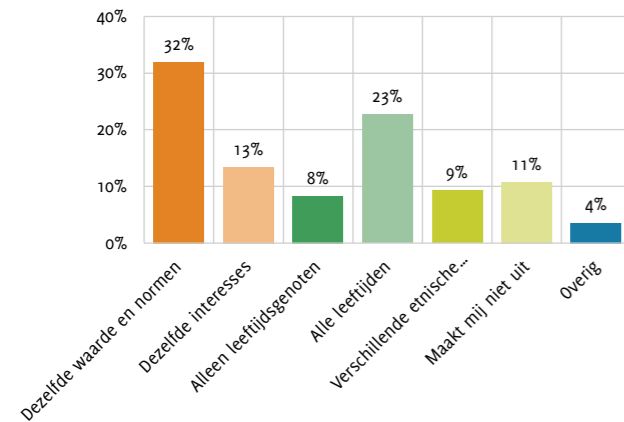
Enkele reacties:

- Ik kan tai chi overbrengen.
- Ik weet veel van laptops en smartphones en heb engelengeduld.
- Bestuurlijke ervaring in vijf verenigingen.
- Ik wil wel op kleine kinderen passen als de ouders omhoog zitten; maar niet standaard elke dag.
- Ik breng gezelligheid mee.
- Yoga, meditatie.
- Op huisdieren passen.
- Kan helpen met juridische vraagstukken.
- Menselijke sfeer creëren.

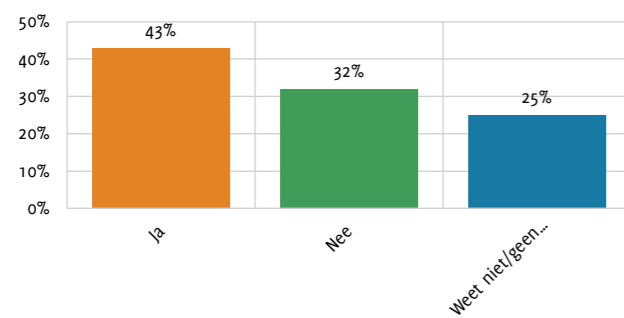
Figuur 29: Wat verwacht u van anderen?



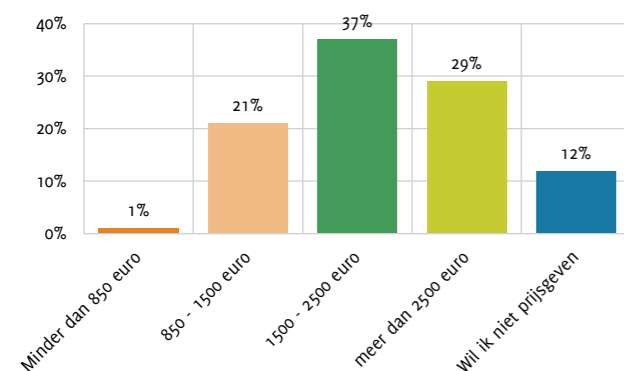
Figuur 30: Met wie wilt u wonen?



Figuur 31: Als u collectief gaat wonen zou u dan een kleinere woning overwegen?



Figuur 32: Wilt u een indicatiegeven van het netto maandinkomen van uw huishouden?



Wat verwacht u van anderen? (Figuur 29)

Op de vraag 'Wat verwacht u van anderen?' reageerde 41 procent van de geënquêteerden 'Betrokkenheid bij mij als persoon'. 33 procent verwacht 'gezelligheid' en 26 procent rekent op 'Ondersteuning als ik dat nodig heb'.

Opmerkingen:

- Zoek muziekmaatjes.
- Ondersteuning om te rijden als dat nodig is.
- Ondersteuning als praatpaal.
- Respect voor elkaars vrije ruimte.
- Delen van hobbies.

Met wie wilt u wonen? (Figuur 30)

Zoveel mogelijk met mensen met dezelfde normen en waarden scoorde met 32 procent het hoogst op de vraag 'Met wie wilt u wonen?' 'wonen met alle leeftijden' had een voorkeur van 23 procent van de geënquêteerden.

Enkele reacties:

- Maakt mij verder niet uit maar wel met respect en interesse voor elkaar.
- Met mensen die ook voor groepswonen kiezen en niet alleen voor de woning.
- Sfeer moet kloppen.
- Mensen vanaf 50 jaar.
- Open staan voor nieuwe dingen.

Als u collectief gaat wonen zou u dan een kleinere woning overwegen? (Figuur 31)

Zo'n 43 procent zou een kleinere woning overwegen indien het wooncomplex gemeenschappelijke ruimtes bevat. 32 procent zou het niet overwegen en 25 procent weet het niet.

NB: Ook uit andere onderzoeken blijkt dat de invulling van de gemeenschappelijke ruimtes bepalend is of mensen een kleinere woning accepteren.

Wilt u een indicatiegeven van het netto maandinkomen van uw huishouden? (Figuur 32)

Tussen de 1.500 - 2.500 euro wordt door 37 procent van de geënquêteerden als netto maandinkomen van het huishouden aangegeven, 29 procent geeft aan meer dan 2.500 euro te besteden te hebben. 21 procent geeft aan tussen de 850 en 1.500 euro als netto maandinkomen te hebben. 1 procent geeft aan minder dan 850 euro te besteden te hebben.

Groepsgesprekken (Kwalitatieve deel)

In de online enquête gaven 160 mensen aan deel te willen nemen aan de groepsgesprekken, het kwalitatieve deel van het onderzoek. Wegens de coronamaatregelen moest dit helaas online plaatsvinden, hetgeen in de praktijk voor meerdere mensen een te lastige opgave bleek.

De deelnemers aan dit deel van het onderzoek kregen via een email met keuzemogelijkheid gelegenheid te kiezen uit vier dagen met twee mogelijkheden per dag. In zeven sessies hebben bijna 60 mensen deelgenomen aan deze groepsgesprekken.

Opmerkingen die veel terugkwamen:

• Wachten op een woongroep.

Het zijn veelal dames die zijn ingeschreven bij meerdere woongroepen en reeds lang wachten op een plaats. Dat is er in de loop der jaren niet beter op geworden. Er zijn nieuwe regels bijgekomen: 'passend toewijzen' is er één van.

• Hofjes.

Het onderwerp 'hofje' keert vaak terug. Alhoewel men zich ervan bewust is dat het realiseren van nieuwe hofjes in een drukke stad als Den Haag niet realistisch is, blijft dit ideaalbeeld van nabuurschap stug overeind staan. Een hofje hoeft natuurlijk niet altijd grondgebonden te zijn. Tweelaags met een binnentuin is ook een optie.

• Gestippeld wonen.

Uit alle vormen van collectief wonen blijkt 'gestippeld wonen' het bekendste. Het spreekt aan vanwege de vrijheid van een eigen voordeur met tegelijk de mogelijkheid om gezamenlijk iets te doen: als je dat wilt. 'Mensen hebben elkaar niet uitgezocht', dus je hebt zelf de vrijheid wanneer je deelneemt' is een van de reacties.

• Meergeneratiewonen.

Ook wel 'jong en oud' genoemd spreekt veel mensen aan, maar veel mogelijkheden om dat te realiseren zien ze niet. Maar uiteindelijk zo wordt geconcludeerd lijkt het nog het meest op de situatie in bestaande woonwijken.

• Groepswonen.

Wonen met gelijkgezinden spreekt enkele van de geënquêteerden wel aan als alternatief voor de toekomst.

• Als er iets gebeurt.

Dit is een rode lijn in vele gesprekken. De zorgen gaan vrijwel altijd over een partner die achterblijft als een persoon zelf iets overkomt; gedwongen moet verhuizen of overlijdt.

• Uitzichtloosheid.

Zoals een meneer die vereenzaamt in een fraai nieuwbouwappartement aan het Stadhoudersplantsoen omdat om hem heen vooral expats wonen en zelf slecht ter been is en relatief ver van voorzieningen woont.

• Slecht toegankelijke woning.

Een steeds terugkerend onderwerp is het trappenhuis. 'Iedere dag 62 treden'; het wordt ieder jaar moeilijker. 'Eigenaar wil niet meewerken aan verbetering' is een van de voorbeelden.

• Doorstromen.

Veel ouderen zijn zich ervan bewust dat ze een grote woning aanhouden en zouden best willen doorstromen. Maar kleiner wonen tegen hogere kosten en het verlies van een eigen tuin houdt hen tegen. Bovendien is er weinig aantrekkelijk aanbod. Zie kader 'Prijsprikkel' op pagina 39.

- **Wonen boven winkels.**

Een man van 73 geeft aan niet te piekeren over verhuizen, samen met zijn echtgenote (69) woont hij boven de Albert Heijn in de Fahrenheitstraat in een driekamerwoning. Beiden hebben goed contact met de burens en geen behoefte aan een ontmoetingsruimte in het gebouw. 'De buurt biedt meer dan genoeg gelegenheden om elkaar te ontmoeten'.

- **Woning wordt te duur.**

Met het ouder worden neemt voor velen het inkomen relatief af (pensioen neemt zeker niet toe) ten opzichte van de huur die jaarlijks stijgt. Als we willen blijven leven zoals we willen, kunnen we hier niet blijven wonen. Maar waar dan wel?

- **De trappen.**

Niet verrassend is dat velen aangeven met het klimmen der jaren problemen te ondervinden met het dagelijks nemen van de trappen. Dit gaat van tweehoog tot soms vijf hoog en een oplossing is niet altijd voorhanden. Trapliften in openbare portieken zijn bijvoorbeeld niet altijd mogelijk. En soms is een trap te smal voor een traplift.

- **Voorzieningen in de buurt.**

Als onderwerp kwamen de voorzieningen in de buurt nauwelijks ter sprake. Uit de enquête kwam op de vraag 'hoe waardeert u de woning en de buurt': een acht en een negen als waardering.

- **Aanleunwoning gezocht.**

Veiligheid en geborgenheid en zorg in de nabijheid: de vraag naar een aanleunwoning komt regelmatig ter sprake. Zorgeloos ouder worden; dat willen we allemaal, maar de realiteit is dat het aanbod beperkt is.

- **Voorlichting.**

Het lijkt alsof voorlichting over diverse hiervoor genoemde onderwerpen goed voorhanden is. Desondanks geven velen aan niet over de gewenste informatie te beschikken.

- **Spontane ontmoeting.**

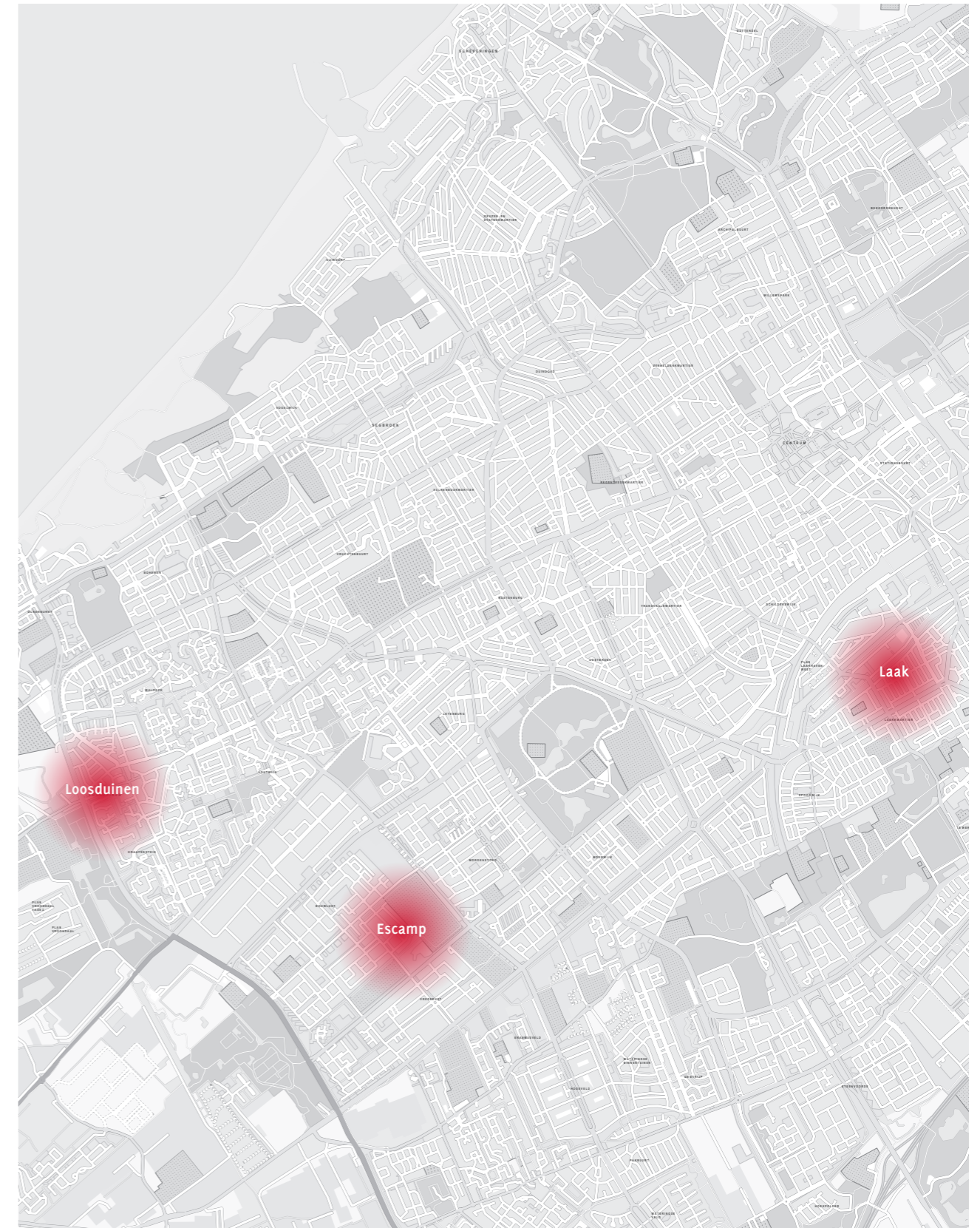
Naast de spontane ontmoeting in het woongebouw kan ook de infrastructuur van de wijk, de openbare ruimte, een belangrijke rol spelen voor het kleine ontmoeten (groeten en een praatje) ondermeer door kleine parkjes met bankjes. Idealiter met een kiosk of klein café in de buurt voor een kopje koffie of iets dergelijks.

Veldonderzoek

In de woonvisie Den Haag 2021 zijn drie stadsdelen als aandachtsgebied aangeven.

We hebben gesprekken gevoerd met stadsregisseurs en andere leidinggevenden of betrokkenen in:

- Loosduinen
- Laak
- Escamp



Stadsdeel Laak

Laak bestaat uit zes wijken t.w.: Spoorwijk, Schipperskwartier, Molenwijk, Binckhorst, Laakhaven en Laak Centraal. Voornamelijk in de Binckhorst en Laakhaven is nog ruimte voor grootschalige vernieuwing, die daar ook al voor een deel is ingezet.

Er wonen anno 2021: 46.231 personen in Stadsdeel Laak. (Bron: gemeente Den Haag)

Over collectieve woonvormen

Er is zeker behoefte aan collectieve woonvormen. Maar de realisatie ervan is afhankelijk van ontwikkelaars die de grondposities hebben. In Laakhaven is het project '100% Sociaal' aan de Pegasusstraat van woningcorporatie Staedion. Het bestaat uit een toren van 70 en een toren van 50 meter waarin 300 sociale huurwoningen. Het gaat uit van deels hergebruik van de bestaande bedrijfshallen. Een mooie gelegenheid om collectief wonen te creëren.

In Laak wonen veel arbeidsmigranten, maar het zijn vooral Surinamers die bij hun kinderen willen wonen en andersom. Een ontwikkelaar wil in Laak hiervoor iets organiseren met wellicht ook een hotel ernaast. Lastig omdat er niet zo veel locaties beschikbaar zijn.

Ook andere groepen arbeidsmigranten zoals Polen en Hongaren (die maken zo-wie-zo 70 procent uit van de migranten met niet westerse afkomst) zoeken naar mogelijkheden om met gelijkgestemden te wonen. Velen willen zich hier settelen met familie en vrienden.

Aan de andere kant wil de gemeente juist van dat 'hokjes-denken' af; ziet liever dat mensen beter integreren. Dat maakt het realiseren van bovengenoemde collectieve woonvormen lastig. Aan de ene kant is het op etniciteit gericht, aan de andere kant wil de gemeente juist dat groepen elkaar beter leren kennen. Voor de Surinaamse ouderen maakt het niet zoveel uit, voor de Poolse mensen ligt dat lastiger. Toch zijn er al een aantal woonvormen in Laak: bijvoorbeeld bij Laakhaven waar een project is voor mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

In Laakhaven moet nog heel veel worden ontwikkeld. De gemeente is nu bezig met de 'Nota van uitgangspunten' en te kijken naar programmering en soorten woningen en andere voorzieningen.

Stadsdeeltafel

De stadsdeeltafel is een tweemaandelijks overleg met alle in de wijk betrokken organisaties. Daar kunnen wensen ter tafel worden gebracht, maar er kan niets worden verplicht. Er zijn afspraken over de dertig procent sociaal waar alle projectontwikkelaars en corporaties zich aan moeten houden maar iets ontwikkelen voor een speciale doelgroep kan niet worden afgedwongen.

Aan die stadsdeeltafel kan de gemeente natuurlijk wel wat druk uitoefenen in het politieke circuit. We weten dat wethouder Balster het wil - want het staat in de woonvisie. Dat geeft de gemeente een commitment. Het is dan verder aan de wethouder om dat opnieuw onder de aandacht te brengen. Ook aan de Binckhorst is volop bedrijvigheid. Er zijn daar veel ontwikkelaars met grondposities die nog nadenken over hun plannen.

In Laak gaan veel locaties naar huisvesting van mensen die uit de maatschappelijke opvang komen omdat daar een gigantische behoefte is. Een voorbeeld is 'Wenckebach' een oud verzorgingshuis van Staedion dat in gebruik is voor mensen die bij het Leger des Heils opgevangen worden. Maar Wenckebach wordt gesloopt en komt er een nieuw woongebouw met ruimte voor 136 sociale huurappartementen voor ouderen. Voor deze woningen wordt het woonconcept 'Wonen met een Plus' geïntroduceerd. Wonen met een Plus betekent dat bewoners zelfstandig kunnen wonen in een eigen appartement in een veilige en beschermde woonomgeving met gezelschap én zorg in de buurt. De gemeente is intussen druk bezig met het zoeken naar een alternatieve locatie voor die mensen van het Leger des Heils.

Enkele bijzondere locaties

• Schoolgebouw Ketelstraat

Aan de Ketelstraat in Laakkwartier staat een voormalige school waar nu de voedselbank is gevestigd en verder 'bewaakt en bewoont' wordt door een aantal partijen. Er zijn meerdere ontwikkelaars die willen dat het wordt gesloopt zodat ze er woningen kunnen ontwikkelen. De buurt wil echter dat het beeldbepalende gebouw ten dienste van de wijk behouden blijft met een maatschappelijke functie voor de wijk. Een fantastisch gebouw met daarachter een grote tuin die wellicht heel goed te exploiteren valt voor de buurt.

• Rembrandt theater

Boven Albert Heijn op het Lorentzplein (het vroegere Rembrandt Theater) is een grote gelegenheid geschikt voor woonruimte. Het gebouw is onlangs van eigenaar gewisseld en deze nieuwe eigenaar wil iets moois met het gebouw. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld een collectieve woonvorm als daaraan behoefte is in de wijk.



Stadsdeel Loosduinen

Stadsdeel Loosduinen bestaat uit de wijken Houtwijk, Kraayenstein, Nieuw Waldeck, Bohemen, Meer en Bos, Kijkduin en Loosduinen.

Er wonen anno 2021: 50.328 personen in stadsdeel Loosduinen. (Bron: gemeente Den Haag)

Tot 1923 was Loosduinen een zelfstandig en welvarend dorp waar Den Haag het oog op had laten vallen voor uitbreiding. In 1923 heeft B&W Loosduinen besloten om toe te geven aan opname in gemeente Den Haag. Maar daar hebben ze wel wat voor teruggekregen. De laatste burgemeester van Loosduinen Mr. Dr. Hendrik Willem Hovy heeft bewerkstelligd dat er een soort 'commissie' kwam die een vinger in de pap zou blijven houden ten aanzien van het centrale bestuur vanuit het stadhuis in Den Haag.

Over een jaar bestaat de Commissie Loosduinen honderd jaar. Voor de algemene vergadering van de Commissie Loosduinen vaardigen de wijken mensen af en van deze vergadering is Wijsman onafhankelijk voorzitter. Hij is de enige die wordt gekozen, alle anderen worden in principe afgevaardigd door zijn/haar wijk. Het voorwerk wordt gedaan door twee projectgroepen t.w.: werkgroep RO; Ruimtelijk Ordening en Verkeer en werkgroep WB: Welzijn en Beheer.

Het convenant kan niet terzijde worden geschoven, zoals bij allerlei andere commissies en werkgroepjes. In het convenant staat dat de commissie gevraagd en ongevraagd advies kan geven aan B&W Den Haag en de gemeenteraad over ruimtelijk ordening, verkeer, welzijn en beheer.

Collectieve woonvormen in Loosduinen?

Er zijn veel mensen die een woongroep in Loosduinen willen beginnen en onderzoek doen naar een locatie. Meestal zijn ze alle wijken al doorgefietst en hebben onderzoek gedaan bij het kadaster en allerlei andere gegevens opgevraagd. Soms is er een buitenkans, maar die is dan te groot voor particulieren zoals het Azivo-gebouw aan de Oude Haagweg. Dat gebouw heeft heel lang leeg gestaan en wordt nu door Staedion helemaal verbouwd voor kleinschalig wonen.

In het Azivo-gebouw komen huurwoningen per verdieping. Er komt een laag bovenop, maar er zijn geen gemeenschappelijke ruimten of dergelijk. In totaal betreft het 66 huurwoningen waarvan 30 procent sociaal en 20 procent midden huur. Voor de sociale huur betekent dit een huur onder de 743 euro. Voor de midden huur tussen de 700 en 950 euro. De andere helft van het gebouw wordt duurdere vrije sector huur. Voor het stuk sociaal heeft de ontwikkelaar zich gecommitteerd voor de doelgroep starters op de markt. Dat zijn dan vooral hulpverleners, politieagenten en onderwijzers die in Den Haag heel moeilijk voet aan de grond krijgen op de woningmarkt.

Voor de voortgang gaat het erom aandacht te blijven vragen voor collectieve woonvormen in alle vormen van communicatie en publiciteit. Alleenstaanden en ook echtparen wonen soms in een veel te groot huurhuis wat ze nauwelijks nog kunnen onderhouden. Als er een goed alternatief komt zou dat een reden kunnen zijn om te verhuizen.

Het is niet zo verwonderlijk dat Loosduinen genoemd wordt in de Woonagenda. Daar vindt een forse mate van vergrijzing plaats. Er zullen hier andere woonvormen zoals collectief wonen moeten worden ontwikkeld zodat onder meer de eenzaamheid bij de oudere mensen afneemt.

Verbetering op basis van een driesporenbeleid:

1. De politiek, het is belangrijk dat in de toekomstige coalitie een bepaalde manier van wonen naar voren komt.
2. Toon investeerders goede voorbeelden en ga in overleg over de mogelijkheden.
3. Het is een heel breed gedragen verschijnsel dat mensen willen wonen in een vorm waar mensen naar elkaar omkijken en elkaar een beetje helpen als dat nodig is. Je eigen privacy houden; maar ook gemeenschappelijke dingen doen, waar zorg vlak in de buurt is en waar je hobby's met elkaar kunt delen.

Enkele bijzondere locaties:

• Connexion terrein

Het Connection terrein ligt eveneens aan de Oude Haagweg, maar moet nog helemaal ontwikkeld worden. Het is een klein industriegebiedje. Als je het vanaf de Oude Haagweg wil benaderen dan zie je het bijna niet, maar het is een mooi gelegen gebied.

• Parnassia terreinen

Het ene terrein is Grip Bloemendaal, waar Vroondaal tegenaan ligt. Daar gaat veel gebouwd worden waarvoor huizen, die oorspronkelijk bij Bloemendaal hoorden, worden afgebroken en waar mooie appartementen en andere dingen voor worden teruggebouwd. De andere locatie is Oud Rozenburg (het oude Parnassia terrein) wat nabij de hoek Oude Haagweg / Groen van Prinstererlaan ligt. Daar gaat Parnassia waarschijnlijk zelf aan de slag.

• Loosduinse Hof

Loosduinse Hof is een project van Staedion. Na langdurige leegstand worden hier nu 101 huurwoningen gerealiseerd in het middensegment voor echtparen en alleenstaanden. Zestig procent van de woningen gaat naar 60plussers en veertig procent naar doelgroepen met een GGZ-achtergrond of mensen met een beperking. In mei 2020 moet het gereed zijn. In de plint wil men allerlei activiteiten. Kan daar niet op een etage iets met collectief wonen worden gerealiseerd? Dat zou ook een goede maatschappelijke invulling kunnen zijn.

• De Ontmoetingskerk

Deze kerk aan de Louis Davidsstraat gaat tegen de vlakte. In een U-vormig gebouw rond een binnenhof van 9 lagen hoog, komen 78 woningen bedoeld voor senioren. (Ontwikkelaar Lingotto). Er zijn inpandige parkeerplaatsen voor auto's, scootmobiel en fietsen. Het allerlaatste ontwerp (waarin twee liften) is onlangs gepresenteerd en willen ze nu aan de slag.

• Campanulastraat

Het project Campalulastraat (voormalig Florence zorgcentrum) wordt al heel lang opgehouden door juridische procedures. Vanuit de achter liggende Balsemienlaan zijn veel bezwaren gekomen. De ontwikkelaar van deze locatie wil daar graag aan de slag.

Stadsdeel Escamp

Stadsdeel Escamp bestaat uit de wijken: Bouwlust en Vrederust, Leyenburg, Moerwijk & Zuiderpark, Morgenstond, Rustenburg en Oostbroek, Wateringse Veld.

In Escamp wonen anno 2021: 129.695 personen. *(Bron: gemeente Den Haag)*

De Haagse woningbouwcorporaties hebben veel bezit in Escamp, vooral in de naoorlogse wijken Moerwijk, Morgenstond, Bouwlust en Vrederust. Kenmerkend voor de huidige situatie in Escamp met name in de wijken Dreven, Gaarden en Zichten zijn de vele flatgebouwen in de categorieën 'vierhoog zonder lift' die gepaard gaan met forse geluidsoverlast door de destijds tijdens de bouw zo populaire 'holbetonvloeren'. Overigens bij de niet corporatiewoningen maakt de huursector geleidelijk deels plaats voor koopwoningen.

Nieuwbouw in Escamp

Er zijn ingrijpende plannen voor stadsdeel Escamp. De komende vijftien tot twintig jaar worden er 2.000 huizen gesloopt en 5.600 nieuw voor teruggebouwd. Minstens 2.000 woningen worden als wooncorporatiewoning teruggebouwd en van de 3.500 die extra worden gebouwd zal ook minimaal 30 procent in het sociaal marktsegment worden gerealiseerd. De andere 70 procent van de extra 3.500 woningen komen in de vrije sector, deels als koop- of huurwoningen in het middensegment of hogere huursegment.

De gemeente, woningcorporatie Staedion en projectontwikkelaar Heijmans willen samen eraan werken om de drie buurten Dreven, Gaarden en Zichten te verbeteren en zo geschikt te maken voor de toekomst. Ze hebben hiervoor een plan gemaakt waar bewoners op kunnen reageren en kunnen meedenken over de verdere uitwerking. Om samen te bouwen aan een betere buurt.

Twee petten voor de gemeente

Op dit moment worden door de 'Gemeente, Heijmans en Staedion' uitwerkingskaders voor de plannen voor Escamp gemaakt. De gemeente heeft hierbij twee petten op. Er moet een planvisie komen voor Zuidwest een omgevingsplan, want die is er ook niet. Het is aan de gemeente om die beleidskaders concreter te maken en daar nadrukkelijk ouderenhuisvesting in op te nemen. Er komt nu een nota van uitgangspunten voor de Drevengaarde en Zichten. Let wel: die nota van uitgangspunten gaat alleen over grond die van de gemeente is zoals erfpachtgrond en niet over grond in eigendom van derden.

Meer voorzieningen

Als er meer mensen in de wijken komen wonen zijn er ook meer voorzieningen nodig. Er komen nieuwe voorzieningen zoals ontmoetingsplekken, scholen, horeca, gezondheidsvoorzieningen, culturele instellingen, ruimten voor bedrijven en sportmogelijkheden.

Beter groen

Het groen wordt verbeterd. Door ongebruikte grasvelden bijvoorbeeld te veranderen in parkjes, moestuinen of speelplekken. De drie buurten blijven groen, ook als er extra woningen komen. Door de nieuwbouw hoger te maken, komen er meer woningen bij, maar blijft er genoeg ruimte voor groen.

Mobiliteit

De gemeente wil het verkeer veiliger en beter maken voor wandelaars en fietsers. Er komen nieuwe en betere verbindingen tussen de buurten voor voetgangers en fietsers. Veel mensen hebben een auto. De gemeente kijkt naar oplossingen voor het parkeren. En naar andere vormen van vervoer, zoals het delen van auto's en fietsen.

Marktinformatie / Stuurgroep (1)

Een greep uit de vele onderwerpen die aan de orde kwamen.

Definitie collectieve woonvormen

Wat wordt er nu precies bedoeld met een 'collectieve woonvorm'?

- Een gebouw waarin een bepaalde verbinding tussen mensen ontstaat.
 - Een woonvorm waarin mensen iets delen met elkaar.
 - Een gebouw dat zich ervoor leent qua inrichting en vormgeving.
 - Een gebouw dat de verbinding tot gang brengt door het juiste ontwerp.
 - Door te zorgen dat er een gemeenschappelijke ruimte is op een goede plek. Als zich dit dan uit in een woongroep of een minder sociaal gedwongen samenstelling van mensen maakt niet uit.
-
- **Centrum Groepswonen:** "We zoeken naar een structuur waarin we verschillen tussen de diverse woonvormen kunnen onderbrengen". Zoals:
 - Gebouwen die speciaal voor een groep zijn en gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte.
 - Een gebouw waar een gemeenschappelijke ruimte zit die niet alleen voor het gebouw maar voor de hele buurt is.
 - Een gebouw waar bewoners verdeeld wonen in een gebouw en gebruik maken van een gemeenschappelijke ruimte. (Gestippeld wonen)
-
- **Gemeente:** Een collectieve woonvorm kan een CPO zijn of een woongroep. Daaronder wordt verstaan een aantal mensen die met elkaar wonen, die een ruimte beheren en een vereniging vormen. Maar dat kan ook weer een gestippelde woonvorm zijn; een gebouw waarin mensen soms dingen met elkaar doen en soms helemaal niet.
-
- **Stijlvol Ouder:** Wat veelvuldig benadrukt wordt is "We zoeken gezelschap wanneer wij dat willen, maar behouden graag onze vrijheid achter onze eigen voorkeur. In veel gebouwen is een facility manager die er een paar dagdelen per week aanwezig is om te helpen zodat de algemene ruimte actief in gebruik blijft. Of dat een huismeester dat erbij doet."
-
- **Institutionele investeerder:** "Wij zijn met een aantal projecten bezig en wat we zien is offline en online. Een app waar je terecht kunt met klusjes en waar wetenwaardigheden staan. En bij de gemeenschappelijke ruimte moet je snel kunnen zien; zitten daar mensen die ik leuk vind en zo niet, er snel aan voorbijrennen zonder dat je gezien wordt."

Marktinformatie / Stuurgroep (2)

Realisatie Collectieve woonvorm

“Als je een collectieve woonvorm aanbiedt leg je het al snel af tegen een partij die dat niet doet.” Is de mening van een institutionele investeerder. “De gemeente zou strenge voorwaarden moeten stellen bij het uitgeven van grond.”

- **Belegger:** “We zouden graag zien dat de gemeente bij de uitgifte van grond een aantal kaders meegeeft. Op dit moment is het voor een institutionele belegger niet haalbaar om collectieve woonvormen met gemeenschappelijke ruimten te ontwikkelen. Het ‘kavelpaspoort’ of in de ‘nota van uitgangspunten’ vinden we daarvoor een heel geëigend middel.”
- **Ontwikkelaar:** “Kiezen voor collectiviteit en dat vraagt iets van ruimtegebruik. Daar kan je als gemeente ook een stuk regie in neemt en daarmee sturing geven. De gemeente moet een keuze maken: als mensen langer zelfstandig thuis moeten wonen; dan moeten ze dat ook faciliteren.”
- **Gemeente:** “Er zijn meerdere onderzoeken die dienen om de gemeente te adviseren over welke tools de gemeente zou kunnen inzetten om collectieve woonvormen mogelijk te maken. Dat kan een loket zijn en intern onderzoeken wat de mogelijkheden zijn in grondprijs, bestemmingsplan, de nota van uitgangspunten.”
- **Corporatie:** “Wij hebben gezamenlijk met de betrokkenen een evaluatie gedaan onder de huidige woongroepen. We zien dat het in toenemende mate stroef gaat door vergrijzing en het vormen van kwalitatieve besturen. Bovendien staan wij als corporaties onder druk om heel secuur met het inplaatsingsbeleid om te gaan.”
- **Adviseur:** “In plaats van veel aandacht voor nieuwe projecten kan je ook hetgeen dat je hebt koesteren en uitbouwen. Nu alles zo strak via regelgeving gaat, loop je de kans dat bestaande initiatieven onderuitgaan. Daarmee loop je de kans om het wiel opnieuw uit te vinden. Maar dat is een organisatorisch beleidsvraagstuk. Sommige woongroepen haken af omdat ze wel mensen op de wachtlijst hebben, maar die helaas dan net niet voldoen aan de criteria. Dat is wel een probleem.”
- **Gemeente:** “Als gemeente kunnen we het collectieve wonen sowieso meenemen in de gesprekken met de ontwikkelaars als het gaat om bouwprojecten. Zodat er aan de voorkant al meer duidelijkheid komt wat de doelgroep is, want daar hebben we het natuurlijk altijd over. Dat zou nog wat steviger ingezet kunnen worden.”
- **Bouwer:** “We zijn begonnen met bouwen van het project Leyhof. Daar hebben wij een complex ontwikkeld met een collectieve ruimte en een heel divers woonprogramma dat niet alleen bestemd is voor ouderen, maar ook gezinnen en jongeren. Dat hebben we ontwikkeld omdat we daar het idee hadden van een plan ‘gezond en samen’.”
- **Bouwer:** “Het is interessant te weten of de gemeente aan een gemeenschappelijke ruimte een waarde kan/wil toedichten waardoor deze waarde afgetrokken kan worden van de waarde die de grond op dit moment heeft.”
- **Ontwikkelaar:** “Als het gaat over investeren en hoe zich dat terugvertaalt op veel langere termijn zit er nogal wat spanning op de lijn. Met een pilot zou je moeten kijken wat de SROI (Social Return On Investment) is en dat over een langere periode gaan meten.”

- **Gemeenteraad:** “Wij zijn er om het college achter de broek te zitten. Ze moeten hun afspraken nakomen. Zo hebben we afgesproken dat twintig procent van alle nieuwe woningen die erbij komen in Den Haag dat dit betaalbare koop moet zijn. Dat is vastgelegd in bestemmingsplannen en nota’s van uitgangspunten en afspraken met ontwikkelaars en gebiedsvisies en noem maar op.”
- **Gemeenteraad:** “Tien procent van die woningen zijn dan voor bijzondere projecten zoals collectief particulier opdrachtgeverschap, wooncorporaties en ook voor groeps- of collectief wonen. Het gaat niet om grote aantallen, maar het is wel een afspraak die het College in de Woonagenda heeft gemaakt met de raad. Daar moet het college zich aan houden.”
- **Investeerder:** “Volgens mij moeten we vooral met elkaar in gesprek gaan en creatieve zaken verzinnen. We moeten ook kijken naar de maatschappelijke gronden die er zijn binnen de gemeenten. Dus gemeente verkoop je vastgoed niet zomaar om het te herbestemmen naar woningen, maar zorg ervoor dat maatschappelijke grond ook langjarig bestemd blijft collectief wonen.”
- **Zorgorganisatie:** “Het groepswonen voor ouderen is er niet zomaar: als ouderen meer voor elkaar zorgen dan is er minder WMO nodig. Maar we weten dat het dat overhevelen van gelden binnen de gemeente zo niet werkt.”

Kansrijke initiatieven

- **De Vroon (Vroondaal, Loosduinen)**

De ontwikkeling van de Vroon is met dertig appartementen begonnen en uiteindelijk met zesendertig appartementen geëindigd. Daarbinnen wordt een plint (begane grond) gerealiseerd van 200 m2 aan functies, waar mensen vooral fit en vitaal kunnen blijven met zorg als achtervang. De ontwikkeling van de plint wordt volledig gefinancierd uit de ontwikkeling van het hele gebouw. Doordat er nu zes appartementen extra gemaakt worden was het mogelijk ook de plint te financieren.

- **Project Leyhof**

BPD ontwikkelt aan de Leyhof een complex met een heel divers woonprogramma dat niet alleen bestemd is voor ouderen maar ook voor gezinnen en jongeren met een collectieve ruimte. Het idee achter dit plan is: 'gezond en samen'. In dat laatste zit heel nadrukkelijk iets collectiefs. Het is een project met koopwoningen waarvan de bouw net is gestart. Dat dit koopwoningen zijn is een aandachtspunt, want bij de meeste collectieve woonvormen gaat het om huur en vaak ook sociale huur.

- **Binckhorst**

Op de Binckhorst is BPD bezig met een ontwikkeling, waarbij de kaders vrij complex zijn. Het principe om ook hier iets collectiefs te gaan doen spreekt aan, maar het is te vroeg om daar iets concreet over te zeggen.

- **Plesmanduin**

In het voormalige KLM-gebouw aan de Plesmanweg worden onder meer woningen ontwikkeld in zowel de huur- als de koopsector. In de anterieure overeenkomst staat groepswonen als randvoorwaarde genoemd. Het gebouw leent zich uitstekend voor diverse vormen van collectief en groepswonen.

- **Bautersemstraat**

Na sloop van een uitvaartcentrum komt er ruimte vrij voor een appartementengebouw met diverse collectieve voorzieningen. Het is de bedoeling van de initiatiefnemer (CuVo) om hier diverse woongroepen, met name voor ouderen te realiseren.

- **Campanulastraat**

Na renovatie worden in een voormalig verzorgingshuis een aantal appartementen met collectieve ruimtes gerealiseerd. De appartementen zullen verhuurd worden in de vrije sector.

- **Lindoduin**

Het populaire complex Lindoduin wordt nu gerenoveerd. De plint leent zich uitstekend om collectieve ruimtes te realiseren. Een mooie kans om bestaande complexen te voorzien van een sociaal label.

- **Bethelkerk (Loosduinen)**

Deze kerk wordt getransformeerd tot een bijzonder collectief woonproject met veel collectieve ruimte, ook voor buurtbewoners, een aantal koopappartementen en een huurappartement.

- **Harvest 01 en 02**

Naast appartementencomplex Harvest aan de Oude Haagweg (Loosduinen) is plaats voor een wat kleiner appartementencomplex, dat aan kan sluiten op de collectieve woon- en leefformule van Harvest

- **Pegasusstraat**

In de Pegassusstraat komt een groot appartementencomplex met sociale huurwoningen. Onderzocht wordt of de woningen rondom de daktuin geschikt zijn om te ontwikkelen als woongroep 2.0.

- **Villa Futura**

Dit wordt een innovatief collectief woonbuurtje, met een variatie aan koopappartementen en woningen en veel collectieve ruimtes.

Bijlagen:

Visies van marktpartijen op collectieve woonvormen.

- Passage uit de brief 'Voortgang versnelling Woningbouw' van 6 november 2020 door Minister drs. K.H. Ollongren.
- Stadkwadraad
- AM
- Groupius
- Woonzorg Nederland
- Vast Goed Advies
- Amvest
- BouwInvest



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000641489

Uw kenmerk

Datum 6 november 2020

Betreft Voortgang versnelling woningbouw

Passage uit de brief 'Voortgang versnelling Woningbouw' van 6 november 2020 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van De minister van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, drs. K.H, Ollongren. Pagina 7-8.

Stimuleren geclusterde woonvormen voor ouderen

Voor volgend jaar stel ik € 20 miljoen beschikbaar voor het stimuleren van geclusterde woningen voor ouderen. Deze middelen zijn bedoeld om geplande projecten naar voren te halen of een laatste zetje te geven. Hiermee geef ik invulling aan de motie van het lid Van Otterloo (50PLUS) tijdens de Algemene Financiële Beschouwingen. Tevens geef ik uitvoering aan de motie Marijnissen/Heerma om de bouw van kleinschalige zorginstellingen te versnellen (33570-20). Meer passende woningen voor ouderen is een grote maatschappelijke opgave. Volgens de commissie Bos (Toekomst zorg thuiswonende ouderen) moeten er in 2030 70.000 extra geclusterde woningen gerealiseerd zijn. We kunnen het ons niet veroorloven dat die opgave vertraging oploopt door economische onzekerheid. Daarom is het belangrijk om vanuit het Rijk de bouw van geclusterde woonvormen te ondersteunen via een financiële tegemoetkoming voor algemene voorzieningen zoals de ontmoetingsruimte. In gesprekken met investeerders wordt de financiering van dergelijke voorzieningen namelijk als voornaamste financiële knelpunt opgegeven, terwijl ze wel kenmerkend zijn voor deze woonvorm. We stellen een stimuleringsregeling in van € 20 miljoen uit het budget van de woningbouwimpuls beschikbaar om deze projecten versneld te realiseren, waarbij uitvoerbaarheid een voorwaarde is. Zowel corporaties als marktpartijen komen hiervoor in aanmerking. Beide partijen zijn nodig om de opgave te halen. Met een dergelijke regeling wordt tegemoetgekomen aan het gat dat is ontstaan tussen thuis wonen en het verpleeghuis.

Visie op collectief wonen

Er is een direct tekort van circa 350.000 woningen. Er zijn veel partijen (publieke en private coalities), die in de komende 10 jaar 1 miljoen woningen willen bouwen om deze achterstand in te lopen. Het opvoeren van de bouwproductie – wat op zich goed is om het probleem structureel aan te pakken - duurt te lang en is onacceptabel als enige oplossing.

Het is dan ook *alle hens aan dek* voor de woningmarkt, zeker wanneer ook deze zijn steentje bij moet dragen aan een duurzame samenleving. Het is dus niet *of-of*, maar *en-en*: beleidsruimte maken, maatregelen kiezen en implementeren, plannen versnellen, nieuwe locaties aanwijzen en de haalbaarheid van gebiedsontwikkeling verbeteren. Naast het opschalen van de productie zijn er dus voldoende andere maatregelen te nemen, waaronder het stimuleren van collectieve woonvormen.

Beter financieren dan subsidiëren

De afgelopen jaren begint het adagium *beter financieren dan subsidiëren* meer voet aan de grond te krijgen bij gemeenten en provinciale overheden. Met name de crisisperiode is er door een aantal partijen goede ervaring mee opgedaan en blijkt grond en vastgoed een stevig onderpand, waardoor de risico's van de financier redelijk beperkt blijven. De huidige financiële markt maakt het voor overheden mogelijk slimme financiële arrangementen in te zetten om daarmee koopwoningen beter bereikbaar te maken, nieuwe segmenten zoals wooncollectieven te financieren en verduurzaming te stimuleren.

Wooncollectieven funden

Wooncollectieven worden door banken als ondernemingen gezien en worden daardoor vaak maar voor 70% van de financieringsbehoefte gefinancierd. De overige 30% (het zogenaamde eigen vermogen) is voor veel huishoudens een stap te ver, omdat de doelgroep van de collectieven zich met name in de betaalbare en de middeldure sector bevindt. Daarom is deze groep juist interessant voor een stuk overheidsfinanciering. Het financieren van de nieuwe wooncollectieven draagt ook bij aan betaalbare woningen en door de financiering ontstaat ruimte voor de overheid om afspraken te maken voor blijvende betaalbaarheid. Daarbij kan gezorgd worden voor het op schalen van een nieuw segment op de woningmarkt.

Bouw voor ouderen en stimuleer projecten met collectieve ruimte(n)

Veel gemeenten zijn geïnteresseerd in de bouw voor ouderen en met name het groepswoon en wonen met (zorg)voorzieningen heeft de aandacht. Echter, er is nog geen beleidsruimte bij veel gemeenten en ook zijn er weinig incentives om te komen tot woningen met collectieve ruimten en zelfregie voor bewoners. Dit geldt zowel voor koop als huur, zowel voor goedkoop als duur. En dan te weten dat ouderen de grootste keten van doorstroming genereren wanneer ze verhuizen. Focus dan ook op woonvormen die aantrekkelijk zijn voor ouderen en investeer in collectieve ruimten.

De Vroon

Stadkwadraat is een van de ontwikkelpartners van het project De Vroon in Den Haag. De Vroon is een gebouw met 36 vrijesector-huurappartementen in combinatie met zorg en services en collectieve ruimten die ook van meerwaarde zijn voor de buurt: een echt Fit en Vitaalconcept. Het Fit en Vitaal-concept heeft tot doel zorg en services dichtbij brengen (te ontsluiten) zodat mensen langer thuis kunnen blijven wonen en langer gezond kunnen blijven. Ook zet het concept in op de kruisbestuiving van particuliere inzet van bewoners en omwonenden en (zorg)professionals.

Theo Stauttner en Diana Aten – Stadkwadraat



Notitie

Visie op collectieve woonvormen

Van Lars Drijvers

Datum 19 april 2021

Op verzoek van de initiatiefnemers van het rapport Collectieve woonvormen Den Haag is AM gevraagd haar visie te geven op de collectieve woonvormen.

AM opereert vanuit een sterke maatschappelijke betrokkenheid en werkt als gebiedsontwikkelaar actief aan actuele vraagstukken. Denk hierbij aan gezondheid, klimaat, energietransitie, mobiliteit, betaalbaarheid, en onderwerpen over inclusiviteit. Deze maatschappelijke vraagstukken hebben we ondergebracht in vijf maatschappelijke thema's: inclusieve stad, gedurfde duurzaamheid, gelukkig leven, healthy urban living & working en stad- en gebiedsmaker. Het zijn thema's die we in het hart van ons ontwikkelproces plaatsen en waarover we voortdurend binnen onze organisatie en met anderen over in gesprek zijn. Uit die wisselwerking ontstaan vaak de beste oplossingen.

Ontwikkelen doen we samen met gemeenten, corporaties, beleggers en maatschappelijke organisaties. Maar ook samen met bewoners en met nieuwe spelers als wooncoöperaties, stadmakers en ondernemers en senioren.

AM wil voor iedereen in onze samenleving goede huisvesting in een aantrekkelijke omgeving realiseren. Nieuwe woongebieden moeten daarbij voor diverse doelgroepen geschikt zijn. Senioren maken daar uitdrukkelijk deel van uit. We willen inspelen op hun wensen en verlangens op het moment dat zij toe zijn aan een volgende stap in hun wooncarrière. Om dat goed te kunnen doen voeren we onderzoek uit om zicht te krijgen op hun behoeften, zoals recent het onderzoek naar de verhuis- en woonwensen van actieve en vitale ouderen (maart 2021). Daaruit blijkt dat de ouderen van nu op meerdere vlakken verschillen van eerdere generaties. Ze zijn mondiger, vitaler en actiever. Waar eerdere generaties op 65-jarige leeftijd gingen wonen in een verzorgingshuis of serviceflat blijft deze generatie nu zelfstandig wonen en gaat actief op reis, een cursus volgen of opleiding doen, een actieve rol vervullen voor kinderen, buurt en maatschappij. Deze mondige ouderen zijn nog verbonden met de stad of het dorp waar ze wonen en laten ook horen waar behoefte aan is. Bijvoorbeeld via lokale sociale netwerken. Ze voelen zich niet oud, maar denken wel na over hun toekomst. Uit gesprekken met deze ouderen blijkt dit ook:

“We hebben een trim-, wandel- en dansclubje. Is er ook een ruimte waar ons koortje of de toneelgroep kan repeteren? En zijn er in het gebouw of in de buurt vergaderruimten beschikbaar? We hebben namelijk behoorlijk wat andere clubjes die van alles moeten overleggen.” Op de vraag of er dan iemand moet zijn die hierbij ondersteuning biedt volgt: “Nee, dat regelen wij zelf wel”.

Om ouderen ook een volwaardige plek te geven in de lokale woningprogrammering ondersteunen we als AM actief landelijke of regionale initiatieven zoals het Rotterdamse Langer Thuis akkoord, Amsterdamse

Blad : 2
Datum : 19 april 2021

intentieovereenkomst voor bouw van 2.000 geclusterde seniorenwoningen en nemen we deel aan platform ZorgzaamWonen

We weten dat dé oudere niet bestaat en dat we te maken hebben met een pluriforme groep. Daar passen geen gemakkelijke generalisaties bij. Het is aan ons als gebiedsontwikkelaar om de verschillende doelgroepen in beeld te brengen, om vervolgens voor hen, en waar mogelijk in co-creatie, de passende woonproducten en woonmilieus te ontwikkelen. Bijvoorbeeld geclusterde woonvormen midden in de stad voor vitale senioren, door in te spelen op specifieke vraagstukken van senioren met een zelfde leefstijl of door woningen te realiseren voor senioren met een (lichte) zorgvraag. We houden bij onze programmering rekening met regionale verschillen. Daarmee dragen we bij aan het creëren van een inclusieve samenleving, waarin iedereen ertoe doet.

Het levert ook een bijdrage aan het beter functioneren van de woningmarkt. Een goed woningaanbod voor senioren verleidt hen te verhuizen. Door de doorstroming komen veelal ruime woningen beschikbaar voor andere groepen. Dat geeft lucht op de overspannen woningmarkt.

Aantrekkelijk aanbod

Op dit moment ontbreekt het voor veel ouderen nog aan aantrekkelijk – en voldoende aanbod en dus komt men onvoldoende in beweging terwijl de behoefte feitelijk aanwezig is. Op hoofdlijnen kunnen we onderscheid maken tussen de proactieve senioren die zelf initiatief nemen om verhuizing te bewerkstelligen, de senioren die reactief wachten op het juiste aanbod en de meer passieve senioren die enkel bij de juiste verleiding in beweging komen. Wij zijn van mening dat een aantrekkelijk aanbod meerwaarde moet bieden op het gebied van comfort, veiligheid en levendigheid, zowel op het niveau van woning, woongebouw als omgeving. Comfortabel door bijvoorbeeld van een groter huis met tuin naar een gelijkvloerse woning te verhuizen, de aanwezigheid van een lift, verwarming en koeling en minder onderhoud. Veiligheid vanuit het oogpunt van ongewenste dreiging van buiten, maar ook door een toe- en doorgankelijke omgeving waar in de toekomst eventuele zorg in de buurt is.

En levendigheid: Ouderen zijn langer vitaal en blijven dus ook veel actiever. Daarbij wil men ertoe doen en zelf keuzes blijven maken. Hier speelt collectiviteit een rol. Nieuwe woonvormen zijn in meer of mindere mate collectief waardoor ouderen naar eigen keuze kunnen participeren aan het collectief. Verhuizen van een eengezinswoning naar een appartement met diverse gemeenschappelijk ruimten voor hobby's, sport of ontmoeting of verhuizen naar een patiowoning met een gemeenschappelijke tuin die de bewoners samen onderhouden. Beide gelegen in een omgeving waar voorzieningen zijn en gedacht is aan mensen met een beperkte mobiliteit. In beide gevallen is het mogelijk dat verschillende generaties met elkaar collectief wonen. Dit is, gezien de afname van de traditionele mantelzorg in de komende decennia, een mooie kans om ouderen langer zelfstandig thuis te kunnen laten wonen.

Vanuit het onderzoek dat wij verrichten en de kansen die zich voordoen wordt in de gebiedsontwikkelingen van AM met nieuwe woonconcepten specifiek gericht op senioren invulling gegeven aan deze vraag van ouderen. Voorbeelden zijn De Stadsveteraan in het Amstelkwartier Amsterdam in samenwerking met Woonzorg Nederland en Heren 5 architecten, Let's Live - Verzorgingshuis nieuwe stijl - en hofjeswoningen zoals in Lanscronerhof in Weesp.

TOEKOMSTBESTENDIG COLLECTIEF WONEN

Groupius Wonen is afgeleid van *Walter Gropius*, een van de oprichters van de Bauhaus groep. Walter geloofde in de synergie tussen kunst en ambacht, teamwork en de kracht van het collectief.

Voor Groupius Wonen vormen deze waarden de manier waarop wij opereren, ons bedrijf inrichten en wonen willen vormgeven.

De vraag naar andere manieren van wonen is nog nooit zo sterk geweest. Door elkaar opeenvolgende technologische, demografische en economische ontwikkelingen veranderen de ideeën over wonen snel. Een grote groep ouderen wil verhuizen, maar het huidige woningaanbod voorziet niet in de gewenste gemakken en nodige voorzieningen. Uit onze online enquêtes en gesprekken met senioren, die wij in verschillende gemeenten hebben uitgevoerd, blijkt dat veel ouderen **collectief wonen** zien als een logische stap in hun woon carrière. Thema's als eenzaamheid, een (mogelijke) zorgvraag en geborgenheid zijn belangrijke argumenten om te verhuizen naar een wooncomplex waar de woongemeenschap een belangrijke rol speelt.

Groupius Wonen gaat bij een nieuwe ontwikkeling zo snel mogelijk in gesprek met buurtbewoners en potentiële bewoners om hun wensen te inventariseren. Deze wensen nemen we mee tijdens de ontwikkeling van het wooncomplex. Op die manier bieden wij hen de mogelijkheid met gelijken in een op hun eisen aangepaste woning te wonen. Zij zijn daarbij een onderdeel van een hechte woongemeenschap die volwaardig onderdeel uitmaakt van de buurt.

Gedurende de ontwikkeling investeren we veel tijd in het al opbouwen van de toekomstige woongemeenschap. Hierbij maken we gebruik van onze *Online Collectieven* en bijeenkomsten waar buurtbewoners en geïnteresseerden elkaar ontmoeten. Op deze manier heeft de woongemeenschap een sterke sociale basis om bij opening direct goed te functioneren.

Groupius Wonen blijft actief betrokken bij het gebouw en de woongemeenschap. Via onze hostess, telefonisten en tabletapplicatie assisteren en ondersteunen we bewoners bij collectieve initiatieven binnen het complex. Alles met als doel om eigen initiatieven en ideeën van bewoners tot bloei te laten komen en een fijne woonomgeving te creëren voor iedereen.

Groupius Wonen biedt zo een manier van wonen die het beste voor het individu biedt en het beste uit het individu haalt, gebaseerd op het collectief.

Anders wonen is mogelijk, samen!



Al ongeveer 70 jaar verzorgen wij de huisvesting van senioren. Zowel woningen waar onze huurders zelfstandig thuis kunnen wonen als in een beschermde woonomgeving bij een zorgorganisatie. Juist die kennis op het vlak van wonen en het huisvesten van senioren met zware zorg, heeft ons doen inzien dat er echt verandering nodig is. Maar nog beter, verandering is mogelijk! Die verandering maken wij deels zelf, voor een ander groot deel is dat alleen maar mogelijk als we samenwerken. Samenwerken met o.a. zorgorganisaties, welzijnsorganisaties, gemeenten en natuurlijk onze huurders om zo te kunnen voorzien in hun behoefte om langer zelfstandig thuiswonen mogelijk te maken.



Niet alleen door het scheiden van wonen en zorg, de alsmaar oplopende kosten voor zorg, de bijna onmogelijkheid om nog zorg te

kunnen organiseren voor degenen die dat nodig hebben en de steeds schaars wordende mantelzorgers (om maar even een aantal voorbeelden te noemen), maar juist door wat onze huurders ons laten weten, zijn wij gestart om nieuwe woonvormen te ontwikkelen. Onze woonformules voorzien in de behoefte van onze huurders en geven antwoord op het complexe vraagstuk om prettig en veilig langer thuis te kunnen blijven wonen.

Onze woonformules zijn gestoeld op een goede basis. Die basis noemen wij G'oud: Goed Oud. De basis en de woonformules zorgen ervoor dat senioren bij ons echt langer zelfstandig thuis kunnen blijven wonen.

Om dit mogelijk te maken is het naast een veilige en toegankelijke woning nodig dat ze in een omgeving wonen waar ze gezien en gehoord worden. Waar ze op een laagdrempelige manier (elkaar) kunnen

ontmoeten. En dat het een woning is in een woongebouw waar ze kunnen blijven wonen, ook wanneer ze (zware) zorg nodig hebben. Daarnaast streven wij ernaar dat in onze gebouwen mensen komen te wonen die zich daar thuis voelen samen met de andere huurders, bijvoorbeeld vanwege gelijke interesses. Door de inzet van onze bewonersconsulent zorgen we ook dat ze een beetje op elkaar passen. Daarmee wordt de zelfredzaamheid enorm vergroot.

Maar onze huurders geven ook aan dat alleen een goede woning soms niet genoeg is. Daarom hebben wij onze woonformules zo ontwikkeld dat die verder ingaan op de behoeftes van onze (toekomstige) huurders. Behoeftes op het gebied van zorg, ontmoeten maar ook verbinding met de wijk. Op het gebied van zorg werken wij bijvoorbeeld samen met zorgorganisaties zodat onze huurders laagdrempelig aanspraak kunnen maken op zorg en aanvullende diensten wanneer zij die nodig hebben. Door deze samenwerking maken we het juist ook voor zorgorganisatie mogelijk om de zorg- en dienstverlening efficiënt te organiseren. Wat in deze tijd van personeelstekort en mantelzorgschaarste al een enorme uitdaging is. G'oud Geregeld is onze woonformule waar extra aandacht is voor zorg.

De woonformule die nog een stapje verder gaat in het voorzien van zorg is de woonformule Hofje van Auguste. Dit is een woonomgeving voor senioren met beginnende dementie. Het is juist belangrijk dat mensen in de beginfase van dementie in een goede woning en omgeving (komen te) wonen. In die fase is het maken van contact en het opbouwen van een relatie met je burens nog mogelijk. In deze woonvorm is 24-uurs toezicht van een zorgorganisatie aanwezig. Uit peilingen blijkt dat veel van onze huurders (nog) geen behoefte aan zorg hebben, maar wel behoefte om anderen te ontmoeten. In sommige van onze woongebouwen kan dat zelfs nog een stapje verder gaan. Daar zorgen de ligging in de wijk en de behoefte van de buurtbewoners, de gemeente of een welzijnsorganisatie voor dat het ontmoeten in het woongebouw ook



bereikbaar wordt voor de buurt. Dan ontstaan er wat ons betreft kansen voor de woonformule Blokkerhuis. Dat is bij uitstek een woonvorm voor senioren die tot op hoge leeftijd middenin de samenleving willen blijven staan en daar ook actief een bijdrage aan willen leveren, samen met de buurtbewoners en de gemeente of een welzijnsorganisatie. Zo voorzien wij niet alleen in de behoefte van onze huurders zelf, maar zijn onze gebouwen ook van betekenis voor andere senioren in wijk.

Zo creëren wij een aanbod dat past bij onze huidige doelgroep én bij onze toekomstige doelgroep.

Mocht je meer informatie willen over de benoemde woonformules hierboven of de woonformules Dorpsveteraan en Stadsveteraan naam dan contact op met:

Esther Akkerman ,
Programmamanager Formules
Woonzorg Nederland

esther.akkerman@woonzorg.nl



Vast Goed Advies

Collectieve Woonvormen

Volgens mij een verzamelbegrip waaronder alle mogelijke woonvormen vallen die “iets” gemeenschappelijk hebben (definitie van “Collectief”) Vaak wordt dit direct vertaald in een ruimtelijke opgave: een ontmoetingsruimte. Volgens mij een gewenste maar geen noodzakelijke voorwaarde. Voorbeeld: een kleinschalige woongroep kan heel goed in een woning van een lid bijeenkomen om gezamenlijk afspraken te maken over onderhoud, de tuin en activiteiten.

De meest kansrijke collectieve woonvormen met een **gemeenschappelijke ruimte** waar ik weet van heb zijn die, die zijn gerealiseerd in combinatie met een functie: grote keuken, winkel, dagactiviteiten, boerderij etc. Zonder functie/eigenaar geen activiteit en staat de ruimte na realisatie vrijwel leeg.

Het is volgens mij geen realisatie, maar een **exploitatie vraagstuk**.

Daar is – met dank aan Platform 31 – al voldoende informatie over beschikbaar. Kort samengevat: een duurzame exploitatie staat of valt met een verdienmodel dat gebaseerd is op een “**sprokkeldekking**”. De bekende vergelijking met de campingbaas die een leuke boterham verdient met de verhuur van plaatsen, maar wel in combinatie met een (marginale) winkeltje, een (marginale) fietsverhuur, een (marginale) snackbar etc.

Dat gaat “**De Dienstbode**” nu realiseren in leegstaand vastgoed van woningcorporaties in woonzorggebouwen. Een zorgondernemer die thuiszorg aanbiedt aan bewoners in het woongebouw en tegelijkertijd een “maatschappelijke plint” exploiteert en daar dus verantwoordelijk voor is. Te beginnen met “gratis” koffie, thee en een koekje voor alle leden. Leden zijn bewoners van het woongebouw die (WMO gefinancierd) thuiszorg afnemen. Mijn taak daarbij is als onafhankelijk voorzitter die ledenstructuur vorm te geven. Het eerste project (“De Naber” in Ommoord Rotterdam) is in uitvoering en wordt dit jaar opgeleverd.

Tot slot wijs ik op het knelpunt van het **toewijzingsbeleid** bij Collectieve Woonvormen. Niet alleen door het “passend toewijzen” met een mismatch zodra er zich een mogelijkheid voordoet. Ook percepties van woningcorporaties wijzigen soms. Wat is erop tegen dat gelijkgestemden met elkaar iets willen delen en zo een optimaal woongenot willen en kunnen beleven? Of de gemeenschappelijke noemer nu afkomst of religie is, of dat je vegetariër bent. Waarom alleen weggelegd voor kapitaalkrachten en vrije sector? Integratie begint bij acceptatie...

Wateringen, april 2021

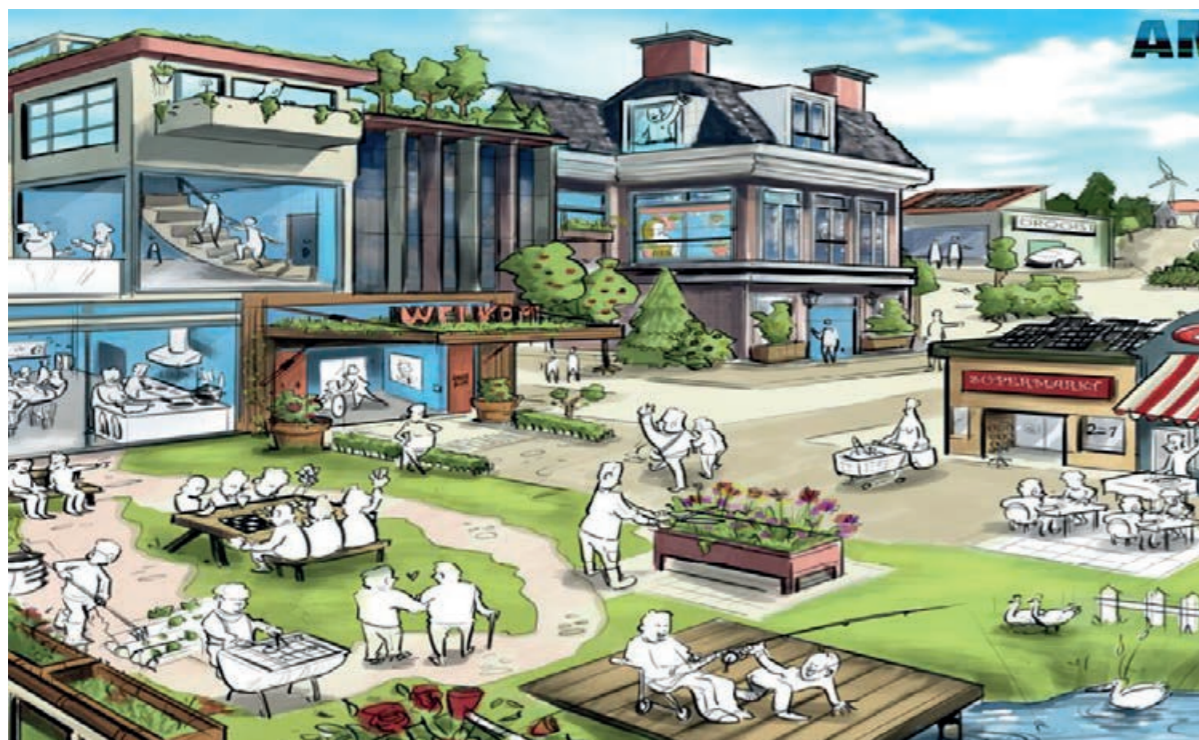
Eric R. Borggreve

E – mail: erborg@kabelfoon.nl



Visie collectieve woonvormen

Het Amvest Living & Care Fund richt zich naast particuliere verpleeghuiszorg tevens op verzorgd wonen ofwel assisted living: zelfstandige woningen voor senioren, met gemeenschappelijke ruimtes voor sociale cohesie, dagelijkse voorzieningen in de buurt en zorgaanbod op maat. Zelfredzaamheid, vitaliteit en sense of belonging zijn hierbij belangrijke pijlers. Het is een integraal woonconcept tussen thuis en het verpleeghuis.



Assisted living concept van Amvest bestaat fysiek gezien uit minimaal 40 woningen (veelal appartementen), minimaal één centrale multifunctionele ontmoetingsruimte en een gedeelde tuin en/of dakterras. Indien mogelijk realiseren we ook andere gemeenschappelijke ruimtes, zoals een keuken en logeerkamers.

Het assisted living concept richt zich op zelfstandig wonende senioren met een bepaalde zorgvraag. In het geval van een echtpaar heeft tenminste een van hen een zorgbehoefte. Verschillende zorgzwaartes wonen door en naast elkaar. Als burens, en als ze elkaar langer kennen, als vrienden of kennissen. Dat zorgt voor meer onderlinge acceptatie en wederkerigheid. Als de buurman die vitaal naast je kwam wonen plots behoeftig wordt, accepteer je dat sneller dan wanneer een wildvreemde je om burenhulp vraagt, zo blijkt uit onderzoek. Bovendien kunnen mantelzorgers met hun zorgvragende partner bij ons samenwonen en kunnen mensen bij ons blijven wonen als de partner komt te overlijden. Als senioren rekenen we iedereen boven de 65 jaar, waarbij de verwachting is dat vooral vanaf 75+ behoefte bestaat aan deze woonvorm.

Het concept is bedoeld voor mensen met behoefte aan wonen in de nabijheid van generatiegenoten, om zo meer en/of makkelijker sociale contacten te kunnen onderhouden, naar elkaar om te kijken en samen activiteiten te ondernemen. Voor de bewoners is er een vast aanspreekpunt (een zogenaamde community manager) die een

oogje in het zeil houdt, (sociale) activiteiten organiseert, de gemeenschappelijke ruimtes overziet en zorgt voor het 'sociale bindmiddel'. De drie pijlers van het community management zijn: zelfredzaamheid, vitaliteit en sense of belonging. Het assisted living concept van Amvest vormt de basis voor onze nieuwbouwwontwikkelingen. Elke nieuw woongebouw zal zijn eigen couleur locale krijgen, mede ingegeven door de community manager(s) en de wensen van de bewoners.

Om het verzorgd wonen en de gewenste community-werking goed te laten slagen, werken wij met het uitgangspunt $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$ - $\frac{1}{3}$. In de ideale situatie heeft $\frac{1}{3}$ van de bewoners alleen een welzijns- of ondersteuningsvraag, $\frac{1}{3}$ van de bewoners heeft een lichte tot middelzware (thuis)zorgvraag en de resterende $\frac{1}{3}$ van de bewoners heeft een zwaardere zorgvraag (die met VPT of MPT in te vullen is).

Het assisted living concept bestaat uit levensloopbestendige woonzorgappartementen, variërend in oppervlak van circa 55 tot 115 m² gbo (2 tot 4 kamers), voor alleenstaande en samenwonende senioren. De appartementen worden te huur aangeboden, met een focus op het betaalbare middensegment (€750 tot €1.000 per maand).

Voor de bewoners - en zeker voor hen die zorg ontvangen - is het van belang dat dagelijkse basisvoorzieningen in de nabijheid zijn. Dat geldt ook voor eerste- en tweedelijnszorg. Als dat niet het geval is dan incorporeren we dat zoveel mogelijk in onze nieuwbouw.

Visie

Vertrekpunt voor investeringen in woonvoorzieningen voor ouderen en mensen met een zorgvraag is dat 'zorg' een schaars product wordt. De dubbele vergrijzing legt een almaar groter beslag op de zorg en de medewerkers in de zorg, terwijl die laatste groep ook nog kleiner wordt. Mensen raken meer en meer op elkáár aangewezen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen en geen beroep te hoeven doen op 'formele' zorg. 'Nabuurchap', al klinkt dat wellicht te nostalgisch, wordt een keiharde noodzaak.

Bouwinvest community concept voor collectief wonen

Deze visie vertaalt zich in de vijf pijlers van het Bouwinvest community concept:

1. Zelfredzaamheid en eigen regie staan voorop
2. Bestrijding van eenzaamheid
3. Zorg binnen handbereik
4. Omgeving met gelijkgestemden
5. Betaalbaarheid

Afhankelijk van de doelgroep, geven wij hier op verschillende manieren invulling aan, van een professioneel aangestuurde community, met meerdere hostesses, digitale ondersteuning en een gemeenschappelijke ruimte (zoals bijvoorbeeld in Houthaven LIFE), tot het faciliteren van een reeds actieve huurdervereniging met een hostess en een naar eigen wens in te zetten algemene ruimte (zoals in De Gijsbrecht).

Tevens zoeken we actief de samenwerking op met zorginstellingen, bij voorkeur dicht in de buurt. Zo huurt Cordaan een deel in LIFE, en is Zonnehuisgroep Amstelland onze buur bij de Gijsbrecht. Op die manier weet je als bewoner één ding zeker: je hoeft niet meer te verhuizen, mocht het onverhoopt toch slechter met je gaan.

Duurzaamheid

Woningen moeten toekomstbestendig zijn. Dat wil zeggen duurzaam, (nagenoeg) CO2 neutraal, en niet te vergeten: comfortabel. Daarom besteden wij veel aandacht aan bijvoorbeeld *hittestress*. Het wordt warmer de komende decennia, koeling van woningen is derhalve een noodzaak. Zeker voor mensen die relatief voor thuis zijn. Omdat Bouwinvest een langjarige horizon heeft en betrokken blijft, zorgen wij ook voor het monitoren en bijsturen op deze belangrijke onderwerpen.

Maatschappelijk bestemde locaties

Bouwinvest investeert ook in woongebouwen voor ouderen op een maatschappelijke bestemming. Wij accepteren, indien gewenst, gemeentelijke voorwaarden om dit maatschappelijke karakter te waarborgen: garanties op welke doelgroep gehuisvest wordt, of er zorg wordt aangeboden, uitpondverbod, beperking op de huurstijging. Dit is namelijk volledig in lijn met de doelstelling van het fonds om ook maatschappelijk rendement op te leveren.



Figuur 1: Houthaven LIFE (Amsterdam)



Figuur 2: De Gijsbrecht (Ouderkerk a/d Amstel)

Centrum Groepswonen wordt gesubsidieerd vanuit het ouderenbeleid van de dienst OCW gemeente Den Haag.

Het advies over collectieve woonvormen in Den Haag is onderdeel van de subsidieopgave.

Om een advies te kunnen geven dat breed gedragen wordt heeft Centrum Groepswonen door Stijlvol Ouder een onderzoek laten uitvoeren onder zowel de professionals als onder Haagse burgers.

De verdere onderbouwing van het advies alsmede de resultaten van het onderzoek zijn in het bijbehorende rapport te lezen.

Den Haag, juli 2021



Centrum Groepswonen
informatie - advies - ontwikkeling