

De bewonerstevredenheid van nieuwe woonconcepten voor 55+'ers

Tot 2040 krijgt Nederland te maken met een dubbele vergrijzing van de bevolking. Hierdoor neemt niet alleen de druk op de zorg toe, maar veranderen ook de gestelde eisen aan onze gebouwde omgeving. De commissie Bos (2020) stelt dat er een groot tekort is aan levensloopbestendige woningen en dat in het bijzonder collectieve woonvormen herwaardering verdient. Waar gemeenschappelijk wonen voorheen meestal door bewoners zelf werd georganiseerd, is er een verschuiving naar marktpartijen waarneembaar (Helamaa, 2019). Dit leidt tot de vraag in hoeverre eindgebruikers van deze projecten tevreden zijn met deze professioneel georganiseerde woonvormen. Door middel van mixed-methodsonderzoek is de bewonerstevredenheid in drie verschillende casussen onderzocht: Knarrenhof (Zwolle), ParkEntree (Schiedam) en Life (Amsterdam). Hieruit wordt geconcludeerd dat de professionalisering zorgt voor een grotere bereikbaarheid en diversiteit, maar de verbondenheid tussen bewoners diffuser wordt. Het verwezelijken van de maatschappelijke meerwaarde van deze concepten vraagt daarmee om extra inspanningen van zowel ontwikkelaar als de bewoner.

Joep Bastiaans

INTRODUCTIE

Het bevorderen van de doorstroming van 55+'ers wordt vaak gezien als oplossing om de Nederlandse woningmarkt weer in balans te brengen. De lage verhuisgeneigdheid van deze doelgroep maakt dit lastig, maar niet onmogelijk. De een wijt dit aan de honkvaste doelgroep, de ander legt de oorzaak bij de markt. Er is namelijk een groot tekort aan passend aanbod, in het bijzonder voor senioren. Momenteel is er een tekort van tenminste 300.000 levensloopbestendige woningen (Commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen, 2020). In het bijzonder worden collectieve of gemeenschappelijke woonvormen genoemd als panacee voor de doorstroming, de verlaging van de zorgkosten en bestrijding van eenzaamheid.

DEFINITIE

Gemeenschappelijke woonvormen is een vrije Nederlandse vertaling van de Engels term 'collaborative housing'. Lang, Carriou & Czischke (2020) introduceerden deze verzamelterm voor nieuwe opkomende woonvormen die draaien om verbondenheid tussen bewoners. Gemeenschappelijke woonvormen worden onderscheiden door

drie kenmerken:

1. Minimaal één gemeenschappelijke ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten
2. Mate van zelforganisatie van de bewoners in het ontwerp en beheer
3. Bewoners hebben een intentie om gezamenlijk te wonen en streven naar verbondenheid

Ondanks de lage verhuisgeneigdheid geeft 67% van de senioren aan te willen wonen in een vorm van gemeenschappelijkheid, mits autonomie behouden blijft (Anbo, 2019). Er zijn drie verklaringen voor de toenemende vraag. Allereerst is er een dubbele vergrijzing gaande in heel Nederland. Grote steden ondergaan de grootste absolute toename, terwijl kleine steden en dorpen de procentuele toename het hoogst is. Ten tweede trekt de overheid zich verder terug uit het zorgdomein en wordt er ingezet op eigen verantwoordelijkheid volgens het '*langer thuis*'-beleid. Zo lang mogelijk zelfstandig thuis wonen stelt andere eisen aan onze gebouwde omgeving. Hierdoor is er een tekort van tenminste 300.000 levensloopbestendige woningen. Ten derde lopen de zorgkosten steeds verder op. De toenemende zorgvraag is

zonder veranderingen ook niet houdbaar door de afname van de werkende bevolking en het aantal mantelzorgers. Om de zorg betaalbaar én bereikbaar te houden zal de gemeenschapskracht beter moeten worden benut. Specifiek hiervoor worden collectieve woonvormen genoemd. Deze woonvormen kunnen het onderlinge contact en wederzijdse hulp tussen bewoners versterken, de toenemende eenzaamheid tegen gaan en daarmee mogelijk de zorgkosten te verlagen (Commissie Toekomst Zorg Thuiswonende Ouderen, 2020).

Terwijl de vraag naar nieuwe woonvormen toeneemt, blijft het aanbod achter. Arrigoitia en Tummers (2019) beschrijven dat woonvormen georganiseerd door bewoners onderweg veel obstakels tegenkomen. Bijvoorbeeld het vormen van een groep, het regelen van financiering en het begrijpen van het geïnstitutionaliseerde planningsproces. Het vinden van een geschikte locatie is het lastigste en kan jaren in beslag nemen. De laatste jaren is er een verschuiving zichtbaar van meer door bewoners geleide initiatieven naar meer professioneel georganiseerde woonconcepten (Pirinen, 2016). Professionals als ontwikkelaars, beleggers en maatschappelijk ondernemers committeren zich aan maatschappelijke doelstellingen en kunnen zich daarom richten op de ontwikkeling van gemeenschappelijke woonconcepten. Hiermee verschuift het eigenaarschap van de bewoners en wordt de organisatie meer top-down. Voordelen kunnen zijn het toegankelijker maken van concepten en het minder 'niche' worden. Anderzijds is het een uitdaging om het bewonersproces te combineren met de industriële en lean-and-mean aanpak van een ontwikkelaar (Helamaa, 2019).

Tot op heden is er weinig bekend over de tevredenheid van bewoners in deze professioneel georganiseerde woonvormen. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt daarom: *In hoeverre stellen professionele gemeenschappelijke woonconcepten voor senioren de eindgebruikers tevreden?*

METHODE

Gemeenschappelijke woonconcepten zijn omschreven als een onderscheidende huisvestingsoplossingen met een duidelijke meerwaarde door gemeenschappelijkheid om tegemoet te komen aan de specifieke eisen van de eindgebruiker. Om dit te verwezelijken is er tenminste één gemeenschappelijke ruimte aanwezig. Terwijl er in literatuur vaak wordt gesproken over senioren, wordt in dit onderzoek uitgegaan van 'empty nesters', in dit geval personen van 55 jaar of ouder. Met desk research zijn er al 19 Nederlandse projecten gevonden die in de afgelopen 5 jaar zijn of worden uitgevoerd. Uit deze lijst zijn drie projecten geselecteerd op basis van 3 eigenschappen: 1. Het project is ontwikkeld door een marktpartij, 2. Het project is de afgelopen 5 jaar opgeleverd en 3. Het project heeft tenminste één gemeenschappelijke binnenuimte. De 3 casussen zijn: Knarrenhof in Zwolle, ParkEntree in Schiedam & LIFE in Amsterdam. In uitvoerige desk research is onderzocht hoe de marketing van de projecten het woonconcept op senioren en gemeenschappelijkheid hebben toegespijst.

De tevredenheid van bewoners is onderzocht door kwalitatief en kwantitatief onderzoek te combineren, een zogeheten mixed-methodsonderzoek. Er zijn in totaal 11 interviews afgenomen en 81 enquêtes onderzocht, waarbij de response rate 40% bedroeg. In het onderzoek zijn veel verschillende factoren onderzocht. Dit artikel beperkt zich tot de vier belangrijkste aspecten: de verhuisredenen, de woontevredenheid, de mate van gemeenschappelijkheid en de ervaren voordelen van het gemeenschappelijke woonconcept. In de thesis (te vinden via de TU Delft Repository, zie bronnenlijst) zijn meer uiteenlopende factoren beschreven en zijn de interviewresultaten terug te vinden.

Bij de verhuisredenen is specifiek gevraagd in hoeverre het gemeenschappelijk wonen heeft meegespeeld bij de reden om te verhuizen. Uit de literatuur bleek een intentie tot samenwonen een belangrijke voorwaarde te zijn voor het vormen van een gemeenschap. Ook is bewoners gevraagd naar hun woontevredenheid: enerzijds cijfermatig

TABEL 1 ► MATE VAN GEMEENSCHAPPELIJKHEID

Dimensie	Stelling
Voldoening	A. In dit project kan ik krijgen wat ik nodig heb
	B. Dit woonproject helpt mij mijn behoeften te vervullen
Groepslidmaatschap	C. Ik voel me deelnemer van dit woonproject
	D. Ik hoor thuis bij dit woonproject
Invloed	E. Ik heb iets te zeggen over wat er gebeurt in dit woonproject
	F. Mensen in dit woonprojecten beïnvloeden elkaar op een goede manier
Gedeelde verbondenheid	G. Ik voel me verbonden met dit woonproject
	H. Ik heb een goede band met anderen in dit woonproject

(op een schaal van 1 tot 10), anderszijds in hoeverre het project aan hun verwachtingen voldoet (schaal 1 tot 5, waarbij 5 de verwachtingen overtreft). Bij het laatst gemeten aspect zijn 4 voordelen voor-gelegd die voortkomen uit de marketing van de projecten: meer contact met burens, het geven en ontvangen van wederkerige hulp, meer zingeving en actiever zijn. Bewoners konden aangeven of zij een voordeel ervaren ten opzichte van hun vorige woning (schaal 1 tot 5).

Mate van gemeenschappelijkheid

De mate van gemeenschappelijkheid is gemeten aan de hand van de Brief Sense of Community Scale (BSCS). McMillan & Chavis (1989) ontwikkelden dit theoretisch model en identificeerden vier dimensies die samen een gevoel van gemeenschappelijkheid creëren. Deze vier dimensies zijn: voldoening, groepslidmaatschap, invloed & gedeelde emotionele verbondenheid. Qua methode is dit uitgewerkt zoals Glass (2020) deed in haar onderzoek naar de gemeenschappelijkheid van Amerikaanse co-housing communities. Elke dimensie wordt gemeten aan de hand van twee stellingen (zie tabel 1). Bewoners beoordelen elke stelling op een schaal van 1 tot 5, waarbij 1 staat voor 'helemaal mee oneens' en 5 voor 'helemaal mee eens'. De som van deze acht vragen is de eindscore op de BSCS en kan dus variëren van 8, een extreem laag gemeenschapsgevoel, tot 40, een maximaal gemeenschapsgevoel.

ONDERZOEKSRESULTATEN: DE PROJECTEN

In de tabel 2 worden de belangrijkste eigenschappen van de drie casussen beschreven. Elke casus is ontstaan in een unieke context (locatie, opdrachtgever, oplevering, omvang, ontwikkeltraject et cetera). Om die reden is het niet mogelijk de casussen één-op-één te vergelijken. De resultaten dienen daarom niet als vergelijking maar om de verschillende dynamieken per project te begrijpen. De context van de drie casussen is aan de hand van desk research hieronder beschreven. De informatie kwam voor uit brochures, artikelen en websites. Ondanks de verschillende context, zetten de projecten allemaal in op een overeenkomende doelgroep en wordt er een gelijksoortige terminologie gebruikt om het woonconcept te beschrijven.

ONDERZOEKSRESULTATEN: DE BEWONERSTEVREDENHEID

In elk van de drie projecten hebben alle adressen een papieren uitnodiging ontvangen om deel te nemen aan de digitale enquête. Deze bestond uit 4 onderdelen en 25 vragen. In totaal zijn er 81 complete enquêtes ingevuld, wat het gemiddelde reactiepercentage op 40% brengt. Het gemiddelde geboortear van de respondenten is 1952, met een standaarddeviatie (SD) van 6,1 jaar. Dit artikel beperkt zich tot de vier belangrijkste onderdelen: de verhuisredenen, de woontevredenheid, de mate van gemeenschappelijkheid en de ervaren voordelen ten opzichte van de vorige woning.

TABEL 2 ► ONDERZOEKSRISULTATEN: DE PROJECTEN

	Knarrenhof (Zwolle)	ParkEntree (Schiedam)	LIFE (Amsterdam)
			
Doelgroep	De moderne senior die zelfstandig wil blijven wonen en het leuk vindt elkaar af en toe te helpen zonder verplichtingen	Actieve senioren (50+) die het maximale uit het leven willen blijven halen in een omgeving waar veel kan, maar niets moet.	Betrokken 60-plussers die volop in het leven staan en die samen met hun buren het leven net een beetje leuker willen maken.
Wat biedt het product?	“Veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samen-wonen.”	“Een woon- en leefconcept voor vitale 50+’ers waar verbinden, een actieve levensstijl, zelfontplooiing en genieten centraal staan.”	“LIFE wil een plek zijn waar iedereen zichzelf kan zijn en plezierig en veilig woont, omringd door gelijkgestemden.”
# woningen	48	89	131
<i>Gem. oppervlakte</i>	102 m ²	89 m ²	83 m ²
<i>Eengezinswoningen / appartementen</i>	100% EGW	28% EGW 72% App	100% App
<i>Gemeensch. tuin</i>	x	x	x
<i>Gem. ruimte</i>	x	x	x
Eigenaarschap	Bewoners & corporatie	Bewoners & belegger	Bewoners, corporatie, belegger & zorginstelling
<i>Sociale huur</i>	29%	0%	30%
<i>Koopwoningen</i>	71%	89%	25%
<i>Vrije sector huur</i>	0%	11%	45%

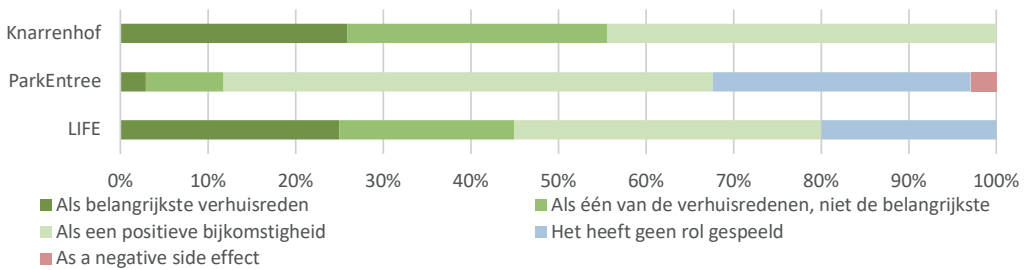
De verhuisredenen

Zoals beschreven in de introductie, is één van de drie eigenschappen van gemeenschappelijk wonen het zijn van een *intentionele gemeenschap* (Lang et al, 2020). Bewoners is daarom gevraagd in hoeverre het gemeenschappelijke woonconcept meespeelde als verhuisredenen. Afbeelding 1 laat het belang van gemeenschappelijk wonen voor respondenten zien per project. De groene balken geven aan voor wie gemeenschappelijk wonen wel een rol speelde. Vooral in Knarrenhof en LIFE zijn hoge percentages zichtbaar van respectievelijk 100 en 80. In ParkEntree is dit 68. De blauwe balken geven het percentage aan voor wie gemeenschappelijk wonen geen rol speelde en voor wie er dus geen sprake was van intentionele gemeenschap. Voor één respondent was de gemeenschappe-

lijkheid zelfs een negatieve bijkomstigheid. Uit het resultaat is op te maken dat het GW-concept een substantiële rol speelde voor bewoners om te verhuizen, maar het is duidelijk niet de enige overweging. In de thesis zijn alle gegeven redenen uiteengezet, waaruit blijkt dat ‘een levensloopbestendige woning’ als belangrijkste verhuisreden wordt genoemd in alle projecten.

De hoge percentages in Knarrenhof en LIFE (enkel het deel sociale huur) kan worden verklaard uit de aanvullende selectiemethoden aan de hand van interviews en een motivatiebrief. Dit resulteerde in een hogere mate van intentionele gemeenschap en is terug te zien in de mate van gemeenschappelijkheid die bewoners ervaren.

AFBEELDING 1 ► IN HOEVERRE SPEELDE HET GEMEENSCHAPPELIJKE WOONCONCEPT MEE ALS VERHUISREDEN?



De woontevredenheid

Het verhuizen naar een project schept bepaalde verwachtingen. Daarom is bewoners gevraagd hun woontevredenheid uit te drukken in een cijfer. Gemiddeld gaven de respondenten de volgende reacties. In Knarrenhof geven respondenten hun woontevredenheid een 8,7 (SD = 0,70). Park-Entree scoort een 7,8 (SD = 1,30) en LIFE een 7,2 (SD = 1,49).

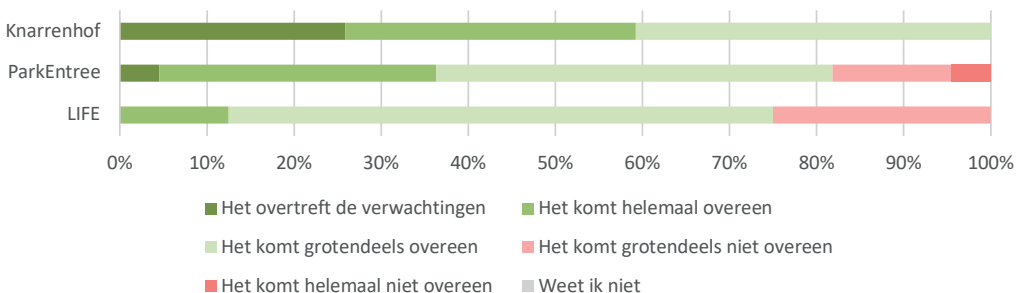
De cijfers dienen niet als een vergelijking, maar voornamelijk als begrip in hoeverre het wonen wordt gewaardeerd. Het roept direct de vraag op wat de verschillen kan verklaren. Afbeelding 2 laat het antwoord zien op de vraag in hoeverre wonen in het project overeenkomt met de verwachtingen. Voor de grote meerderheid komt het gemeenschappelijk wonen grotendeels overeen met de verwachtingen. In Knarrenhof geeft een kwart van de respondenten aan dat de verwachtingen worden overtroffen. In LIFE valt juist op dat voor een kwart de ervaringen grotendeels niet overeenkomen met de verwachtingen. Voordat hiervoor

een verklaring wordt gegeven, wordt ingezoomd op het aspect in hoeverre de bewoners zich deel van een gemeenschap voelen.

Mate van gemeenschappelijkheid

Het gevoel van gemeenschappelijkheid dat bewoners ervaren is gemeten met de Brief Sense of Community Scale (BSCS). Zoals in de methode beschreven, loopt de score uiteen van minimaal 8 tot maximaal 40. De gemiddelde score van alle projecten is 31,3 (SD = 6,13). Knarrenhof heeft een gemiddelde score van 35,6, waarbij de lage standaarddeviatie van 3,77 opvalt. ParkEntree heeft de laagste gemiddelde score van de drie projecten van 28,7 (SD = 6,02). In LIFE is de gemiddelde score 29,7 (SD = 5,74). Afbeelding 3 laat de score per deelaspect per project zien. Wat opvalt is dat voornamelijk groepslidmaatschap en gedeelde emotionele verbondenheid in alle project relatief hoog zijn, met onderlinge verschillen. De thema's voldoening en invloed scores lager, namelijk net boven het gemiddelde van 3.

AFBEELDING 2 ► IN HOEVERRE KOMEN DE VERWACHTINGEN DIE U AAN HET BEGIN HAD OVEREEN MET DE HUIDIGE WOONERVARING?



AFBEELDING 3 ► DE GEMIDDELDE BEOORDELING PER BSCS-VRAAG PER PROJECT, INCLUSIEF DE STANDAARDDEVIATIE (SD)

BSCS		Brief Sense of Community Scale (BSCS)									
		Need fulfillment		Groepslidmaatschap		Invloed		gedeelte emotionele verbondenheid			
		Ik kan krijgen wat ik nodig heb	Project helpt mij mijn behoeften vervullen	Ik voel me een deelnemer van dit woonproject	Ik hoor thuis bij dit woonproject	Ik heb iets te zeggen over wat er gebeurt	Mensen beïnvloeden elkaar positief	Ik voel me verbonden met dit project	Ik heb een goede band met anderen		
Knarrenhof	Score	35,5	Gem. 4,04	Gem. 3,82	Gem. 4,57	Gem. 4,50	Gem. 4,14	Gem. 4,43	Gem. 4,61		
	SD	2,87	SD 1,138	SD 1,249	SD 1,069	SD 1,072	SD 1,044	SD 1,325	SD 1,103		
Parkentree	Score	28,0	Gem. 3,41	Gem. 2,97	Gem. 3,63	Gem. 3,66	Gem. 3,06	Gem. 3,53	Gem. 4,25		
	SD	5,73	SD 1,160	SD 1,402	SD 1,157	SD 1,096	SD 1,190	SD 1,136	SD 1,077		
LIFE	Score	29,4	Gem. 3,37	Gem. 3,84	Gem. 4,05	Gem. 3,89	Gem. 3,32	Gem. 3,68	Gem. 3,84		
	SD	4,84	SD 1,300	SD 0,958	SD 1,129	SD 0,937	SD 1,057	SD 1,165	SD 1,057		
Total		30,6	Gem. 3,62	Gem. 3,48	Gem. 4,06	Gem. 4,01	Gem. 3,51	Gem. 3,70	Gem. 3,89		
			SD 1,212	SD 1,309	SD 1,180	SD 1,104	SD 1,197	SD 1,244	SD 1,143		

De data laten zien dat de gemeenschap uiteenlopend wordt ervaren. Voor alle drie de projecten geldt dat de mate van groepslidmaatschap en gedeelde emotionele verbondenheid hoger worden gewaardeerd. De onderdelen voldoening (voornamelijk ‘het project helpt behoeften te vervullen’) en invloed (‘ik heb iets te zeggen over wat er gebeurt’) scoren lager. In de thesis is dit door middel van interviewquotes ook gekoppeld aan het anders functioneren van de gemeenschap. Per project kan hieruit een conclusie worden getrokken:

- De BSCS-scores van de Knarrenhof-gemeenschap zijn sterk vergelijkbaar met de ervaringen en hoogte van zelfgeorganiseerde co-housing gemeenschappen uit de literatuur (Glass, 2020). De zelforganisatie, zoals van het beheer van de tuin en de gemeenschappelijke ruimte, leidde in het begin tot enige onderlinge wrijving, maar dit proces leidde uiteindelijk tot onderling vertrouwen en zelfs vriendschappen.
- In ParkEntree tonen bewoners zich over het algemeen zeer tevreden in een levensloopbestendige woning, maar vinden dat het GW-concept niet alle verwachte voordelen oplevert. De organisatie van de gemeenschap is uitbesteed aan een communitymanager. Door corona bleken de beloofde voordelen moeilijk waar te maken en daarom worden er vraagtekens gezet bij de hoge maandlasten van de gemeenschappelijke ruimte. De discussie hierover veroorzaakte bij sommigen een onprettig gevoel over de gemeenschap, anderen verwachten dat dit met het verdwijnen van corona zal veranderen.
- In LIFE gaven bewoners aan niet één woon-gemeenschap te ervaren, maar twee verschil-

lende. Deze zijn verdeeld langs de lijnen van het eigenaarschap: enerzijds de kopers en private huurders, anderzijds de sociale huurders. Beide groepen hebben een eigen ingang in het complex. Het grote verschil tussen deze groepen is dat de eerste groep niet aan een selectie is onderworpen, waardoor het gemeenschapsgevoel (en de behoefte daaraan) lager zijn. Er is geen zelforganisatie zoals een bewonersbestuur, maar een ‘hospitalitymanager’. De sociale huurders hebben daarentegen een selectie doorlopen en zijn uitgekozen op hun motivatie. Door de sterke selectie ervaren sociale huurders een groter gemeenschapsgevoel doordat hun intenties overeenkomen.

Ervaren voordelen ten opzichte van de vorige woning

Het laatste aspect dat hier wordt beschreven is in hoeverre bewoners voordelen ervaren ten opzichte van hun vorige woning. Aan de hand van een 5-punts Likert-schaal konden bewoners acht stellingen beoordelen van ‘helemaal mee eens’ tot ‘helemaal mee oneens’. De bevroegde stellingen komen alle acht voort uit de marketingtermen die gebruikt zijn bij de verkoop van de projecten. Hier zijn de twee hoogst beoordeelde en twee laagst beoordeelde aspecten beschreven: meer contact met de burens, mate van wederkerige hulp, actiever en meer zingeving in het leven. Afbeelding 4 laat de score per onderdeel per project zien, als percentage van het totaal aantal respondenten.

Uit de effecten kan een aantal bevinden worden opgemaakt. Allereerst zijn er gemiddeld genomen over alle projecten op alle aspecten meer bewo-

AFBEELDING 4 ► DE GEMIDDELDE BEOORDELING PER BSCS-VRAAG PER PROJECT, INCLUSIEF DE STANDAARDDEVIAIE (SD)



ners het meer eens dan oneens. Als geheel leveren gemeenschappelijke woonprojecten in de bewonerservaring dus voordelen op, maar de ervaringen tussen bewoners verschilt sterk. Als totaalervaart 77% (geheel of enigszins) meer buurcontact en 70% meer wederkerige hulp. De abstractere onderwerpen, zoals zingeving en actiever zijn worden vaker neutraal geantwoord en scoren respectievelijk 63% en 48%. Over het geheel valt op dat de Knarrenhof-bewoners vaker instemmen met de stellingen en de LIFE-bewoners het minst.

Over de onderzoeksresultaten als geheel kan een aantal zaken worden geconcludeerd. Over het algemeen zijn in alle projecten bewoners tevreden over het woonproject. Toch zijn er tussen de projecten verschillen waarneembaar in de tevredenheid over de sociale aspecten van het gemeenschappelijk wonen.

- In Knarrenhof heerst een grote mate van woontevredenheid van gemiddeld een 8,6. Dit is terug te zien in de hoge BSCS-score en de ervaren voordelen van het project.
- In ParkEntree is de woontevredenheid hoog, gemiddeld een 7,8. Wel ervaren bewoners er een relatief lage mate van gemeenschappelijkheid in vergelijking tot de andere projecten, met een hoge standaarddeviatie. Dit is te verklaren doordat gemeenschappelijkheid in veel mindere mate een rol speelde bij de verhuizing. Hierdoor worden de ervaren voordelen door een kwart van de bewoners helemaal niet of enigszins niet ervaren. Door bewoners die wel een uitgesproken motivatie hadden voor het wonen in een gemeenschap, kan dat als een teleurstelling worden ervaren. Op de BSCS-indicatoren 'ik heb invloed in het project' en 'het project helpt mij mijn behoefte te vervullen' is daardoor nog winst te behalen.

- Ook in LIFE is er een groep van 50% voor wie gemeenschappelijkheid een belangrijke verhuisreden was. De woontevredenheid scoort gemiddeld een 7,1. Terwijl een aanzienlijk deel wel voordelen ervaart, is er ook een grote groep die neutraal of negatief is over de voordelen. Dit kan worden verklaard doordat er eigenlijk twee gemeenschappen zijn ontstaan: één in het socialehuurgedeelte en één in het privatehuur- en koopdeel.

In de synthese wordt verder ingezoomd op welke middelen ontwikkelaars hebben gebruikt om de gemeenschap te creëren, in de verschillende fases van het project.

SYNTHESE

Beck (2020) beschrijft dat er nieuwe manieren van gemeenschappelijk wonen ontstaan die meer top-down zijn, maar dat het bouwen van een gemeenschap essentieel blijft: "Today, new enterprises emerge from a top-down approach. Co-housing can therefore be expected to develop further in this direction. Building up a group is essential in these projects, including the dimensions of shared vision and values, self-organisation, and social relations." Daarom is er naast de tevredenheid van bewoners ook gekeken naar de extra inspanningen die ontwikkelaars hebben gedaan.

In de literatuur wordt door verschillende auteurs een onderscheid gemaakt in intentie van de ontwikkelaar. Pirinen (2016) noemt dit concepten voor senioren (bewoners als onderwerp van het ontwerp) en concepten door senioren (bewoners als onderdeel van het ontwerptraject). Czischke (2018) ziet dit niet als twee categorieën, maar als de schaal waarop bewoners hebben geparticipeerd. Daarbij hebben meer commercieel gedreven actoren de neiging om voor senioren te ontwerpen, en meer ethos-georiënteerde bedrijven de neiging concepten door senioren te ontwikkelen. Vanuit de casussen wordt dit beeld inderdaad bevestigd. Echter is het niet genoeg om de projecten op één as weer te geven: er zitten namelijk verschillen in de participatie in het ontwerptraject en het uiteindelijke beheer.

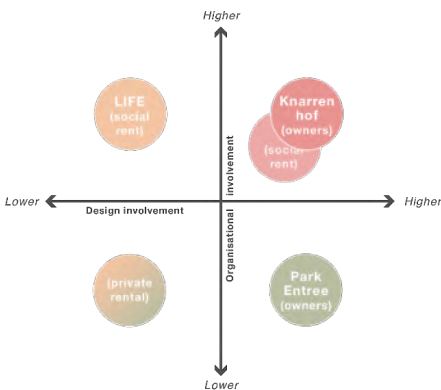
Knarrenhof heeft bewoners betrokken in het ontwerptraject met bewonersavonden en enquêtes over het ontwerp. Ook werden bewoners aan een selectie onderworpen: wie het ideaal niet onderschreef, werd sterk afgeraden om er te gaan wonen. Ook in het sociale huurgedeelte van LIFE werden bewoners geselecteerd op basis van leeftijd, motivatiebrief en interview. Bij toekomstige verhuur/verkoop zal er op dezelfde manier worden toegewezen. Daarbij moet worden opgemerkt dat niet elke corporatie deze eisen kan stellen, in verband met een maximum aan passend toewijzen. In beide projecten zijn bewoners betrokken bij het beheer van de gemeenschappelijke tuin en zijn er verschillende commissies gestart die activiteiten organiseren. In Knarrenhof is de gemeenschappelijke ruimte gedeeld eigendom van de bewoners.

In ParkEntree is co-creatie toegepast, waarbij een deel van de bewoners bij ontwerpessies aanwezig was. Hierdoor is een ontwerp passend bij de doelgroep ontstaan. Bij de verkoop/verhuur waren er geen toelatingseisen, ook niet voor de toekomstige doorverkoop. Het beheer van ruimten is geoutsourced aan een hospitalitymanager. Deze ingehuurde persoon is verantwoordelijk voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimte en het organiseren van activiteiten in samenwerking met bewoners. De gemeenschappelijke ruimte is eigendom van een investeerder en in een 5-jarige lease verhuurd aan de bewoners. Bewoners betalen hiervoor een verhoogde VVE-bijdrage, vastgelegd in het koopcontract.

In het vrijesectorhuurgedeelte van LIFE en ParkEntree waren bewoners pas enkele maanden voor oplevering bekend. Hierdoor hebben zij niet kunnen meedenken in de ontwerpfase. Qua organisatie is alles in beheer bij de verhuurende partij. Met een app kunnen bewoners contact met elkaar zoeken. Voor beide projecten zijn er geen toelatingseisen gesteld. In beide gevallen is de gemeenschappelijke ruimte eigendom van de investeerder. Daarmee bepaalt deze ook de inrichting en openingstijden. Vooral in coronatijd heeft dit discussies opgeleverd.

De commercieel georiënteerde ontwikkelaars van ParkEntree en LIFE richtten zich op een geïndividualiseerd product met technologie om het ouder worden comfortabeler te maken. Communaliteit wordt beheerd door een externe host en is een verplichtingsloze service. De ethos-georiënteerde professionals van Knarrenhof en de woningcorporatie in LIFE richtten zich op saamhorigheid door het instellen van woonparticipatie. De projecten onderscheiden zich door een verschillende benadering van de drie eigenschappen van gemeenschappelijk wonen: het creëren van een intentionele gemeenschap, enige invloed in het ontwerptraject en zelforganisatie van de eindgebruikers. De verschillende doelstellingen van de ontwikkelaars hebben geleid tot uiteenlopende woonproducten. Terwijl met deze producten min of meer hetzelfde wordt geadverteerd is de uitwerking op het functioneren van de gemeenschap zeer verschillend. Afbeelding 5 geeft dit onderscheid aan.

AFBEELDING 5



CONCLUSIE

Nederland ondergaat de komende decenia een dubbele vergrijzing, waarbij ouderen worden geacht langer zelfstandig te blijven wonen. Hierdoor is er een groeiende vraag naar nieuwe woonvormen voor senioren, waarin gemeenschappelijkheid onderdeel is van het woonconcept. Commissie Bos becijferende dat er tenminste 70.000 extra geclusterde woningen nodig zijn. De terugtrekkende overheid legt voor het voorzien in woon-

huisvesting een grote verantwoordelijkheid bij de markt. In dit onderzoek is de woontevredenheid van bewoners geanalyseerd op basis van drie gemeenschappelijke woonprojecten, ontwikkeld door professionele partijen.

In dit onderzoek is eerst desk research gedaan naar drie gerealiseerde woonconcepten: Knarrenhof, ParkEntree & LIFE. Naast de verschillende context van de concepten (locatie, aantal woningen, eigenaarschap etcetera) kwamen ook verschillende ontwikkeltools naar boven bij het vormgeven van de gemeenschappelijkheid. Terwijl de drie projecten soortgelijke marketingtermen gebruikten, heeft het woontevredenheidsonderzoek laten zien dat de tevredenheid zeer uiteenlopend wordt ervaren. Bewoners hebben uiteenlopende redenen om naar de seniorenconcepten te verhuizen, al was de wens van een levensloopbestendige woning voor het merendeel doorslaggevend. Voor een kleine minderheid van 20% is gemeenschappelijk wonen dé belangrijkste verhuisreden. Hierbij moet worden opgemerkt dat de verschillen tussen de projecten groot zijn. Hoe belangrijker gemeenschappelijk wonen was bij de overweging om te verhuizen, hoe meer gemeenschappelijke voordelen werden ervaren, zoals meer contact met burens en meer wederkerige hulp.

De uiteenlopende verwachtingen en resultaten kunnen worden verklaard uit de verschillende 'tools' die ontwikkelaars hebben ingezet om een gemeenschap te creëren. Een instroomselectie op basis van leeftijdseisen, motivatiebrief en/of interviews kunnen zorgen voor meer eenheid in verwachtingen. Extra toelatingseisen staan wel op gespannen voet met het (groter wordende) afzetrisico. Tijdens de ontwerpfase en in de beheerfase werd ook verschillend omgegaan met invloed van bewoners. Waar gemeenschappelijk wonen van origine wordt gekenmerkt door een hoge mate van invloed, zijn de opties beperkter. De twee projecten waarvan de eigenaar een investeerder is, maken gebruik van een 'hospitalitymanager', aan wie de gemeenschappelijke taken zijn geoutsourced. Dit geeft bewoners minder verantwoordelijkheden, maar daarmee ook minder invloed. Omdat

AFB
NE

'invloed' één van de vier kenmerkende aspecten van gemeenschappelijkheid is, wordt hier minder gemeenschappelijkheid ervaren. Een belangrijke beperking die hierbij moet worden vermeld is de diverse contexten waarin deze projecten zijn ontstaan. In LIFE en ParkEntree had Covid-19 een aanzienlijke invloed op het groepsvormingsproces. Door de lockdown en de anderhalvemetersamenleving hebben er minder activiteiten en dus gemeenschapsvorming kunnen plaatsvinden. Anderzijds lag de verantwoordelijkheid van het beheer buiten handen van de bewoners, waardoor bewoners minder invloed hadden in het zelfstandig, veilig organiseren van activiteiten. Ook is het aantal casussen slechts drie. Meer vergelijkingsmateriaal in een gelijke context zal de rijkdom van dit onderzoek bevorderen.

Desalniettemin heeft dit onderzoek bijgedragen door op een exploratieve manier licht te schijnen op de marktontwikkeling van gemeenschappelijk wonen. De pionierende casussen laten zien dat de stijgende interesse van gemeenschappelijke woonconcepten voor 55+'ers een extra pull-factor kan zijn om de doorstroming op gang te brengen.

Voor hen kan de marktontwikkeling veelbelovend zijn, doordat deze het aantal, de diversiteit en toegankelijkheid van nieuwe woonconcepten vergroot. En juist senioren hebben niet allemaal de tijd om zelfstandig gemeenschappelijke woonprojecten te realiseren. Het centraalstellen van de bewonerstevredenheid leert dat traditionele ontwikkelaars vooral aandacht besteden aan een kwalitatieve woning en minder aan het ontwerpen van een gemeenschap. Een belangrijke kanttekening die hierbij moet worden geplaatst is de commercialisering van gemeenschappelijk wonen. Commerciële doelstelling van winstmaximalisatie kunnen wringen met de beginselen van gemeenschappelijk wonen, zoals invloed, eigenaarschap en verantwoordelijkheden. Een functionerende gemeenschap vraagt om een gedeelde intentie en een zekere mate van betrokkenheid. Concepten waarin samenwerking wordt gereduceerd tot een financiële transactie zullen waarschijnlijk niet de gewenste maatschappelijke meerwaarde opleveren. Gemeenschappelijk wonen is niet simpelweg te koop, maar vereist extra inspanningen van ontwikkelaars, eigenaren én bewoners.

OVER DE AUTEUR

Joep Bastiaans werkt als junior projectontwikkelaar bij AM Gebiedsontwikkeling. Dit artikel schreef hij op basis van zijn afstudeerscriptie voor zijn masteropleiding Management in the Build Environment aan TU Delft. De volledige scriptie is te vinden in de online repository van de TU Delft onder de titel "Professional collaborative housing concepts for seniors".

LITERATUUR

- Arrigoitia, M. F., & Tummers, L. (2019). *Cohousing professionals as “middle-agents”: Perspectives from the UK, USA and the Netherlands*. *Built Environment*, 45(3), 346–363. <https://doi.org/10.2148/benv.45.3.346>
- Anbo, (2019). *Uw woontoeekomst: enquête*. Geraadpleegd op 5 juni 2020, van: https://www.anbo.nl/sites/default/files/content-files/woontoeekomst_60.pdf
- Beck, A. F. (2020). *What Is Co-Housing? Developing a Conceptual Framework from the Studies of Danish Intergenerational Co-Housing*. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 40–64. <https://doi.org/10.1080/14036096.2019.1633398>
- Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. (2020). *Oud en zelfstandig in 2030 Aangepast REISadvies*. Geraadpleegd op 21 september 2020, van: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/06/30/oud-en-zelfstandig-in-2030-aangepast-reisadvies>
- Czischke, D. (2018). *Collaborative housing and housing providers: towards an analytical framework of multi-stakeholder collaboration in housing co-production*. *International Journal of Housing Policy*, 18(1), 55–81. <https://doi.org/10.1080/19491247.2017.1331593>
- Glass, A. P. (2020). *Sense of community, loneliness, and satisfaction in five elder cohousing neighborhoods*. *Journal of Women & Aging*, 32(1), 3–27. <https://doi.org/10.1080/08952841.2019.1681888>
- Helamaa, A. (2019). *From marginal to mainstream? Analysing translations between the collaborative housing niche and the established housing sector in Finland*. *Built Environment*, 45(3), 364–381. <https://doi.org/10.2148/benv.45.3.364>
- Lang, R., Carriou, C., & Czischke, D. (2020). *Collaborative Housing Research (1990–2017): A Systematic Review and Thematic Analysis of the Field*. *Housing, Theory and Society*, 37(1), 10–39. <https://doi.org/10.1080/14036096.2018.1536077>
- McMillan, D. W., & Chavis, D. M. (1986). *Sense of community: A definition and theory*. *Journal of Community Psychology*, 14(1), 6–23. [https://doi.org/10.1002/1520-6629\(198601\)14:1<6::AID-JCOP2290140103>3.0.CO;2-I](https://doi.org/10.1002/1520-6629(198601)14:1<6::AID-JCOP2290140103>3.0.CO;2-I)
- Pirinen, A. (2016). *Concepts For and By the Elderly: From Subjects of Design to a Design Resource*. *Journal of Housing For the Elderly Housing*. <https://doi.org/10.1080/02763893.2016.1224792>