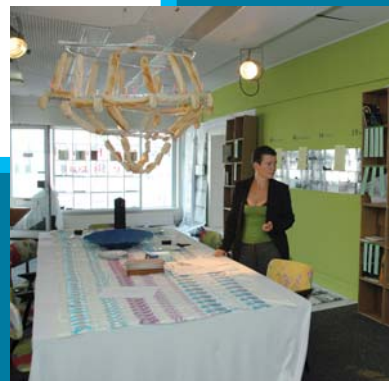
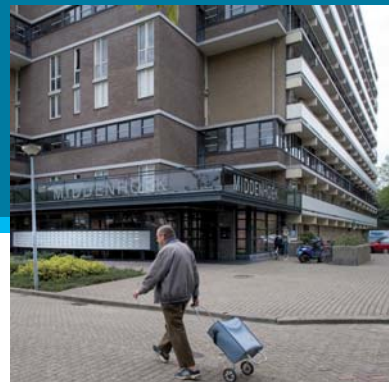


Gestippeld wonen en harmonicawonen

Gemeenschappelijke woonvormen



VOORWOORD

Waarom zouden gemeenten en woningbouwcorporaties woon-gemeenschappen in huis halen? De totstandkoming is vaak een proces van jaren; de groepen hebben andere – en vooral meer – wensen dan gewone bewoners; je moet er meer tijd en geld in steken dan in standaardbebouwing en verhuur of verkoop. En vooral omdat het zo anders is: je denkt dat je het wiel opnieuw moet uitvinden. En daar heeft niet iedereen zin in of talent voor. Want wat levert het tenslotte op?

Gemeenschappelijk wonen, woongroep, centraal wonen, gestippeld wonen, ecowonen, harmonicagroep of woongroep van ouderen: de variatie aan gemeenschappelijke woonvormen is groot. Duidelijk is dat in onze geïndividualiseerde maatschappij de behoefte aan gemeenschapsvorming groot is en nog altijd groeit. Veel mensen gaan dan ook op zoek naar een gemeenschappelijke woonvorm die aansluit bij hun manier van leven.

In dit tweede deel van een serie brochures over gemeenschappelijk wonen belichten de SEV en de FGW *gestippeld wonen en harmonica-wonen*. Deze flexibele varianten van gemeenschappelijk wonen zijn laagdrempelig, zowel voor de aanbieders als voor de bewoners. Het feit dat de groepen moeiteloos kunnen krimpen en groeien, ondervangt voor beide het risico van leegstand. Angst voor leegstand wordt naar initiatiefgroepen vaker als negatief beleidsargument genoemd terwijl er in de praktijk feitelijk weinig leegstand is en eerder sprake van wachtlijsten. Leden van de groep gestippeld wonen zullen meer moeite moeten doen om met elkaar in contact te komen. In tegenstelling tot aaneengesloten gemeenschappelijk wonenprojecten moet men elkaar bij gestippeld wonen bewust opzoeken.

Doel van deze brochurereeks is in woord en beeld aansprekende voorbeelden te geven die kunnen inspireren bij het huisvestingsbeleid. Op verzoek van de SEV laat de Federatie Gemeenschappelijk Wonen corporaties en gemeenten die ervaring hebben met gestippeld wonen aan het woord, evenals bewoners van vier projecten. Het beschreven project in Eindhoven voldoet wellicht niet helemaal aan de criteria voor gemeenschappelijk wonen of gestippeld wonen; veel is informeel ontstaan en nog niet alles is formeel met de groep en de beherende woningcorporatie doorgesproken. Het is wel een inspirerend voorbeeld hoe een gemeentelijk monument omgevormd is tot een woonproject met uitstraling naar de omgeving.

Naast de in deze brochure beschreven projecten zijn er in Nederland nog zo'n 15 projecten harmonica- en gestippelde woongroepen.

In de bijlage van deze brochure staan aanbevelingen voor implementatie van deze woonvormen.

Harrie Jansen

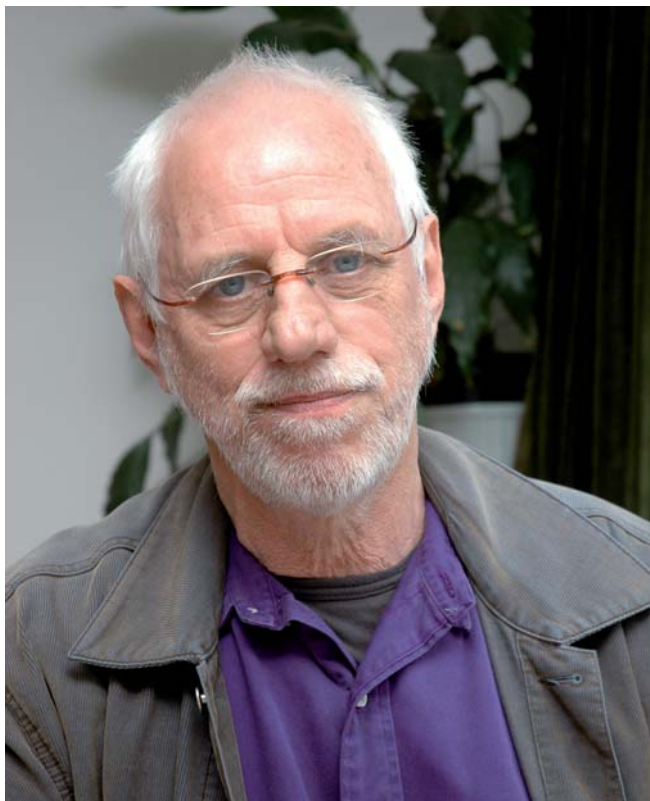
Voorzitter Federatie Gemeenschappelijk Wonen

INHOUDSOPGAVE

Nico van den Dool, geestelijk vader van het gestippeld wonen en harmonicawonen	3
Projectbeschrijvingen	6
Senioren woongroep Couwenhoven Zeist	7
Initiatiefgroep gestippeld wonen met comfort & care Rijswijk	9
Woongroep Moria Utrecht	12
Ventoseflat Eindhoven	16
Gestippeld wonen: een sterk en breed toepasbaar concept	19
Bijlage 1: Aanzetten voor beleidsvorming	20
Bijlage 2: Aandachtspunten	21
Voor woningcorporaties	21
Voor gemeenten	21
Voor bouwend Nederland	22
Bijlage 3: Netwerk gemeenschappelijk bouwen en wonen	23

NICO VAN DEN DOOL

geestelijk vader van het gestippeld wonen en harmonicawonen



Al aan de telefoon, als wij vragen of hij wil meewerken aan deze brochure, benadrukt Nico van den Dool dat hij het heel duidelijk wil uitleggen en misverstanden uit de weg wil ruimen. Van oorsprong architect en volkshuisvester, begeleidt Van den Dool al meer dan dertig jaar (ouderen)groepen die gemeenschappelijk willen wonen. Een tijdlang deed hij dat vanuit de toenmalige Rotterdamse Woon-groepenwinkel; tegenwoordig heeft hij zijn eigen adviesbureau Wesp. Gestippeld wonen en harmonicawonen zijn ontstaan in de jaren 90.

Eenmaal in gesprek licht hij toe dat deze twee gemeenschappelijke woonvormen wel eens met elkaar verward worden, hoewel ze toch duidelijk van elkaar verschillen. Zijn tekeningen maken dat inzichtelijk: in een harmonica wonen de leden van de groep ruimtelijk geclusterd; bij het stippelmodel wonen zij verspreid over het hele gebouw. Overeenkomst is dat beide soorten gemeenschappelijk wonen te maken hebben met de andere bewoners van het gebouw. Want dat is een kenmerk van de betreffende groepen: ze zijn tot nu toe alle gevestigd in appartementencomplexen. Er is overigens geen enkele reden dat dat zo zou moeten blijven: "Gemeenschappelijk wonen geeft vorm aan het verlangen samen dingen te doen. Daarmee lijkt gestippeld wonen op het verenigingsleven dat zeker ouderen kennen van vroeger. En dat kan in een dorp of woonwijk net zo goed als in een flat. Een gemeenschappelijke ruimte kan dan bijvoorbeeld gevonden worden in het dorpshuis of wijkcentrum."

Harmonicamodel

	w = woning	w	w	w	w
		w	w	w	w
			w	w	w
			gemeenschappelijke ruimtes		w

Stippelmodel

	w = woning	w			w
w				w	
w		w	w		w
	w		w	gemeenschappelijke ruimtes	

Het allereerste project gestippeld wonen heette De Sleutel, en floreerde tussen 1994 en 2008 in Rotterdam-Lombardijen lange tijd als een van de actiefste seniorenwoongroepen. De bewoners kozen er in eerste instantie zeker niet voor verspreid te wonen. Geconfronteerd met de hoge kosten van nieuwbouw-op-maat namen zij genoegen met de betaalbare bestaande woningen die hen, verspreid in een flatgebouw, ter beschikking werden gesteld. De bewonersgroep bewees dat verspreid wonen geen belemmering hoeft te zijn voor gemeenschappelijkheid. Waarom De Sleutel dan toch is opgeheven? "Dat heeft te maken met een organisatorische constructiefout. Heel jammer, en heel leerzaam voor andere projecten. In De Sleutel zag elk lid van de woongemeenschap op zijn huurcontract staan hoeveel hij betaalde om te wonen en hoeveel erbij kwam voor de gemeenschappelijke ruimte. Wie in eenzelfde flat woonde en niet deelnam aan het gemeenschappelijk wonen, betaalde bijvoorbeeld 20 euro minder per maand. Voor mensen met een laag inkomen werd de drempel daardoor te hoog. Ze zegden op, waardoor de financiële druk op de overblijvende groepsleden toenam."

Organisatie is belangrijker dan architectuur, volgens Van den Dool. Hoewel hij niet als architect betrokken is bij de projecten die hij begeleidt, komt het vaak wel van pas dat hij de betreffende kennis in huis heeft. Hij kan kritisch met de bewoners meekijken en overleg tussen alle partijen versoepelen en bekorten. Verder adviseert hij als er afspraken gemaakt worden over huurprijzen en (ver-)koopconstructies. Over instroom, al dan niet adverteren in de woonkrant, wat er wel en niet mag in de gemeenschappelijke ruimte. Door zijn lange ervaring kan hij als advocaat van de duivel enthousiaste initiatiefnemers confronteren met situaties die ze in hun woonpraktijk zullen tegenkomen, maar waar ze vooraf absoluut niet bij stilstaan.

Gestippelde woongemeenschappen starten vrijwel altijd in bestaande complexen. Het zijn groepen die langzaam groeien. Meestal omdat er geen andere locatie beschikbaar is en soms omdat men echt met nadruk kiest voor het concept. De bewoners moeten soms even slikken omdat ze zich bij gemeenschappelijk wonen iets anders hadden voorgesteld. Eenmaal onder dak blijkt de spreiding minder bezwaarlijk. Soms vinden de bewoners het zelfs prettig om minder sociale controle te hebben dan in een aaneengesloten groep. Voor bijzondere groepen blijkt zo'n gespreid concept uitstekend te werken. Het bevordert integratie en voorkomt stigmatisering van bijvoorbeeld gehandicapten, allochtonen of homo's, terwijl zij in de groep toch de vertrouwde van het bekende ervaren. Bij harmonicaprojecten gaat het meestal om nieuwbouw. Vaak is de beschikbare locatie te groot voor de groep, of kiest de corporatie ervoor om zelf een aantal woningen te kunnen toewijzen, soms is er ook sprake van verschillende financieringscategorieën: lage huur, hoge huur en koop.

Kenmerk van beide vormen is de flexibele groeps grootte. De verschillen tussen gestippeld en harmonicawonen vloeien voort uit de ruimtelijke indeling. Het harmonicamodel geeft meer kans op toevallige ontmoetingen tussen de groepsleden doordat ze ruimtelijk geclusterd wonen, net als in een aaneengesloten gemeenschappelijk wonenproject. Bij het stippelmodel is een geleidelijke instroom van nieuwe leden beter mogelijk, omdat het niet uitmaakt waar in het complex een woning vrijkomt. De gespreide huisvesting geeft meer kansen op menging en integratie met andere bewoners van het gebouw.¹



1) Bron: Els de Jong – Bijzondere woonvormen in gewone woningen, woongroepen van allochtone ouderen in Rotterdam. Steunpunt Wonen, Rotterdam 2006.

Wooncorporatie Woonbron over Gemeenschappelijk Wonen

“Pareltjes in sociaal door elkaar geschud milieu”

In Rotterdam Hoogvliet worden nogal wat gestippeld of harmonicaprojecten gerealiseerd in het kader van de herstructurering. Daarbij is het een goed instrument om in samenspraak met de zittende bewoners de sociale samenhang in de wijk te handhaven of opnieuw te creëren. Bij herstructurering worden veel woningen gesloopt of opgewaardeerd tot modernere en vaak duurdere woningen, waar de bewoners niet altijd op zitten te wachten. Mensen die hun hele leven al in de wijk hebben gewoond, willen vaak niet verhuizen. Omdat ze gehecht zijn aan de plek en omdat ze fijne buren hebben. “Ze willen bij elkaar blijven. Net als een oudere boer die naar het bejaardenhuis moet. Die wil daar het liefst met andere boeren zitten, zodat ze het over de koeien kunnen hebben. Een corporatie die dan voorstelt dat die buren met elkaar verder kunnen in een gemeenschappelijk wonenproject, heeft echt wat te bieden”, aldus Nico van den Dool. In de praktijk blijkt dan ook dat daar dankbaar gebruik van gemaakt wordt. “Voor gemeenten zijn dit pareltjes in een sociaal door elkaar geschud milieu. Je zet een samenhangende groep neer. Dat straalt uit. Wijkbeheerders merken dat ze in een andere buurt voortdurend brandjes moeten blussen, maar waar gemeenschappelijk gewoond wordt, is dat niet nodig. De groep lost haar eigen problemen op.”

Dick Baumann van woningbouwvereniging Woonbron in Rotterdam bevestigt dit beeld. Deze verhuurder is onder meer actief in Hoogvliet, Charlois en de Meeuwenplaat. Sinds 1998 gebeurt het regelmatig dat bewoners vragen bij elkaar te kunnen blijven als hun wijk vernieuwd wordt. Woonbron speelt daarop in en heeft inmiddels vier woongemeenschappen in zijn bestand en een vijfde op komst. “Qua beheer is het ideaal. Die mensen maken zelf hun hal en parkeergarage schoon. Het heeft 300 procent uitstraling naar de buurt. De leden van woongemeenschappen hebben hart voor hun woonomgeving. Dus ze zorgen dat hun tuintjes er netjes uitzien, ze zijn sociaal en actief. Organiseren zelf dingen, doen mee met de buurtbarbecue, enzovoort. Gemeenschappelijk wonen brengt sociale samenhang en sociale controle. En ze hebben ons een berg inschrijvingen opgeleverd: iedereen wil wel zo wonen.” Vanwege deze positieve ervaringen staat Woonbron zeer welwillend tegenover initiatiefgroepen. In hoeverre die aaneengesloten of gestippeld gaan wonen, maakt eigenlijk niet uit. Waarom woongemeenschappen desondanks geen deel zijn gaan uitmaken van het beleid, kan Baumann niet vertellen. Wel vindt hij gemeenschappelijk wonen een aanrader voor collega-woningbouwverenigingen.

Gemeente Utrecht over Gemeenschappelijk Wonen²

De gemeente Utrecht voert sinds 2001 een actief beleid op groepsgewijs wonen, vooral van ouderen vanaf 55 jaar. Dat gebeurt in de overtuiging dat wonen in groepsverband bijdraagt aan het welzijn van ouderen en daarmee aan het langer zelfstandig wonen. Om groepswonen te stimuleren, heeft de gemeente dit onderwerp opgenomen in het collegeprogramma en in de prestatieafspraken met de woningcorporaties. Daarnaast zijn er specifieke toewijzingsregels voor gemeenschappelijk wonen. Verder subsidieert de gemeente ondersteuning van gemeenschappelijk wonen in oprichting en de Vereniging Groepswonen van Ouderen Utrecht (VGOU). Voor de realisering van gemeenschappelijk wonen werkt de gemeente nauw samen met deze partijen en met de consulent groepswonen van Stads-Advies, Het vierde huis (woningtoewijzing) en de woongemeenschappen zelf.

In de Beleidsnota Groepsgewijs wonen van ouderen van november 2007 constateert de gemeente dat wonen in groepsverband populair is en blijft bij ouderen, vooral bij migrantengroepen. Redenen hiervoor zijn dat bewoners het prettig vinden zelfstandig te wonen en daarnaast gemeenschappelijk activiteiten te ontwikkelen. Zo blijven ze samen met anderen actief. Bovendien kunnen ze elkaar waar nodig en mogelijk helpen. Voor oudere migranten komt daar bij dat gemeenschappelijk wonen voorziet in de behoefte bij elkaar te zijn en de eigen cultuur te beleven. Vaak moeten initiatiefgroepen een lange adem hebben voordat zij een woningaanbod vinden dat aansluit bij hun vraag. De gemeente Utrecht ziet gestippeld wonen of harmonicawonen als een vorm die de wachttijd aanmerkelijk kan bekorten, vanwege hun flexibele omvang en de mogelijkheid te starten als ‘ingroeiproject’ in bestaande bouw. Andere nieuwe vormen die in Utrecht gestimuleerd worden, zijn groepswonen met een gemeenschappelijke ruimte in de buurt en groepswonen met ondersteuning of zorg in de buurt.

2) Bron: StadsOntwikkeling / Afdeling Wonen – Beleidsnota groepsgewijs wonen van ouderen. Gemeente Utrecht, november 2007.

PROJECTBESCHRIJVINGEN

SENIORENWOONGROEP

COUWENHOVEN Zeist



In een groot flatgebouw in de wijk Couwenhoven wonen de leden van het derde gemeenschappelijk wonenproject in Zeist niet allemaal pal naast, boven of onder elkaar. Oorspronkelijk was deze vorm van gemeenschappelijk wonen niet de opzet. De groep wilde net als de andere twee woongemeenschappen in Zeist een eigen appartementengebouw met een gemeenschappelijke ruimte en liefst ook nog een tuin. Daarvoor werd uiteindelijk een locatie gevonden, maar buurtbewoners torpedeerden dit plan.

Het project

Na overleg met de gemeente en de woningcorporatie is deze gemeenschappelijk wonengroep van ouderen in een bestaand flatgebouw met 70 appartementen uiteindelijk een zogenaamd inbrei-project gestart. Dit betekent dat zodra een flat leegkomt in het complex, de groep als eerste mag aangeven of dit appartement aan een gegadigde op de wachtlijst van gemeenschappelijk wonen wordt aangeboden of niet. Eind 2007 zijn er 20 flats door de woongemeenschap bewoond. Sinds november 2005 hebben zij de beschikking over een gemeenschappelijke ruimte. De eerste twee jaar was dat een tweekamerflat, in 2007 is die omgeuild voor een vierkamerflat.

De woongemeenschap

De leden van gemeenschappelijk wonen vinden het een voordeel dat zij meer privacy hebben nu zij tussen andere mensen wonen die niet tot de gemeenschap behoren. Jong en oud woont door elkaar, autochtoon en allochtoon. Daardoor ontmoeten zij meer mensen en kinderen en hebben zij geen last van sociale controle.

Als groep zijn ze actief, gaan regelmatig samen uit, fietsen, wandelen, gaan naar musea, de schouwburg, film of concert. Vieren met elkaar sinterklaas en oud en nieuw. Dit alles op vrijwillige basis. De leeftijdsopbouw van woongroep Couwenhoven ligt eind 2007 tussen de 56 en 83 jaar. In de gemeenschappelijke ruimte willen ze naast koffiedrinken en zo nu en dan een gezamenlijke maaltijd gebruiken en creatief bezig zijn.

Basisgegevens

Bouw en initiatief	Bestaande bouw, inbreiproject, 8 – 30 woningen, flats met lift. Initiatief: bewonersgroep met woningbouwcorporatie en gemeente.
Woonprogramma	Stippelmodel; 22 woningen in flat met 70 appartementen (april 2008). Gemeenschappelijke ruimte met vergaderkamer, 2 woonkamers en slaapkamer.
Beheer en eigendom	Eigendom woningcorporatie; woningtoewijzing, beheer en klein onderhoud door bewoners. Nieuwe bewoners welkom van 55 – 70 jaar.
Welzijn en activiteiten	Dagelijks georganiseerde activiteiten met vrije deelname, variërend van creatieve expressie tot nordic walking, van samen eten tot excursies. Heldere organisatiestructuur.
Zorg	Informeel zorg in de vorm van nabuurschap; voor structurele zorg is ieder zelf verantwoordelijk.
Voorzieningen	Winkelcentrum, openbaar vervoer op loopafstand.
Bewoners en groepsproces	Bloeiende en groeiende senioren-gemeenschap van 4 echtparen, 17 vrouwen en 1 man (april 2008). Veel enthousiasme voor gezamenlijkheid.



Toewijzing

De woningcorporatie is enthousiast over het gemeenschappelijk wonen vanwege de nette bewoning, het geringe verloop en de sociale cohesie. Daarom neemt zij de helft van de huur en de vaste lasten van de gemeenschappelijke ruimte voor haar rekening. De huidige groepsleden dragen voor de gemeenschappelijke ruimte een vast bedrag per maand per woning af. Afgesproken is dat als onverhoopt de woongemeenschap krimpt, dit bedrag voor de overgebleven leden toch hetzelfde blijft, tenzij de gemeenschap uit minder dan acht appartementen bestaat. Voor de aan de groep toe te wijzen flats mogen de bewoners zelf kiezen wie van hun wachtlijst daar in komt.

Contacten met de buurt

Doordat de groep verspreid woont, loopt het contact met de overige bewoners gemakkelijker. De sfeer is goed in dit complex. Namens de woongemeenschap zit één lid in de bewonerscommissie, die vergadert in de gemeenschappelijke ruimte van de woongroep. De leden van Couwenhoven doen mee aan schoonmaakbeurten rond het flatgebouw en ook aan de barbecue die voor alle bewoners wordt georganiseerd. Dat versterkt de band met de andere flatbewoners.

Bewoner(s) aan het woord

Na zo'n vijf jaar ervaring met het inbrei-project verlangen mevrouw Minderman, voorzitter van woongroep Couwenhoven en mevrouw Leijns niet meer terug naar het gebruikelijke concept van groepswonen. "Je woont hier verspreid tussen gewone mensen en geeft elkaar daardoor letterlijk en figuurlijk de ruimte. Je laat elkaar vrij, maar het is prettig te weten dat er wel altijd iemand in de buurt is voor een praatje of steun. Bovendien doe je weer dingen samen die je alleen niet meer deed. Onze ervaring is dat je als gestippelde woongroep toch goed kunt functioneren ondanks het verspreid wonen." Voordeel van dit inbrei-project in een groot bestaand appartementencomplex is verder dat de bewoners de keuze hebben tussen verschillende woonsoorten: twee-, drie- en vierkamerwoningen. Ook

krijgt het project geen leegstandproblemen als er geen gegadigde voor gemeenschappelijk wonen is te vinden, want dan doet de woningcorporatie het vrijgekomen appartement weer in de reguliere verhuur. Nadelig gevolg hiervan is echter wel dat de woongemeenschap inkomsten voor de financiering van de gemeenschappelijke ruimte mist en dat is jammer. "Je wilt een goed onderhouden ontmoetingsruimte niet gauw teruggeven, omdat het door de groep financieel niet meer is op te brengen."

De ervaring van de woningcorporatie

"Meestal betrekken gemeenschappelijk wonenprojecten een nieuw complex, maar die zijn in Zeist schaars. Er zijn wel twee woongemeenschappen in nieuwbouw, maar de derde groep zou daar nog jaren op moeten wachten. Toen is het idee geboren voor een ingroei-groep", aldus de heer Homs van R.K. Woningbouwvereniging Zeist over seniorenwoongroep Couwenhoven.

"Couwenhoven is een flat met 70 appartementen. Als er een appartement vrijkomt, krijgen leden van gemeenschappelijk wonen voorrang. Normaal heb je te maken met de huisvestingsverordening: degene met de langste woonduur of inschrijftijd komt het eerst aan bod. Nu hebben we met de gemeente de afspraak om voor deze flat een uitzondering te maken. Inmiddels zijn 20 appartementen bewoond door leden van de gemeenschap. Zij hebben ook een gemeenschappelijke ruimte, een vierkamerappartement. Die is financieel gezien voor de leden nog lastig op te brengen en daarom geeft de woningbouwvereniging korting op de huur van deze ruimte. De korting neemt af als het aantal leden van de groep toeneemt."

"Voor ons zijn er verschillende voordelen aan dit ingroei-project. Allereerst weet je dat je keurige huurders binnenhaalt. De mensen bieden hulp aan elkaar en houden als dat nodig is een oogje in het zeil. Als er iets aan de flat moet gebeuren, hebben wij in het gemeenschappelijk wonenproject een duidelijk aanspreekpunt. Verder vergroot het project het aanbod voor senioren. Wij hebben in Zeist te maken met een bovengemiddelde vergrijzing. Deze flat is bestemd voor alle huurders, maar dankzij de afspraken met gemeenschappelijk wonen en de gemeente, kunnen we hier voorrang bieden aan senioren."



INITIATIEFGROEP GESTIPPELD WONEN

met comfort & care Rijswijk



Bewonersvereniging De Hoeckesteijn in Rijswijk maakt roerige tijden door. Dertig jaar geleden begonnen als huurdersbelangenvereniging van drie flatgebouwen met elk 149 appartementen aan de Prinses Beatrixlaan, werd De Hoeckesteijn in 2005 geconfronteerd met de verkoopplannen van eigenaar Vesteda. Vrijkomende appartementen in één van de drie blokken werden vanaf dat moment te koop aangeboden. In 2007 volgde het tweede blok. De bewoners van de flats waren niet langer uitsluitend huurders, maar ook steeds meer kopers. Om te voorkomen dat ze als twee partijen tegenover elkaar zouden komen te staan, wat volgens voorzitter Ger Versteeg vaak gebeurt, heeft De Hoeckesteijn zich omgevormd tot Bewonersvereni-

ging. Een vereniging voor huurders én kopers. De nieuwe Verenigen- gen van Eigenaren (VvE's; voor elke flat één) hebben op aandringen van de bewonersvereniging het bestaande huisreglement overgeno- men. Resultaat: alle lid-bewoners respecteren dezelfde afspraken over bijvoorbeeld boren en timmeren, fietsen op de galerij en zondagsrust. Deze eenheid voorkomt irritaties tussen bewoners, onder wie veel oudere huurders en voornamelijk jongere kopers. Het nieuwste initiatief van de bewonersvereniging behelst een gemeenschappelijk wonenproject voor ouderen. Om precies te zijn: gestippeld wonen met comfort- & carediensten.



Het project

Initiatiefnemer Ger Versteeg vertelt: "Als voorzitter van de bewonersvereniging en de VvE in ons flatblok heb ik veel te maken met onze medebewoners. Juist de oudere, veelal alleenstaande bewoners hebben vaak vragen en klachten. Die hebben meer met het zorgstelsel te maken dan met de woonomgeving. De meest gehoorde klacht is dat er bij ons niet voldoende thuiszorgers in de buurt beschikbaar zijn. Als ze al beschikbaar zijn, komen er veel klachten over deze zorgverleners: ze spreken onze taal niet, stoffen niet af zoals de bewoner dat vroeger zelf gewend was, komen met veel te dure boodschappen thuis, etc." Hieruit werd het idee geboren dat gezamenlijk comfort & care regelen veel praktischer was dan ieder voor zich. Het bestuur ging op onderzoek uit. Versteeg ontmoette 'toevallig' Ton Vermeulen van de WoonduurVerlenger die comfort & carediensten aanbiedt. Versteeg: "Als wij nu één of meerdere vaste medewerkers via de WoonduurVerlenger permanent bij ons in de appartementen hebben,

denken wij dat er veel betere resultaten te verwachten zijn omdat deze medewerkers de bouw en sfeer van onze flats kennen." Via via hoorde Ger Versteeg vervolgens over gestippeld wonen. Het bestuur van De Hoeckesteijn ging op bezoek bij woongroep Couwenhoven in Zeist en kwam geïnspireerd terug. Versteeg: "Deze vorm van gestippeld wonen is ook de vorm waarin wij iets willen ontwikkelen. Dus een groep bewoners die over onze drie appartementengebouwen verdeeld zal wonen. Een gemeenschappelijk wonenproject voor de wat oudere bewoners. Ook de ballotage van nieuwe bewoners stond ons aan."

De woongemeenschap

De groep is in oprichting; onder de ouderen leeft interesse en initiatiefkracht. Zeer recent presenteerde Versteeg het voorstel voor gestippeld wonen met comfort- & carediensten. Daar werd positief op gereageerd met de opmerking dat de doelgroep zelf de plannen mee gestalte wil geven, én een eerste aanmelding van iemand die daadwerkelijk wil aanpakken. "Het comfort- & carepakket zou volgens mij een vast onderdeel moeten zijn van een gestippeld wonenproject. Het belangrijkste onderdeel van gemeenschappelijk wonen is natuurlijk elkaar ondersteunen bij alle soorten ongemakken. Door deze focus kom je vanzelf uit bij de oudere bewoners als doelgroep. De jongeren hebben nog geen belangstelling voor deze zorgaspecten", aldus Versteeg. Met zijn functies in alle bewonersclubs is hij een drijvende kracht. Hij legt verbinding tussen alle interne groepen én met partijen buiten de flats, zoals de wijkagent en de burgemeester. Daardoor verlopen de onderlinge contacten soepel en lukt het afspraken te maken waar het merendeel van de bewoners achter staat. De volgende stappen zijn het benaderen van meer actieve leden voor de initiatiefgroep, en een afspraak met de WoonduurVerlenger over het aanbod van comfort- & carediensten.

Basisgegevens

Bouw en initiatief	Bestaande bouw; initiatief vanuit bewonersvereniging; samenwerking met WoonduurVerlenger en extern adviseur.
Woonprogramma	Stippelmodel; vooralsnog onbepaald aantal woningen in drie flats met in totaal 450 appartementen. Mogelijk per flat een gemeenschappelijk wonenproject. Overleg over gemeenschappelijke ruimte met bewonersvereniging – misschien medegebruik van de soos mogelijk.
Beheer en eigendom	Huur en koopflats; beheer in nauw overleg met bewonersvereniging en VvE's; woningtoewijzing door leden gemeenschappelijk wonen.
Welzijn en activiteiten	Nog uit te werken; focus van gemeenschappelijk wonen vooralsnog op gemeenschappelijke inkoop van comfort- & carediensten.
Zorg	Is aanleiding om gemeenschappelijk wonen te starten; gedeelte van mantelzorg door leden onderling; professionele zorg inkopen (comfort & care). Bewoners kunnen hierdoor langer zelfstandig in hun eigen huis blijven wonen.
Voorzieningen	Het oudste winkelcentrum van Nederland 'In de Bogaard' is op een steenworp afstand. Gezondheidscentra ongeveer 20 minuten lopen, maar moeilijk met openbaar vervoer te bereiken (2x overstappen).
Bewoners en groepsproces	Vooraf al een woonsituatie met veel onderlinge contacten, tot nu toe vormgegeven in bewoners- en eigenarenverenigingen. Gestippeld wonengroep komt daar nog bij. Gezamenlijk belang van al deze clubs is prettig wonen. Bewoners van de woongemeenschap zullen mensen zijn die zorg nodig hebben. Vooralsnog zijn dat de ouderen in de flats.

Contacten met de buurt

De initiatiefgroep bestaat uit bewoners die vaak al jarenlang in de flats wonen. Hetzelfde geldt voor de toekomstige leden van de woongemeenschap. Daardoor en door de hoge organisatiegraad van de bewoners zijn onderlinge contacten vanzelfsprekend. Opvallend is dat de burgemeester betrokken is bij de groep in oprichting. De contacten met de burgemeester zijn jaren geleden ontstaan naar aanleiding van een grote brand en altijd voortgezet. Deze betrokkenheid straalt uit naar diverse woningbouwcorporaties: "Zij kijken nieuwsgierig mee of een dergelijk project ook bij hen een plaats zou kunnen krijgen", vertelt de woordvoerder van de initiatiefgroep.

De institutionele belegger

Vesteda, (vroegere) eigenaar van de betrokken flats, volgt de ontwikkelingen met belangstelling. Beheersconsulente Gioia vertelt dat ze door een maandelijks gesprek met Ger Versteeg zijdelings op de hoogte blijft. Vesteda heeft nog geen ervaring met gemeenschappelijk wonen, maar heeft wel het plan daar beleid op te ontwikkelen. De ontwikkelingen staan momenteel nog te zeer in de kinderschoenen om er iets concreets over te kunnen vertellen.

De WoonduurVerlenger

De WoonduurVerlenger is een organisatie die zich ten doel stelt ouderen een maatpakket van diensten aan te bieden waardoor ze langer in hun eigen huis kunnen blijven wonen. Directeur Ton Vermeulen volgt de plannen van de initiatiefgroep met belangstelling: "Waar mensen dicht bij elkaar wonen, is het natuurlijk makkelijker en goedkoper om diensten op maat aan te bieden. Er gaat geen tijd verloren met reizen: één medewerker kan meerdere leden van een gemeenschappelijk wonengroep bedienen. Dat betekent dat er meer diensten bereikbaar worden voor mensen in een groep dan ieder individueel zich zou kunnen permitteren." Dat is precies wat de gemeenschap in spe graag wil: een of enkele medewerkers die hun situatie goed kennen. Vermeulen biedt aan bij aanvang een coördinator voor 2 uur per week aan te stellen die samen met de leden van gemeenschappelijk wonen de dienstvraag inventariseert. Die diensten bestaan uit huishoudelijke hulp die waar nodig naadloos kan overgaan in lichamelijke verzorging; klussen in huis; warm eten, vervoer enzovoort. De bewoners krijgen een abonnement op de comfort- & carediensten; het gebruik wordt per verrichting in rekening gebracht. Even simpel als een telefoonabonnement. De coördinator is er om de kwaliteit te bewaken. Vanuit de één-loketgedachte zal de WoonduurVerlenger ook de initiatiefgroep ondersteunen in de oprichtingsfase van het gemeenschappelijk wonen.



WOONGROEP MORIA Utrecht



'Sesam open u!' En de deuren zwaaien open. Met een armgebaar zette onze gastheer ze in werking, de deuren in het leeftijdsbestendig gebouwde appartementencomplex. De leidingen voor een eventueel alarmsysteem liggen ook al klaar, maar zijn nu nog niet nodig. De bewoners van woongroep Moria in Utrecht zijn actief, betrokken en nieuwsgierig. Samen met de projectleider van de woningbouwvereniging hebben ze de grond ingezegend bij het leggen van de eerste steen – of beter: het heien van de eerste paal op een zonnige dag in augustus 2004. Bij die gelegenheid werden ze op de koffie genodigd door hun burens van woongemeenschap De Kersentuin. Na vijftien jaar betrokken ze in 2006 eindelijk hun nieuwgebouwde appartementen aan de Vlindersingel. Tenminste: degenen die toen nog over waren van de oorspronkelijke groep initiatiefnemers. Sommigen waren in die vijftien jaar afgehaakt, meer nog overleden.

Het project

In de Surinaamse ouderenvereniging Moria kwamen in 1991 ruim twintig leden op het idee om samen te gaan wonen. Woongemeenschappen in verschillende soorten kwamen toen in zwang, en de groep, waarvan sommigen elkaar al kenden sinds hun kleutertijd, zag daar een aantrekkelijke mogelijkheid in. Onder begeleiding van Stade Advies, een bureau voor maatschappelijke ontwikkeling, ging de initiatiefgroep aan de slag. Zoals meer gemeenschappelijk wonenprojecten ervaren, was er een lange adem nodig om te komen van idee tot realiteit. Over de reden waarom het zo lang geduurd heeft, zijn de bewoners het niet eens: "Wij zijn van het kastje naar de muur gestuurd", vindt de aftredende secretaris. "Het had best sneller gekund, als wij niet zo lang hadden vastgehouden aan de eis

Basisgegevens

Bouw en initiatief	Nieuwbouw, flats met lift. Initiatief: bewonersgroep met Stade Advies, gemeente en woningbouwcorporatie Portaal.
Woonprogramma	Stippelmodel; max. 13 huurwoningen in complex met 59 appartementen. Gemeenschappelijke ruimte gedeeld met bewonersvereniging.
Beheer en eigendom	Eigendom woningcorporatie; woningtoewijzing en beheer door bewoners. Groep bestemd voor creoolse Surinamers vanaf 55 jaar.
Welzijn en activiteiten	Veel gezamenlijke activiteiten: Spaanse les, computerles, Arabisch, excursies, reisjes. Daarnaast veel spontane ontmoetingen en deelname aan activiteiten van de algemene bewonersvereniging en van andere woongemeenschappen.
Zorg	Vanzelfsprekende incidentele zorg; voor structurele zorg is ieder zelf verantwoordelijk.
Voorzieningen	Winkels, gezondheidscentrum en openbaar vervoer op loopafstand.
Bewoners en groepsproces	Voor veel bewoners speelt het verlangen terug te keren naar Suriname een rol. Sommigen benoemen dit als een emotioneel verlangen dat ze niet meer zullen realiseren: "Hoe ouder je wordt, hoe lastiger. Je wilt de dingen op je eigen manier en niet meer anders. Ik ben lastig hoor! Ik begin niet meer ergens anders." Anderen maken concrete plannen, en velen overwinteren bij familie in hun vaderland.



dat we in Overvecht wilden blijven wonen", nuanceert een ander. Toen de flat uiteindelijk betrokken kon worden als harmonicaproject, kon de groep de dertien gereserveerde woningen niet allemaal vullen. Daardoor wonen er nu in drie appartementen bewoners die niet tot de woongemeenschap behoren. Het harmonicaproject werd aldus een project gestippeld wonen. Zodra er in het complex een woning vrijkomt, staat Moria inmiddels klaar met een wachtlijst van negen personen.

De woongemeenschap

Woongroep Moria bestaat uit een echtpaar en negen alleenstaande vrouwen in de leeftijd van 62 tot 92 jaar. Ze wonen nu nog met zijn allen op één gang; door het inbreiconcept zal de groep uitgroeien tot een 'gestippelde' gemeenschap. Penningmeester "en voorzitter, en eigenlijk doe ik van alles" meneer Klosteren ziet voor- en nadelen aan het stippelmodel: "Sommigen kennen elkaar al zestig jaar, dat is zo lang, die zijn een beetje op elkaar uitgekeken. Zij trekken juist naar de andere bewoners van het complex toe, daar is wat nieuws te beleven." Daarom is het fijn dat die anderen er ook zijn. De kennis-kring wordt groter. Toch ziet hij in de praktijk dat de leden van Moria elkaar ook steeds weer opzoeken; de vertrouwdheid van de gemeenschappelijke geschiedenis blijft trekken. De dagelijkse onderlinge contacten zijn vooral spontaan. Daarnaast maakt de groep

gebruik van het cursusaanbod van Moria: momenteel leert men Spaans; volgend seizoen Arabisch, "naar Marokko willen wij ook wel eens op reis." Een keer in de week is er computerles, dat wordt een permanente activiteit. In de ontmoetingsruimte worden verjaardagen en andere feestjes gevierd, en als het zo uitkomt, gaat (een deel van) de groep gezamenlijk op reis. Dat kan een grotere reis zijn, zoals vorig jaar naar Aruba, maar er zijn ook regelmatig dagtripsjes.

Toewijzing

De groep heeft een wachtlijst van negen belangstellenden. "Dat is wel pikant: toen onze woningen werden opgeleverd, konden we ze niet vullen, maar nu mensen zien hoe wij hier wonen, komen ze zich met bosjes aanmelden!", aldus meneer Klosteren. De nieuwe belangstellenden komen vaak via bestaande bewoners. Doordat lidmaatschap van Moria voorwaarde is om in de woongemeenschap te komen, kennen de bewoners de nieuwelingen meestal al geruime tijd. Na kennismaking met gemeenschappelijk wonen kan iemand op de wachtlijst komen als kandidaat-bewoner. Daarbij is het leeftijds-criterium: tussen 55 en 70 jaar. Bovendien moeten mensen zelfstandig kunnen functioneren. De groep heeft geen verplegingsdoelstelling, "en daar hebben we ook de vaardigheden niet voor." Toen de oudste bewoonster van 92 hulp nodig had, hebben mede-bewoners dit wel aangekaart. Vervolgens heeft de familie samen met de

bewoonster thuiszorg geregeld. Omdat het verloop niet groot is, stimuleert de groep kandidaat-bewoners ook bij andere gemeenschappelijk wonenprojecten aan te kloppen.

Contacten met de buurt

Behalve lid van woongroep Moria, zijn veel bewoners lid van algemene bewonersvereniging De Schijf in de flat. En woongroep Moria is aangesloten bij de VGOU: Vereniging Groepswonen van Ouderen Utrecht. Er zijn dan ook heel wat sociale contacten en activiteiten. De woongemeenschap maakt gebruik van de ontmoetingsruimte van De Schijf en doet tweemaal in de week mee aan de fitness die daar wordt verzorgd door een oud-gymnastiekleraar, aan koersballen, kaartavonden en wijnproeven – "iets wat een Surinamer niet gauw zelf zou organiseren. Wij zijn geen wijn drinkers, moet u weten. Maar het is best leuk hoor, zo'n avond." Nederlandse leden van De Schijf hebben nu gevraagd of Moria eens 'iets specifiek Surinaams' wil organiseren. Daar zien de bewoners best tegenop. De Schijf is een grote vereniging en Moria is maar een kleine groep. Stichting Doenja die bewonersinitiatieven en -participatie in de Utrechtse wijken Leidse Rijn, Kanaleneiland, Dichterswijk, Transwijk en Rivierenwijk stimuleert, gaat de bewoners van Moria hierbij ondersteunen. In het convenant met woningcorporatie Portaal is vastgelegd dat Moria over een eigen ontmoetingsruimte kan beschikken. Maar het gedeelde gebruik van de algemene ontmoetingsruimte bevalt tot nu

toe prima, en men hoopt dat dit zo zal blijven. De eigen ruimte wordt veel minder intensief benut. Ook buiten het wooncomplex hebben de bewoners contacten, onder andere met woongroep Langerak en Terwijde die ook zijn aangesloten bij de VGOU. Met een Chinese gemeenschap lukt het contact nog niet door taalproblemen.

Bewoner(s) aan het woord

De maandelijkse vergadering van Moria is meestal een officieel ontmoetingsmoment naast de dagelijkse informele contacten. Vandaag is de tafel gedekt voor de lunch; ondertussen wordt er gepraat. Er is geen vaste agenda; wel zijn er gasten. Schrijver, fotograaf en bewonersondersteuner komen kennismaken en worden uitgenodigd deel te nemen aan de maaltijd. Er komen ideeën op voor de 'Surinaamse activiteit' en de bewonersondersteuner van stichting Doenja maakt af en toe aantekeningen. Samen koken? Een kookworkshop? "Geen hele maaltijd hoor, dat is veel te veel werk. Maar hapjes kan wel." Helaas heeft de ontmoetingsruimte geen keuken: het koken moet in de eigen appartementen gebeuren. "We moeten dan toch ook wat informatie geven? Een diavoorstelling over ons land, iets vertellen over de geschiedenis. Anders is het alleen maar eten." En dan meandert het gesprek weer een andere kant op: naar Suriprof, het jaarlijkse evenement waarbij Surinaamse profvoetballers als Ruud Gullit spelen tegen de promovendus voor de eredivisie. Dit jaar is dat Volendam. Het is een benefietwedstrijd waarvan de opbrengst naar



een project in Suriname gaat. De bewoners gaan erheen, om te kijken en na afloop feest te vieren.

De groep is losjes georganiseerd. Toen bleek dat een vereniging voorwaarde was om de woningen te krijgen, hebben de eerste drie bewoners die elkaar ontmoetten, getekend als voorzitter, secretaris en penningmeester bij de notaris, nadat de andere aspirant-bewoners hadden ingestemd met de concept-statuten. Hoewel ze zeggen dat niet als zware taken te zien, willen ze nu, na twaalf jaar, toch het stokje doorgeven. "Het is goed als de jongeren het gaan doen." Op de aanloopfase waarin veel gezamenlijke beslissingen genomen moesten worden, volgde een roerige periode van gewenning. Plannen maken is anders dan samen wonen. "Nu zijn we in de volgende fase: wij ontdekken wat we werkelijk aan elkaar hebben." Op de vraag hoe het gemeenschappelijk wonen bevalt, komt het antwoord "Ik ben niet van plan ooit nog te verhuizen, ik heb het goed naar mijn zin." Daar komt al snel de constatering achteraan: "Iemand moet overlijden vóór er iemand van de wachtlijst kan komen wonen." Daarom worden wachtlijsters ook bemiddeld naar andere groepen van de VGOU. Wie had afgehaakt in de aanloopfase en nu alsnog in de groep wil komen, maakt maar een kleine kans op een plekje.

De ervaring van de woningcorporatie

Annelies Lammers, adviseur strategie en projecten van Portaal, is projectleider geweest bij het realiseren van De Schijf waar Moria gevestigd is. Moria was al lange tijd op zoek naar een geschikte locatie in Overvecht en Annelies Lammers is op excursie gegaan naar andere locaties om het proces te versnellen. Dat de groep in Leidse Rijn terecht kwam, was wel even omschakelen. Niet alle woonwensen konden gerealiseerd worden, zo moest de groep afzien van een eigen mortuarium waar volgens de eigen rituelen afscheid genomen kan worden van gestorvenen. Ook een eigen gemeenschappelijke ruimte legde het af tegen een ruimte voor alle bewoners, vooral vanwege de kosten.

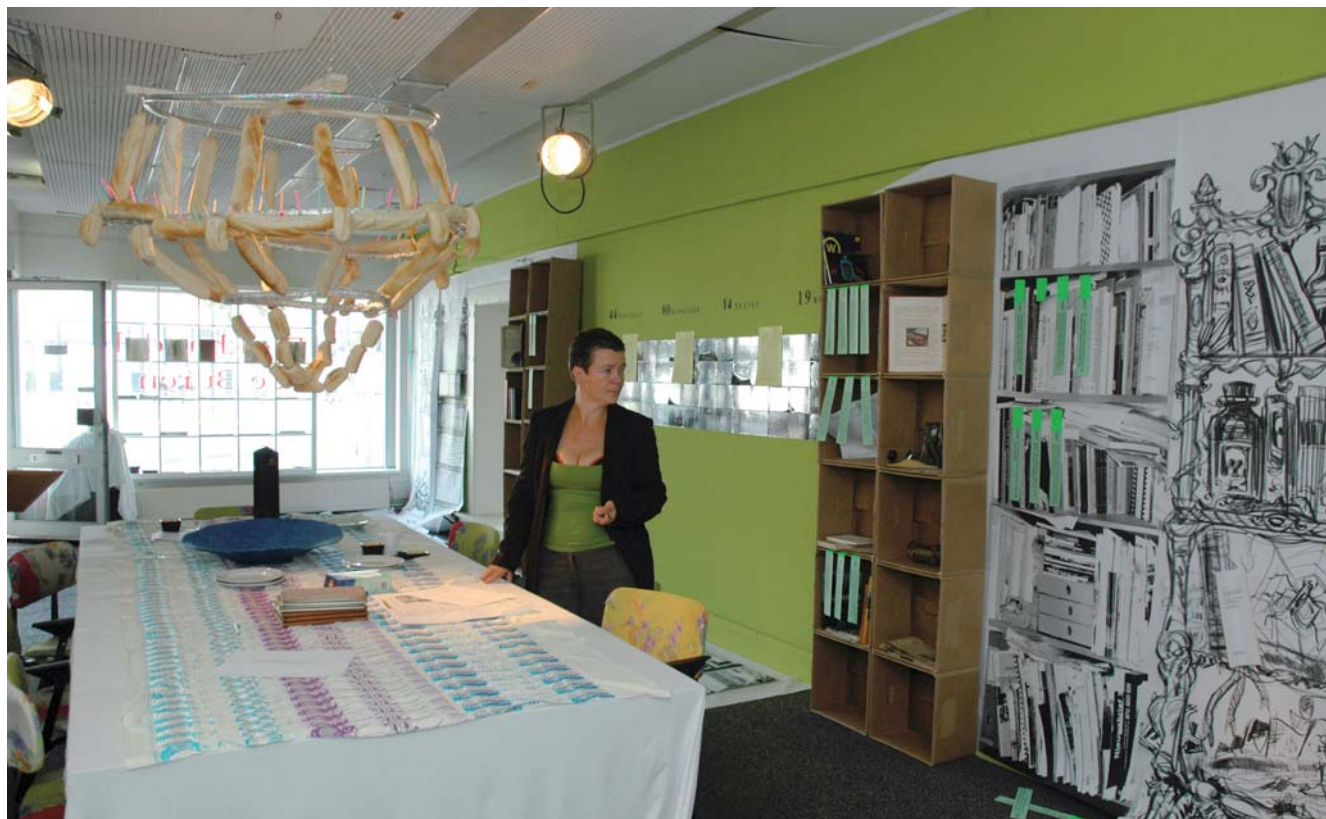
Portaal heeft vóór de oplevering aan alle toekomstige bewoners gevraagd een bewonerscommissie te vormen en samen te overleggen over gemeenschappelijke activiteiten en aankleding van de gemeenschappelijke ruimte, om zo een basis van sociale samenhang te creëren. Dat is goed opgepakt en mondde drie maanden na de opening uit in een succesvol feest. Lammers constateert dat er in de flat veel onderlinge uitwisseling is: "De een heeft groene vingers, de ander helpt allerlei mensen met belastingzaken, alle kwaliteiten kunnen worden benut." In overleg met de toekomstige bewoners zijn de appartementen verschillend ingedeeld; Portaal geeft zijn bewoners graag keuzemogelijkheden. Dat is ook de filosofie van waaruit de corporatie samen met de gemeente en een collega-corporatie investeert in woongemeenschappen.

Portaal heeft heel verschillende projecten in zijn bestand, voor verschillende doelgroepen en leeftijdsgroepen, en ook gemengde gemeenschappen. Over het verschil tussen aaneengesloten en

gestippelde groepen moet Annelies Lammers even nadenken. Dan zegt ze: "Bij gestippeld wonen zijn er misschien iets meer contacten met andere bewoners." Dat stippelgroepen makkelijk kunnen groeien en krimpen, beaamt ze, "maar we stellen daar wel een bepaald minimum aan. Anders is er te weinig gevoel van gemeenschappelijkheid en is het niet mogelijk andere bewoners uit te leggen waarom we met deze paar bewoners speciale afspraken maken." De corporatie heeft geen uitgesproken voorkeur voor een bepaalde vorm van gemeenschappelijk wonen. "Het hangt van de situatie af. We hebben bijvoorbeeld ook een project in een seniorenflat waar ouderen met en zonder zorgvraag gaan stippelen. Maar waar mensen met heel verschillende leefstijlen dicht bij elkaar wonen, zullen we eerder kiezen voor een aaneengesloten groep om irritaties te voorkomen." Waar ligt het initiatief eigenlijk? Gaat Portaal actief op zoek naar kandidaten voor gemeenschappelijk wonen, of kloppen de groepen bij hen aan? "In Utrecht is een aparte wachtlijst voor potentiële woongemeenschappen, die wordt beheerd door Stads-Advies. Als de corporatie nieuwe plannen ontwikkelt, neemt ze contact op met groepen van deze wachtlijst om te onderzoeken of hun wens gerealiseerd kan worden. Momenteel lopen er drie à vier projecten, en elke vijf jaar willen we er wel een paar realiseren."



VENTOSEFLAT Eindhoven



In 1861 start de ondernemer F. van Gardinge een sigarenfabriek in zijn woonplaats Eindhoven. Deze stad groeit in de tweede helft van de negentiende eeuw gestaag als gevolg van de industrialisatie en de fabriek groeit mee. Omstreeks 1875 zijn in het bedrijf al meer dan honderd arbeiders werkzaam. Men koopt een woonhuis met spijkerfabriek uit 1869 op de locatie van de huidige Ventoseflat. De fabriek wordt in de briefhoofden 'Stoom-, Snuif-, Carotten- en Sigarenfabriek de Blaauwe Pijp' genoemd. Het hoogtepunt van de fabriek wordt rond 1920 bereikt. Op dat moment werken er, nadat de fabriek diverse malen vergroot is, ongeveer 700 werknemers. Hierna komt de fabriek al snel in de problemen. In 1923 wordt de sigarenfabriek F. van Gardinge & Comp. failliet verklaard. Het enorme fabriekscomplex komt leeg te staan. De Exploitatiemaatschappij Ventose uit Amsterdam ziet wel heil in het gebouw en gaat over tot aankoop. Men besluit om de voormalige fabriek om te bouwen tot een flatgebouw met een gecombineerde woon- en winkelfunctie. De opdracht voor deze zeer vroege vorm van herbestemming van een industrieel gebouw komt in handen van het Amsterdamse bouw-bureau Gulden & Geldmaker samen met J.M. van der Mey. Vanaf 1928 wordt het gebouw de 'Ventoseflat' genoemd.

Het project

Deze flat is deels een hechte gemeenschap, met veel energie en input voor de buurt. Aanvankelijk gericht op behoud van de eigen flat, maar inmiddels met veel meer ideeën en benaderingen. De meest actieve bewoners zijn werkzaam in creatieve beroepen en hebben een gemeenschappelijke ruimte waarin ze activiteiten organiseren, onderling en voor de buitenwereld. De bijdrage aan de ontwikkeling in de nabije omgeving is groot. De gemeenschap is in feite historisch gegroeid. Al in de jaren 1985-1987 ondernamen de bewoners gezamenlijk actie om hun verouderde en dure warmwatervoorziening door middel van een ketelhuis vervangen te krijgen door moderne verwarmingsketels. De gemeente – eigenaar van de flat – vond het toen niet meer de moeite waard te investeren in het oude gebouw, maar de bewoners wisten duidelijk te maken dat hun dagelijkse woonomstandigheden wel een investering waard waren en kregen ketels die er vandaag de dag hun levensduur bijna op hebben zitten. Toen de gemeente in 1994 haar woningbezit overdeed aan een corporatie, werd de Ventoseflat daarin niet meegenomen. Die stond op de nominatie voor sloop in verband met de geplande gebiedsontwikkeling: de flat vormt het



enige woonblok tussen het Philips-stadion, politiebureau, de voormalige Philips-personeelswinkel, Philips Lighting en een parkeer-garage. Dat was een nieuwe aanleiding voor de bewoners om hun krachten te bundelen. Zij wilden hun flat behouden, zowel om in te wonen en werken als vanwege het historische stadsgezicht dat zij voor Eindhoven wilden bewaren. De Ventoseflat is een bijzonder gebouw in de stijl van de Amsterdamse School. Ze verzamelden veel beeldmateriaal en lobbyden totdat de gemeenteraad in juni 1995 unaniem besloot de Ventoseflat, die bestaat uit twee lagen maisonnettes en winkels nabij de hoeken, te laten staan. De bewoners kregen een van de lege winkelruimtes als verenigingsruimte en richtten daar een fototentoonstelling in met het verzamelde beeldmateriaal, vooruitlopend op 1996: het jaar van het industrieel erfgoed. Omwille van subsidies voor de activiteiten werd een formele rechtspersoon opgericht. Zo werd Vereniging Ventose geboren, een groep architecten, kunstenaars en actieve bewoners die eigen initiatief ontplooiën in hun eigen woonomgeving. Tegenwoordig is hun flat een gemeentelijk monument.

De woongemeenschap

“Wie hier werkt, die woont hier ook”, is het uitgangspunt van de groep. Andersom is dat niet per definitie het geval. Tamira Tummers licht toe: “We willen niet dat mensen hier komen doen wat ze thuis niet willen doen. Het complex is erg gehorig, je moet rekening houden met elkaar. Het wonen werkt daardoor gemeenschapsvormend.” Er wonen zo'n 90 mensen in het complex, van wie de meesten lid zijn van Vereniging Ventose, maar niet allemaal. In principe krijgt de groep nieuwe bewoners via het principe van zwaan-kleef-aan. Mensen komen in contact met huidige bewoners, voelen zich op hun

Basisgegevens

Bouw en initiatief	Oudbouw, fabriek herbestemd tot woningen en winkels. Initiatief tot woongemeenschap: bewoners.
Woonprogramma	Stippelmodel; 40 tot 50 maisonnette woningen en werkruimtes van 140-150 m ² . De meesten van de 90 bewoners zijn lid van de vereniging. Er is geen doelstelling tot gestippeld wonen, geen normen aan het aantal huishoudens dat minimaal of maximaal kan deelnemen aan de woongemeenschap. Gemeenschappelijke ruimte in leegstaande panden op benedenverdieping, geen vaste plaats.
Beheer en eigendom	Eigendom gemeente; beheer gebouw grotendeels door bewoners. Groep staat open voor iedereen via zwaan-kleef-aan-principe. Geen speciale ballottage.
Welzijn en activiteiten	Geen georganiseerde vaste activiteiten, wel veel onderlinge contacten: eten bij elkaar, boodschappen doen voor de burens, elkaars kinderen naar school brengen, delen in andermans kwaliteiten (bv. internet, klussen). Daarnaast gezamenlijk aanhaken bij atelierroute, Dutch Design Week en andere publieksevenementen. Ten slotte gezamenlijke belangenbehartiging naar gemeente en corporaties toe.
Zorg	Informeel incidentele zorg die verder gaat dan je meestal in de grote stad ziet; voor structurele zorg is ieder zelf verantwoordelijk.
Voorzieningen	Stadscentrum, gezondheidscentrum en centraal station op loopafstand. Groentewinkel in eigen gebouw. Overige eerste levensbehoeften op fietsafstand.
Bewoners en groepsproces	Gevarieerde bewonersgroep: grote en kleine gezinnen, woners en woon-werkers, alle leeftijden, mensen met en zonder kinderen.

plek en melden zich bij de vereniging, die de belangstellende aan de gemeente doorgeeft. De gemeente verzorgt vervolgens de woning-toewijzing. In het verleden is het wel eens gebeurd dat een nieuwe bewoner resulteerde uit een onderonsje met een bevriende oude bewoner: degene die vertrok deed zijn woonruimte over aan de nieuweling die geen lid werd van de vereniging. Zodoende ontstond het model van gestippelde bewoning. Ook zijn er enkele gezinnen geen lid omdat hun levensovertuiging dat niet toelaat. Zij hebben geen privécontact met de leden van de vereniging, maar wel via de groentewinkel en bij gezamenlijk overleg over gemeentelijke plannen of onderhoud aan het gebouw. Er zijn geen vaste gezamenlijke activiteiten, maar het bestuur heeft enkele nieuwe leden gewonnen waardoor er ruimte ontstaat om daar verandering in te brengen. De onderlinge contacten zijn informeel en gevarieerd. "Sommigen eten geregeld met elkaar. Iemand anders komt nauwelijks bij anderen over de vloer maar onderhoudt bijvoorbeeld wel voor iedereen de computer."

Contacten met de buurt

De Ventoseflat is het enige woonblok in de omgeving; in die zin zijn contacten met de buurt niet van toepassing. Toch heeft Vereniging Ventose een uitstraling naar de hele stad, door aan te haken bij evenementen en initiatieven die een publieksplatform bieden. Zo



organiseerde Temporary Art Centre TAC, gehuisvest in de naburige voormalige Philips-personeelswinkel, onlangs het straatfestival Via Ventosa met als thema 'Verhalen van de locatie'. Vereniging Ventose richtte voor die gelegenheid Boekwinkel de Buren in, waar bezoekers verhalen konden horen en lezen over de buurt, medebewoners en sociale cohesie. Toen de corporatie (beoogde nieuwe eigenaar, vooralsnog ontwikkelaar) liet onderzoeken hoe de begane grond van de flat te benutten, organiseerden de bewoners een straatfeest met workshops in de benedenruimtes die bezoekers uitnodigden hun creativiteit de vrije loop te laten. Van krijt tot Photoshop en beamer was voorhanden om uit te beelden hoe de begane grond van de Ventoseflat ingevuld kon worden. Ook deelname aan open atelier-routes, Dutch Design Week en goede contacten met de krant trekken een breed publiek. Speelsheid en creativiteit maken altijd deel uit van de contacten naar buiten. Zo heeft een kunstenaar in opdracht van de vereniging in het kader van de Dutch Design Week een mussenhotel gemaakt aan een gevel van het gebouw: "Dat is de kleinste woonruimte die de ontwikkelaar kan subsidiëren en het is hier een plek voor creatieve vogels." 78 vogelhuisjes vormen samen het woord 'tjilp-tjilp'

Gemeente

Tamira Tummers vertelt opgelucht dat de gemeente besloten heeft het bewoonbaar houden van de flat los te koppelen van beslissingen over gebiedsontwikkeling. Overigens zijn zowel Vereniging Ventose als TAC (Temporary Art Centre) betrokken bij de plannen daarvoor. Bij de gemeentelijke afdeling Wonen vertelt de heer Gerritsen dat het al decennia geleden is dat de gemeente Eindhoven concreet beleid voerde op gemeenschappelijk wonen. "Wat nu opkomt, is collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) waarin een potentiële kopers- of huurdersgroep gemeenschappelijk bouwgrond koopt om daar in eigen beheer woningen te bouwen. Soms is daar een gemeenschappelijke ruimte ingepland, maar vaker gaat het puur om de bouw van de woningen die in CPO voordeliger gerealiseerd kunnen worden, bijvoorbeeld door een deel zelfwerkzaamheid. Dat proberen we vanuit de gemeente te faciliteren."



NAWOORD

GESTIPPELD WONEN

Een sterk en breed toepasbaar concept

Gestippeld wonen doet het goed op bijeenkomsten over nieuwe woonconcepten voor senioren. Het concept wordt herkend vanwege zijn eenvoud, betaalbaarheid en snelle realiseerbaarheid. Het kan een bijdrage leveren aan de zozeer gewenste sociale cohesie in wijken.

Dat is niet altijd zo geweest. Nico van den Dool, uitvinder van het concept, had al een jaar of tien de rol van roepende in de woestijn. Er was één voorbeeld in Rotterdam (Santosa) en dat nog voor een wel erg specifieke doelgroep (Javaanse Surinamers).

Maar dat is aan het veranderen nu gestippeld wonen ontstaat in doorsnee flatgebouwen in bolwerken van vergrijzing als Zeist en Rijswijk.

Is dit het begin van een zegetocht over het land?

Er zijn een paar sterke argumenten die inderdaad hoge verwachtingen wekken.

Bij gestippeld wonen hoeft je niet eerst door een jarenlang bouwproces heen, tijdens welk niet zelden de ene na de andere initiatiefnemer afhaakt. Met de oprichting van een vereniging met enige contributie, de inrichting van een bescheiden gemeenschappelijke ruimte, en een afspraak met de corporatie of de gemeente over labeling en toewijzing van woningen kan het gestippeld wonen van start.

Aan dit basispakket kunnen nog modules worden toegevoegd zoals de gezamenlijke inkoop van thuiszorg (Rijswijk), informele burenhulp en gezamenlijke excursies.

De vraag of het niet vastleggen van de basismodule, zoals in Venlo, leidt tot een te vrijblijvende en dus niet duurzame woongemeenschap, kan pas na enkele jaren ervaring worden beantwoord. Ook is het nog de vraag in hoeverre gestippeld wonen leeftijdshomogeen moet zijn (alleen senioren), of dat leefstijlhomogeniteit belangrijker is.

Het mooiste is natuurlijk als gestippeld wonen spontaan ontstaat als initiatief van bewoners – en waarom niet ook in de koopsector?

Maar daarnaast zouden gemeente en corporatie ook stimulerend kunnen optreden op plaatsen waar gestippeld wonen maatschappelijk gewenst is, zoals in het kerngebied van een woonservicewijk.

Ik hoop dat deze brochure zal bijdragen aan de bekendheid van het concept en de uitwisseling van ervaringen.

Jeroen Singelenberg

programmaregisseur SEV

BIJLAGE 1

AANZETTEN VOOR BELEIDSVORMING

- In de Handreiking Gemeenschappelijk Wonen (zie www.gemeenschappelijkwonen.nl) zijn veel praktische tips te vinden die initiatiefgroepen op weg kunnen helpen.
- Initiatiefnemers hebben af en toe een sparring partner nodig, reden waarom veel groepen aankloppen bij een deskundige begeleider. Die staat hen bijvoorbeeld bij als ze afspraken moeten maken met de woningbouwcorporatie en de gemeente, en adviseert over de opzet van het gemeenschappelijk wonen. Deskundige begeleiders zijn o.a. te vinden in het Netwerk Gemeenschappelijk Bouwen en Wonen van de FGW (zie bijlage 3). Kosten van begeleiding kunnen vallen onder gebruikelijke initiële kosten en hoeven voor initiatiefnemers geen reden te zijn om van begeleiding af te zien.
- Ook gemeenten en corporaties die nog weinig ervaring hebben met gemeenschappelijk wonen, hebben soms behoefte aan ondersteuning bij dit thema. Er is meer mogelijk dan medewerkers denken. Grotere gemeenten hebben gespecialiseerde intermediairs naar ambtenaren en corporaties. Kleinere gemeenten hebben dat niet. Ook voor gemeenten en corporaties kan het Netwerk Gemeenschappelijk Bouwen en Wonen van de FGW (zie bijlage 3) ondersteuning bieden.
- Het aannamebeleid (soms ballotage of coöptatie genoemd) voor een project Gemeenschappelijk Wonen kan veel gezichten hebben. In het project Ventoseflat te Eindhoven is de bijzondere sfeer en achtergrond van het project een belangrijke aanleiding om er te gaan wonen. De vraag is of dit op langere termijn voldoende onderlinge band oplevert om van een project gemeenschappelijk wonen te kunnen spreken.
- Het instandhouden van een bijzonder woongebouw of een project gemeenschappelijk wonen kan voor een woningcorporatie en gemeente reden zijn af te wijken van het woningtoewijzingsbeleid. Het project moet dan als tegenprestatie een transparant aannamebeleid opstellen en hanteren.
- Het zou initiatiefgroepen, corporaties en gemeenten tijd besparen als er een voorbeeldregeling zou komen voor het aannamebeleid (coöptatie/ballotage) van projecten gemeenschappelijk wonen.

BIJLAGE 2 AANDACHTSPUNTEN

Tien aandachtspunten voor woningcorporaties

- 1 In de Aedescode is opgenomen dat de huidige en toekomstige woonvoorkeuren van huurders, kopers en woningzoekenden een belangrijk uitgangspunt zijn. Tevens is in de code opgenomen dat Aedesleden klanten zo veel mogelijk keuzevrijheid bieden. Gemeenschappelijk Wonen / gestippeld wonen is zo'n voorkeur.
- 2 Er zijn woonconsumenten die als groep via collectief particulier opdrachtgeverschap hun gemeenschappelijke woonwens willen realiseren. Contactadressen van dergelijke groepen zijn vaak bekend bij de Federatie Gemeenschappelijk Wonen.
- 3 Soms is het wenselijk te bevorderen dat gemeenten in uw werkgebied varianten van Gemeenschappelijk Wonen opnemen in hun woonvisies.
- 4 Onderzoek, indien u betrokken raakt bij de vormgeving van een woonservicezone, of in de nabijheid van zo'n woonservicezone een project Gemeenschappelijk Wonen (eventueel de variant gestippeld wonen) gerealiseerd kan worden. Op deze manier kunnen voor mensen met een zorgbehoefte de voordelen van twee woonvormen gecombineerd worden.
- 5 Projecten Gemeenschappelijk Wonen hoeven geen eilandjes in de wijk te zijn. Combinaties met buurtvoorzieningen zijn planologisch en architectonisch heel goed denkbaar.
- 6 Zoek actief naar (betaalbare) locaties waar Gemeenschappelijk Wonen een meerwaarde kan opleveren voor diversiteit en leefbaarheid.
- 7 Oude gebouwen zijn vaak beeldbepalend, soms monumentaal en onderdeel van ons cultureel erfgoed. Met passen en meten blijken het vaak ideale plekken voor Gemeenschappelijk Wonen. Ook boerderijen rond dorpen lenen zich uitstekend voor nieuwe functies.
- 8 Vergeet niet dat senioren met van oorsprong een andere nationaliteit en of cultuur vaak minder individualistische woonwensen hebben dan autochtonen. Projecten Gemeenschappelijk Wonen voldoen soms beter aan deze wensen.
- 9 Bouw nu (levensloopbestendig) projecten voor starters die over 15 jaar geschikt zijn voor projecten gemeenschappelijk wonen van senioren. Dat draagt bij aan doorstroming binnen de woningmarkt.
- 10 Bewoners van woongemeenschappen hebben vaak veel zorg/verantwoordelijkheid voor hun directe woonomgeving. Bewoners van woongemeenschappen zijn gewend gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen en samen tot een besluit of voorstel te komen, rekening houdend met minderheidsbelangen. Dit kan ook een positieve uitstraling op de buurt hebben.

Tien aandachtspunten voor gemeenten

- 1 Neem Gemeenschappelijk Wonen op in uw woonvisie. In gemeentes met een duidelijke doelstelling op het gebied van gemeenschappelijk wonen (bijvoorbeeld Den Haag, Utrecht, Amersfoort en Apeldoorn komt deze woonvorm veel gemakkelijker van de grond).
- 2 Er liggen in de Wet maatschappelijke ondersteuning aanknopingspunten om projecten Gemeenschappelijk Wonen van woonconsumenten te stimuleren.
- 3 Onderzoek of in de nabijheid van een woonservicezone een project Gemeenschappelijk Wonen (eventueel de variant Gestippeld Wonen) gerealiseerd kan worden. Op deze manier kunnen voor mensen met een zorgbehoefte de voordelen van twee woonvormen gecombineerd worden.
- 4 Projecten Gemeenschappelijk Wonen hoeven geen eilandjes in de wijk te zijn. Combinaties met buurtvoorzieningen zijn planologisch en architectonisch heel goed denkbaar.
- 5 Zoek actief naar (betaalbare) locaties waar Gemeenschappelijk Wonen een meerwaarde kan opleveren voor diversiteit en leefbaarheid.
- 6 Er zijn woonconsumenten die als groep via collectief particulier opdrachtgeverschap hun gemeenschappelijke woonwens, al dan niet in de koopsfeer, willen realiseren. Contactadressen van dergelijke groepen zijn vaak bekend bij de Federatie Gemeenschappelijk Wonen.
- 7 Oude gebouwen zijn vaak beeldbepalend, soms monumentaal en onderdeel van ons cultureel erfgoed. Met passen en meten blijken het vaak ideale plekken voor Gemeenschappelijk Wonen.
- 8 Ook boerderijen rond dorpen lenen zich uitstekend voor nieuwe woonfuncties. Het kan bijdragen aan het vitaliseren van het platteland.
- 9 Vergeet niet dat senioren met van oorsprong een andere nationaliteit en of cultuur vaak minder individualistische woonwensen hebben dan autochtonen. Projecten Gemeenschappelijk Wonen voldoen soms beter aan deze wensen.
- 10 Bewoners van woongemeenschappen hebben vaak veel zorg/verantwoordelijkheid voor hun directe woonomgeving. Bewoners van woongemeenschappen zijn gewend gezamenlijke verantwoordelijkheid te nemen en samen tot een besluit of voorstel te komen, rekening houdend met minderheidsbelangen. Dit kan ook een positieve uitstraling op de buurt hebben.

Drie aandachtspunten voor Bouwend Nederland

- 1 Er zijn woonconsumenten die als groep via collectief particulier opdrachtgeverschap hun gemeenschappelijke woonwens, al dan niet in de koopsfeer, willen realiseren. Contactadressen van dergelijke groepen zijn vaak bekend bij de Federatie Gemeenschappelijk Wonen.
- 2 Zoek actief naar (betaalbare) locaties waar Gemeenschappelijk Wonen een meerwaarde kan opleveren voor diversiteit en leefbaarheid.
- 3 Oude gebouwen zijn vaak beeldbepalend, soms monumentaal en onderdeel van ons cultureel erfgoed. Met passen en meten blijken het vaak ideale plekken voor Gemeenschappelijk Wonen.

BIJLAGE 3 NETWERK GEMEENSCHAPPELIJK BOUWEN EN WONEN

De Federatie Gemeenschappelijk Wonen werkt aan een netwerk om initiatiefnemers, gemeenten en corporaties beter te kunnen ondersteunen op het terrein van gemeenschappelijk bouwen en wonen. In het netwerk participeren organisaties die op specifieke terreinen deskundige ondersteuning bieden bij de realisering van projecten gemeenschappelijke wonen.

Federatie

1. Federatie Gemeenschappelijk Wonen

info@gemeenschappelijkwonen.nl
www.gemeenschappelijkwonen.nl
postadres: postbus 19260, 3501 DG Utrecht
tel. 06-12537917

Stichtingspartners

2. LVCW (Landelijke Vereniging Centraal Wonen)

info@lvcw.nl
www.lvcw.nl

3. LVGO (Landelijke Vereniging Groepswonen van Ouderen)

info@lvgo.nl
www.lvgo.nl

4. Stichting Groen Wonen i.o.

(Stichting Wonen van Senioren op Boerderijen)
info@stichtingwsb.nl
www.stichtingwsb.nl

Netwerk

5. De nationale WoonduurVerlenger

diensten en service in projecten Gemeenschappelijk Wonen vooral in projecten gestippeld wonen en servicecomplexen
conversie servicecomplexen naar projecten Gemeenschappelijk Wonen
financiering
info@woonduurverlenger.nl
www.woonduurverlenger.nl

6. De Verandering

de combinatie van Gemeenschappelijk Wonen en werken
info@deverandering.com
www.deverandering.com

7. KESconsult

meervoudige bewoning boerderijen
gestippeld wonen in en bij dorpen
Gemeenschappelijk Wonen met service/zorg in en bij dorpen
kesconsult@boerderijenadvies.nl
www.boerderijenadvies.nl

8. Urbannerdam

informatie, advies en ondersteuning van alle vormen van Gemeenschappelijk Wonen (Rotterdam)
collectief particulier opdrachtgeverschap; specialisatie herontwikkeling bestaande gebouwen
projecten gestippeld wonen
info@urbannerdam.nl
www.urbannerdam.nl

9. STUT-consult

juridische en beheertechnische vormgeving van woonverenigingen
hypotheek woonverenigingen
info@stut-consult.nl
www.stut-consult.nl

10. WBVG (Woningbouwvereniging Gelderland)

panden met gemeenschappelijke voorzieningen
projectrealisatie in overleg met initiatiefgroepen
zelfbeheer door bewonersgroepen
info@wbvg.nl
www.wbvg.nl

11. Woonbond

landelijke belangenbehartiging huurders
ondersteuning huurdersorganisaties
ondersteuning individuele leden
info@woonbond.nl
www.woonbond.nl

12. Woonbond Kennis- en Adviescentrum

cursussen en trainingen
advies aan bewonersorganisaties
onderzoek woonwensen e.d.
wka@woonbond.nl
www.wka.woonbond.nl

Meer organisaties met relevante kennis en ervaring

- **Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg**
woonservicezones
meergeneratie projecten
info@kcwz.nl
www.kcwz.nl
- **ASW (Amsterdams Steunpunt Wonen)**
informatie, advies en ondersteuning van alle vormen van
Gemeenschappelijk Wonen
Gemeenschappelijk Wonen met zorg
info@steunpuntwonen.nl
www.steunpuntwonen.nl
- **De Latei**
informatie, advies, ondersteuning en belangenbehartiging
Gemeenschappelijk Wonen met zorg
info@deLatei.nl
www.deLatei.nl
- **De Regie**
collectief particulier opdrachtgeverschap onder meer voor projecten
Gemeenschappelijk Wonen
info@deregie.nl
www.deregie.nl
- **SEV**
innovatieplatform op het gebied van wonen
sev@sev.nl
www.sev.nl
- **Sir-55**
realisatie wooninitiatieven van senioren
info@sir-55.nl
www.sir-55.nl
- **Stade-Advies**
informatie, advies en ondersteuning van alle vormen van
Gemeenschappelijk Wonen
Gemeenschappelijk Wonen van allochtone senioren
advies@stade.nl
www.stade-advies.nl
- **WESP (bureau Nico van den Dool)**
Groepswonen van ouderen
Gestippeld Wonen en Harmonica Wonen
Gemeenschappelijk Wonen van allochtone senioren
wespgorcum@hetnet.nl
tel: 0183-634160

Uitgave



Postbus 1878
3000 BW Rotterdam
telefoon 010 – 282 50 50
sev@sev.nl
www.sev.nl

Tekst

Anneke van Tricht, Federatie
Gemeenschappelijk Wonen
Tekst project Couwenhoven Zeist,
Trix Gooszen
Interview met meneer Homs door
Monique Vernoy

Eindredactie

Wim Kromwijk, Federatie
Gemeenschappelijk Wonen
en SEV

Fotografie

Antien Grijseels
Joost Brouwers

Vormgeving

Gé grafische vormgeving

Druk

Line Up Mediaservices

Oktober 2008

Gestippeld wonen en harmonicawonen

Gemeenschappelijk wonen, woongroep, centraal wonen, gestippeld wonen, ecowonen, harmonicawonen of woongroep van ouderen: de variatie aan gemeenschappelijke woonvormen is groot. Duidelijk is dat er in onze geïndividualiseerde maatschappij behoefte bestaat aan gemeenschapsvorming en dat deze behoefte groeit. Veel mensen gaan dan ook op zoek naar een gemeenschappelijke woonvorm die aansluit bij hun manier van leven.

Gestippeld wonen is een woonvorm waarbij leden van een woongroep verspreid wonen over een complex; bij harmonicawonen zijn de woningen ruimtelijk geclusterd. De overeenkomst is dat beide soorten gemeenschappelijk wonen te maken hebben met andere bewoners, anders dan woongroepen met een 'eigen' complex. In deze brochure worden vier woongroepen beschreven.

Gestippeld wonen en harmonicawonen zijn eenvoudig, betaalbaar en snel te realiseren. Het kan een bijdrage leveren aan de zo zeer gewenste sociale cohesie in wijken. Het mooiste is natuurlijk als gestippeld wonen spontaan ontstaat als initiatief van bewoners. Maar ook gemeente en corporatie kunnen deze woonvormen stimuleren op plaatsen waar dat maatschappelijk gewenst is. De SEV hoopt dat deze brochure zal bijdragen aan de bekendheid van het concept en de uitwisseling van ervaringen.

Deze brochure verschijnt in een reeks brochures over gemeenschappelijk wonen, na de brochure 'Samen ouder worden in een woongemeenschap'.