

# ***Hoe gaat het met de woongemeenschap?***

Uitkomst enquête Meerwaarde en Knelpunten  
Gemeenschappelijk Wonen



# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Hoe gaat het met de woongemeenschappen van senioren? .....	3
1.2	Aanleiding voor de enquête.....	3
1.3	Aanpak.....	3
1.4	Onze respondenten.....	4
<b>2</b>	<b>Meerwaarde van woongemeenschappen</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Problemen bij huurwoningen</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Problemen bij koopwoningen</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>Problemen voor initiatiefgroepen</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>Wat doen we met zorg?</b>	<b>15</b>
<b>7</b>	<b>Samenvatting en conclusies</b>	<b>17</b>
7.1	Gemeenschappelijk wonen van senioren heeft grote meerwaarde.....	17
7.2	Woongroepen met sociale huurwoningen komen in de knel.....	17
7.3	Betere juridische bescherming bij koopgroepen .....	18
7.4	Werving door initiatiefgroepen.....	18
7.5	De zorg .....	19

# 1 Inleiding

## 1.1 Hoe gaat het met de woongemeenschappen van senioren?

Gelukkig oud worden samen met anderen is een belangrijk doel van de woongemeenschappen van senioren die we in Nederland hebben. Vaak zijn deze woongroepen door senioren zelf opgericht, in samenwerking met woningcorporaties, gemeenten en andere partijen. De woningen zijn meestal geheel zelfstandig, levensloopbestendig en geven de ruimte om elkaar goed te leren kennen en te ontmoeten. Vrijwel elke woongroep heeft een ontmoetingsruimte die kan worden gebruikt om samen koffie te drinken, maaltijden te eten en gezellige avonden te hebben. Ook kan de woongemeenschap met de ontmoetingsruimte een functie in de buurt hebben, als plek voor andere sociale activiteiten.

Gemeenschappelijk wonen door senioren is een prachtig burgerinitiatief dat helemaal past in deze tijd van zelfstandigheid, eigen regie en toch ook de noodzaak van saamhorigheid. Er wordt veel verwacht van woongroepen en burgerinitiatieven, in een politiek klimaat waarin de verzorgingsstaat voor ouderen op de helling staat.

Maar hoe gaat het intussen met de woongemeenschappen en de mensen die hierin wonen? Lukt het wel om nieuwe woongroepen op te zetten? Welke knelpunten komen bestaande groepen tegen? Hoe kijken woongemeenschappen aan tegen hun situatie op het gebied van zorg en ook de meerwaarde die het leven met anderen inhoudt? En hoe garandeer je dan het voortbestaan van de groep?

In deze tekst een kort verslag van de uitkomst van een enquête die is uitgezet door de LVGO, de Landelijke Vereniging van Gemeenschappelijk wonen van Ouderen. De LVGO is een vereniging waar woongemeenschappen direct lid van zijn en deze vervult de functie van belangenbehartiger en spreekbuis. Ook stimuleert de LVGO via kennisuitwisseling en eigen expertise het ontstaan van nieuwe woongroepen en de doorontwikkeling van bestaande woongemeenschappen.

## 1.2 Aanleiding voor de enquête

Van nogal wat woongemeenschappen van senioren komen signalen bij ons dat er knelpunten zijn. Die hebben te maken met de strikte regels voor sociale huur, waardoor het moeilijk is nieuwe bewoners toe te laten. Of bij koopgroepen problemen bij aankoop van panden en verkoop van woningen. Vergrijzing van de groep kan betekenen dat iedereen een hoge leeftijd heeft. Hoe organiseer je dan de zorg? Als LVGO willen we graag bevorderen dat er op korte termijn meer zicht komt op knelpunten die bij woongroepen spelen. Deze knelpunten willen we onder de aandacht brengen en we willen bekijken wat hieraan valt te doen.

Gelukkig zijn er niet alleen problemen. Het wonen in een woongroep biedt grote voordelen, voor de bewoners én voor de samenleving. Woongemeenschappen hebben een bijzondere waarde, zeker in een tijd waarin verzorgingshuizen worden afgebouwd en mensen die thuis wonen in de wijk geïsoleerd raken. Daarom hebben we in de enquête ook vragen opgenomen naar de bijzondere voordelen en de waarde die onze leden ervaren.

Een ander thema dat belangrijk kan worden, is het vraagstuk van de zorg, voor mensen die steeds ouder worden in een woongemeenschap. Hoe organiseer je de zorg, als je die nodig hebt en in een woongemeenschap leeft. Doe je dat allemaal individueel of kijk je wat de mogelijkheden zijn voor bijvoorbeeld een gemeenschappelijke organisatie of inkoop. Hoe denken onze leden hierover?

## 1.3 Aanpak

De vragenlijst bevat vragen naar:

- De ervaren meerwaarde van een woongemeenschap, door onze leden
- Knelpunten bij woongroepen die huurwoningen hebben
- Knelpunten bij woongroepen die koopwoningen hebben
- Knelpunten bij initiatiefgroepen (woongemeenschappen in oprichting)
- Opvattingen van onze leden over het organiseren van zorg

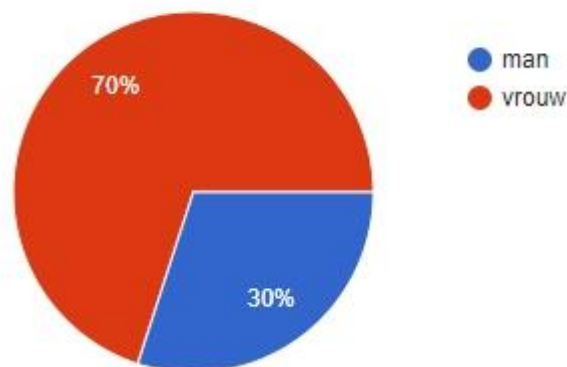
We hebben per email een beknopte vragenlijst uitgezet in het ledenbestand van de LVGO, bestaande uit 409 mailadressen (zowel individuele leden als leden-woongroepen als woongemeenschap e.a.). Er zijn 133 ingevulde vragenlijsten via Google Forms teruggekomen.

## 1.4 Onze respondenten

Het grootste deel van de mensen die reageerde, is vrouw, wat ook overeenkomt met het gegeven dat meer vrouwen dan mannen deel uit maken van een woongemeenschap.

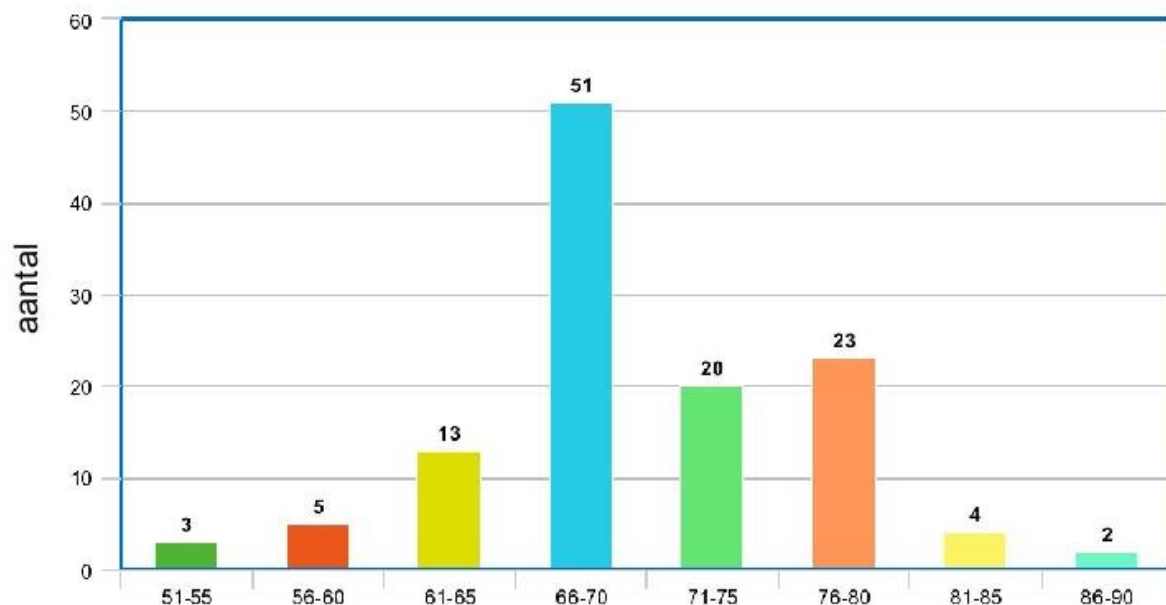
### U bent een ...

130 responses



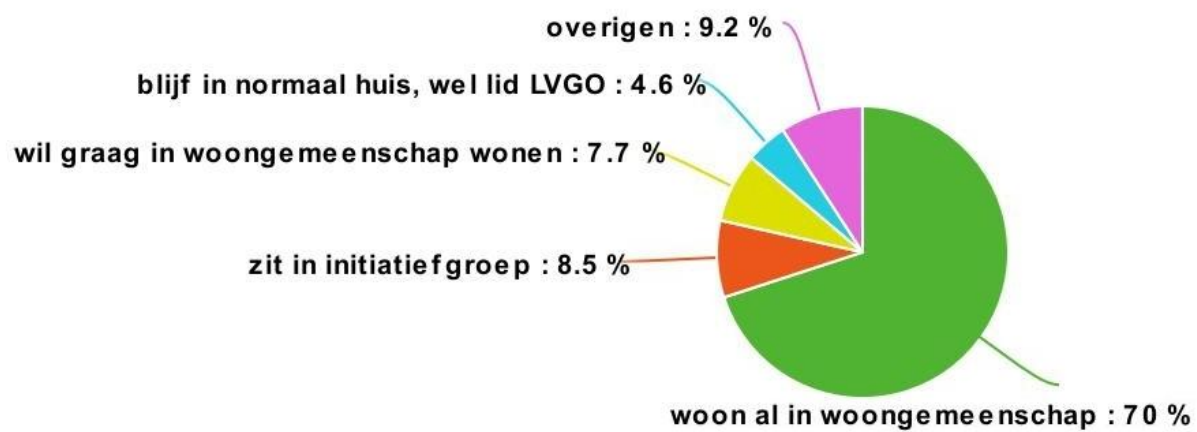
De leeftijdsverdeling is breed, vanaf 51 tot 89 jaar, waarbij de meerderheid (51%) tussen 66 en 70 jaar oud is.

### Uw leeftijd is



De enquête is deels ingevuld door mensen die (nog) niet in een woongemeenschap wonen, bijvoorbeeld omdat ze met de oprichting van een woongemeenschap bezig zijn of op een wachtlijst staan voor een groep. Toch woont 70% (al) in een woongemeenschap. Ca 8% wil graag in een woongemeenschap wonen, maar heeft nog geen aansluiting op een initiatiefgroep.

## Uw woonsituatie

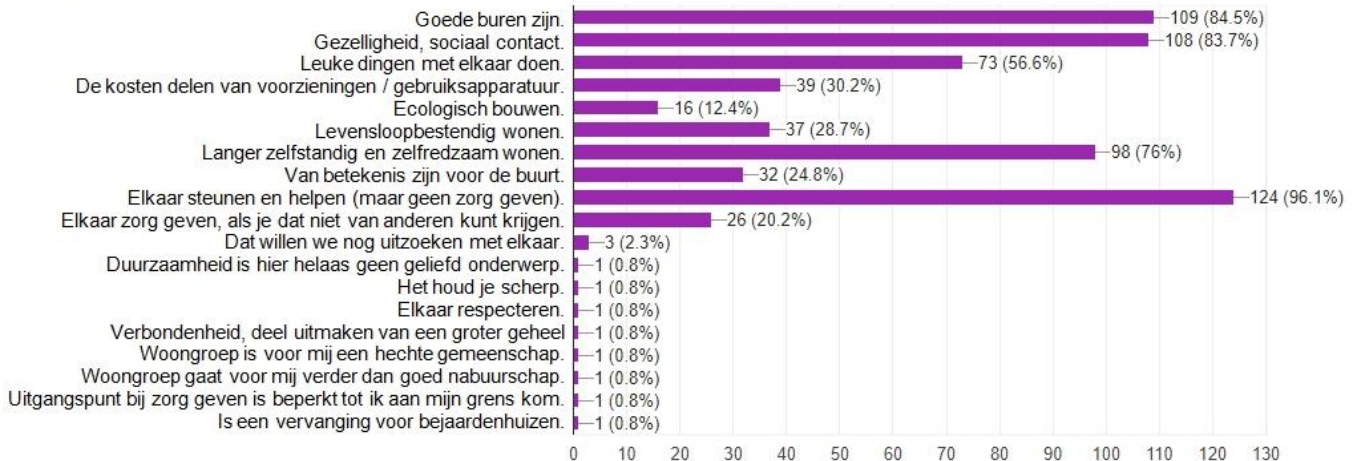


## 2 Meerwaarde van woongemeenschappen

We vroegen naar de meerwaarde die gemeenschappelijk wonen heeft, voor onze leden. Er waren meerdere antwoorden mogelijk.

Wat is volgens u de meerwaarde van een woongemeenschap?

129 responses



De top 10 bestaat uit:

- 1) Elkaar steunen en helpen (geen zorg), waar maar liefst 96% zich in herkent
- 2) Goede burens zijn (85%)
- 3) Gezelligheid, sociaal contact (84%)
- 4) Langer zelfstandig en zelfredzaam wonen (76%)
- 5) Leuke dingen met elkaar doen (56%)
- 6) Delen van voorzieningen/gebruiksapparatuur (30%)
- 7) Levensloopbestendig wonen (29%)
- 8) Van betekenis zijn voor de buurt (25%)
- 9) Elkaar zorg geven als je dat niet van anderen kunt krijgen (20%)
- 10) Ecologisch bouwen (12%)

In de toelichting op deze vraag komen diverse reacties. Het algemene beeld is positief en enthousiast. Wonen in een woongemeenschap houdt je scherp, je hebt contact met elkaar. Zelfs als dat af en toe botsingen oplevert, overweegt toch de grote meerwaarde ervan in sociaal opzicht.

*“Ik ervaar de woongroep als een hechte gemeenschap, waar je dat in deze mate elders niet vindt.”*

*“Er is verbondenheid, deel uitmaken van een groter geheel.”*

Sommige respondenten verwijzen naar de sluiting van verzorgingshuizen en bejaardenhuizen. Hun woongemeenschap ervaren zij als een positief alternatief om op een goede en plezierige manier samen met anderen oud te worden.

*“Nu bejaardenhuizen gesloten zijn op grote schaal, biedt een woongemeenschap van ouderen mogelijkheden om zelfstandig en in gemeenschap met anderen te wonen. De betrokkenheid bij de omgeving kan erdoor worden vergroot en ouderen blijven aangesloten en actief participeren!”*

De meerwaarde van de woongemeenschap bestaat eruit dat de goede kanten van het met anderen wonen worden gecombineerd met zelfstandig zijn en blijven.

*“Ik ervaar het wonen in onze woongroep als een vorm van nabijheid die verder gaat dan goed nabuurschap. Het is een vorm van nabijheid die zowel vraagt om momenten van intimiteit als om het behouden van de juiste afstand, omdat ieder van ons erg op zijn eigenheid is gesteld. Een interessante combinatie.”*

Ook al kan men elkaar helpen, steunen en tot op zekere hoogte voor elkaar ‘zorgen’, professionele zorg kan niet worden vervangen. We komen daar op terug bij hoofdstuk 6.

Met ‘zorg’ wordt hier meer bedoeld: naar elkaar omzien, als iemand uit het ziekenhuis komt laten mee-eten, boodschappen doen, tijdelijk taken overnemen, tot de persoon weer hersteld is en verder kan. Dit heeft men graag voor elkaar over.

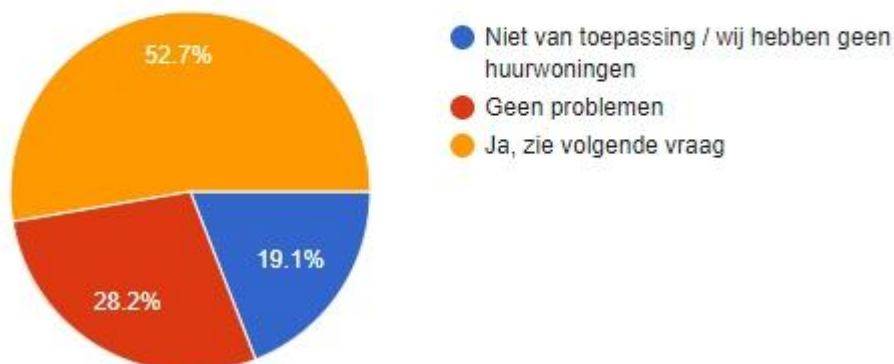
Ecologisch bouwen scoort (nog) wat laag. Dat komt mogelijk omdat dit vooral is gerealiseerd in de woongemeenschappen die kort geleden zijn gebouwd of die nog worden gebouwd.

### 3 Problemen bij huurwoningen

We vroegen onze respondenten naar knelpunten op het gebied van wonen met huurwoningen. Niet iedereen leeft in deze constructie, maar toch 81% van de geënquêteerden heeft te maken met huurwoningen. Van de huurdersgroepen heeft 65% te maken met knelpunten.

#### Ervaart u problemen met huurwoningen?

131 responses



We vroegen degenen die met een woongemeenschap met huurwoningen van doen hebben naar het type problemen waar zij mee te kampen hebben. Meerdere antwoorden konden worden gegeven.

De top 4 bestaat uit:

- 1) Problemen met de huurgrenzen (74%)
- 2) Moeite om nieuwe huurders te vinden (43%)
- 3) Niet kunnen toelaten van geschikte nieuwe bewoners (44%)
- 4) Scheve samenstelling, slechte verdeling (21%)

Deze vier problemen zijn bedreigend voor de woongemeenschap en zijn met elkaar verbonden, zoals blijkt uit de toelichtingen die gegeven worden op deze vraag.

Inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen, zowel de onder- als bovengrens, maken het moeilijk om kandidaten te vinden voor vrijgekomen woningen. Al snel vallen geschikte personen af. Stellen die beiden AOW en een (klein) pensioen hebben, komen niet in aanmerking want hun inkomen is al te hoog.

*“Mijn man en ik willen graag in een woongroep van de LVGO wonen. Echter, wij verdienen te veel om in de sociale sector te mogen huren. Te weinig om héél hoge huur te betalen of een woning te kunnen kopen. Woongroepen hebben geen woningen beschikbaar voor deze tussengroep en dat ervaren wij als een ernstig probleem.”*

Het inkomen kan te hoog zijn, maar ook wel te laag. Andere financieringsbronnen worden niet meegenomen in de berekening.

*“We hadden iemand die heel graag hier wilde wonen en ook in de woongroep past, maar het inkomen was te laag.”*

*“Geld van een erfenis wordt niet meegerekend, dus onvoldoende inkomsten en daardoor niet toegelaten.”*

Met lede ogen moeten deelnemers van bestaande woongroepen aanzien dat zij potentiële kandidaten vaak niet kunnen toelaten.



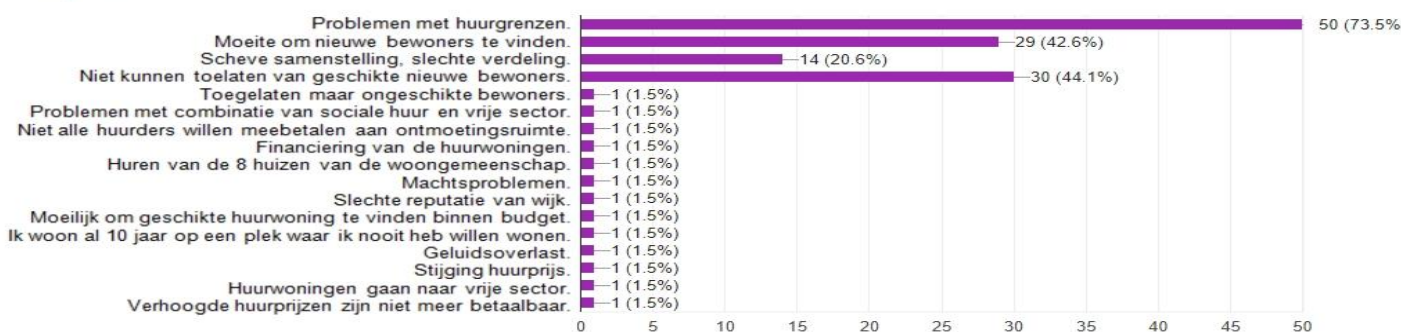
*“Aangezien wij met sociale huurappartementen te maken hebben moeten we de mensen er op wijzen dat het inkomen een rol speelt bij het toekennen van een huurappartement. Hierdoor haken er ook mensen af die gezien hun ervaring anders een goede bijdrage kunnen leveren bij het functioneren van de woongroep.”*

Het gevolg is dat de samenstelling van de groep eenzijdig wordt. Het is moeilijker om bewoners te krijgen die bepaalde rollen kunnen vervullen.

*“Door de nieuwe huurgrenzen zijn mensen op de wachtlijst met praktische bestuurlijke ervaring afgevallen. Door vergrijzing van de groep is het aantal mensen dat bestuurstaken kan en wil doen sterk afgenomen. Dat gaat ook gelden voor andere taken.”*

Welke problemen ervaart u met huurwoningen?

68 responses



*“Door de huurgrenzen (het passend toewijzen) heeft onze woongroep het afgelopen jaar minstens 5 (op het eerste gezicht) geschikte kandidaten niet kunnen toelaten tot de introductieperiode voorafgaand aan het lidmaatschap.”*

Veel problematiek heeft met de financiering en hoogte van de huur te maken. Verhuurders kunnen huurverhogingen toepassen.

*“Onze woningen waren ooit (2002) sociale huurwoningen. Echter bij opnieuw verhuur gelden nu nieuwe regels waarbij de bovengrens € 930,00 is en er n.a.v. het inkomen een aftopping tot € 710,68 kan plaatsvinden. Daardoor verschillen de bedragen soms een paar honderd euro voor hetzelfde type appartement.”*

*“De verhogingen van de huren in de afgelopen jaren hebben de huurprijzen dermate verhoogd dat het voor veel mensen niet haalbaar meer is. Je kunt eigenlijk niet meer spreken van sociale huur....!”*

Er zijn woningcorporaties die de woongroep in een duurder segment willen krijgen. Soms levert de woongemeenschap met succes strijd en slaagt de groep erin om huurwoningen binnen de grens voor sociale huur te houden.

*“De corporatie wilde onze sociale woningen bij het vrijkomen van een woning in de vrije sector plaatsen. Wij waren daar van tevoren niet over ingelicht. Het kwam plotseling aan het licht bij het aanmelden van een nieuwe bewoner. Het bestuur heeft "gevochten" om dat besluit terug te draaien en dat is gelukt! Onze woningen blijven sociaal. Wel worden de huren bij een mutatie circa € 100 verhoogd. Tot de grens van € 20.200 (1 pers. hh) en € 30.150 (2 pers. hh) is wel huursubsidie mogelijk. Daarboven niet, tenzij je inkomen verandert wanneer je er al woont. De huur voor de 4 vier-kamer appartementen die wij hebben wordt afgetopt, precies onder de huurgrenzen en subsidie is nooit meer mogelijk.”*

Een probleem dat bij diverse woongroepen voorkomt, bestaat uit het niet mee betalen van de kosten van het gemeenschappelijke gedeelte. Als dit door meerdere bewoners gebeurt, komt de doelstelling van de groep in gevaar.

*“Wij moeten aan de verhuurder een deel betalen voor de ontmoetingsruimte maar nu zijn er huurders die dat niet meer willen betalen. De woningbouw vergoedt 1 persoon en de rest is voor rekening van de andere huurders. Wij weten niet hoe we dat kunnen oplossen.”*

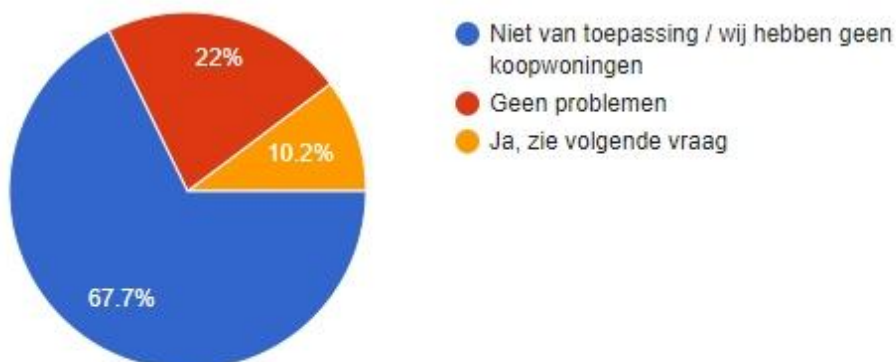
*“Na enkele maanden heeft een aantal bewoners het lidmaatschap van de woongemeenschap opgezegd, maar blijft wel in het nieuwe appartement wonen, dat men dankzij datzelfde lidmaatschap heeft kunnen krijgen. Meebetaling aan de algemene voorzieningen is eveneens door deze bewoners gestaakt; de woongemeenschap heeft geen middelen hier iets tegen te doen.”*

Er komen ook andere problemen voor, zoals geluidsoverlast of wonen in een minder aantrekkelijke wijk.

## 4 Problemen bij koopwoningen

### Ervaart u problemen met koopwoningen?

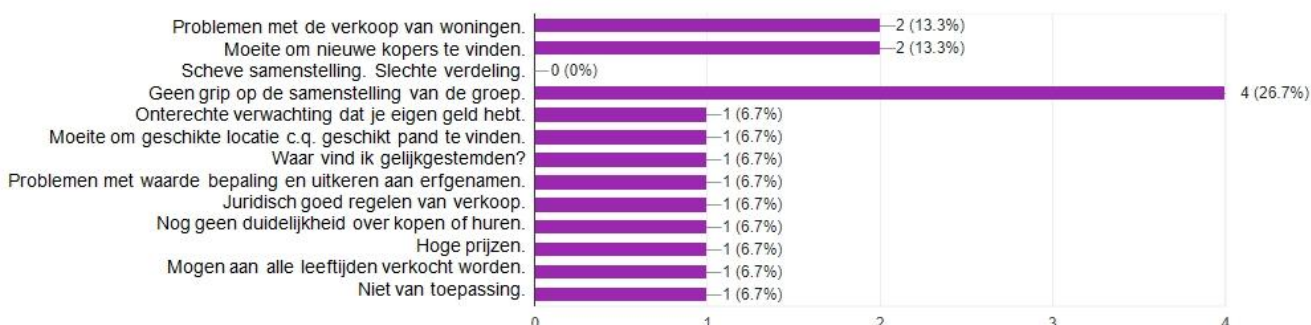
127 responses



Van de groepen met koopwoningen (32% van het totaal) zegt 2/3 geen knelpunten te hebben, en 1/3 deel heeft dat wel.

### Welke problemen ervaart u met koopwoningen?

15 responses



De top 3 bestaat uit:

- 1) Geen grip op de samenstelling van de groep (27%)
- 2) Problemen met de verkoop van woningen (13%)
- 3) Moeite om nieuwe kopers te vinden (13%)

Het probleem van gebrek aan grip op de toelating heeft te maken met het gegeven dat de koopwoningen in eigendom zijn. De eigenaar of diens erfgenaam bepaalt in principe wie de nieuwe koper is.

*“Problemen van overdracht van bezit na overlijden. Hoe waarde bepalen, hoe uit betalen aan erfgenamen?”*

Steeds meer kopersgroepen gaan ertoe over om in hun splitsingsakte of huishoudelijk reglement afspraken te maken over verkoop van woningen. Vaak wordt er dan een termijn afgesproken waarbinnen de aspirant-leden van de woongroep kunnen bieden op de vrijgekomen woning.

*“Als de woning niet binnen 3 maanden verkocht wordt, komt hij op de vrije markt. Dan kan er iemand in komen die niet voor groepsleden gekozen heeft en niet in de groep past.”*

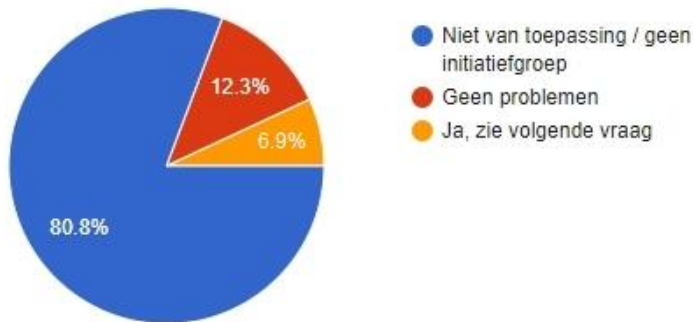
Voor potentiële kopers speelt de vraag naar betaalbaarheid. Doordat er ook gemeenschappelijke voorzieningen zijn en (vaak) extra grond, zijn koopwoningen relatief duur. Ouderen hebben niet altijd de mogelijkheid om een (nieuwe) hypotheek te krijgen.

*“Gezien onze leeftijd wordt verwacht dat je een fors bedrag aan eigen geld in kunt brengen: dat kunnen wij niet.”*

## 5 Problemen voor initiatiefgroepen

Zijn er in uw initiatiefgroep problemen met de oprichting van de woongroep?

130 responses

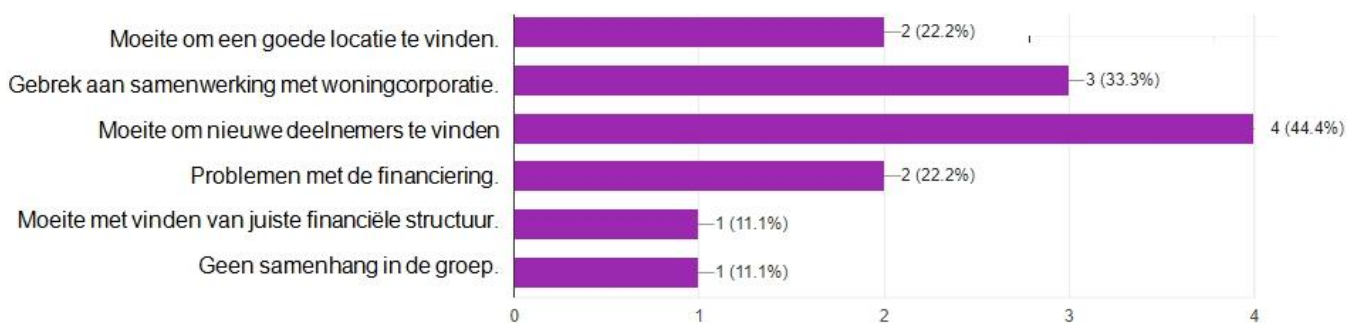


Van de kleine groep deelnemers (9 personen) aan initiatiefgroepen zegt 1/3 deel wel knelpunten te ervaren, de andere 2/3 melden deze niet.

Het gaat hier overigens om zeer kleine aantallen, die met een net wat andere steekproef of een groter aantal respondenten uit deze categorie nog anders zouden kunnen uitvallen.

Welke problemen ervaart u met de oprichting van een woongroep?

9 responses



De top 4 van knelpunten:

- 1) Moeite om deelnemers te vinden (44%)
- 2) Gebrek aan samenwerking met woningcorporatie (33%)
- 3) Moeite met goede locatie te vinden (22%)
- 4) Problemen met de financiering (22%)

Initiatiefgroepen zijn vaak zoekende, op vele gebieden. Knelpunten kunnen te maken hebben met de juiste structuur qua financiering en opzet.

*“Uitgangspunt was: inleg van mensen met eigen huis, die door inleg van geld mensen zonder bezit sociaal of in vrije sector kunnen laten wonen. Dus mensen met geld, die kleiner en gezamenlijk willen wonen, faciliteren met hun inleg de wooncoöperatie waardoor er weinig geleend hoeft te worden en er snel inkomsten uit de huur zijn. Probleem is de financiële structuur die hierbij past en waardoor mensen met erfenamen ook weer het geld er uit kunnen krijgen.”*

Initiatiefgroepen steken naar verhouding veel tijd in het zoeken van nieuwe deelnemers. Pas als de groep genoeg actieve starters heeft, kan het traject ingezet worden voor huur, koop of een combi

hiervan. Als de groep weinig onderlinge binding heeft of heel vrijblijvend functioneert is er kans op een hoge doorstroom. Mensen schuiven aan, maar vetrekken ook weer. Of blijken toch af te haken, om diverse redenen.

*“Er is geen samenhang in de groep. Leden zijn niet bereid om te verhuizen en een hogere huur te accepteren.”*

Ook andere knelpunten komen voor. Bijvoorbeeld de juridische aspecten.

*“Wij kunnen namens de VvE geen rechtsbijstandsverzekering afsluiten omdat wij geen rechtspersoon zijn. Wij hebben nu een zakelijke bankrekening aangevraagd bij de Rabobank, op naam van onze bewonersgroep om op deze manier toch een rechtsbijstandsverzekering af te kunnen sluiten. Wij zijn dan immers rechtspersoon. Wij willen zonodig aanspraak kunnen maken ingeval van problemen bij de oplevering. Later zou dan de zakelijke rekening en de verzekering overgeschreven moeten kunnen worden op naam van de VvE.”*

Nogal wat bewoners en deelnemers aan initiatiefgroepen wijzen op het ontbreken van goede randvoorwaarden en beleid.

*“Woningcorporaties zijn gefocust op huurders boven een modaal inkomen.”*

*“Het lijkt of de gemeente wel met de mond belijdt dat het opzetten van een woongroep voor ouderen (anders dan een appartement kopen) een goede zaak is, maar er verder niets voor wil doen, geen idee heeft hoe dat te stimuleren dan wel te ondersteunen en er überhaupt geen beleid op heeft.”*

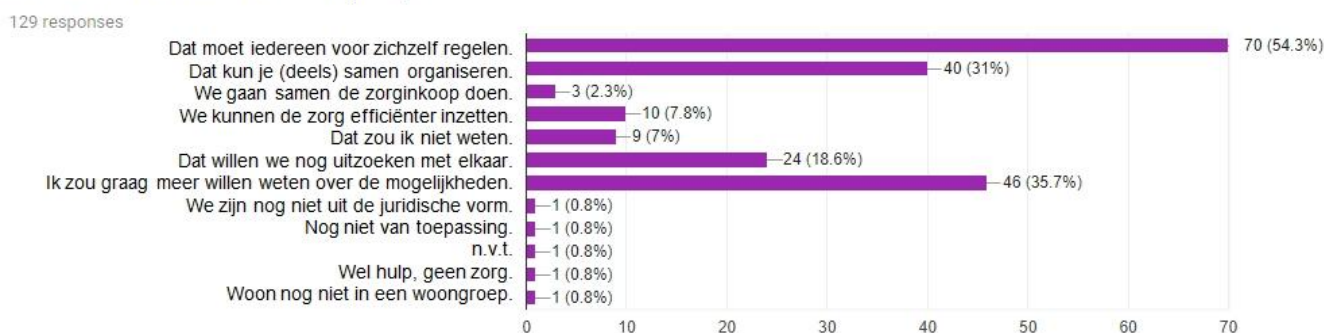
Het blijkt dat er grote verschillen zijn in de mate waarin gemeenten en woningcorporaties faciliterend bezig zijn om burgerinitiatieven als senioren-woongemeenschappen mogelijk te maken. Er zijn gemeenten die standaard procesbegeleiding financieren voor een bepaalde periode en/of elk jaar een vast aantal nieuwe projecten mogelijk maken.

Onze respondenten melden dat ook de woningcorporaties zich uiteenlopend opstellen, variërend van druk uitoefenen om de woongroep op te heffen ten gunste van vrije sector woningen dan wel actief meedenken om nieuwe woongroepen een locatie te geven.

## 6 Wat doen we met zorg?

Mensen in woongemeenschappen blijven lang gezond, ook door de sociale omgeving. Maar ooit is er hulp en ook zorg nodig. We vroegen onze respondenten hoe zij aankijken tegen zorg. In welke mate is het organiseren van zorg een individuele zaak dan wel wil men dit gemeenschappelijk organiseren?

Hoe denkt u over het inkopen of aantrekken van professionele zorg, als u bewoner bent van een woongroep?



De respondenten zijn heel duidelijk over de afgrenzing van hun sociale hulp en steun ten opzichte van mantelzorg door familie en professionele zorg in geval van lichaamsgebonden persoonlijke verpleging en verzorging.

Een paar mensen geven zelf 'zorg' aan een ander, zij benadrukken dat dit grenzen heeft.

*"Uitgangspunt bij zorg geven: is beperkt tot ik aan mijn grens kom."*

*"Ik ben aspirant-bewoner van een woongroep waar er wel sprake is van hulp als dit noodzakelijk is. Echter GEEN ZORG. En dat is terecht."*

De opvattingen lopen verder behoorlijk uiteen. Ruim de helft (53%) vindt dat elke persoon dit voor zichzelf heeft te regelen. Dat past bij het idee dat bewoners van een woongemeenschap wel 'goede burens' van elkaar zijn, maar niet elkaars mantelzorger. Of de keuzevrijheid is een argument om juist geen zorg samen aan te trekken.

*"Gezien de keuzevrijheid lijkt het me lastig om gezamenlijk zorg in te kopen."*

Bijna een derde deel (31%) vindt dat je de zorg heel goed (deels) samen kunt organiseren. En 2% (3 respondenten) doen al aan feitelijke zorginkoop als woongroep en 8% vindt dat de zorg efficiënter kan worden gezet.

*"We zijn in gesprek geweest met Buurtzorg, maar we hebben begrepen, dat het een individuele keuze is en dus geen gemeenschappelijke zorg. Nu lopen er 3 organisaties rond. Heel inefficiënt. We hebben als bestuur geadviseerd om met Buurtzorg in zee te gaan."*

Ook al is het principe dat iedereen het voor zich regelt, er kan een situatie komen dat een en ander verandert.

*"In onze woongroep koopt ieder de zorg voor zichzelf in als dat nodig is, in samenspraak met de familie. We hanteren de afspraak geen mantelzorgers voor elkaar te zijn. Als dat toch gebeurt, geschiedt dat op een natuurlijke wijze vanuit vriendschap bv. En wordt daar vanzelfsprekend niet tegen in gegaan. Het is niet ondenkbaar dat het gezamenlijk inkopen van zorg ooit ter sprake zal komen."*

Samen de zorg regelen betekent wel een nieuwe stap, waar veel aan vast zit.

*"Bij gezamenlijk inkopen van zorg, word je een bedrijf en moet je je juridische vorm aanpassen en dat levert een hoop administratie op en wettelijke regels. We zouden het wel willen maar dan moeten we een juridische vorm kiezen waar we nog niet uit zijn."*

Zo'n 19% wil het nog verder uitzoeken als woongemeenschap, hoe hiermee om te gaan. En 36% zou meer willen weten over de mogelijkheden. De belangstelling neemt toe.

*“Het speelt bij ons nog niet zo, maar over een paar jaar natuurlijk wel. Gezamenlijk inkopen is voor ons slim en levert een maatschappelijke besparing op.”*

*“Ik zou mij kunnen voorstellen dat het samen zorg inkopen iets is om over na te denken, omdat dit waarschijnlijk goedkoper en handiger is dan dat ieder dat voor zich moet regelen.”*

*“Samen zorg inkopen lijkt mij interessant.”*



## 7 Samenvatting en conclusies

De LVGO is een vereniging waar woongemeenschappen direct lid van zijn en deze vervult de functie van belangenbehartiger en spreekbuis. Ook stimuleert de LVGO via kennisuitwisseling en eigen expertise de bouw van nieuwe woongroepen en de ontwikkeling van de bestaande woongemeenschappen. De laatste tijd komen er meer en meer signalen dat bestaande woongemeenschappen problemen ervaren en nieuwe groepen moeilijk(er) van de grond komen. Tegelijk zijn we benieuwd hoe het staat met de ervaren waarde van deze manier van 'samen ouder worden'.

Daarom heeft de LVGO zomer 2017 een korte vragenlijst uitgezet in de achterban. Het betrof hier de volgende thema's:

- De ervaren meerwaarde van een woongemeenschap, door onze leden
- Knelpunten bij woongroepen die huurwoningen hebben
- Knelpunten bij woongroepen die koopwoningen hebben
- Knelpunten bij initiatiefgroepen (woongemeenschappen in oprichting)
- Opvattingen van onze leden over het organiseren van zorg

Op het gebied van zorg: er zijn woongemeenschappen die 10 of 20 of zelfs 30 jaar geleden zijn opgericht. De leeftijd is in deze woongroepen sterk gestegen. Met het vergrijzen ontstaat op een gegeven moment de behoefte aan zorg. Hoe organiseer je dit? Mensen willen uiteraard blijven wonen in hun groep. Welke behoefte is er aan advies, informatie of andere ondersteuning?

### 7.1 Gemeenschappelijk wonen van senioren heeft grote meerwaarde

De top 10 die onze achterban ervaart, bestaat uit:

- Elkaar steunen en helpen, geen zorg
- Goede burens zijn
- Gezelligheid, sociaal contact
- Langer zelfstandig en zelfredzaam wonen
- Leuke dingen met elkaar doen
- Delen van voorzieningen/gebruiksapparatuur
- Levensloopbestendig wonen
- Van betekenis zijn voor de buurt
- Elkaar zorg geven, als je dat niet van anderen kunt krijgen
- Ecologisch bouwen

De nadruk ligt op de grote sociale meerwaarde, maar ook praktische aspecten spelen een rol. Interessant is dat een ruime meerderheid verwacht langer zelfredzaam te blijven, juist door het contact met anderen, de steun die men ervaart in de groep en levensloopbestendigheid.

Opvallend zijn de accentverschillen, die te maken hebben met verschillende waarden die in diverse woongroepen worden aangehangen en gerealiseerd. Zo zijn er groepen die sterk inzetten op ecologisch bouwen, naast groepen waar men (vooral) veel activiteiten organiseert.

**Vervolgactie:** de meerwaarde van gemeenschappelijk wonen voor senioren moet meer voor het voetlicht komen. Het gaat om goede voorlichting, die tegelijk realistisch is. Het oprichten van of wonen in een woongemeenschap heeft veel te bieden. Belangrijk is dat men keuzes maakt en weet waar men naar toe wil, met elkaar. De LVGO zet zich in voor keuze-ondersteunende informatie, die zo mogelijk digitaal toegankelijk is via onze website.

### 7.2 Woongroepen met sociale huurwoningen komen in de knel

Aan bestaande huurdersgroepen hebben we gevraagd naar het probleem van huurdersbeleid. Uit ons onderzoek blijkt dat 2/3 van de respondenten uit deze groep (ernstige) knelpunten ziet. Dit zijn uiteraard vooral de projecten waar sociale huurwoningen voorkomen.

De top 4 knelpunten bestaat volgens onze respondenten uit:

- Problemen met de huurgrenzen (74%)
- Moeite om nieuwe huurders te vinden (43%)
- Niet kunnen toelaten van geschikte nieuwe bewoners (44%)
- Scheve samenstelling, slechte verdeling (21%)

Deze problemen hebben veel met elkaar te maken, zoals blijkt uit de toelichtingen die gegeven worden op deze vraag. De wortel is het beleid van passend toewijzen.

Strikte inkomensgrenzen voor sociale huurwoningen, zowel de onder- als bovengrens, maken het moeilijk om kandidaten te vinden voor vrijgekomen woningen. Het komt vaak voor dat de groep mensen moet weigeren omdat ze niet in de strakke grenzen vallen. Hierdoor worden woongemeenschappen bedreigd in hun voortbestaan. Er dreigt op sommige appartementen leegstand, ondanks het feit dat er graag senioren willen komen wonen.

**Vervolgactie:** de nauwe inkomensgrenzen van het 'passend toewijzen' vormen een grote bedreiging voor woongemeenschappen op basis van sociale huur. Het is van groot belang om dit in de politiek en in het overheidsbeleid onder de aandacht te brengen en te vragen om flexibiliteit.

Als we in Nederland willen dat woongemeenschappen voor senioren toegankelijk, heterogeen en leefbaar blijven, is het nodig dat er niet of maar beperkt selectie op basis van inkomen plaatsvindt. De woongemeenschap zou in overleg met de woningcorporatie grip moeten houden op de instroom van nieuwe bewoners, waardoor er een leefgemeenschap blijft bestaan.

### 7.3 Betere juridische bescherming bij koopgroepen

De kopersgroepen hebben we specifieke vragen gesteld naar wat voor hen speelt. Hierover is minder bekend. We verwachten dat er steeds meer koopprojecten gaan komen. Van de nieuwe initiatiefgroepen bij de LVGO zijn de meeste kopersgroepen en soms gemengde koop/huurgroepen.

De top 3 van knelpunten van de kopersgroepen in dit onderzoek bestaat uit:

- Geen grip op de samenstelling van de groep (27%)
- Problemen met de verkoop van woningen (13%)
- Moeite om nieuwe kopers te vinden (13%)

Het probleem van gebrek aan grip op de toelating heeft te maken met het gegeven dat koopwoningen in eigendom zijn. De eigenaar of diens erfgenaam bepaalt in principe wie de nieuwe koper is. Woongemeenschappen zoeken naar constructies in splitsingsaktes en huishoudelijke reglementen om hier goed mee om te gaan.

Het gaat om een balans tussen de belangen. Enerzijds dat van de individuele koper, die geld heeft betaald voor een appartement en die bij verkoop op zijn minst een redelijke prijs terug wil hebben. Anderzijds het belang van de woongemeenschap die op zijn minst mede wil bepalen wie er komt, zodat nieuwe bewoners passen bij de groep. Als de juridische constructie vast ligt, is het moeilijk om die later nog te wijzigen.

**Vervolgactie:** er is hierbij mogelijk behoefte aan voorbeelden van goed werkende afspraken, regelingen en reglementen. De LVGO wil dat er meer kennis komt over de mogelijkheden en dat koopgroepen hierover kunnen beschikken.

### 7.4 Werving door initiatiefgroepen

Het aantal respondenten in deze categorie was klein, zodat we hier een kanttekening plaatsen bij de representativiteit van de antwoorden.

De top 4 van knelpunten die we te zien kregen:

- Moeite om deelnemers te vinden (44%)
- Gebrek aan samenwerking met woningcorporatie (33%)
- Moeite met goede locatie te vinden (22%)
- Problemen met de financiering (22%)

Initiatiefgroepen zijn veel tijd kwijt met het zoeken van nieuwe deelnemers. Toch is een voldoende aantal deelnemers cruciaal voor het slagen van een project.

**Vervolgactie:** initiatiefgroepen hebben tips en platforms nodig voor werving van nieuwe deelnemers. De LVGO stelt (gratis) de website en het ledenblad beschikbaar voor groepen die nieuwe deelnemers zoeken, mits zij lid zijn.

Nogal wat bewoners en deelnemers aan initiatiefgroepen wijzen op het ontbreken van goede randvoorwaarden en beleid.

**Vervolgactie:** de LVGO roept gemeenten en woningcorporaties op om actief sociaal woonbeleid voor senioren te voeren, waaronder het faciliteren van nieuwe projecten, beschikbaar stellen en beschermen van locaties tegen projectontwikkelaars en het aanwijzen van plekken voor nieuwe (CPO)bouw.

## 7.5 De zorg

De opvattingen lopen behoorlijk uiteen. Ruim de helft (53%) vindt dat elke persoon dit voor zichzelf heeft te regelen. Dat past bij het idee dat bewoners van een woongemeenschap wel 'goede burens' van elkaar zijn, maar niet elkaars mantelzorger. Of de keuzevrijheid is een argument om juist geen zorg samen aan te trekken.

Zo'n 19% wil het nog verder uitzoeken als woongemeenschap, hoe hiermee om te gaan. En 36% zou meer willen weten over de mogelijkheden. De belangstelling neemt toe. Er is behoefte aan meer zicht op wat er kan.

**Vervolgactie:** er is meer inzicht nodig in de mogelijkheden en keuzes die woongemeenschappen hebben, als het gaat om zorg. De LVGO bevordert uitwisseling via themabijeenkomsten en wil de uitkomst beschikbaar stellen voor de leden.