



Wijzer Wonen

In dit nummer:

Hou de groep vitaal

Naar een vraaggestuurde woningmarkt

Oudste en jongste bewoners

Gemeenschappelijk wonen in Frankrijk



Colofon

Leden van de LVGO ontvangen gratis vier keer per jaar Wijzer Wonen.
Geen lid en toch ons blad ontvangen?
Neem een abonnement via
www.lvgo.nl

LOSSE NUMMERS

Bestellen via contactformulier op
www.lvgo.nl. Prijs per exemplaar
8 euro incl. verzendkosten.

REDACTIE

redactie@lvgo.nl

Hoofdredacteur: Berber Bast

Redactie: Gijs Korevaar, Theo Thijssen,
Miha Fuderer,

Fotografie: Louis Raaijmakers,

Aad de Jonge

Lay-out: Lia Stet

BASIS LAYOUT

Andrea in vorm

ADVERTEREN

Tarieven zie www.lvgo.nl.

OVERNAME ARTIKELEN

Alleen met schriftelijke
toestemming en onder
vermelding van de bron.

CONTACT LVGO

De Wingerd 52, 3823 CT Amersfoort

030 8200965

info@lvgo.nl

www.lvgo.nl

foto: Aad de Jonge

Inhoud

4

Verjonging in de woongroep

10

Interview Arno Visser van Bouwend Nederland

12

'Jong' en 'oud' samen op de foto

16

Hoe senioren leven 'als God' in Frankrijk

Verder in dit nummer

- 8 Column bestuur LVGO: Belangenbehartiging
- 9 Column WERVO: Snuffelstage
- 14 Column EHBO: Leeftijdsgrenzen op de schop?
- 15 Themadag voor starters
- 18 Prikbord
- 19 ICTTheo: Niet storen
- 20 Themadag over besturen
- 22 Van onze huisjurist: Toelatingsprocedures
- 23 Ledenservice
- 24 Thuis bij... Het Ravelijn/De Hanzehave

Van de hoofdredactie

Nieuwkomers

In vele woongroepen speelt de kwestie 'vergrijzing', hoorde ik op de LVGO-bijeenkomst over besturen (zie pagina 20/21) afgelopen najaar. Vergrijzing tussen aanhalingstekens want ouderdom maakt mensen niet minder kleurrijk (zie de portretten op pagina 12/13).

Een stijgende gemiddelde leeftijd van bewoners brengt op den duur wel problemen in de woongroep. Het aantal gegadigden neemt af voor de verschillende bestuursfuncties en voor al het praktische vrijwilligerswerk om de gemeenschap draaiende te houden.

Over de zegeningen van relatief jonge nieuwkomers waren de meningen die dag overigens verdeeld. De een meende dat nieuwkomers voor problemen zorgen en een ander beschouwde hun komst als een zegen. Wel was iedereen het erover eens dat hun verwachtingen soms irreëel zijn. Een woongroep lost niet al je woonproblemen op. Het vergt inzet, zolang en zoveel als je kan opbrengen.

In dit lentenummer gaan we uitgebreid in op het onderwerp verjonging in de woongroep.

Berber Bast, nieuwe hoofdredacteur Wijzer Wonen

Al eerder heb ik wel eens een stukje geschreven voor Wijzer Wonen, maar sinds kort ben ik ook officieel redactielid. Inmiddels al bijna vier jaar woon ik, met veel genoegen, bij De Grondslag in Bunnik. De keuze voor een woonvereniging was heel bewust: daarvoor woonde ik 25 jaar bij Centraal Wonen Lismortel in Eindhoven, multigenerationeel uiteraard, en dat beviel heel goed.

Naar de regio Utrecht verhuisde ik destijds vanwege mijn werk: promotieonderzoek aan de universiteit; ik ben natuurkundige.

Nu ben ik grotendeels met pensioen.

Nederlands is niet mijn moedertaal, want ik kom oorspronkelijk uit Zagreb (Kroatië). Wel ben ik al ruim 50 jaar Nederlandstalig. Ik leerde de taal in Antwerpen en later in Best, Eindhoven en Bunnik. Dat geeft samen een licht getint taalgebruik.

Graag draag ik bij tot het functioneren van de LVGO; ik wil niet enkel als 'consument' lid van een vereniging zijn.

Even voorstellen Miha Fuderer



Hou de groep vitaal

Het thema verjonging is wat ongemakkelijk. Je wenst iedere woonvereniging toe dat deze tot in lengte van jaren 'jong' blijft. Maar je wenst geen enkel ouder lid van zo'n vereniging toe dat deze aan die verjonging bijdraagt. En toch... heel weinig leden zullen 100 jaar leven, maar het is goed denkbaar dat een woonvereniging 100 jaar lang bestaat met bewoners van wie de gemiddelde leeftijd schommelt rond de 75 jaar.

Tekst Miha Fuderer Beeld Aad de Jonge



Trudy, Miha en Piet

Ook bij Wijnterstaete in Naarden, waar Trudy en Piet me te woord staan, leeft de kwestie verjonging. Het gebouw werd opgeleverd in 1996 en herbergt 15 koopwoningen; de bewoners variëren in leeftijd tussen 64 en 95 jaar. De tachtigers zijn ruim vertegenwoordigd en er zijn nog drie bewoners van het eerste uur. De groep zag zich geconfronteerd met kandidaat-bewoners die een verhuizing voor zich uit schoven ("nu nog niet", "iets voor later"), wat de relevantie van leeftijdsgrenzen onderstreepte. Die grenzen waren eerst 55 en 70. Er was enige twijfel of leeftijdbegrenzing wel mocht. Maar onze jurist Gerard Broeksteeg nam die twijfel weg: het mag wel (zie ook Wijzer Wonen herfst 2024). De leeftijdsgrenzen voor het aanvaarden van een woning in Wijnterstaete zijn nu 55-75 jaar. Wat bijdraagt aan verjonging is de groep en het gebouw aantrekkelijk maken en houden. Dat zorgt voor meer interesse en trekt dus ook meer jongere mensen aan als kandidaat-kopers, de buitenleden van de groep. Om dezelfde reden houdt Wijnterstaete de toelatingsgesprekken zo aangenaam mogelijk: twee

mensen van de groep nemen deel aan het gesprek, geen zware delegatie.

Trudy memoreert hoe ze in 2016 binnenkwam, toen als veruit het jongste lid – wel met de vooruitziende blik dat dit niet lang zo zou blijven. Hoe dat was? "Tja, elk nieuw idee moest uitgebreid besproken worden, want 'zo doen wij het hier'." De meeste bewoners moesten er ook aan wennen dat de jonkies nog niet met pensioen waren. Een frisse wind accepteren is ook een aspect van verjonging.



Wijnterstaete

Vitaliteit binnenhalen

Bij vereniging Lugtensteyn in Bilthoven ontmoet ik Brigit en Martin, allebei enthousiaste vertellers. Lugtensteyn bestaat uit 28 huurwoningen, voor het eerst betrokken in 2001. Er wonen nog vier bewoners van het eerste uur. Brigit: "We hadden het geluk te starten met een vrij gemêleerde groep qua leeftijd; daardoor bleef het aldoor gemêleerd". Om op de wachtlijst te komen moet de leeftijd formeel tussen 55 en 70 jaar zijn. Maar wachtlijst is



Miha, Brigit en Martin

niet helemaal het juiste begrip: het is eerder een belangstellendenlijst. Als een woning vrijkomt, kan iedere belangstellende per gemotiveerd schrijven meedingen – de groep kiest vervolgens. Allerlei criteria kunnen daarbij gelden, maar leeftijd is daar zeker één van. En dan gaat het niet per se om kalenderleeftijd, maar om vitaliteit en energie. Ook dat helpt om het gemiddelde van de groep 'jong' te houden.

Brigit verhaalt hoe ze drie jaar geleden, toen 61, als jongste binnenkwam. Als je in die fase nog werkt, kunnen sommigen de indruk krijgen van gebrek aan verbondenheid. Of de groep ook 'jong' is in het accepteren van nieuwe initiatieven? "Soms wel, soms niet. Er zijn 35 mensen, dus 35 meningen. Sommigen zijn flexibel, anderen niet." In het algemeen krijgen 'jongeren' de kans om nieuwe initiatieven op te starten. Iedereen krijgt die kans eigenlijk. Een nieuw initiatief wordt vaak wat, maar niet altijd. En hoe blijven de mensen vitaal? Dat is grotendeels aan de mensen zelf, hoewel er vaak groepjes ontstaan ("we nemen elkaar mee") om bijvoorbeeld samen te gaan zwemmen. Maar er zijn ook initiatieven voor de hele groep, zoals de Chinese bewegingskunst Thai Chi. Kortom, Lugtsteyners doen hun best om de boel jong te houden.



Lugtstein

'Ouderen' schrikt af

In Tuinwijk in Utrecht (sinds 2003) ontmoet ik Marianne, Wessel, Riet en Yvonne. Het thema verjonging is springlevend in de groep, bestaande uit 24 huurwoningen met bewoners tussen de 61 en 96 jaar: "Verjonging is nodig, maar valt niet mee." Ook al moeten belangstellenden tussen 55 en 67 zijn, de groep wil het liefst werven onder 50'ers. Maar hoe vind je belangstellenden die rond de 60 zijn en liefst nog wat jonger? Flyeren met "50+" is een optie, in de hoop 50'ers aan te trekken. Werven bij de LVGO kan natuurlijk ook, maar niet iedereen weet deze site (of vereniging) te vinden. Yvonne (61) zou eigenlijk het liefst de "O" uit de afkorting willen hebben, want het woord ouderen kan 50'ers afschrikken. Of moet de LVGO een heel andere, pakkender naam krijgen? Iedereen onthoudt een term als "knarrenhof".

Hier merk ik op dat de vereniging VGW, ongeveer even groot als de LVGO, maar niet specifiek voor ouderen, een vergelijkbaar probleem heeft: te veel 50'ers onder de belangstellenden.

De Tuinwijkers stellen me de vraag of de LVG(O) verder nog wat kan betekenen om landelijk bij meer 50'ers de woonvorm te promoten. Een landelijke open dag is heel nuttig, al vinden de meesten dat een zelfgekozen datum meer belangstellenden trekt. Komt dat doordat hiervoor meer enthousiasme is vanuit de groep? Of omdat bij de landelijke dag

concurrentie is van andere woongroepen? Merkt de groep een aversie van belangstellenden om de jongste bewoner te worden? Of, sterker, de met afstand jongste? Dat valt wel mee: Marianne kwam binnen toen ze 54 was en Yvonne ervaart het als heel prettig dat je als jongste op handen wordt gedragen. Wessel merkt verder op dat hij (als een van de oudste mannen) wel openstaat voor nieuwe ideeën. En de anderen dan? "De meesten zijn zich ervan bewust dat ze nieuwe inbreng niet te veel mogen tegenhouden."

En verder houden ze het vooral gezellig. Er zijn veel initiatieven; soms doen maar een paar mensen mee, soms een flink deel van de groep. Denk aan samen fietsen, samen naar een voorstelling of het museum gaan, yoga ("wel pittig – vooral jongeren doen mee"), spelletjesavond, sjoelen, koffie, filmavond of zangclub. Er is veel ruimte voor eigen initiatieven; ook dat zou 50'ers moeten aanspreken.

Aanpassen aan veroudering

De Doorzetters (Amsterdam) is een relatief kleine en jonge groep, 12 bewoners tussen 65 en 81, de meesten zijn eind 70. Verjonging is zeker een thema. Daarom heeft de groep gekozen om de leeftijdsgrens voor aanmelding te verlagen van maximaal 65 naar 62 jaar. Na nadere kennismaking kan men op de wachtlijst komen, waarvan de leden uiteindelijk iemand kiezen bij het vrijkomen van een woning, bijvoorbeeld de jongste. Het is natuurlijk de vraag in hoeverre dit werkt als alle huidige bewoners nog tien jaar blijven.

Aanpassen aan de veroudering doet de groep ook. Men zorgt ervoor dat iedereen kan meedoen, bijvoorbeeld door korter te vergaderen en meer activiteiten 's middags in plaats van 's avonds te organiseren.

Een bijzondere manier van verjonging kennen de Doorzetters bij de werkgroepen (bestuur, gespreksleiders, werving, beheer). Iedere werkgroep bestaat uit drie mensen. Die groepen rouleren jaarlijks; dan wordt één lid van iedere groep gewisseld. Dat voorkomt verstokte werkwijzen. Uiteraard is het de bedoeling dat alle bewoners op

de een of andere manier meedoen. Voor startende groepen is de aanbeveling: begin met een gemêleerde leeftijd, 'het geluk van Lugtensteyn'. Want wie start met uitsluitend mensen van ongeveer dezelfde leeftijd, komt vroeg of laat zichzelf tegen. Iedereen is dan oud, maar nog niet vertrokken. Je kunt nog zo veel mensen op de wachtlijst hebben van jongere leeftijd; als er geen ruimte ontstaat voor nieuwkomers blijft de groep verouderen.

Behalve de groepen die Miha Fuderer bezocht, heeft een aantal groepen gereageerd op de oproep van Wijzer Wonen om te vertellen in hoeverre het onderwerp bij hen speelt.
Lees hun reacties:

Bij het **Aahof in Zwolle** (de eerste Knarrenhof) is het motto "duurzaam verjongen". Dit om een betere balans in de leeftijdsopbouw te krijgen dan nu het geval is. Noodzakelijk om het voortbestaan van de Aahof en het realiseren van de doelstelling "omzien naar elkaar" veilig te stellen. Voor toekomstige nieuwe bewoners inclusief eventuele gezinsleden geldt een ondergrens van 45 jaar. Bij het vrijkomen van een woning wordt op dit moment de groep jongste belangstellenden als eerste uitgenodigd voor een bezichtiging. Men is zich ervan bewust dat hierdoor een groot deel van het ledenbestand in Zwolle voorlopig moet afwachten, maar het voortbestaan van de Aahof heeft prioriteit.

Groepswonen **De Bosruiter** zoekt nieuwe bewoners via haar website, folders, (digitale) media, LVGO en open dagen. Ze vragen jonge belangstellenden om alvast na te denken over hun volgende woonfase. Van 50 jaar tot en met 70 jaar kan men zich aanmelden. De jongste bewoner is 62 en de oudste is 95 jaar. De oudere bewoners hebben jarenlang bijgedragen aan de opbouw en het onderhoud van de woongroep. Nu is het de beurt aan de groep jongere bewoners die gestaag groeit.

'Leeftijdsgrens wenselijk voor verjonging?'

Vereniging **Groepswonen Doesburg** (zie ook pag. 24) heeft twee jaar geleden met enige scepsis een toewijzingsmethode ingevoerd. Vooral op het Ravelijn is nauwelijks 'natuurlijke' doorstroom. De oudste is 92, er zijn veel tachtigers en de jongste is 73. Het bestuur heeft daarom de wachtlijst van ongeveer twintig personen in tweeën gedeeld: 65+ en 65-. Woningen worden afwisselend aan iemand uit de ene en uit de andere groep toegewezen. Dit is nu driemaal gebeurd en lijkt een goede greep te zijn.

Het bestuur van Woongemeenschap D'Oude School is zich ervan bewust dat de woongroep haar bestaansrecht behoudt, als ze kiest voor verjonging van de groep. Naast motivatie, samenstelling (stel of single), interesse in een bestuursfunctie en affiniteit met Scheveningen is de leeftijd van de kandidaat dan ook belangrijk voor toelating tot de wachtlijst. Eigenlijk zou leeftijd geen rol moeten spelen, maar dat doet het wel wanneer de gemiddelde leeftijd van de bewoners toeneemt en daarmee de energie afneemt om samen dingen te ondernemen. Daarom is bij de laatste selectieronde gekozen voor een iets andere aanpak: een strandwandeling met erwtensoep na in onze gemeenschappelijke ruimte. Die aanpak beviel aan beide kanten. Leeftijd als criterium blijft wat ongemakkelijk vindt de bestuursvoorzitter. 'Want ik ben hier nu wel de jongste, maar op een dag behoor ook ik tot de ouderen.' Toch hoopt hij dat er dan fitte 50'ers zijn als medebewoners en bestuursleden, zodat de woongroep nog vele jaren meekan.

Woongroep van senioren **Kerschoten** in Apeldoorn telt dertien huishoudens met samen zestien bewoners en viert binnenkort haar 35-jarig bestaan. Twee bewoners van het eerste uur wonen er nog. De oudste van hen wordt binnenkort 90 jaar. Hun jongste is 56 jaar en woont er sinds twee jaar. Het merendeel van de bewoners is 70/80+.

Omdat aspirant-leden over het algemeen een aantal jaren moet wachten op een woning en de (leef)tijd gewoon doortikt, is zowel de onder-, als de bovengrens aangepast naar respectievelijk 45 en 70 jaar. Maar als zich 'een mogelijke aanwinst' in de persoon van een fitte 70+-er meldt, is Kerschoten 'niet heel consequent'.

Bij Woongroep **Nimmerdor** in Amersfoort houdt Kees Nieberg, bewoner van het eerste uur, minutieus de leeftijdsopbouw van de groep bij in grafieken. De woongroep is bestemd voor senioren vanaf 50 jaar voor de koopappartementen en 55 jaar voor de huurappartementen. De maximumleeftijd om lid te kunnen worden is sinds kort AOW-leeftijd plus vijf jaar. De inschrijvingen op de belangstellendenlijst laten zien dat men zich pas vanaf ongeveer het 65e levensjaar gaat oriënteren op de toekomst. Daarom richten ze zich hier op deze relatief jonge gepensioneerden, die een nieuwe richting willen inslaan. Vooral een levendige geest is nodig om een woongroep jong en vitaal te houden, is de overtuiging.

Van de bewoners in Woongroep 55+ **Non Solus** te Amsterdam-Slotervaart is de bijna 92-jarige H       Papp   t de oudste. Zij is in de jaren tachtig met een groep mensen op cursus geweest bij het 'Steunpunt wonen'. Daar op de Nieuwezijds Voorburgwal kregen de initiatiefnemers veel theorie over 'hoe een woongroep op te richten'. Om iets aan verjonging te doen, hanteert ook Non Solus een bovengrens maar houdt zich er niet aan als een oudere kandidaat bijzonder positief overkomt.

Reageren?

De redactie is blij met uw reacties op dit artikel! Mail redactie@lvgo.nl of stuur een brief naar LVGO, t.a.v. redactie Wijzer Wonen, Wingerd 52, 3823 CT Amersfoort.

Speler in veranderend krachtenveld

'Een prangende vraag is hoe wij initiatiefgroepen meer kunnen ondersteunen'

LVGO's Belangenbehartigingsteam bestond in 2024 uit zeven vrijwilligers: Hermien Miltenburg, Yvette Beverwijk, Bob Ramak, Elske Schreuder, Marlies Sweere, Theo Thijssen, en Johan Breukink. Hermien is vooralsnog de bestaande contacten op provinciaal, landelijk of ministerieel niveau blijven onderhouden. De overige teamleden zijn vooral druk geweest op verzoek van instanties en organisaties op lokaal niveau en in de provincie.

Strategische allianties

Vanuit nieuwe initiatieven op het vlak van gemeenschappelijk wonen en woon-zorgcombinaties, is de LVGO in de provincies Gelderland en Brabant gevraagd voor nauwe samenwerking en strategische allianties. Vooral vanuit een behoefte om de 40-jarige kennis en ervaring van de LVGO in te zetten voor hun initiatieven. Sommige van deze initiatieven zijn erin geslaagd substantiële subsidies te verwerven, primair vanwege de toenemende belangstelling voor deze woonvorm.

LVGO-gedachtegoed

In dit veranderende krachtenveld en door de groeiende vraag naar gemeenschappelijke woonlocaties zijn wij vanuit Belangenbehartiging een proces opgestart om opnieuw te bezien hoe en waar wij het beste invulling kunnen geven aan het LVGO-gedachtegoed. Een prangende vraag is bijvoorbeeld hoe wij initiatiefgroepen meer kunnen ondersteunen. Zowel groepen die op CPO zijn gebaseerd als



Johan Breukink Beeld Aad de Jonge

groepen die uitgaan van sociale huurwoningen. Een andere vraag is hoe wij als LVGO vrijwilligersorganisatie ervoor zorgen dat we niet gemarginaliseerd worden tussen deze nieuwe, gesubsidieerde initiatieven.

Teamlid gezocht

Wij verwachten in de tweede helft van 2025 met een opzet te kunnen komen voor onze doelstellingen en de richting van onze activiteiten. Ook verwachten wij ons team te moeten uitbreiden.

Wie ons wil helpen in deze zoektocht is alvast van harte uitgenodigd.

Johan Breukink



foto Pixabay

Zo is het gekomen: 'Als wij oud zijn moeten we voor elkaar zorgen, van de overheid hoeven we dan niks meer te verwachten'. Dat riep ik dertig jaar geleden al. Nu zijn we zestigers. Vandaar mijn belangstelling voor woongroepen. Ik wil erin, ik wil erbij.

Mijn echtgenoot niet. Koffiedrinken met ouwe dames is niet iets waarop hij zit te wachten. En we zijn nog veel te jong! Ja, daarom juist, nu kunnen we nog wat betekenen voor ouderen! Maar hij gaat mee, onder protest maar toch. 'We hoeven niks, we gaan alleen maar kijken.'

Woongroep 1 was te streng. Verplicht koffiedrinken zien we niet zitten. Woongroep 2 ontving ons zakelijk. Ajakkes, we willen 't leuk hebben! Drie keer is scheepsrecht. Woongroep drie sprak ons aan. Gezellig, faciliteiten in de buurt en aardige woningen. Manlief was nog steeds niet overtuigd. We waren welkom. De wederzijdse snuffelstage nam een aanvang. Bij de borrel, mee met een uitstapje, en toen bleek dat we ook nog substantieel konden bijdragen aan het reilen en zeilen in de woongroep werden we met gejuich binnengehaald. Natuurlijk niet bij iedereen. 'Zij is wel een kenau hoor'.

Twee jaar op de wachtlijst, inmiddels helemaal ingeburgerd. Zijn aanvankelijke bezwaren allang verdampt in de aandacht van al die 'ouwe dames'. Twee jaar lang zit je te wachten tot er iemand doodgaat! De oudste bewoners zijn nog niet van plan te vertrekken, laten ze ons weten. En gelijk hebben ze. 'Ja, jullie zijn in de herfst van je leven, wij zijn de kerstdagen al voorbij maar we blijven nog even!' Het voelt toch raar. Je kent ze allemaal, je zou je bijna schuldig voelen!

En dan is het zover. Er valt niks te kiezen, je krijgt wat er leegkomt. Ik ben niet blij. Sombor, donker. Maar als de heg is gesnoeid, de zware eiken meubels en de bruine gordijnen eruit zijn zien we het licht!

WERVO

Naar een vraaggestuurde woningmarkt

Het is de overheid die bepaalt wat waar gebouwd mag gaan worden. Dat er meer seniorenwoningen moeten komen, is een feit, maar dan moeten organisaties en belanghebbenden daar aankloppen. "De politici moeten luisteren naar wat mensen willen", aldus bestuursvoorzitter Arno Visser van Bouwend Nederland.

Tekst Gijs Korevaar beeld Bouwend Nederland

Heel veel organisaties die zich bezighouden met de bouwwereld weten het zeker: er moet fors meer gebouwd worden voor senioren. Vereniging Eigen Huis heeft een grote enquête gehouden waaruit blijkt dat veertig procent van de 55-plussers wel naar een kleiner huis wil verhuizen maar dat niet kan. Hun kleinere droomhuis is er niet of is te duur. Een vergelijkbaar onderzoek heeft het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) uitgevoerd. Het instituut heeft de wens van de Rijksoverheid om tot 2030 300.000 woningen voor ouderen te reserveren tegen het licht gehouden. Uit een analyse van het EIB naar toekomstig woon- en verhuisgedrag van drie groepen ouderen komt naar voren dat alleen de hierbinnen geplande 80.000 geclusterde woonvormen en de 40.000 zelfstandige verpleegzorgplekken aansluiten bij de behoefte. Voor de 170.000 toegankelijke woningen die de minister hiernaast wil realiseren geldt dit niet, concludeert het onderzoeksinstituut. 'Er zullen in de periode tot 2030 weliswaar 340.000 ouderen verhuizen naar een toegankelijke woning, maar door sterfte en institutionalisering staat daar een aanbod van 440.000 toegankelijke woningen tegenover. Extra aanbod van toegankelijke woningen zal in deze context ook niet leiden tot betekenisvol meer mobiliteit onder ouderen', staat in de studie *Ouderenhuisvesting: woongedrag en verhuisdynamiek van ouderen*.

'Op één nieuwe woning zouden vier verhuisbewegingen moeten volgen'

Problemen op de woningmarkt

Arno Visser van Bouwend Nederland haalt het rapport van het EIB graag aan. Hij wijst op het tekort aan woningen en bovendien is volgens vele studies in de afgelopen jaren te weinig gebouwd. Het gevolg: prijsstijgingen. "De problemen op de woningmarkt zijn geen uniek Nederlands probleem. Het speelt in de hele Westerse wereld. Het duurt ongeveer tien jaar voordat een nieuw huis klaar is. Daarvan is maar twee jaar gemoeid met bouwen. De rest gaat op aan procedures, inspraaktermijnen en bezwaren van omwonenden", aldus Visser. "Ik ben wethouder in Almere geweest en heb het daar zien gebeuren. Ik heb tot en met 2012 veel bouwplannen door de gemeenteraad gekregen. En nu is nog steeds niet alles daarvan gebouwd. We lopen voortdurend achter de feiten aan", concludeert hij. De diversiteit van het aanbod moet ook beter, vindt Visser. "Het uitgangspunt zou moeten zijn dat op één nieuwe woning vier verhuisbewegingen moeten volgen. Dat brengt de dynamiek terug in de woningmarkt".

Die doorstroom komt bijvoorbeeld tot stand als senioren hun grote huis inruilen voor een kleiner, levensloopbestendig huis. Dat betekent volgens hem echter niet dat er voor die grijze golf gebouwd moet worden. Daarbij wijst hij op het onderzoek van het EIB en de mindere noodzaak om toegankelijke woningen te bouwen. Er zijn wel veel senioren die willen verhuizen, maar er komen op natuurlijke wijze veel huizen vrij, weet Visser met het rapport van EIB in de hand.

Onwrikbare percentages

Het toverwoord is volgens Visser diversiteit.

"De woonwensen van senioren zijn divers. Iedereen denkt te weten wat mensen willen. Maar luister naar de mensen zelf. Nu bepaalt de overheid wat er moet worden gebouwd. Het is de overheid die percentages van te realiseren woningen vastlegt, wat er moet worden gebouwd en waar. Het is niet de markt die beslist, het is de overheid. "We moeten politici overtuigen om niet alles in onwrikbare percentages vast te leggen, meent hij. "Neem de eis van dertig procent sociale woningen in projecten. Waarop is dat gebaseerd? Er zal meer nodig zijn in de sociale sector, maar geldt dat voor alle projecten, overal in heel Nederland?".

De woningmarkt is op dit moment te veel aanbod-gestuurd, zegt de bestuursvoorzitter van Bouwend Nederland. "We moeten naar een vraaggestuurde markt. Mensen laten zich niet meer voorschrijven wat ze moeten. Ze willen niet dat de keuze voor hen wordt gemaakt. We moeten bouwen op basis van wat mensen willen. Niet op basis van een politieke ideologie".

Hij voorspelt dat er wel meer seniorenwoningen, zoals in een Knarrenhof of andere vorm van groepswonen, bij zullen komen. Maar niet zo heel veel. "Dat gaat niet voor alle senioren. In zo'n groep wonen, is niet voor iedereen", meent hij.



Arno Visser

Overbruggingskrediet

Een apart probleem voor senioren is de hypotheek. Vooral een overbruggingshypotheek blijkt een struikelblok. "De overstap van een huis waarin je jaren hebt gewoond, waar de kinderen zijn geboren en opgegroeid, naar een ander en kleiner huis is al heel emotioneel. Dan kan je niet allerlei andere problemen er nog bij hebben", vindt Visser. En een van die problemen waar senioren tegenaan lopen, is juist het overbruggingskrediet van het oude naar het nieuwe huis. Visser: "Het geld zit in de stenen en dat krijg je pas als het huis is verkocht. Maar ondertussen moet je wel het nieuwe huis betalen. Dan heb je een overbruggingshypotheek nodig. Dat is echt een onderschat fenomeen. Daar moet een oplossing voor worden gevonden." Dat is volgens hem aan de banken en de overheid.

Arno Visser werkte in verschillende functies in Den Haag, als voorlichter voor de Tweede-Kamerfractie van de VVD, als politiek adviseur van Hans Dijkstal ten tijde van diens ministerschap en als zijn politiek secretaris toen Dijkstal VVD-fractievoorzitter was. Van 2003-2006 was Visser Tweede Kamerlid voor de VVD, waarna hij naar Almere vertrok om daar wethouder te worden. In 2013 werd hij benoemd als lid van de Algemene Rekenkamer en twee jaar later beëdigd als president van het college. Sinds maart vorig jaar is hij voorzitter van Bouwend Nederland, de vereniging van bouw- en infrabedrijven.

'Jong' en 'oud' in de woongroep

Ziehier het resultaat van onze oproep om ook een foto te sturen van het jongste en oudste lid van de woongemeenschap. Kijk en oordeel zelf: laten ze niet zien wat in veel reacties benadrukt wordt? Leeftijd zegt niet alles. 'Jong' en 'oud' samen maken de woongemeenschap.

Samenstelling Berber Bast en Lia Stet



Hélène Pappôt mocht destijds als eerste een van de appartementen in de Amsterdamse woongroep Non Solus kiezen. Haar keuze maakte zij al even zorgvuldig als het voorwerk wat zij als een van de oprichters deed (zie pagina 7). Zij is van 29 maart 1933 en woont er sinds 22 februari 1995. Marina Smirnova, 21 januari 1962, woont sinds 29 november 2019 in de woongroep. 'Ik voelde mij meteen welkom en op mijn gemak. Non Solus is mijn tweede familie! Ik ben nog steeds van mening dat ik toen geluk heb gehad.'



De oudste bewoner en jongste bewoner van de Doorzetters in Amsterdam: Ans en Mieke.



Jongste bewoonster Bruna Dix en oudste Annie Borninkhof van Groepswonen de Bosruiter in Nieuwegein.



Oudste bewoner Jenny van der Steeg (85) en jongste bewoner Willem Krabbe (56) van het Aahof in Zwolle waar leeftijd een belangrijk toewijzingscriterium is om het voortbestaan van de eerste Knarrenhof en de doelstelling 'omzien naar elkaar' veilig te stellen.



Oudste bewoonster Leny Melissen (96 jaar) en jongste Yvonne van der Linden (61 jaar) van woongroep Tuinwijk in Utrecht.



Foto: bewoner Jan Jilderda)

Herman (rechts) is een van de twee bewoners van Nimmerdor in Amersfoort die dit jaar de leeftijd van 93 jaar aantikken. De benjamin Herman (links) van de groep wordt dit jaar 54.



Foto: bewoner Jan Willem Prins

Jan (93) was in 1994 een van de oprichters van het CPO dat heeft geresulteerd in het Kwartel in Culemborg. Eind 2003 werd het gebouw opgeleverd en Jan woont er nog steeds. CPO's die het Kwartel bezoeken, voorziet hij van zijn kennis en ervaring. Hij staat op de foto samen met de jongste bewoonster Hannie jr. (60). Hannie jr. woont nog geen jaar in het Kwartel maar is al een zeer gewaardeerd en volwaardig lid van de gemeenschap. Jr. omdat de vrouw van Jan, tot haar overlijden eveneens een gewaardeerd lid van de gemeenschap, ook Hannie heet.

Leeftijdsgrenzen op de schop?

Onlangs ontstond in onze woongroep een verhitte discussie over een van onze toelatingscriteria: leeftijd. Wij hanteren de leeftijd van 50 – 65 om in aanmerking te kunnen komen voor een plek in onze woongroep. Is het gezien de pensioengerechtigde leeftijd van 67 wel realistisch om een dergelijke bovengrens te hanteren? De leeftijd van 65 geldt voor meerdere woongroepen, maar bij veel staat de bovengrens op 70. Kan de bovengrens helemaal worden opgeheven?

Stereotypering en discriminatie op grond van leeftijd is wijdverbreid. Agisme is geen onschuldig fenomeen, zo stelt de Wereldgezondheidsorganisatie (Geron, juni 2022). Misschien heb je zelf in je werkzame leven met agisme te maken gehad. Weet je nog hoe dat voelde? In LVGO-nieuws ging juridisch adviseur Gerard Broeksteeg afgelopen november al in op de vraag of bij woongroepen die leeftijdsgrenzen hanteren sprake is van discriminatie.

De meeste mensen denken op hun 55ste nog niet serieus na over de volgende stap in hun leven. Over wanneer ze met pensioen zijn, hun kinderen de deur uit zijn, ze misschien kleiner willen gaan wonen en hoe, zo leert onze ervaring. Waarom houden we dan zo vast aan die bovengrens? Er liggen veronderstellingen aan ten grondslag dat we op die leeftijd niet digitaal vaardig genoeg meer zijn, geen bestuurlijke functie meer kunnen bekleden of actief zijn in een of andere commissie, wellicht al (professionele) zorg nodig hebben. Maar verouderen is een levenslang proces. En hoewel de platitudes over oud zijn alomtegenwoordig zijn, is er ook altijd discussie over wat en wie oud is.



Het EHBO-team

Ben je oud vanaf een bepaalde leeftijd, bij bepaalde kwetsbaarheden, als bepaalde rollen verdwijnen, bepaalde vaardigheden afnemen? Het gaat om vooroordelen of stereotyperingen die ons in de weg zitten en niet stroken met hoe we ons voelen of onszelf zien.

Als we zo strikt de leeftijdsgrens van 65 aanhouden, schaden wij dan op onze beurt niet de oudere medemens die bij ons komt solliciteren? We hebben het in onze woongroep al meermalen bij de hand gehad: iemand van in de 70 die heel graag bij ons wilde komen wonen, aan alle criteria voldeed, maar niet op gesprek kon komen vanwege zijn leeftijd. Oud is een fluïde begrip en vooral zeer relatief; dat zeggen we vaak tegen elkaar, maar handelen er niet naar. Het gaat om erkenning van ieder persoon, ongeacht leeftijd. Elkaar als persoon leren kennen, is wat ertoe doet. Kan de leeftijdsgrens om die reden geschrapt worden van ons lijstje criteria? Het vormt een uitdaging voor elke aannecommissie om deze discussie te voeren, argumenten voor en tegen aan te voeren om tot een verantwoorde beslissing te komen. Succes.

Aty Jansen

Op weg naar een woongemeenschap



Tekst en beeld Aad de Jonge

Het is vrijdag 24 januari, 10:00 uur als vanuit het hele land de eerste deelnemers binnendruppelen. Ruim 50 mensen zijn naar Houten gekomen om deel te nemen aan de themadag: Op weg naar een woongemeenschap.

Tijdens deze bijeenkomst konden leden van nieuwe wooninitiatieven op een praktische manier kennis opdoen en vragen en ideeën uitwisselen over een aantal essentiële voorwaarden voor de realisatie van een nieuwe gemeenschap.

Zowel in de ochtend als in de middag waren er drie parallelle workshops, verzorgd door leden van het LVGO INFOteam. De workshops gingen over: werving en selectie van groepsleden, het groepsproces en het samen ontwikkelen van een visie en over de juridische aspecten die bij het ontwikkelen van een woongemeenschap aan de orde zijn.

Tijdens de workshop was alle ruimte voor het stellen van vragen. Daarnaast was ook tussen de onderdelen ruimte voor uitwisseling van ervaringen.

Alle deelnemers kregen de LVGO-brochure 'Starten met een woongemeenschap'. (Met o.a. tips over hoe je kan samenwerken met gemeenten en andere instanties).

Zie de foto's voor een sfeerimpressie.



Als God in Frankrijk

Niet alleen in Nederland denken ouderen na over een nieuwe woonvorm in appartementen of hofjes. Ook in het buitenland zijn er legio initiatieven. Zo ook in Frankrijk waar de organisatie Senioriales een groot aantal woningen met gemeenschappelijke voorzieningen heeft gerealiseerd.

Tekst Gijs Korevaar. Beeld Google maps

Een idyllisch beeld in de zomerse warmte: een woonwijk in het zuiden van Frankrijk vol villa's waar oudere Fransen een gezellige oude dag beleven. Er is een kleine supermarkt, een brasserie en een zwembad. Natuurlijk ontbreekt de baan voor jeu de boules niet. Daar wil een mens wel oud worden te midden van een schare leeftijdgenoten.

Deze woonwijk is onderdeel van Senioriales; een voor Nederlandse begrippen enorme keten van seniorenwoongemeenschappen in Frankrijk. Overal zijn Senioriales-locaties te vinden; langs de kusten maar ook een aantal in en rond Parijs. De woningen liggen vaak aan de rand van een stad. Om die reden worden de bewoners naar het winkelcentrum gebracht om boodschappen te doen en daarna weer opgehaald. Er is ook zorg aan huis met een verpleegkundige en een huisarts in de buurt. De oudere woongroepen bestaan vooral uit koophuizen: het zijn een soort hofjes met een gemeenschappelijke tuin en alle genoemde voorzieningen. De organisatie is later overgegaan tot het bouwen van appartementen, zowel in de huur- als in de koopsector. De faciliteiten zijn hetzelfde, maar er komen nog maar weinig grondgebonden woningen bij.

4300 seniorenwoningen

Senioriales is gestart in 2002 en omvat vandaag de dag meer dan zeventig woongemeenschappen. Senioriales is overigens niet zoals LVGO een belangenvereniging, maar een commerciële organisatie.

'Belangstellenden kunnen kiezen tussen huren of kopen'

En de woongemeenschappen zijn geen woongroepen waar de bewoners zelf van alles gemeenschappelijk organiseren maar waar van alles – tegen betaling – voor de bewoners wordt georganiseerd.

Eigenaar is sinds 2007 de Groupe Pierre & Vacances. Dat mag onbekend klinken, maar het bedrijf is in Frankrijk een heel grote speler als het om vakantieparken gaat. Het bedrijf exploiteert er onder meer Center Parcs.

De 'groupe' heeft veel ervaring met de bouw van appartementen en gebruikt die kennis om de keten van seniorenwoningen uit te breiden in Frankrijk. De keten heeft nu 4300 woningen en 6100 bewoners. Verder heeft Senioriales meer dan 180 medewerkers in dienst.

Het concept lijkt erg op dat van bungalowparken: belangstellenden kunnen kiezen tussen huren of kopen. Het bedrijf leeft van alle service die ze aanbieden. Een greep uit het aanbod: vervoer naar winkelcentra of boodschappen thuis bezorgen, huishoudelijke hulp, wasserij, onderhoud van het huis, thuiskapper. Extra diensten kunnen op verzoek worden geregeld.



Beeld Google maps

Kosten

De kale huurprijzen vallen naar Nederlandse begrippen mee: tussen de acht en twaalf euro per vierkante meter bewoonbare oppervlakte. Bij een koopwoning komen de gebruikelijke makelaarskosten en die zijn in Frankrijk heel hoog: minimaal zes procent. In Nederland is een courtage van één procent gebruikelijk. Ook is het mogelijk om de organisatie de woning te laten verkopen als de bewoner om welke reden dan ook vertrekt. Senioriales mag dan een puur commerciële organisatie zijn, het zorgt wel voor een flink aantal seniorenwoningen nabij grote steden als Parijs, Bordeaux en Toulouse. Langs de kust – het werkgebied van Pierre Vacances – bevinden zich veel Senioriales-locaties. Niet alleen langs de Middellandse Zee, ook langs de Atlantische stranden. Op die plaatsen en rond Parijs zijn het vooral appartementen in hoge flats. In het binnenland zijn het vaker woningen in een gezamenlijk complex.

Meer aanbieders

Overigens is Senioriales niet de enige die zich bezighoudt met bouwen voor senioren. Er zijn veel meer organisaties die brood zien in seniorenwoningen. Zo kan een belangstellende op de website van CapResidencesSeniors op zoek gaan naar een seniorenwoning door heel Frankrijk.

Ten slotte is er ook Domitys, een organisatie met 172 woongemeenschappen en ruim 13.000 bewoners.

Alle organisaties hebben gemeen dat zij woningen of appartementen aanbieden met veel faciliteiten en gezamenlijke ruimten om elkaar te ontmoeten. Foto's van blijde mensen in die ruimten en prachtige foto's van de omgeving verlevendigen de brochures. Frankrijk en de Fransen zijn al veel verder met de aandacht voor senioren dan Nederland en de Nederlanders.

www.senioriales.com

www.logement-seniors.com

www.capresidenceseniors.com

Prikbord

Oproep

In het volgende nummer willen we aandacht besteden aan onze impact op onze leefomgeving en het klimaat. Wat doen jullie eraan om de aarde zo leefbaar mogelijk aan de generaties na ons achter te laten? Hoe fanatiek recycelen jullie, mijden jullie het gebruik van milieubelastende bestrijdingsmiddelen in de tuin, kiezen jullie voor biologische producten of kopen jullie lokaal? Laat het ons weten!

Mail: redactie@lvgo.nl

Woningcorporaties werken aan gemeenschapszin

Woningcorporatie Habion timmert al tien jaar aan de weg met innovatieve vormen van ouderenhuisvesting. Senioren Journaal meldde begin maart dat Habion een wooncentrum in Dalfsen met 74 appartementen en 51 verpleeghuisbedden op de schop neemt. De verpleegafdeling verhuist en het appartementencomplex wordt omgebouwd tot een 'levendige gemeenschap met het atrium als bruisend hart waar bewoners zelf activiteiten kunnen organiseren'.

Habion ontwikkelde ook het concept Liv Inn. Dat klinkt lekker flitsend maar is niets anders dan wat onze leden – soms al bijna 30 jaar – hebben: een woongemeenschap voor ouderen. Habion erkent bij dit concept de noodzaak van een 'juiste mix van bewoners om de woon- en leefgemeenschap goed te houden'. Een 'thuiscoördinator' en 'kwartiermaker' bewaken die mix samen met een 'entreecommissie' van bewoners.

Ook Woonzorg Nederland beoogt met haar woonvormen voor 55-plussers een leefomgeving te creëren waar senioren samen zelfstandig kunnen wonen. Eind vorig jaar verscheen het rapport van een onderzoek wat de woningcorporatie samen met twee universiteiten heeft gedaan naar de sociale meerwaarde van geclusterde woonvormen voor senioren. In de laatste fase richtte het onderzoek zich specifiek op de ontmoetingsruimte: hoe zorg je dat die ruimte optimaal functioneert.

Het rapport eindigt weer met een punt van aandacht dat aansluit bij ons thema: 'een te groot aandeel hulpbehoevende bewoners kan de druk op de meer vitale bewoners verhogen, wat de samenredzaamheid van de groep negatief kan beïnvloeden.'

En in een kadertje waarschuwt het rapport: Het is waardevol om de inzet van de (kleine) groep bewoners die actief betrokken is bij de organisatie van de woongemeenschap te koesteren.

Tegelijkertijd moet men zich bewust zijn van de afhankelijkheid van slechts enkele personen die hiermee gepaard gaat. Als de inzet van deze personen (deels) wegvalt, kan dat ten koste gaan van de kracht en duurzaamheid van de woongemeenschap.

Ondersteuning voor penningmeesters

Met het penningmeesterschap binnen een woongroep nemen bewoners veel verantwoordelijkheid op zich. De penningmeester van de LVGO; Koos de Vries, heeft voor hen een whatsapp-groep voor waar financiële kwesties worden besproken. Zie lvgo.nl/lvgo/bestuur

En er komt een reeks workshops voor penningmeesters aan. Ook de zeer ervaren penningmeester van onze bewonersvereniging heeft direct laten weten dat zij die wil volgen. De precieze invulling is op het moment van schrijven nog niet duidelijk. Maar de volgende onderwerpen komen in ieder geval aan bod: hoe het penningmeesterschap kan worden ingericht, het gratis boekhoudprogramma Gnucash, de voor- en nadelen van boekhouden in Excel en de voor- en nadelen van online boekhouden.

Workshop

Vrijdag 23 mei 2025

'Zit er nog beweging in?'

Hoe activeer je de verbinding en onderlinge betrokkenheid in woongroepen op het moment dat deze wat is afgezwakt?

Ervaar de sprong naar verandering met behulp van een JUMP.

Het EHBO-team van de LVGO laat je graag kennismaken en experimenteren met deze eenvoudige, laagdrempelige en concrete gespreksmethode die mensen in beweging kan brengen in de richting van hun eigen of een collectieve ambitie.

In 7 stappen maakt JUMP aan de hand van bijbehorende vragen inzichtelijk waar mensen staan en waar ze naartoe willen bewegen.

Meer informatie en aanmelden via: www.lvgo.nl/agenda

Ongestoorde nachtrust

We lopen allemaal vroeg of laat ertegenaan. Door de jaren heen ben je een enthousiaste smartphonegebruiker geworden. Wat begon als een simpele telefoonfunctie in broekzakformaat is uitgegroeid naar functies als e-mail, navigatie, fotograferen, filmen, Whatsappen, enzovoort. Je kunt het zo gek niet bedenken of een functie is als programma-app te downloaden en installeren op je smartphone. Het gemak dient de mens. En al die app-jes hebben al dan niet hun eigen bliepje en/of attentietoontje.

In mijn enthousiasme heb ik onlangs een medebewoner als eerste in onze woongroep-app proficiat gewenst met zijn verjaardag. De volgende dag werd ik door een andere medebewoner op mijn vingers getikt hoe ik het in mijn hoofd haal om midden in de nacht een felicitatiebericht te versturen. Deze bewoner was er wakker van geworden. Mijn verweer van 'wie legt nu zijn smartphone in zijn slaapkamer' werd me niet in dank afgenomen. De input voor deze ict-practicecolumn was geboren. Welnu.

Of je nu gebruikmaakt van een Apple iOS smartphone of van een Google Android smartphone, functioneel zijn ze gelijk. In dit Android-voorbeeld laat ik zien hoe je een planning instelt waarbij ik vanaf 21:30 tot 09:00 uur de volgende dag niet gestoord wil worden, omdat ik 'Slaap'.

- Druk maar eens op je instellingen icoontje.

- Zoek op: 'niet storen'.

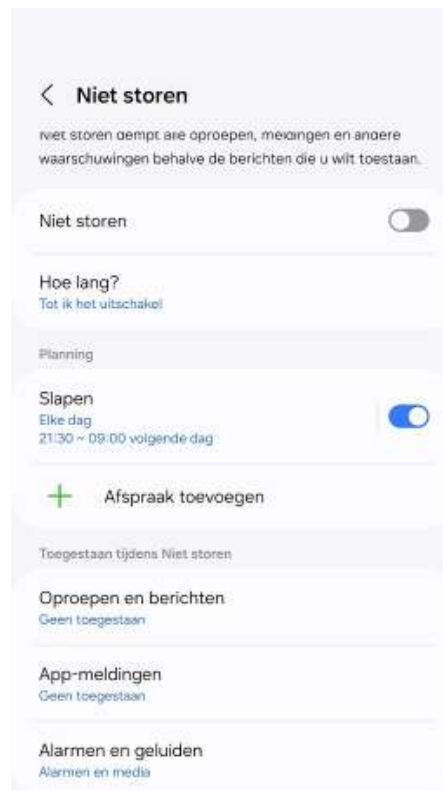
- Zie het voorbeeld rechts

In dit voorbeeld heb ik een planning 'Slapen' aangemaakt. Hier heb ik opgegeven dat ik elke dag van 21:30 's-avonds tot de volgende morgen 09:00 uur niet gestoord wil worden.

- Zie het voorbeeld hieronder.

- Oproepen en berichten zijn niet toegestaan.

- App-meldingen zijn niet toegestaan.



De mogelijkheden zijn eindeloos om de bliepjes het zwijgen op te leggen. Bij oproepen en berichten lees je 'Geen toegestaan', maar het is ook mogelijk dit te veranderen in 'Sommigen toegestaan'. In het vervolgscherm kun je opgeven dat bijvoorbeeld je kinderen je altijd mogen bereiken. Het is zelfs mogelijk dat als iemand je binnen één kwartier, twee keer belt, je smartphone automatisch de beltoon/trilling over laat gaan als een urgente beller.

Theo Thijssen

Hou verantwoordelijkheid draaglijk

Vrijdag 22 november vorig jaar loopt de gemeenschappelijke ruimte van het Kwarteel in Culemborg snel vol, ondanks het onstuimige weer. Tientallen leergierige bestuursleden van woongemeenschappen komen voor de themamiddag 'Besturen doe je zo!'.

tekst Berber Bast beeld Jan Willem Prins

Precies om 14.00 uur maakt onze voorzitter Hermien Miltenburg een eind aan de geanimeerde gesprekken en stelt Adam van Bergeijk voor, adviseur wet- en regelgeving van de NOV, branche-organisatie vrijwillige inzet.

Op het programma staan zes onderwerpen: statuten, UBO-zaken, WBTR, vrijwilligerszaken, verzekeren en veiligheid. Vanuit de zaal komen nog onderwerpen als privacy, rechten en plichten van het bestuur, verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid en rechtsvormen naar voren. De dringende vragen van de aanwezigen vliegen Van Bergeijk om de oren. Hij weet snel helderheid te verschaffen in uiteenlopende kwesties. Waar het meer specifiek 'woongemeenschapskwesties' betreft, springt LVGO-huisjurist Gerard Broeksteeg bij.

Zin en onzin van statuten

Kan je een vereniging of stichting zonder bestuurder hebben, vraagt een aanwezige. Dat kan niet. Een zogeheten informele vereniging ook wel vereniging met beperkte rechtsbevoegdheid genoemd, kan zonder bestuur. Bijvoorbeeld als een clubje mensen iets op poten wil zetten. Maar nemen de risico's toe, zijn er grote bedragen gemoeid met je activiteiten of ga je iemand inhuren, dan is het verstandig statuten vast te leggen bij een notaris en heb je een bestuur nodig. Omdat je statuten ook alleen bij de notaris kan wijzigen, wat (veel) geld kost, is het wijs om daarover goed na te denken en alleen de grote lijnen erin te zetten. Je kan de statuten dan uitwerken in een huishoudelijk reglement (HHR), dat zonder tussenkomst van de notaris gewijzigd of uitgebreid kan worden. Het kan handig zijn in je statuten te verwijzen naar je HHR. Maar ontbreekt zo'n verwijzing, dan nog kan je op basis van het HHR handhaven, mits alle leden bekend (hadden kunnen) zijn met het HHR.

In de statuten staat hoe de besluitvorming plaatsvindt. Bijvoorbeeld dat een besluit wordt aangenomen bij 'volstreckte meerderheid' van stemmen: de helft van alle aanwezige stemmen plus minimaal 1. Ook als je 2/3 meerderheid wilt en dit opneemt in je statuten, moet je altijd 'ten minste' toevoegen. De kans dat je precies 2/3 van de stemmen krijgt is immers miniem. In veel woongroepen wordt geëxperimenteerd met de consentmethode. Neem die niet op in de statuten maar in je HHR, luidt het advies. De methode is vooral goed bruikbaar in de voorbereiding op besluiten. Een bestuurder kiezen moet bijvoorbeeld anoniem. Probeer middels de consentmethode te bespreken wie het meest geschikt zou zijn en doe dan de stemming anoniem.

Verantwoordelijkheden

Een heldere omschrijving van de taak en bevoegdheid van de verschillende bestuursfuncties is van groot belang. Met de taakomschrijving neemt de bestuurder veel op zijn schouders maar het biedt hem of haar ook bescherming door de afbakening van verantwoordelijkheden. Stel bijvoorbeeld een maximumbedrag per overschrijving voor de penningmeester vast. Overigens is een penningmeester nooit alleen verantwoordelijk voor de financiën. Hij of zij moet de jaarrekening laten ondertekenen door de medebestuurders. Een bestuur dat opdracht geeft aan een professional om werkzaamheden uit te voeren is medeverantwoordelijk voor diens veiligheid. Als een glazenwasser vanaf een ladder wil werken, kan het bestuur als opdrachtgever dit niet toestaan. Dat geldt ook als een vrijwilliger dit zou willen doen. Als het echter een eigenwijs lid van de vereniging betreft, is dat zijn eigen risico, vult Gerard aan, en is het bestuur niet verantwoordelijk voor zijn of haar veiligheid.



Beeld Jan-Willem Prins

WBTR

In de Wet bestuur en toezicht rechtspersonen, sinds juli 2021 van kracht, staat dat er een (standaard) alinea over 'belet en ontstentenis' in je statuten moet worden opgenomen bij een statutenwijziging. Adam adviseert om bij de eerstvolgende ledenvergadering te bespreken hoe je hiermee zult omgaan en op te nemen in het verslag dat dit bij een statutenwijziging wordt meegenomen. Je kunt het tot die tijd ook opnemen in je HHR. In het verlengde van afspraken rond 'belet en ontstentenis' ligt de eis dat een nieuw bestuurslid binnen 7 dagen moet worden doorgegeven aan zowel de KvK als het UBO-register. Banken, verzekeraars en dergelijke mogen geen zaken doen met een vereniging of stichting als niet bekend is wie er zeggenschap heeft. Ook op woongroepen van toepassing is het verbod op tegengesteld belang. Een dergelijke situatie zal zich niet vaak voordoen maar is niet ondenkbaar. Uiteraard is een bestuurder van een woongroep ook bewoner maar dat is niet waar dit verbod op doelt. VvE's vallen overigens buiten de reikwijdte van deze wet. Niettemin is het goed om in het HHR vast te leggen wat te doen bij lange afwezigheid van een bestuurder.

Nagesprekken

Na de pauze praat men verder in kleine groepjes. In een groepje vraagt men zich af of een VvE volstaat als alle woningen koopwoningen zijn. Een argument om daarnaast een bewonersvereniging te hebben is dat de focus van een VvE heel anders is.

Bij het Kwartel bijvoorbeeld besluit de VvE alleen over het pand en de tuin, de bewonersvereniging over de dagelijkse gang van zaken en de omgang met elkaar. In de VvE-vergadering heeft men per huishouden/woning één stem, in de bewonersvergadering per persoon.

Elders in de zaal vertelt een bestuurder dat in zijn woongroep de woningcorporatie, die eigenaar is van meerdere woningen in het complex, slechts één stem heeft in de VvE net als de andere eigenaren die maar één woning hebben. Een 'weeffout die ooit hersteld moet worden', maar waarmee de andere eigenaren 'een paar keer hun voordeel hebben kunnen doen', aldus de spreker.

Aanwezigheid bij vergaderingen hebben wij verplicht moeten stellen, vertelt een bestuurder in een ander groepje. 'Want tegenstanders van voorstellen op de agenda bleven weg om zo te zorgen dat er geen absolute meerderheid te behalen was.'

In weer een ander groepje bespreekt men de voor- en nadelen van een externe voorzitter. Een voordeel is dat hij niet emotioneel betrokken is bij de besluiten. Je kan ook een enkele keer externe begeleiding inhuren als er spannende dingen spelen.

Her en der klinkt tevredenheid met de opgedane kennis tijdens deze bijeenkomst. Het dankwoord van Hermien aan de sprekers en organisatoren krijgt dan ook bijval middels een luid applaus.

Van onze huisjurist



Ben je lid van de LVGO en heb je een juridische vraag over jouw woongemeenschap? Stel deze via info@lvgo.nl. Je krijgt persoonlijk antwoord en wie weet komt het onderwerp terug in deze rubriek.

'Als ik ouder ben, mag ik dan bij jullie?'

(vrij naar Claudia de Breij)

Tekst Gerard Broeksteeg Beeld Aad de Jonge

De ene woongroep is er laconiek over, de andere serieus. Van één kennismakingsgesprek tot een intensieve kennismakingsperiode van een half jaar. Maar iets van een toelatingsprocedure, een kennismakingsproces, is er altijd wel. En dat is terecht: doe je dat niet, dan kan dat zelfs de ondergang van je woongroep worden.

Voordat je iemand toelaat als aspirant-lid of op de wachtlijst, ga je na of diegene past in je groep, iets meebrengt waar je als groep iets aan hebt, geen 'verkeerde' motieven heeft, een aanwinst kan zijn. En ook: of diegene goed begrijpt waar die in stapt.

Het begint vaak met een vragenlijst, wie ben je, wat zoek je, wat breng je mee, wat kun je, en zo. Geen standaardformulier, maar datgene waar je als woongroep nieuwsgierig naar bent, en wat dus ook al iets zegt over jullie als groep. Denk daar vooral even over na: er zijn ook dingen die je beter niet kunt vragen, of die je zelfs helemaal niet mag vragen.

Vragen die inbreken op de privacyregels, of die discriminerend zijn. Zo mag je dus wél vragen of iemand nog zelfredzaam is, maar liever niet of die een handicap heeft. Je vraagt ook niet naar afkomst, of naar inkomensgegevens.

Het moeilijkste, blijkt in de praktijk, is uitfilteren of iemand 'valse' motieven heeft om zich aan te melden. De mooie ligging, de leuke woning, omzeilen van wachtlijsten. En daarvoor bestaat helaas geen recept... Maar besef de noodzaak van enige 'screening' en neem die serieus.

Je toelatingsbeleid is ook handig om de leeftijdsopbouw van je groep te sturen. Je kunt daarmee zorgen voor wat jongere nieuwe bewoners, en daarmee op de gemiddelde leeftijd. En daar kun je niet vroeg genoeg mee beginnen! Veroudering is voor een woongroep een sluipmoordenaar.

Goed leeftijdsbeleid begint al in de initiatieffase; dan zoek je nadrukkelijk óók mensen die al ouder zijn, zodat je kunt starten met een breed leeftijdspectrum. Woon je eenmaal, dan beoog je dat elke nieuwe intreder de gemiddelde leeftijd omlaag brengt, dus: zo jong mogelijk.

Een maximumleeftijd voor toelating hanteren is - zoals ik in een eerdere column al schreef - géén leeftijdsdiscriminatie. Het is ook handig om ergens duidelijk te vermelden dat toelating gebeurt op basis van de op dat moment meest geschikte kandidaat, en dus niet op volgorde van aanmelding bijvoorbeeld.

Nog één ding: kennismaking is natuurlijk wederzijds. Laat ook als groep in je kaarten kijken, wees open en eerlijk, laat je kennen. Dat gaat veel verder dan alleen je statuten en huishoudelijk reglement (die ik gewoon op de website zou zetten, dat is het simpelste).

LVGO

Ledenservice

De LVGO beschikt over veel kennis die we graag met je delen. Een team van expert-vrijwilligers staat voor je klaar. Waarmee kunnen we je van dienst zijn?

Voorlichting

Enthousiast over gemeenschappelijk wonen van 50-plussers en op zoek naar een spreker die hier meer over zou kunnen vertellen en over wat de LVGO hierin kan betekenen? Ons info-team komt graag naar je toe!

Voor wie: leden en niet-leden, minimaal 15 toehoorders

Kosten: reiskosten

Informatie: info@lvgo.nl

(Juridisch) advies

Soms heeft een initiatief- of woongroep een specifiek vraagstuk of probleem. Ook daarin kan de LVGO leden vaak bijstaan met advies. Na een eerste telefonisch overleg bekijken we samen of het zinvol is dat we langskomen.

Voor wie: collectieve leden (woon- of initiatiefgroepen)

Kosten: oriënterend gesprek is gratis. Bezoek op locatie: 40 euro.(incl. reiskosten)

Informatie: info@lvgo.nl

Workshop Van Burenhulp tot Mantelzorg.

Beginnende woongroepen hebben veel op hun bordje liggen en het onderwerp mantelzorg heeft dan vaak nog geen prioriteit.

Als een groep langer draait en de bewoners ouder worden is praten over elkaar helpen gewenst en noodzakelijk.

Daarvoor is de workshop Van Burenhulp tot Mantelzorg ontwikkeld.

Kosten: 40 euro (incl. reiskosten)
Meer weten?

Thea Wiegers-Köhler,
thea.wiegers@gmail.com
06-232 39 291
Marike Candel,
marikecandel@gmail.com
06-167 44 589

Eerste Hulp Bij Ongenoegen (EHBO)

Schuurt het in de groep en kom je daar onderling niet uit? Het EHBO-team wil als onafhankelijke partij vooral problemen in de woongroep voorkómen. Samen gaan we het gesprek aan en zoeken naar een voor alle betrokkenen aanvaardbare oplossing.

Voor wie: collectieve leden (woon- of initiatiefgroepen)

Kosten:

De telefonische intake en overige telefonische contacten: **gratis**

Eerste gesprek op locatie: **gratis**
Tweede en volgende gesprekken/ activiteiten op locatie

40 euro per keer (incl. reiskosten)
Informatie: ehbo@lvgo.nl

Oproepen of activiteiten

Op zoek naar aanvulling van je wachtlijst of versterking van je initiatiefgroep? Naar medestanders in een activiteit of antwoorden van ervaringsdeskundigen? Plaats een oproep op de LVGO-website en de LVGO-nieuwsbrief.

Voor wie: individuele en collectieve leden (woon- of initiatiefgroepen)

Kosten: geen

Informatie: info@lvgo.nl

Het bestuur komt naar je toe!

Het bestuur van de LVGO komt maandelijks bij elkaar. En zij doet dat bij voorkeur op steeds wisselende locaties van bij ons aangesloten woongemeenschappen. Uiteraard is er dan ruimte nader kennis te maken en ideeën uit te wisselen.

Voor wie: collectieve leden (woon- of initiatiefgroepen)

Kosten: geen

Informatie: info@lvgo.nl

Website en facebook

Bezoek voor het laatste nieuws, achtergrondinformatie en de agenda onze site: lvgo.nl. En sluit je aan bij onze facebookgroep Woongemeenschappen LVGO.



Beeld Moon Saris



Het Ravelijn

Thuis bij... Het Ravelijn en De Hanzehave



De Hanzehave

Tekst en beeld Louis Raaijmakers

Doesburg, van oorsprong een drielandenpunt op de grenzen van de Achterhoek, de Veluwe en de Liemers, ontstaan uit moeras en zandruggen. Met 11.000 inwoners is het een gezellige kleine stad met een bijzondere woongroep. Vereniging Groepswonen Doesburg heeft twee locaties: Het Ravelijn en De Hanzehave.

In 1998 besloten zes vriendinnen eens na te denken over een woonvorm waarbij ouderen gezellig en sociaal samen kunnen wonen. En in 2005 resulteerde dat in de oprichting van Vereniging Groepswonen Doesburg. Vier jaar later konden de eerste zeventien leden verhuizen naar Het Ravelijn.

Omdat de belangstelling voor groepswonen in Doesburg erg groot bleek te zijn, is men gaan kijken naar een tweede gebouw. In 2017 werd het tweede project 'De Hanzehave' gerealiseerd met 24 appartementen.

Beide gebouwen zijn speciaal voor Groepswonen ontworpen. Het betreft sociale woningbouw beheerd en verhuurd door Woonservice IJsselland. De appartementen zijn zelfstandige woningen, daarnaast zijn er gezamenlijke ruimtes voor activiteiten en ontmoetingen. Eén van de activiteiten is de wekelijkse competitie sjoelen op de maandagavond. Met drie bakken wordt er dan fanatiek gespeeld.

De opzet van de vereniging is een situatie te creëren waarin men zo lang mogelijk zelfstandig kan blijven wonen. De wachtlijst is toegankelijk voor mensen in de leeftijd van 55 tot 65 jaar.

Beide gebouwen zijn gesitueerd nabij het centrum van Doesburg, een levendige stad met een dorpsgevoel. Er zijn veel winkels en het is er gezellig vertoeven. Doorgaans staan er een stuk of twintig belangstellenden op de wachtlijst. Niet zo vreemd op zo'n mooie plek in Nederland