

# ‘Hoe vitaal zijn de Utrechtse woongemeenschappen?’

Verlag van een boeiende bijeenkomst op 25 april 2024

Meerdere woongemeenschappen vroegen U op leeftijd om hen bij te staan. Zij lopen tegen een aantal kwesties op die zij niet individueel kunnen oplossen. U op leeftijd organiseerde daarop een bijeenkomst rond de vraag: wat is er nodig om bestaande woongemeenschappen van senioren in Utrecht te laten bloeien?

In de theaterzaal van het Amadeus Lyceum aan de rand van winkelcentrum Vleuterweide verzamelen zich zo'n 60 betrokkenen: bewoners van woongemeenschappen, vertegenwoordigers van woningcorporaties, de gemeente en andere organisaties en inwoners van Utrecht die nadenken over hun woonsituatie.

## Groot potentieel

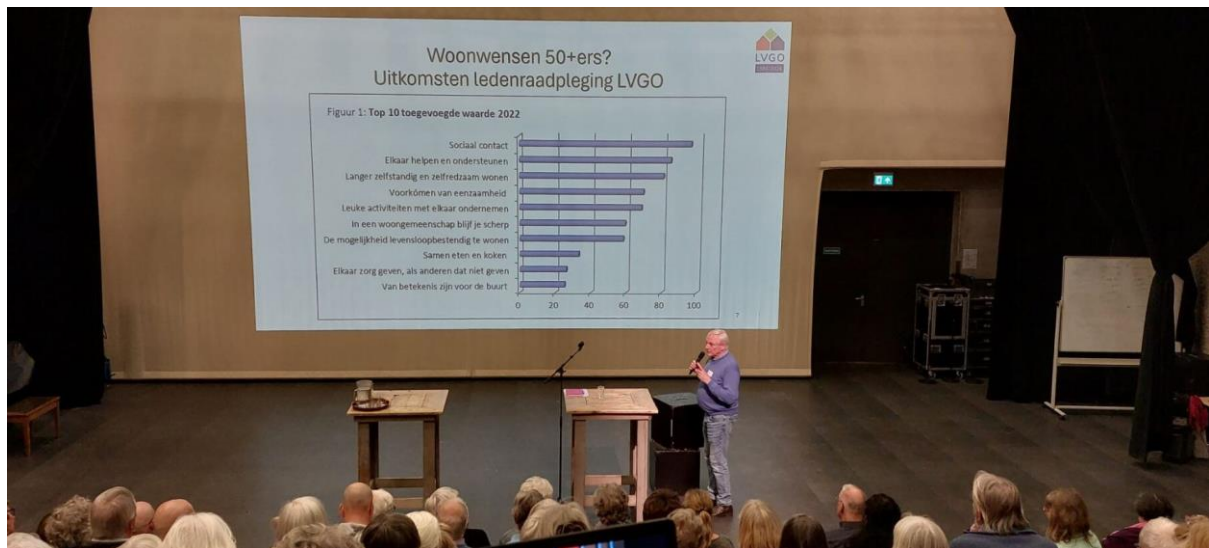


Yvon Hoogendijk, directeur van U op leeftijd, heet iedereen welkom en geeft het woord aan Koos de Vries en Johan Breukink van de Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk Wonen 50-plus (LVGO.nl). Zij schetsen kort een beeld van de woningsituatie in Utrecht nu en in de toekomst en het belang van woongemeenschappen daarin.

De gemeente Utrecht heeft per 1 januari 2024 een woningvoorraad van 167.000 wooneenheden. Voor zover bekend, telt de gemeente momenteel 10 woongemeenschappen. Bijna een derde van de Utrechters is 50-plus. Landelijk wil 60% van deze leeftijdsgroep op enig moment kleiner gaan wonen. Daarbij bestaat er grote belangstelling voor woonvormen waarbij burens meer dan gemiddeld naar elkaar omkijken.

Een hele(!) snelle rekensom laat zien dat als de Utrechtse 50-plussers allemaal naar een woongemeenschap zouden verhuizen - en dus kleiner gaan wonen - er 13.000 wooneenheden vrij zouden komen. Al is dit puur theoretisch, de stelling blijft staan dat 'stakeholders een grote uitdaging hebben om de doelgroep van 50-plus tijdig voor te lichten en te motiveren om te verhuizen naar nieuw te vormen gezamenlijke woonvormen; het potentieel is er!'

## Wat willen 50-plussers?



Waarnaar zijn 50-plussers op zoek als het om hun woonomgeving gaat? De LVGO [onderzoekt dit tweejaarlijks](#) onder haar leden. De drie toppers zijn: sociaal contact; elkaar helpen en ondersteunen; langer zelfstandig en zelfredzaam blijven wonen. Als je vraagt waarmee zij tot verhuizen te verleiden zijn, zijn de belangrijkste punten: een gemeenschappelijke tuin; aandacht voor duurzaamheid; openbaar vervoer en winkels op loopafstand.

Woongemeenschappen onderscheiden zich door hun gemeenschappelijke ruimtes en de inzet van de bewoners om deze zelf te beheren. Ook investeren zij in goed nabuurschap en activiteiten die aansluiten bij de behoeftes van de groep. Dit 'samen-doen' bevordert de vitaliteit en het welzijn van iedere bewoner, aldus de LVGO.

### Bewegen als hersengymnastiek

Na deze informatieve presentatie is het tijd voor beweging. Daarvoor stapt Lucie Neven naar voren. Als sportcoach bij de gemeente Utrecht organiseert zij onder meer trainingen voor senioren in het kader van valpreventie. Zij legt uit welke bewegingen een positief effect hebben op onze hersenen. Daarna gaat de muziek aan en leidt ze de aanwezigen enthousiast door een aantal oefeningen heen. Armen en benen in de lucht, de zaal staat weer helemaal 'aan'.



Waar knelt het momenteel?



Als iedereen weer zit, volgt het panelgesprek onder leiding van Ellie Tap, medewerker bij U op leeftijd. Doel is een eerste inventarisatie van wat er speelt rond de woongemeenschappen in Utrecht, en vooral waar het op dit moment knelt.

De eerste vraag is gericht aan Dirkje Westerbeek, secretaris van het bestuur van woongemeenschap Vleuterweide. Wat speelt er bij hen? Al gaat het over het algemeen goed, er zijn twee kwesties waar de woongemeenschap tegenaan loopt. Allereerst willen zij graag ook echtparen toelaten in de woongemeenschap. Maar de inkomensgrens voor sociale huur is voor een echtpaar net zo hoog als voor een alleengaande. Daarmee vallen echtparen buiten de boot, nu steeds meer vrouwen een eigen pensioen hebben. Daarnaast is de woongemeenschap op zoek naar jonge aanwas. De doorstroming is beperkt: er komt pas een huis vrij als iemand overlijdt of er ondanks de burenhulp echt niet meer kan blijven wonen. De groep bewoners schuift zo collectief op naar een hoge leeftijd. Dit maakt het steeds moeilijker om mensen voor het bestuur te vinden of voor het onderhoud van de tuin of andere klussen. Maar mensen beginnen pas na hun 70ste na te denken over een andere woonsituatie. Voor deze - en veel andere woongemeenschappen - is dat te laat.

Aan Janina Hontscharenko, projectleider woonadviseurs 55-plus bij Stade Advies, de vraag of zij merkt dat er animo is voor woongemeenschappen onder senioren. Zij vertelt dat regelmatig mensen, vaak vrouwen, bellen met vragen hierover. Eigenaren van een woning bellen op jongere leeftijd dan mensen die zoeken binnen sociale huur. De woonadviseurs bepleiten dat mensen vroeg nadenken over hun woontoekomst. Binnenkort start hierover de campagne 55-plus: woon bewust!

Cindy Smits, adviseur Verhuur bij woningcorporatie Woonin, krijgt van tijd tot tijd verzoeken om een nieuwe woongemeenschap op te richten. Zij herkent de beperking van de inkomenstoets, als gevolg van landelijk beleid.

Koos de Vries geeft desgevraagd aan dat mensen zich steeds jonger aangetrokken voelen tot gemeenschappelijk wonen. Jonge-ouderen hebben echter wel vaak een baan, waardoor ze minder tijd hebben om mee te doen. Volgens Dirkje Westerbeek hoeft dat geen probleem te zijn, je kunt ook 's avonds of in het weekend activiteiten organiseren. Bij Vleuterweide staan er ook werkenden op de wachtlijst.

Yvon Hoogendijk benadrukt dat de rol van Stade Advies belangrijk is: de woonadviseurs kennen de woningzoekenden en kunnen woongemeenschappen onder de aandacht brengen. Het zou mooi zijn als de woningcorporaties een faciliterende rol zouden spelen, onder meer door de financiële onder- en bovengrens landelijk aan de orde te stellen.

### Hoe vinden belangstellenden en woongemeenschappen elkaar?

Een tweede ronde langs de panelleden gaat over de werving van geschikte kandidaat-bewoners voor woongemeenschappen en welk aandeel eenieder daarin kan leveren.

Janina Hontscharenko vertelt dat de zeven woonadviseurs daarin inderdaad een rol kunnen spelen door woningzoekenden en woongemeenschappen bij elkaar te brengen.

Dirkje Westerbeek laat weten op allerlei manieren te werven, maar het lastig te vinden om mensen te bereiken die nog helemaal niet met een volgende woon-stap bezig zijn. Vleuterweide huurt bij Portaal: die verwijzen soms iemand door die dan mee kan doen aan de intensieve kennismakingsprocedure.

Cindy Smits wijst erop dat woongemeenschappen zelf kiezen wie er komen wonen, en dat zij daar als woningcorporatie juist bewust buiten blijven. Woonin vermeldt wel de woongemeenschappen met contactgegevens op de website.

Vanuit de zaal volgen aanvullende vragen en opmerkingen. Zo vertelt woongemeenschap Tuinwijk dat bij hen de hoge huurprijs en servicekosten maken dat mensen afhaken. ZZP'ers verdienen soms in een jaar net te veel om voor sociale huur in aanmerking te komen, terwijl ze in het jaar erna lager uitkomen. Bovendien wordt hun pensioenopbouw meegerekend als inkomen. Ook dat is een belemmering.

Daarnaast komt de vraag wat je mogelijkheden zijn als je boven de 70 jaar bent en in een woongemeenschap wilt gaan wonen. Bij bestaande groepen zijn de mogelijkheden dan inderdaad zeer beperkt. Een alternatief is om zelf een groep op te richten of op zoek te gaan naar een andere vorm van geclusterd wonen.

Yvon Hoogendijk sluit af door aan te geven dat dit gesprek een eerste start is. Zij dankt sprekers en aanwezigen voor hun inbreng en nodigt iedereen uit voor een drankje en een hapje in de foyer.

### Ronde tafelgesprek

Op het panel volgt in kleiner verband een rondetafelgesprek, waarin partijen doorpraten over of een gezamenlijke aanpak mogelijk is. De aanwezigen praten door over de punten



die eerder zijn aangestipt en er komen nieuwe kwesties aan de orde:

Aandacht voor migranten: Stichting WoonSaem begeleidt vooral in Amsterdam woongemeenschappen voor en van migranten. In Utrecht hielp de organisatie Stichting Attifa bij het oprichten van Aafia, een woongemeenschap voor Marokkaanse senioren op Kanaleneiland. Nu dit initiatief - na 10 jaar (!) - onlangs is gerealiseerd, melden meer belangstellenden zich aan. Stichting Attifa mist in Utrecht een partner als WoonSaem om nieuwe woongemeenschappen op te richten. Een complicerende factor is dat veel migranten een onvolledige AOW hebben en daarmee een te laag inkomen voor een goede woning. Toegankelijke woningen worden bovendien vooral in nieuwe wijken gebouwd, niet de plek waar veel migranten wonen.

Visie en power vereist: In jaren '80 wijken gaat de veroudering snel, terwijl mensen in hun eigen buurt willen blijven wonen. Dit alles vraagt om visie en power rond huisvesting voor senioren. Voorbeelden zijn Den Haag en (meer recent) Amsterdam. De gemeente laat weten dat het actieplan Een (t)huis voor ouderen veel aandacht heeft op de afdeling Wonen. Er wordt met extra inzet aan gewerkt. U op leeftijd benadrukt dat het niet om zorgwoningen moet gaan. Dat is een ander verhaal. Senioren willen gewoon een geschikte woning kunnen kopen of huren.

Gemeenschappelijk wonen light: Om - alle vormen van - diversiteit te bevorderen, wordt 'gespikkeld' wonen aanbevolen. De woongemeenschap deelt dan een complex met andere bewoners, die van tijd tot tijd mee kunnen doen aan gemeenschappelijke activiteiten. Zo ontstaan er meer light-vormen van gemeenschappelijk wonen.

Sociale huur: De gemeente geeft aan de voorraad sociale huurwoningen te willen beschermen en daarom aan de inkomensgrens vast te houden. Daarbij zijn ze ook aan de wetgeving gebonden. Wel is het advies om over concrete situaties met de woningcorporatie in gesprek te gaan. Soms is een uitzondering of aangepaste afspraak mogelijk, al vraagt dat wel een goede argumentatie. Portaal is daarbij flexibeler dan Woonin of Bo-Ex. Dit is onder meer afhankelijk van de financiële positie van de corporaties. Projectontwikkelaars zijn niet happig op sociale huur.

Informeren kandidaat-bewoners: De aangeschoven woongemeenschappen wisselen hun ervaringen uit over de inkomensgrens. Kandidaat-bewoners daar direct actief over informeren, blijkt de beste strategie om teleurstelling in een later stadium te voorkomen. Actuele informatie is op te vragen bij de woningcorporatie.

Ook bespreken de aanwezigen hoe de bekendheid met woongemeenschappen vergroot kan worden. Suggesties zijn dat:

- woongemeenschappen vaker naar elkaar doorverwijzen (we zijn niet elkaar concurrent);
- de woonadviseurs een bezoek brengen aan woongemeenschappen om een beeld te krijgen en beter te kunnen doorverwijzen;
- Woonin een oproep op de site wil plaatsen.
- Om de juiste kandidaten aan te trekken, benadrukken de woongemeenschappen dat van bewoners een actieve inbreng wordt verwacht. De vraag is altijd: wat kom je halen, wat kom je brengen?

Suggesties voor vervolgstappen:

- Ondersteuning voor het oprichten van nieuwe woongemeenschappen.
- Aandacht voor bestaande woongemeenschappen. Verjonging van groot belang om besturen en activiteiten te laten functioneren.

- Koepel Utrechtse woongemeenschappen nieuw leven inroepen. Is ooit verwaterd, maar nu zijn er nieuwe urgente kwesties. NB: dit zou extra taak betekenen voor bestuursleden, die vaak toch al overbelast zijn.
- Overzicht woongemeenschappen maken en kenbaar maken. Kan de gemeente hierbij een rol spelen?
- Algemene bijeenkomsten organiseren rond seniorenhuisvesting. Loopt in Amsterdam erg goed, is veel belangstelling voor. Daar hoort realistische communicatie bij: een seniorenwoning in eigen buurt is niet altijd haalbaar.

Yvon Hoogendijk bedankt iedereen voor de positieve bijdrages. De eerste contacten zijn gelegd om gezamenlijk - en waar mogelijk - de genoemde kwesties op te pakken. U op leeftijd zal daar graag een rol in blijven spelen.