

**Woonvisie gemeente 's-Hertogenbosch (en de doorvertaling naar Engelen, Bokhoven en Haverleij), Wonen in een sterke stad met leefbare wijken en dorpen**

**Ons toekomstbeeld**

's-Hertogenbosch is een aangename gemeente om ontspannen te wonen, werken en te verblijven.

*Onze inwoners zijn trots op hun woonplaats en blijven hier graag wonen. Ze hebben een woning die zoveel mogelijk aansluit bij hun woonwensen en mogelijkheden. Ook buiten 's-Hertogenbosch zien mensen onze gemeente als een aantrekkelijke omgeving om te wonen. We zijn uitstekend bereikbaar, kennen hoogwaardige (stedelijke) voorzieningen en we hebben een rijke cultuurhistorie met een fraaie historische binnenstad. Dicht daar tegenaan ligt de dynamische Spoorzone met (hoog-) stedelijke woonmilieus met een mix van functies. De verbrede binnenstad ligt tussen een breed palet aan aangename woonbuurten die ieder met hun eigen karakter samen de eigenheid van de stad vormen. Dorpen en buurten waar het ontspannen wonen en soms ook spannend wonen is. Het is kwalitatief goed wonen in 's-Hertogenbosch met prettige verbindingen van het wonen met het groen en water (zowel binnen de bebouwde omgeving als met het buitengebied).*

Vertaald in **de 4 geformuleerde woonopgaven** herkennen we voor Engelen, Bokhoven en Haverleij o.a. de volgende aandachtspunten:

1. Passend en betaalbaar wonen voor iedereen
  - a. Realiseren van divers en passend woningaanbod met nadruk op de toenemende groep van 1- en 2-persoonshuishoudens;
  - b. Huisvesten van specifieke doelgroepen (o.a. jongeren, studenten en starters, 75+huishoudens,
2. Leefbare en inclusieve buurten
  - a. Stimuleren van nieuwe woonconcepten met oog voor ontmoeting;
  - b. Stimuleren van bewonersinitiatieven die bijdragen aan de leefbaarheid en veiligheid;
3. Toekomstbestendige en duurzame woningvoorraad
  - a. Stimuleren van energiebesparend, natuurinclusief en klimaatadaptief (ver)bouwen met oog voor wooncomfort en gezondheid;
  - b. Faciliteren en stimuleren van het aanpassen en beter benutten van de bestaande woningen met oog voor levensloopbestendig wonen en het huisvesten van kleine huishoudens;
4. Strategisch innovatief woonprogramma
  - a. Stimuleren van nieuwe wooncollectieven en woonvormen tussen thuis en verpleeghuis;
  - b. Mogelijk maken van het realiseren van kleinschalige wooninitiatieven in het buitengebied, gekoppeld aan de opgaven rond natuurontwikkeling en de energietransitie.

## **Dorpstafel 18 november 2020\_ Passend wonen van jong tot oud.**

Om de Woonvisie 's-Hertogenbosch te delen met onze bewoners en hun wensen en ideeën voor wonen op te halen, organiseren we als bestuursraad op 18 november de dorpstafel **'Woonvisie 2020 Engelen, Bokhoven en Haverleij, passend wonen van jong tot oud'**.

Hier zal wethouder Geers presenteren wat de Woonvisie van 'sH inhoudt en met bewoners in gesprek gaan over de vragen, kansen en mogelijkheden die er op woongebied in onze dorpen leven.

In het afgelopen half jaar heeft de bestuursraad dmv publicaties in de Tweeterp de bewoners meegenomen in een reis langs diverse nieuwe ontwikkelingen en initiatieven die er op woongebied zijn. Dit met name om de beeldvorming te bevorderen en met elkaar te leren van wat er elders wordt ondernomen om passend wonen voor jong tot oud mogelijk te maken. We lopen de publicaties kort even langs:

### **Tweeterp april 2020**

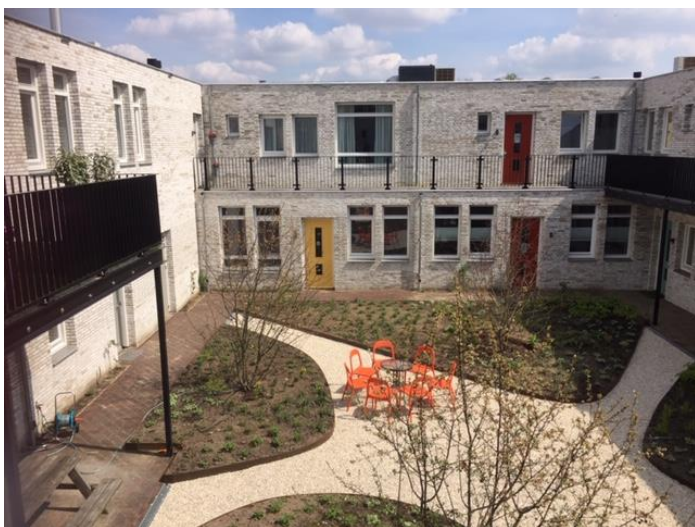
#### **Gemeenschappelijk wonen, voorbeelden voor Engelen en Bokhoven?**

##### **Zonder Den Bosch geen Oosterburen**

Van: Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk Wonen voor Ouderen (LVGO)

In Wijzer Wonen kon je de ontwikkeling van het project Oosterburen volgen . Op de voormalige velden van FC Den Bosch staat nu een prachtig complex van 11 koopwoningen en 3 huurwoningen, met een gemeenschappelijke huiskamer en een gezamenlijke binnentuin. Met veel aandacht voor elkaar en voor de wijk. Oosterburen is ontwikkeld in "collectief particulier opdrachtgeverschap" (cpo). Gabriëlle Verbeek, de huidige voorzitter van de LVGO, heeft er in dit blad al regelmatig over verteld.

Voor onze nieuwe serie over de gemeentelijke betrokkenheid bij gemeenschappelijk wonen door ouderen vragen we Wethouder Roy Geers, van Wonen, Ruimtelijke Ordening en Participatie en Birgit van Daal, beleidsmedewerker Wonen, hoe die betrokkenheid eruit zag bij de realisatie van de Oosterburen. En wat de gemeente allemaal kan doen om gemeenschappelijk wonen door ouderen te ondersteunen.



Woongemeenschap de Oosterburen

Gemeente brengt woonwensen en mogelijkheden bij elkaar

Roy Geers is zelf betrokken geweest bij de ontwikkeling van de Oosterburen, dat hij heeft overgenomen van zijn voorganger. Het ligt in een groter wijkproject "Vrij Spel" waar mensen op verschillende manieren gelegenheid krijgen woondromen te realiseren. Geers bij de opening: "Wij hadden sportvelden beschikbaar in Vrij Spel, jullie hadden de woonwensen en dat hebben we bij elkaar gebracht". Hij heeft de samenwerking met de Oosterburen beleefd als een intensief en dankbaar project.

**De gemeente heeft al meer ervaring met collectief (ver) bouwen samen met ouderen. Een voorbeeld daarvan is het project Gelderse Dam, waar een oude R.K. Meisjesschool is omgebouwd tot tien levensloopbestendige appartementen. Partner was hier de "school voor gevorderden", een groep zeer gemotiveerde ouderen. Ze wonen er nu zelfstandig, in goed nabuurschap met elkaar. Bijzonder is dat de monumentale waarden van het gebouw bewaard zijn gebleven.**



<https://www.erfgoedshertogenbosch.nl/verhalen/schoolgebouw-geldersedam>

Durf los te laten

Roy Geers: Beslissend is dat je als gemeente durft los te laten. Voorop staat wat initiatiefnemers zelf willen. Vervolgens ga je als er een gelegenheid en locatie is na hoe je dat project mogelijk kan maken. Daarvoor is een team nodig van ambtenaren "met lef". Hun opdracht is om het project te faciliteren met de regelgeving als gereedschap. Daar is wel meer menskracht voor nodig dan voor een normale planbegeleiding. Essentieel was ook dat de initiatiefnemers zelf de ontwikkeling van het project konden doen, met hulp van een goede CPO-begeleider zoals b.v. adviesbureau Kilimanjaro.

Samenwerken levert sociaal kapitaal op

Groot voordeel van deze manier van werken is dat de leden van de woongemeenschap zeer intensief bij de ontwikkeling zijn betrokken en ook een visie vormen over beheer, zorg voor elkaar en hun plek in de wijk. Dat levert een hecht sociaal netwerk op dat bijdraagt aan de ontwikkeling van de wijk op de langere termijn. Dit sociale kapitaal is een duidelijk voordeel ten opzichte van bijvoorbeeld de variant van een ontwikkelaar die een goede passende woning ontwikkeld en er pas later bewoners

voor zoekt. Overigens zijn bij Geers ook dit soort projecten van harte welkom: lang niet iedereen kan de energie en de tijd opbrengen om zelf te ontwikkelen.

Ook wooncorporaties als partner bij gemeenschappelijk wonen

Geers waardeert het dat Oosterburen zelf sociale huurwoningen heeft ontwikkeld. De wooncorporaties in Den Bosch hebben uiteindelijk niet deelgenomen. Wellicht omdat ze later betrokken werden, of omdat een paar verspreide woningen niet handig zijn voor het beheer. Maar de discussie hierover heeft wel een bewustwordingsproces bij de wooncorporaties op gang gebracht



om mee te denken.. Dat is al zover gegaan dat woningbouwcorporatie Zayaz nu de ontwikkelaar is voor een collectief van betrokken Bosschenaren. Het zijn de voormalige krakers van een buurthuis. Op de plek van het buurthuis komt binnenkort De Boschgaard, een duurzaam woon-werkpand in collectief zelfbeheer, met woningen, werkruimten, en een ruimte voor de buurt. Uiteraard met facilitering door de gemeente.

Misschien kan zo'n samenwerking nog op andere plekken herhaald worden. De gemeente is graag bereid om nieuwe initiatieven voor gemeenschappelijk wonen te ondersteunen, als het project past op de locatie en in de omgeving. De bestuursraad organiseert in het najaar een dorpstafel met nieuwe en andere woonvormen als thema.

### **Tweeterp mei2020**

#### **Nieuwe woonvormen, voorbeelden voor Engelen en Bokhoven?**

In 2020 besteedt de Bestuursraad speciale aandacht aan nieuwe woonvormen, met name voor senioren en combinaties van diverse bewonersgroepen. Een dorpstafel hierover stond gepland voor juni 2020. Deze dorpstafel hebben we met het oog op ieders gezondheid, voorlopig opgeschoven naar het najaar van 2020 of zullen we in een andere vorm moeten gieten. Samen met de Tweeterp kunnen we in ieder geval alvast kennis maken met goede voorbeelden elders.

**KilimanjaroWonen** is een van de partijen die zich inzetten voor de realisatie hiervan. Daarom in deze editie een artikel over hun visie en aanpak, uit *Stedebouw en Architectuur* 01/april 2019

#### **KilimanjaroWonen propageert omzien naar elkaar**

‘Gevorderden’ willen graag zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen in een omgeving waar ze mensen kennen en gekend zijn. Een buurt of complex waar je even een praatje kunt maken zonder verdere verplichtingen en waar je erop kunt vertrouwen dat er mensen zijn die je als goede burens helpen als dat nodig is. Een omgeving waar je iets kunt betekenen voor elkaar en waar je op een prettige manier samen oud kunt worden.

Steeds vaker nemen groepen ouderen zelf het initiatief om samen met anderen levensloopbestendige woningen te ontwikkelen in een gebouw waar ook gemeenschappelijke voorzieningen zijn, zoals een gezamenlijke huiskamer, klusruimte en



tuin. Mensen hechten aan privacy en vrijheid, maar willen ook wonen met goede burens die elkaar stimuleren, actief houden en voor elkaar klaarstaan. Om deze groepen op weg te helpen en te ondersteunen zijn diverse organisaties actief, zoals KilimanjaroWonen in Eindhoven. KilimanjaroWonen ondersteunt mensen die zelf een prettige en veilige leefomgeving willen realiseren. Steeds meer kiezen mensen daarvoor.

### **Collectief Particulier Opdrachtgeverschap**

KilimanjaroWonen: "Toekomstige bewoners zijn zelf ontwikkelaar en opdrachtgever. Zij hebben grote invloed op alle aspecten van hun woonvisie, hun woongebouw en hun woningen. Het beproefde concept van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) leent zich hier uitstekend voor. Er is veel ruimte voor individuele wensen en er ontstaat vanzelf een grote diversiteit.

Zodra een locatie zeker en haalbaar is en er voldoende initiatiefnemers zijn, wordt een ontwikkelvereniging opgericht. Het CPO-traject kan dan starten. De praktijk wijst uit dat er ongeveer anderhalf jaar ontwikkeltijd nodig is en een jaar bouwtijd. Er wordt gebouwd tegen kostprijs en daarmee is deze wijze van ontwikkelen ook financieel aantrekkelijk."

### **Sociale cohesie**



Kitty Hesen en haar team van KilimanjaroWonen adviseren bewoners, vanaf de zoektocht naar locaties en het uitvoeren van haalbaarheidsstudies, de werving van gelijkgestemden en het oprichten van een CPO-vereniging tot het moment van oplevering van het woongebouw. Onderzoek wijst uit dat het proces van samen ontwikkelen en bouwen de sociale cohesie versterkt en burenhulp toegankelijker maakt. Tijdens het hele ontwikkeltraject leren mensen elkaar door en

door kennen. Ze leren samen besluiten te nemen over vaak ingrijpende zaken als 'hoe regelen we het financieel, wat gaan we doen met gemeenschappelijke voorzieningen, wat gaan we bouwen en hoe maken we afspraken over wat we wel en niet samen willen?'

### **Laagdrempelig**

Tot start bouw is het voor deelnemers mogelijk om zich zonder grote financiële gevolgen terug te trekken uit het project. Hierdoor is de drempel om ermee te beginnen zo laag mogelijk, maar het proces is niet vrijblijvend. Als tijdens het ontwikkeltraject blijkt dat een deelnemer om welke reden ook wil stoppen met het project krijgt hij de investering terug, minus een vooraf vastgesteld risicobedrag. Voorwaarde is dat er dan een opvolger is voor de betreffende woning, die doorgaans niet lang op zich laat wachten. De ervaring tot nu toe is dat ieder project, waarvan de ontwikkeling van start gaat, ook tot uitvoering komt.

## Projecten

Ieder project is anders en heeft zijn eigen kleur en sfeer, afhankelijk van de locatie van het project. Soms gaat het om herontwikkeling van een bestaand gebouw, soms om nieuwbouw. Drie voorbeelden:

- In hartje Eindhoven hebben 12 huishoudens appartementen ontwikkeld en een grote ontmoetingsruimte in een vooroorlogs industrieel pand op het voormalige NRE-terrein. Geen standaardwoningen en geen standaard woonomgeving.
- Vijftien huishoudens hebben in Deurne een nieuwbouwproject ontwikkeld met gemeenschappelijke ruimten rondom een gezamenlijke binnentuin. De bewoners komen vrijwel allen uit Deurne. In dit project heerst een dorpse sfeer.
- In Sevenum wordt een monumentaal boerderijcomplex Steinhagen omgevormd tot woongemeenschap. Dit project heet 'Wonen met lef'. En lef is nodig om dit ontwikkelproces aan te gaan: het vergt fantasie en geduld om zo'n ingewikkelde opgave aan te gaan. De droom van een prachtig eindresultaat en het onderlinge vertrouwen houdt de deelnemers op de been.



## Omgeving

Behalve met de toekomstige bewoners wordt vanaf het begin ook rekening gehouden met de omgeving en omwonenden. Omdat bewoners veel invloed hebben op het ontwerp is het des te belangrijker om het eindresultaat goed te bewaken, zodat een project ontstaat dat harmonieert met de omgeving. De betrokken CPO-architect besteedt daar veel aandacht aan. Tijdens het ontwikkeltraject worden buurtbijeenkomsten georganiseerd om ervoor te zorgen dat de buurtbewoners zich kunnen vinden in de plannen, want ook zij zijn toekomstige buren. Er wordt wel ontwikkeld door en voor de eigen groep, maar contact met een groter deel van de buurt is erg belangrijk.

## Mensen kennen elkaar

In het ene project doen mensen vanaf het begin veel samen, in een ander project blijft dat beperkt tot de algemene ledenvergaderingen. Maar in alle woonprojecten kennen mensen

elkaar. Ze stimuleren elkaar om actief te blijven en elkaar te helpen als dat nodig is. Van elkaar weten ze wie op vakantie is, wie ziek is. Feestelijke en verdrietige momenten in elkaars leven worden gedeeld. In alle projecten zien de deelnemers naar elkaar om en hoort iedereen erbij.

## ZorgSamenbuurt

Niet alle 'gevorderden' willen verhuizen. Daarom ondersteunt KilimanjaroWonen ook bewoners die in hun eigen buurt tot een ZorgSamenbuurt willen komen. Een omgeving waar mensen buurtbewoners (beter) leren kennen en waar zij hun sociale netwerk uitbreiden. Ze ontmoeten elkaar bij activiteiten die georganiseerd worden, door buurtbewoners voor buurtbewoners. KilimanjaroWonen heeft een inspiratieboekje geschreven met een handleiding en tips om zelf een ZorgSamenbuurt te starten. We horen regelmatig dat mensen in hun eigen buurt aan de slag zijn gegaan met het boekje als basis.

## Seniorencomplexen



ZorgSamenbuurt richt zich op seniorencomplexen. Vaak zijn mensen hier gaan wonen omdat de woning gelijkvloers is en omdat er zorg in de buurt is. Mensen willen graag medebewoners in hun complex leren kennen maar ze weten niet hoe ze dit moeten aanpakken. KilimanjaroWonen probeert om samen met enkele initiatiefnemers alle bewoners te enthousiasmeren, om mee te denken over de vraag: hoe kunnen we samen zorgen dat we hier op een fijne manier oud worden?

Bewoners leveren tips en ideeën voor activiteiten. Wij ondersteunen bewoners om zelf activiteiten te organiseren voor andere bewoners en om zo ontmoeting te stimuleren. Ook nabuurschap en burenhulp zijn issues die we op de bewonersbijeenkomsten met deelnemers bespreken. Vaak is ondersteuning bij de start voldoende om zoals een van de bewoners het uitdrukte 'het lontje aan te steken om het daarna door bewoners zelf tot een vuurtje te maken en het brandend te houden'.

*Dit artikel is verschenen in Stedebouw en Architectuur 01/april 2019. Lees [hier](#) het hele magazine.*

## Tweeterp juni 2020

### **Nieuwe woonvormen: het Kollektivhus in Stockholm, Zweden.**

*Yvonne Schram*

De Bestuursraad Engelen Bokhoven heeft, ter voorbereiding van een dorpsstafel over wonen, in de afgelopen maanden een serie artikelen gepubliceerd in de Tweeterp over nieuwe woonvormen. Nu de dorpsstafel van juni is verschoven naar najaar 2020 vanwege de Coronamaatregelen, brengen wij opnieuw een artikel over een inspirerende woonvorm, deze keer in Zweden. Want ook in het buitenland zijn volop voorbeelden te vinden van gemeenschappelijke woonvormen (cohousing).

In deze aflevering neem ik u mee naar een project in Zweden. In de volgende afleveringen naar Duitsland en de Verenigde Staten (met dank aan het Aedes-Actiz kenniscentrum Wonen-Zorg). Vaak zijn de cohousingprojecten in de genoemde landen anders van opzet dan in Nederland.

Kollektivhus Färdknäppen is opgericht in 1987. Bij de oprichting vormden 2 belangrijke vragen het uitgangspunt voor het ontwerp:

Hoe kunnen mensen van middelbare leeftijd en ouder elkaar helpen en door sociale contacten de kwaliteit van hun leven verbeteren, waardoor ze minder afhankelijk worden van de overheid om te voorzien in hun zorg?

Hoe kan een appartementencomplex zo worden ontworpen, dat mensen van middelbare leeftijd en ouder zonder thuiswonende kinderen gestimuleerd worden hun grote eengezinswoning te verruilen voor een klein(er) appartement, waardoor jonge mensen met kinderen over een groter huis kunnen beschikken?

In het cohousingproject Kollektivhus Färdknäppen in Stockholm ligt de leeftijdsgrens lager dan gebruikelijk in Nederland bij groepswonen. De leeftijdsgrens is 40 jaar en ouder, allemaal mensen zonder thuiswonende kinderen. In Färdknäppen wordt 5 dagen per week een gezamenlijke huishouding gevoerd. Er wordt samen gekookt en gegeten. Een aantrekkelijke woonvorm voor werkenden, omdat ze hier niet hoeven te koken na het werk. In ruil voor de grote professionele keukens (zie foto), grote gemeenschappelijke ruimten en een grote gezamenlijke tuin nemen de bewoners genoegen met een klein(er) privé appartement. De gemeenschappelijke ruimten bestaan uit een eetkamer, een woonkamer met bibliotheek, een internetruimte, een wasmachineruimte en een hobby- en knutselruimte. Op de bovenste verdieping is nog een zitruimte met open haard, een ruim dakterras, een fitnessruimte en sauna. Er is ook een klein kantoor voor gezamenlijk gebruik en drie kleine logeerkamers, die tegen lage kosten kunnen worden gebruikt door kinderen en kleinkinderen.

Met de toename van het aantal senioren en eenpersoonshuishoudens zou het Zweedse model ook wel eens een oplossing kunnen zijn voor de Nederlandse situatie.

Er wonen 54 mensen in Färdknäppen. De leeftijd varieert van 52 tot 92 jaar. 40% van de bewoners werkt, waarvan 30% fulltime. Iedereen in de gezamenlijke huishouding doet mee naar eigen vermogen. De 6 kookgroepen van circa 8 personen verzorgen de maaltijden. Iemand werkt in één week 3 keer mee aan het bereiden van de maaltijden en hoeft vervolgens 5 weken niet te koken. Een klein groepje bedenkt de maaltijden voor de komende tijd. Zij koken niet. Degenen die roulerend de inkopen doen koken ook niet. Deelname aan een kookgroep en aan een schoonmaakgroep is verplicht.



De woningcorporatie betaalt een marktconforme prijs aan de bewonersvereniging voor het schoonhouden en onderhouden van de gemeenschappelijke ruimten in het gebouw. De kosten voor de gemeenschappelijke ruimten worden door de woningcorporatie doorberekend in de individuele huur. Omdat de appartementen veel kleiner en dus goedkoper zijn, is er toch sprake van een standaard huurprijs.



Als er een appartement vrijkomt, worden belangstellenden geïnterviewd door het bestuur van de bewonersvereniging. Het bestuur geeft een advies aan de leden van de bewonersvereniging of de potentiële huurder in aanmerking komt voor het appartement.

Voordelen van het leven in Kollektivhus Färdknäppen

Het leven in Färdknäppen biedt sociologische-, economische- en praktische voordelen. De gezamenlijke maaltijden zijn minder duur dan het bereiden van een maaltijd in een individueel huishouden. Er is minder afval van verpakkingen en etensresten worden gecomposteerd en verwerkt in de gezamenlijke tuin. De bewoners hoeven zelf geen fornuis, wasmachine, strijkplank, naaimachine, gereedschap, computer, televisie en krant aan te schaffen, omdat alles aanwezig is in de gemeenschappelijke ruimten.

Er worden veel gezamenlijke activiteiten georganiseerd: lezingen, wandelingen, muziekavonden, theateravonden. Alles afhankelijk van de initiatieven en interesses van de bewoners.

Tot op hoge leeftijd wordt in Färdknäppen een hoge kwaliteit van leven bereikt. De bewoners behouden de autonomie over het eigen leven, zijn niet eenzaam en leveren tot op hoge leeftijd naar vermogen een bijdrage aan de gemeenschap. Zij zijn verder niet afhankelijk van ondersteuning door de staat en hoeven geen beroep te doen op familie als mantelzorgers.

## Tweeterp juli 2020

### **Seniorensteden in de Verenigde Staten en in Groot-Brittannië**

*Yvonne Schram*

#### **Wereldwijd worden woonconcepten voor senioren ontwikkeld.**

Het verschijnsel "seniorenstad" is overgewaaid uit de Verenigde Staten. Zogenaamde Sun-Cities of Active Adult Communities hebben gemiddeld 40.000 inwoners.

Ontwikkelaar Del Web is in 1960 begonnen met de bouw van de eerste "Sun City" in Arizona. Op dit moment wonen daar ongeveer 48.000 senioren. Om er te mogen wonen moet tenminste één van de partners 55 jaar of ouder zijn. Er is een uitgebreid aanbod aan woon- en zorgvoorzieningen. Sun City heeft zelfs een eigen ziekenhuis. Een groot deel van de seniorensteden is echter in de afgelopen 10 jaar ontwikkeld sinds de babyboom generatie het pensioen nadert. In 1995 is de "Housing for Older Persons Act" aangenomen. Een wet, waardoor het leeftijds criterium geen wettelijk obstakel meer is om alleen huizen voor senioren te bouwen.

Bij de 32 Extra Care Villages in Groot-Brittannië, een initiatief van gemeenten, zorgaanbieders, woningcorporaties en projectontwikkelaars, is de leeftijdsgrens ook 55-plus. Doel is dat senioren actief van het leven kunnen (blijven) genieten, omdat een actieve leefstijl bijdraagt aan langer "jong" blijven. Elke Extra Care Village bestaat uit 300 woningen in zowel de huur- als koopsector. Extra Care Villages worden altijd ontwikkeld in de buurt van bestaande steden. Er worden veel faciliteiten aangeboden, uiteenlopend van gezondheids- en fitnessvoorzieningen tot een winkel, een bar/restaurant, een logeerunit en ruimtes voor het beoefenen van hobby's. Zorg wordt door een zorgteam 24 uur per dag bij de bewoners thuis geleverd. Het seniorendorp heeft een eigen busverbinding met de stad.

De verschillen tussen Nederland en de Verenigde Staten zijn groot. In de Verenigde Staten woont familie vaak op grote afstand. Er zijn weinig (zorg)voorzieningen in de buurt en geen alternatieven voor de auto. Dit verklaart deels de populariteit van de ruim 2000 seniorensteden in de Verenigde Staten.

Een vergelijkend onderzoek van de Rijksoverheid naar seniorensteden in de Verenigde Staten en Groot-Brittannië (Extra Care Villages) leert ons het volgende:

- Het prijsniveau van woningen in alle seniorensteden ligt ver boven of beneden het gemiddelde, zowel in huur als in koop. Wonen in een seniorenstad is daardoor voor een brede groep senioren haalbaar;
- Hoewel de woonlasten gemiddeld zijn, kosten ook de voorzieningen geld. Voor een goed en betaalbaar voorzieningenniveau zijn vrijwilligers heel belangrijk;
- De seniorensteden richten zich op actieve senioren, die jong zijn of zich jong voelen. Als de bewoners ouder worden en (meer) zorg vragen is een 24-uurs zorgaanbod deel van het voorzieningenpakket;
- Als het voorzieningenniveau beperkt is, dan zijn mensen minder geneigd daar veel voor te betalen.

Conclusies uit het onderzoek voor de Nederlandse situatie is, dat alleen kleinschalige initiatieven kansrijk zijn. Een centrale ligging in de nabijheid van een stad biedt de meeste kansen. Senioren in Nederland, die willen verhuizen, willen vaak dicht bij hun huidige woonlocatie blijven.

In Nederland zijn te weinig seniorenwoningen en dat tekort zal de komende jaren flink toenemen. We zijn met meer en we worden gemiddeld ouder. Ook in Nederland groeit de vraag naar meer keus en betere voorzieningen. Het zou in totaal om ruim 1 miljoen mensen gaan, die op zoek zijn naar huisvesting, die er vooral niet uitziet als een seniorenwoning: met ruime kamers, liefst op de begane grond, en veel gezamenlijke voorzieningen dicht in de buurt.

Door bij elkaar te gaan wonen vullen senioren de leemte op die ontstaat nu de overheid senioren langer zelfstandig wil laten wonen en verzorgingshuizen gesloten zijn.

Met langer zelfstandig wonen is in principe niets mis. Praktijk is echter, dat senioren vaak in een sociaal isolement komen, zeker als één van de partners komt te overlijden en de kring van familie en kennissen steeds kleiner wordt. Eenzaamheid neemt dan toe.

In Nederland zou de ideale seniorenstad een mix van huur- en koopwoningen in verschillende prijssegmenten (ongeveer 30% goedkoop, 40% middelduur en 30% duur) hebben. Alle bewoners worden lid van het voorzieningencentrum, waar ze voor beperkte kosten gebruik kunnen maken van het zwembad, tennisbanen, bibliotheek en fitness. Verder wordt verwezen naar triple A in het voorzieningencentrum: de aanwezigheid van apotheek, arts en Aldi/Albert Heijn.

### **Parkentree Schiedam**

Parkentree Schiedam is het eerste gerealiseerde project op basis van het woonconcept Senior Smart Living, vergelijkbaar met de seniorenstad. In 2020 staat de oplevering gepland van de laatste 24 van in totaal 89 woningen (79 patiobungalows en appartementen, 10 vrijesectorwoningen en een fraaie lounge). Er is een gemeenschappelijke binnentuin en een groot terras voor ontmoeting. Er is goed geluisterd naar de wensen van kopers en huurders. De patiobungalows en appartementen hebben twee-, drie- of vier kamers en zijn voorzien van de nieuwste technologische ontwikkelingen op het gebied van domotica voor een betere kwaliteit van wonen en leven. De huisautomatisering zorgt voor een slim huis: de verlichting gaat uit als we het huis verlaten en aan als we het huis binnen komen, het zonnescherm gaat omlaag als de zon schijnt, het openen en sluiten van de gordijnen is met de telefoon te regelen en door een paniekknop kunnen senioren langer veilig thuis wonen.



De verwachting is, dat het woonproject in Schiedam ook elders in Nederland een vervolg krijgt. Over tien tot twintig jaar zijn meer van dit soort woonconcepten te vinden, waarin leeftijdgenoten samenwonen.

En wellicht hebben we in Engelen en Bokhoven dan ook een zorgkasteel.

## **Tweeterp augustus 2020**

### **Wonen, zorg en ontmoeting in Duitsland**

*Yvonne Schram*

De resultaten van veel onderzoeken laten zien dat er in kleine dorpen behoefte is aan meer geschikte woningen voor jongeren en senioren. Voor jongeren zijn er vaak niet genoeg betaalbare woningen beschikbaar in het eigen dorp. En een deel van de senioren zou graag kleiner gaan wonen in een levensloopbestendige woning in de nabijheid van voorzieningen of goed met het openbaar vervoer bereikbare voorzieningen.

In een serie artikelen in de Tweeterp hebben we het ontwikkelen en realiseren van nieuwe woonvormen in binnen- en buitenland verkend. Dit keer het laatste artikel in deze reeks ter voorbereiding van de dorpstafel over wonen in het najaar.

### **Wonen en ontmoeting in Duitsland**

Generaties verbinden wordt in Duitsland langs twee routes gestimuleerd: door wonen en ontmoeting. Het *Mehrgenerationen-wohnen* ontwikkelt zich langs allerlei vormen van groepswonen. In één woongebouw maken generaties afspraken over onderlinge hulp en gezamenlijke activiteiten. De ontmoeting heeft plaats in *Mehrgenerationenhäuser*, een soort buurtcentra, waar allerlei activiteiten worden georganiseerd voor verschillende generaties. Oud en jong ontmoeten elkaar in gemeenschappelijke ruimten. In Duitsland zijn inmiddels 450 gebouwen gerealiseerd van meergeneratiewonen.

Bijzonder is de manier waarop deze meergeneratiewoningen tot stand komen. Professionals moeten een stapje terug doen om burgers de ruimte te geven: burgerinitiatieven krijgen voorrang in de nieuwbouwontwikkelingen. De gemeente bewaakt vooral de betaalbaarheid, toegankelijkheid en het voorkomen van speculatie. Burgers, die zelf een meergeneratiegebouw willen realiseren, moeten zelf 20% van de benodigde middelen bij elkaar weten te brengen. Daarna zijn banken bereid om tegen aantrekkelijke rentetarieven het benodigde geld voor de verdere ontwikkeling te lenen.

Zo is ook het woongebouw voor drie generaties in Alt Stralau ontstaan. In 22 woningen van een investeerder wonen 55 mensen. Ze delen een grote tuin, een gemeenschapswoning voor ontmoeting, een hobbyruimte en wasruimte. Het gebouw is in twee jaar gerealiseerd inclusief groepsvorming. Bijna alle woningen zijn drempelloos en vijf woningen zijn rolstoelgeschikt. De leeftijdsopbouw: een kwart jongeren, de helft mensen van middelbare leeftijd en een kwart ouderen.

Een ander voorbeeld van een dergelijke woonvoorziening staat in Salzgitter. Hier wordt de zorg voor ouderen, mensen met dementie, vluchtelingen en kinderopvang gecombineerd. Generaties helpen elkaar, er is saamhorigheid en minder eenzaamheid<sup>1</sup>. Er is een manager aangesteld, die zorgt voor de coördinatie. Het restaurant en café dragen bij aan integratie tussen jong en oud en nieuwkomers.

### **Meergeneratiewonen KAS & CO in Utrecht**

Een vernieuwend woonconcept in Utrecht, geïnspireerd op het méér(generatie)wonen in Duitsland, is KAS&CO! Een meergeneratiehof, bedoeld voor mensen die hun eigen leven leiden en af en toe ook hun kennis, kunde, tijd én ruimte met anderen willen delen. Het gebruik van de gezamenlijke kas, de binnentuin en het dakterras kan door de bewoners zelf worden ingevuld. Het co-wonen: iedereen zijn eigen woning met veel flexibiliteit, maar ook een beetje samen, is uniek in Nederland volgens de

---

<sup>1</sup> Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg



projectontwikkelaar. In KAS&CO-wonen is plaats voor 20 woningen, 10 appartementen en 2 penthouses.



### **Hoe ziet het leven er in onze dorpen over 10 à 20 jaar uit?**

De bestuursraad Engelen Bokhoven heeft het voornemen om op 18 november 2020 een dorpstafel te organiseren over wonen.

De gemeente heeft de hoofdlijnen van het gemeentelijk huisvestingsbeleid vastgelegd in de nieuwe woonvisie. Tijdens de dorpstafel zal de gemeente de woonvisie presenteren.

Het is goed te weten, dat de gemeente zelf geen woningen bouwt. Dit doen projectontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren. De gemeente begeleidt de planvorming, verkoopt soms bouwgrond en zorgt voor de riolering en bekabeling. Zodra de woningen gereed zijn, zorgt de gemeente voor de bestrating en het aanplanten van bomen en struiken in de openbare ruimte.

In het belang van onze dorpen vragen wij u om de datum vast in uw agenda te noteren. Tijdens de dorpstafel kunnen woonwensen worden besproken en kunnen we nadenken over de inrichting van onze dorpen in de toekomst! Om van hieruit de woonvisie voor Engelen, Bokhoven en Haverleij verder door te ontwikkelen.

**Graag bereiden we deze avond samen met betrokkenen van de gemeente Den Bosch grondig voor, Met wie kan ik hiervoor afspreken?**

Namens de bestuursraad,

Margo van den Oord, mvdo@bestuursraad.nl