



Wetenschapswinkel

# Centraal Wonen voor iedereen

Deel a

Samen sterk samen alleen  
bewoners over de toegankelijkheidsproblematiek in CW-projecten

rapport 290a  
november 2012

Martijn Felder



WAGENINGEN UR  
For quality of life



---

# Wetenschapswinkel

---

## Centraal Wonen voor iedereen

Deel a: Samen sterk samen alleen:  
bewoners over de toegankelijkheidsproblematiek in CW-projecten

Rapport 290a  
november 2012

Martijn Felder



---

# Colofon

## TITEL

Samen sterk samen alleen  
Bewoners over de toegankelijkheidsproblematiek in CW-projecten

## AUTEUR

Martijn Felder

## WETENSCHAPPELIJKE SUPERVISIE

Martijn Duineveld

## TREFWOORDEN

Gezamenlijk Wonen, Centraal Wonen, huurconstructies, koopconstructies, sociale woningbouw, woningcorporaties

## REFERAAT

Dit rapport geeft handvatten om in beeld te brengen wat je als project belangrijk vindt en hoe je verder wilt, aan de hand van gesprekken met bewoners. Als basis om van daaruit te kiezen voor eventuele alternatieve beheer- en eigendomsconstructies.

## SAMENHANG MET ANDERE RAPPORTEN

Dit deelrapport vormt samen met het deelrapport 290b ('Woongemeenschappen in een spanningsveld van privé-eigendom en gemeenschappelijk gebruik') en de Leeswijzer het Wetenschapswinkel-rapport Centraal Wonen voor Iedereen.

## OPDRACHTGEVERS



Centraal Wonen Wageningen



**LVCW**

Landelijk Vereniging Centraal Wonen

## PROJECTLEIDING

De Groene Link: Hugo Hoofwijk

## PROJECTUITVOERING

Leerstoelgroep Culturele Geografie, Wageningen UR  
Bouwkundewinkel Technische Universiteit Eindhoven  
De Groene Link

## FINANCIËLE ONDERSTEUNING

Wageningen UR Wetenschapswinkel

## BEGELEIDINGSKOMMISSIE

Johan Feenstra en Mark Rietveld (Centraal Wonen Wageningen), Peter Bakker (Landelijke Vereniging Centraal Wonen), Katja van der Valk (Buildingcommunity), Bernard Smits (Woningbouwvereniging Gelderland), Jos Smeets (faculteit Bouwkunde, TU/e) en Martijn Duineveld (leerstoelgroep Culturele Geografie, Wageningen UR).

## FOTOVERANTWOORDING

De foto's, kaartjes en figuren zijn vervaardigd door de auteurs, tenzij anders aangegeven.

## BRONVERMELDING

Verspreiding van het rapport en overname van gedeelten eruit worden aangemoedigd, mits voorzien van deugdelijke bronvermelding.

## ISBN

978-94-6173-175-3

---

# Inhoud

Samenvatting.....	5
1. Introductie.....	7
2. Door woorden naar acties .....	9
3 Over jaren zeventig idealen en tijdloze doelstellingen.....	11
3.1 Wat is CW.....	11
3.2 Doelstellingen verwezenlijken.....	12
3.3 “Het Punt” en “Het Binnenveld”.....	12
4. Een studie van vriendelijke bureaus.....	15
4.1 De balans na meer dan 25 jaar CW Wageningen .....	15
4.2 Over beschikbaarheid, toegankelijkheid en doorstroming .....	18
4.3 Andere CW projecten .....	23
5. De discussie mag wel eens gevoerd worden.....	25
Referentielijst.....	29



---

# Samenvatting

Bewoners van Centraal Wonen projecten in Nederland maken zich zorgen over de nieuwe Europese richtlijnen (2012) met betrekking tot sociale huisvesting. Zeker wanneer de Centraal Wonen projecten waarin ze wonen zijn gerealiseerd in samenwerking met woningcorporaties en binnen de sociale woningbouw. Zo kunnen vrijgekomen woningen alleen nog maar worden toegewezen aan mensen die minder verdienen dan de inkomensgrens van €34.085. Deze belemmering strijkt echter in tegen de doelstellingen van Centraal Wonen waarbij onder andere het realiseren van een heterogene bewonersgroep en daarom een zo breed mogelijke toegankelijkheid tot het project als speerpunten worden beschouwd.

Bovenstaande heeft tot gevolg dat Centraal Wonen bewoners zoeken naar alternatieve beheer- en eigendomsconstructies die voor een zo breed mogelijke toegankelijkheid tot Centraal Wonen zorgen. Dat de belemmerde toegankelijkheid daarbij echter alleen door wet- en regelgeving wordt veroorzaakt kan in twijfel worden getrokken. Denk bijvoorbeeld ook aan het beleid en de doelstellingen van de woningcorporatie en de bewoners zelf. Het aanbieden van enkel een aantal "alternatieve" beheer- en eigendomsconstructies is daarom onvoldoende toereikend om het bovenstaand toegankelijkheidsprobleem het hoofd te bieden. De doelstelling van onderhavig wetenschapswinkelonderzoek kan dan ook als volgt worden geformuleerd:

*Het evalueren van de toegankelijkheid van twee Centraal Wonen projecten die binnen de sociale woningbouw zijn gerealiseerd en het zoeken naar alternatieve beheer- en eigendomsconstructies die voor een zo breed mogelijke toegankelijkheid zorgen in het licht van de huidige wet- en regelgeving (2012).*

Het rapport bestaat uit twee delen, die samen één geheel vormen. Voor u ligt deelverslag 1 (met als titel: "Samen Sterk Samen Alleen"). Dit deelverslag verkent de verschillende behoeften, ervaringen en toekomstvisies van bewoners met betrekking tot het toegankelijkheidsprobleem. Deze worden in dit deelverslag beschreven door specifiek naar Wageningens' Centraal Wonen projecten te kijken. Daarbij richten we ons op de vraag, hoe Centraal Wonen projecten en specifiek, die van Wageningen zijn ontstaan, vormgegeven en georganiseerd. Hoe bewoners tegen het wonen in Wageningens' Centraal Wonen projecten aankijken. En daarnaast op wat voor manier bewoners tegen toegankelijkheidsproblemen aanlopen. Naar aanleiding van deze vragen wordt geconcludeerd dat bewoners verschillende ideeën hebben over waar een alternatieve beheer- en eigendomsconstructie in moet voorzien. Daarnaast zorgen zowel wet- en regelgeving en het beleid van de desbetreffende woningcorporatie (anno 2012) voor een ervaren belemmerde toegankelijkheid. Verder blijkt ook dat er vanuit de toegepaste regels van Centraal Wonen Wageningen zelf en de geformuleerde belangen van haar bewoners belemmerende factoren op de toegankelijkheid ontstaan. Deelverslag 1 zet daarom aan tot een discussie onder bewoners met betrekking tot de te nemen koers in het identificeren van alternatieve beheer- en eigendomsconstructies (die in deelverslag 2 zullen worden besproken) en wat er vanuit de Centraal Wonen projecten zelf gedaan kan worden om toegankelijk te zijn voor bepaalde doelgroepen.





---

# 1. Introductie

De invoering van nieuwe Europese richtlijnen met betrekking tot sociale huisvesting dreigt de toegankelijkheid van Centraal Wonen (CW) projecten die in Nederland binnen de sociale woningbouw zijn gerealiseerd te belemmeren. Sociale woningen moeten volgens deze richtlijnen vooral toegankelijk zijn voor mensen met inkomens onder de inkomensgrens van € 34.000 per jaar. Hierdoor worden deze CW projecten minder toegankelijk voor verschillende inkomensgroepen. Dit mogelijke verlies aan toegankelijkheid ging schuil achter de vraag die de CW bewonersverenigingen uit Wageningen neerlegden bij de Wetenschapswinkel van Wageningen Universiteit:

*Hoe kunnen CW projecten toegankelijk blijven voor alle inkomensgroepen in het licht van de huidige wet- en regelgeving?*

Een probleemstelling waarmee Wageningens' CW bewoners doelen op het vinden van beheer- en eigendomsconstructies die pragmatisch inspelen op de huidige veranderde wet- en regelgeving en een constructieve oplossing kunnen vormen voor het ervaren toegankelijkheidsprobleem. Een probleem dat dus in een bepaalde tijdsgeslacht wordt geformuleerd en daarnaast voornamelijk leeft binnen die projecten die in het verleden binnen de sociale woningbouw zijn gerealiseerd. Achter de deze probleemstelling lijkt verder de aanname schuil te gaan dat de toegankelijkheidsproblemen voornamelijk worden veroorzaakt door nieuwe wet- en regelgeving en de manier waarop deze wordt toegepast door de regering en woningcorporaties. Hoe bewoners van Wageningens' CW projecten zelf denken over toegankelijkheid, waar volgens hen de knelpunten zitten en wat er vanuit de projecten gedaan kan worden om toegankelijk te blijven voor een zo breed mogelijke doelgroep dreigt daarbij onderbelicht te worden. Zeker daar waar deze niet direct aan de veranderende wet- en regelgeving gekoppeld wordt.

Dit onderdeel van het verslag zal daarom niet ingaan op de verschillende beheer- en eigendomsconstructies die in het licht van de huidige wet- en regelgeving een zo breed mogelijke toegankelijkheid moeten realiseren. In plaats daarvan zullen we in dit deelverslag kijken naar de manier waarop in Wageningens' CW projecten, beide gerealiseerd binnen de sociale woningbouw, door bewoners tegen problemen met betrekking tot toegankelijkheid wordt aangekeken. Het in kaart brengen van deze verschillende opvattingen heeft twee uitgangspunten. Ten eerste kunnen we op deze manier ter discussie stellen wat er vanuit CW Wageningen zelf gedaan kan worden om toegankelijk te blijven voor een zo breed mogelijk publiek. Ten twee kan opnieuw worden bekeken welke doelstellingen met betrekking tot toegankelijkheid door de bewoners als belangrijk of fundamenteel voor "hun" CW worden ervaren. Wanneer er namelijk meer duidelijkheid bestaat over deze twee aandachtspunten kan er gericht worden gezocht naar een passende, alternatieve beheer- en eigendomsconstructie die in het licht van de huidige wet- en regelgeving voor een zo breed mogelijke toegankelijkheid zorgt. Deze constructies zullen in deelverslag 2 worden belicht.

Dit deelverslag is het resultaat van het in kaart brengen van de manier waarop Wageningens' CW bewoners tegen toegankelijkheidsprobleem aankijken. De onderzoeksvraag die in dit deelverslag wordt behandeld luidt dan ook als volgt:

*Wat zijn de behoeften, toekomstvisies en ervaringen van bewoners van Wageningens' CW projecten met betrekking tot de toegankelijkheid?*

We stellen deze onderzoeksvraag met tot doel om vanuit de geformuleerde behoeften, toekomstvisies en ervaringen van bewoners:

*Een discussie op gang te brengen met betrekking tot de te nemen koers in het identificeren van een alternatieve, passende beheer- en eigendomsconstructie en wat kan er vanuit CW Wageningen zelf gedaan kan worden om de toegankelijkheid van het project te behouden voor een zo breed mogelijke doelgroep.*

Hoewel het probleem met betrekking tot de toegankelijkheid door de nieuwe wet- en regelgeving in veel CW projecten wordt ervaren, hebben wij ervoor gekozen om ons in dit deelverslag voornamelijk te richten op de twee projecten van waaruit de probleemstelling aangedragen is. Dit zijn "het Punt" en "Het Binnenveld" in Wageningen. Niet alleen is CW namelijk een overkoepelende term die naar een grote verscheidenheid aan projecten verwijst, binnen deze projecten woont vaak een grote verscheidenheid aan huishoudens. De manier waarop problemen worden ervaren en geformuleerd verschilt daarom niet alleen op landelijk niveau maar ook op project niveau. Het is echter op project

---

niveau, zoals later zal blijken met betrekking tot de meervoudigheid van ervaren toegankelijkheidsproblemen, dat discussie gevoerd moet worden over de te nemen koers. Helemaal daar waar deze ondersteunend is in de zoektocht naar een passende beheer- en eigendomsconstructie. Hoewel de resultaten in dit deelverslag daarom een specifiek Wageningens' karakter hebben kunnen de aan het eind geformuleerde resultaten en discussiepunten in andere projecten aanzet geven tot eenzelfde aanloop tot het komen tot passende alternatieve beheer- en eigendomsconstructies. Overigens zal er in dit verslag wel worden ingegaan op het project overstijgende karakter van een aantal problemen aangedragen door bewoners.

Naast het feit dat er voornamelijk binnen Wageningens' projecten onderzoek is verricht, en er actuele factoren meespelen ( de maatschappelijke anno 2012), hebben we er ook voor gekozen om terug te blikken naar de manier waarop de CW projecten zijn ontstaan. In het verleden gemaakte keuzes vormen namelijk de basis voor de in het "nu" ondervonden toegankelijkheidsprobleem van CW projecten, zeker daar waar deze binnen de sociale woningbouw zijn gerealiseerd. Een beeld van de voorgeschiedenis van CW en de inhoud van haar doelstellingen is daarom van belang om te begrijpen waarom er juist nu, in het licht van de huidige wet- en regelgeving door bewoners aan de bel wordt getrokken.

Zoals later zal blijken is toegankelijkheid daarnaast een ruim begrip. Om toegankelijk te zijn voor alle inkomensgroepen moet een woning immers niet alleen toegewezen kunnen worden aan een grote verscheidenheid aan inkomensgroepen maar moeten er ook woningen beschikbaar worden gesteld. Daar is doorstroming voor nodig. In dit deelverslag zullen daarom verschillende concepten door bewoners worden aangehaald om de toegankelijkheidsproblematiek van de Centraal Wonen projecten vanuit hun perspectief te beschrijven. "Toegankelijkheid", als zijnde het kunnen betrekken van een woning/woningtype op de woningmarkt door verschillende huishoudens. Toegankelijkheid hangt daarom samen met betaalbaarheid en wet- en regelgeving. Daarnaast wordt "beschikbaarheid" vaak genoemd als zijnde het aantal woningen van een bepaalde grote, type of model (aanwezig dan wel vrij om te betrekken). En "doorstroming", als zijnde het vrijkomen van woningen binnen het project.

Voordat we ingaan op de resultaten zullen we ons in het volgende hoofdstuk eerst duidelijker positioneren als onderzoekers en kort beschrijven welke methodes we hebben gebruikt om bovenstaande onderzoeksvraag te beantwoorden. In hoofdstuk 3 zullen we ons vervolgens richten op het beschrijven van het overkoepelende concept CW, hoe en waarom CW is ontstaan en op wat voor manier deze projecten zijn vormgegeven en georganiseerd. Daarnaast zullen we ons in dit hoofdstuk ook specifiek richten op het beschrijven van de CW projecten "het Punt" en "het Binnenveld", de projecten die specifiek zijn gebruikt in dit onderzoek. In hoofdstuk 4, richten we ons vervolgens op de verhalen van de bewoners van deze projecten. We zullen beginnen met het beschrijven van de manier waarop de bewoners tegenwoordig tegen het CW aankijken en welke rol toegankelijk zijn voor een zo breed mogelijke doelgroep daarin speelt. Daarna brengen we in kaart wat de verschillende behoeften, ervaringen en toekomstvisies zijn van de bewoners met betrekking tot toegankelijkheid. We zullen dit hoofdstuk afsluiten met het bespreken van de manier waarop een aantal door de bewoners aangedragen problemen ook speelt in andere projecten. Terugblikkend op de beschreven verhalen van bewoners en in het licht van de doelstelling die we eerder gesteld hebben zullen we in hoofdstuk 5 een aantal discussiepunten formuleren.

---

## 2. Door woorden naar acties

Wij hebben dit document geschreven om kennis te verschaffen over de meervoudigheid en gelaagdheid van de door bewoners van CW projecten ervaren toegankelijkheidsproblemen. Dit, met tot doel om daarmee een discussie op gang te brengen onder deze bewoners over de te nemen koers. In de volgende paragrafen zetten wij uiteen wat wij hebben gedaan om deze doelstelling te verwezenlijken, maar ook hoe door de lezer de gepresenteerde resultaten geïnterpreteerd moeten worden.

Door over meervoudigheid te schrijven nemen wij aan dat realiteit in verscheidenheid wordt geconstrueerd (Denzin & Lincoln, 2000). Zeker ook binnen een heterogene bewonersgroep zoals men "idealiter" terug vindt in CW projecten. Daarnaast nemen wij aan de problemen met betrekking tot toegankelijkheid worden geformuleerd in een bepaalde tijdsgeest (het heden en de veranderde wet- en regelgeving) maar dat besluiten, organisatievormen en ontwerpen die met betrekking tot CW in het verleden zijn gemaakt, invloed hebben op de manier waarop dat gebeurt (Kincheloe & McLaren, 2000: p.304). Het is echter te simpel om te concluderen dat de idealen die binnen CW projecten worden uitgedragen, dreigen te worden verdrukt door wet- en regelgeving van "bovenaf". We verwerpen echter het idee dat dit enkel een hiërarchisch probleem is waarbij bijvoorbeeld regering en bewoners van CW Wageningen vanuit dezelfde rationaliteit handelen (Saukko, 2000). Integendeel, en dan blikken wij even vooruit, de denkwijze en regels die binnen CW projecten zelf (meervoudig) worden toegepast en haar wisselwerking met de regelgeving opgelegd van bovenaf, creëert het speelveld waarin toegankelijkheid op het lokale niveau dreigt te worden beperkt. Vanuit deze sociaal kritische houding (Denzin & Lincoln, 2000) hebben wij ons daarom tot doel gesteld om de gelaagdheid en meervoudigheid van de toegankelijkheidsproblemen binnen CW te beschrijven en daardoor tot praktische en pragmatische inzichten te komen die helpen bij het opgang brengen van discussies en/of het aanzetten tot hervormingen.

Deze invalshoek leidt ertoe dat wij als "Bricoleurs" (Kincheloe & McLaren, 2000) te werk zijn gegaan. Een "Bricoleur" tracht aan de hand van verschillende bronnen zoals teksten, beelden, verhalen en geluid een representatie te bewerkstelligen van een complexe situatie (Denzin & Lincoln, 2000:4). Een representatie die daarom volledig afhankelijk is van de gebruikte bronnen. Dit document is een dergelijke representatie. De complexe situatie die wij er in willen weergeven zijn verschillende behoeften, ervaringen en toekomstvisies van Wageningens' CW bewoners met betrekking tot toegankelijkheid. Door het spreken met bewoners, lezen van verhalen en observeren van de projecten hebben we getracht een beeld te scheppen van wat er leeft binnen de CW gemeenschappen van Wageningen (Denzin & Lincoln, 2000:4). Althans, onder de door ons geïnterviewde bewoners. Als "Bricoleurs" begrijpen wij namelijk dat onderzoek een interactief proces is waarbij context, onze persoonlijke achtergrond en die van de bewoners van belang zijn (Denzin & Lincoln, 2000). Dit verslag zal daarom nooit een volledig beeld geven van alle verschillende behoeften, toekomst visies en ervaringen van alle bewoners. Het kan daarom niet worden beschouwd als representatief voor de werkelijkheid van de toegankelijkheidsproblematiek in Wageningens' CW projecten. Het laat echter wel duidelijk de gelaagdheid en meervoudigheid zien van de manier waarop toegankelijkheidsproblemen in CW worden ervaren en beschreven door enkele door ons geïnterviewde bewoners.

Daarvoor moet er echter wel onderzoek worden gedaan. Om te beginnen hebben wij over CW gelezen. Niet alleen om ons te oriënteren op CW, maar ook om ons te verdiepen in de ontstaansgeschiedenis ervan. Vervolgens hebben wij geprobeerd om met bewoners in verschillende levensfasen en vanuit verschillende woonsituaties binnen Wageningens' CW projecten te spreken. We hebben dit gedaan door met bewoners telefonisch of per mail contact op te nemen, toestemming te vragen om een interview te houden en vervolgens de bewoners op hun thuisadres te bezoeken. Vanuit deze eerste gesprekken werden soms ook andere huishoudens aangedragen om te bezoeken. In totaal hebben we 11 huishoudens in Wageningens' projecten bezocht. Elk interview hebben we op een zo open mogelijke manier getracht te houden. Na het introduceren van het doel van ons onderzoek probeerden we dan ook zoveel mogelijk in te spelen op die ervaringen, toekomstvisies en belangen die bewoners koppelden aan toegankelijkheid. Zo probeerden we te voorkomen dat toegankelijkheidsproblemen te veel naar onze vooringenomenheid werden geformuleerd. Vanwege de sociale gevoeligheid van

sommige problemen hebben we daarnaast bewust geen gebruik gemaakt van opname apparatuur. Het opnemen tijdens een gesprek kan daarbij als barrière worden ervaren. In plaats daarvan hebben we meegeschreven en geprobeerd zo veel mogelijk stellingen letterlijk te noteren. Het staat buiten kijf dat, zoals eerder is aangegeven veel bevindingen dus het resultaat zijn van een interactief proces tussen ons en de geïnterviewde persoon. Het eindresultaat moet dus ook niet worden gelezen als een absolute waarheid maar eerder onze “selecte” representatie van wat er in CW Wageningen speelt. Natuurlijk worden in deze representatie vanwege de sociale gevoeligheid geen namen genoemd. De bewoners die hebben meegewerkt aan dit onderzoek hebben voordat deze eindversie is geschreven een conceptversie van de resultaten ontvangen. Daarbij werd de gelegenheid gecreëerd om eventuele op en/of aanmerkingen te plaatsen bij het verhaal. Daarnaast is er een eindpresentatie georganiseerd waarin onze bevindingen werden voorgelegd aan de bewoners. Ook hieruit zijn nog een aantal bevindingen gekomen.

Naast bewoners Wageningens’ CW projecten hebben we ook bewoners van andere CW projecten in Nederland bezocht. Zo konden we kijken of sommige problemen een project overstijgend karakter hebben en hoe er elders met deze problemen wordt gegaan. Daarnaast hebben ook een aantal bewoners uit deze andere projecten via de mail gereageerd op eerder uitgegeven conceptversies. Verder hebben we een aantal woonconsulenten en experts gesproken die zich met CW bezig houden. Hieronder wordt een tabel gepresenteerd waarin de mensen worden vermeld die door middel van een interview en/of hun expertise hebben meegewerkt aan de realisatie van dit verslag. Voor een overzicht van de gebruikte literatuur en websites verwijzen wij door naar de referentielijst.

Wie	Waar	Wanneer
<b>In Wageningen:</b> 11 CW bewoners in Wageningen	CW het Punt, Wageningen CW het Binnenveld, Wageningen	april/juni, 2012 april/juni, 2012
<b>In andere projecten:</b> Bewoners tijdens ledenvergadering J. G. van Leen en B. Gevonden P. Bakker en N. Mijerman G. Straver, F. Parmentier en E. ten Hagen K. Maters en H. Haverkort	CW Wonenwĳ, Ede Thedinghsweert, Tiel CW de Lismortel, Eindhoven Woonderĳ Eos, Zutphen CW WoonKollektief, Purmerend	14 april, 2012 4 mei, 2012 24 mei, 2012 28 juni, 2012 7 september, 2012
<b>Als woonconsulenten en experts:</b> E. ten Hagen (Bouwen met mensen) P. Sturkenboom (STUT consultancy) P. Bakker (LVCW) K. van der Valk (BuildingCommunity) B. Smits (WBVG )	Woonderĳ Eos, Zutphen STUT consultancy, Arnhem De Lismortel, Eindhoven De Zonnespreng, Driebergen WBVG, Arnhem	28 juni, 2012 2 juli, 2012 april/september, 2012 april/september, 2012 april/september, 2012

*Tabel 1: Mensen die hebben meegewerkt aan dit onderzoek*

---

## 3 Over jaren zeventig idealen en tijdloze doelstellingen

In de methodologie hebben wij verondersteld dat in het verleden ontwikkelde structuren (sociaal, ruimtelijk en materieel) van invloed zijn op de manier waarop toegankelijkheidsproblemen zich in het heden vormen. In dit hoofdstuk zullen wij daarom beginnen met kort terug te blikken op de manier waarop CW zich vanaf de jaren 70 heeft ontwikkeld. Daarbij zullen we ons vooral richten op die ontwikkelingen die ook voor CW Wageningen van toepassing zijn geweest en die dus direct onderdeel van de context vormen waarin bewoners problemen ervaren en waarnemen. Voor diegene die al aardig thuis zijn in CW zal dit hoofdstuk wellicht niet veel nieuws vertellen. Voor de lezer die echter niet een goed beeld heeft van CW zal dit hoofdstuk van belang zijn om te begrijpen wat het inhoudt en waarom er juist nu, in het licht van de huidige wet- en regelgeving, door CW bewoners aan de bel wordt getrokken.

### 3.1 Wat is CW

In de jaren 60 en 70 ontstonden er in Nederland steeds meer kritische ideeën die betrekking hadden op de manier waarop de maatschappij zich na de Tweede Wereld Oorlog had ontwikkeld. Er werd kritiek geuit op de geslotenheid van het naoorlogse gezinsleven en de *massificatie* van de woningbouw (Kesler, 1991: 152). Deze kritiek vond zijn weg in het tot stand komen van verschillende “gemeenschappelijk wonen” projecten. Ook CW als concept stamt uit deze tijd. De Landelijke Vereniging voor CW (LVCW) beschreef in 1977, tevens het jaar van haar oprichting, haar doelstellingen als volgt:

*‘Het realiseren van woongemeenschappen, waarin huishoudens in een grote verscheidenheid, met behoud van zelfstandigheid, meer mogelijkheden voor contact en onderlinge hulp hebben en gemeenschappelijke voorzieningen zelf beheren’ (Kesler, 1991:1).*

Om onderscheid te maken tussen CW projecten en andere vormen van gemeenschappelijk wonen formuleerde Kesler (1991) de volgende stelling:

*‘Het zou mijns inziens de voorkeur verdienen om een onderscheid te maken tussen “woongroepen” en “woongemeenschappen” waar het gaat om het door het ministerie gehanteerde verschil in grootte’; doelend op de nota “wonen in groepsverband” van het VROM; ‘en om CW als eigen naam te reserveren voor die initiatieven die de doelstellingen nastreven zoals die door de LVCW geformuleerd zijn’ (Kesler, 1991: 162).*

Onderscheid op basis van deze beschrijving betekent dat in CW projecten, volgens Kesler (1991), de nadruk niet “per definitie” ligt op een bepaalde woonvorm maar op een gezamenlijk gedragen doelstelling. Een doelstelling overigens die volgens Kesler (1991) mee moet groeien met de maatschappelijke context waarin deze wordt geformuleerd en waarbij dus ‘een mate van flexibiliteit nodig is om (deze) vooraf zo nodig aan te passen aan de ervaringen van alledag en de maatschappelijke veranderingen (Kesler, 1991:407). De levenswijze binnen het project moet daarom kritisch zijn naar, maar ook passen binnen bredere maatschappelijke ontwikkelingen.

Het opzetten en draaiende houden van, en wonen in CW projecten houdt echter meer in dan alleen het uitdragen van een gezamenlijke kritische denkwijze met betrekking tot maatschappelijke ontwikkelingen.

*‘Het belangrijkste kapitaal waarover een woongemeenschap kan beschikken om haar doelstellingen te realiseren is de inzet van gemotiveerde bewoners. Alle materiële condities kunnen aanwezig zijn, maar als de inzet van bewoners ontbreekt dan krijgen die materiële middelen geen betekenis voor het dagelijks leven (Kesler, 1991: 151).*

Janssen (1990) concludeerde in zijn studie naar woongroepen daarnaast dat hoewel een gezamenlijke ideologische doelstelling tot een sterkere groepsbinding leidt, dit voornamelijk komt door de

---

gemeenschappelijke activiteiten die in naam van deze ideologie worden georganiseerd en niet de mate van doelbewustheid van de bewoners (Janssen in Kesler, 1991).

Het lijken daarom gemeenschappelijke activiteiten te zijn die binnen CW een bindend karakter hebben. Als voornaamste reden om te kiezen voor het wonen in gemeenschap concludeerde Kesler (1991) in haar onderzoek de: *'de uitbreiding van sociale contacten* (Kesler, 1991:152). Een door velen gedeelde reden die gemeenschappelijkheid tot een belangrijk CW speerpunt maakt.

## 3.2 Doelstellingen verwezenlijken

Ruimtelijke en sociale organisatie zijn, naast een betrokken en participerende gemeenschap belangrijk voor het slagen van het project (Kesler, 1991). Ook het realiseren en behouden van een zo breed mogelijke toegankelijkheid is daarbij van belang. Althans, wanneer men samenleven in een heterogene bewonersgroep nastreeft. Dat is volgens sommige woonconsulenten en bewoners dan ook de reden geweest dat de meeste CW projecten, zo ook die in Wageningen in het verleden zijn gerealiseerd binnen de sociale woningbouw (Gesprekken met consulenten ). Iedereen, ook de minder bedeelde moest immers toegang kunnen krijgen tot het project. Het is echter deze beheer- en eigendomsconstructie die er nu voor zorgt dat CW minder toegankelijk wordt en de reden dat bewoners zich zorgen maken. Woningen binnen de sociale woningbouw kunnen immers alleen nog maar worden toegewezen aan mensen die minder dan €34.000 per jaar verdienen.

Wat de "veel" (oudere) projecten delen naast hun realisatie binnen de sociale woningbouw is de aanwezigheid van een gemeenschappelijke, vaak centraal gelegen tuin en een aantal gedeelde (gemeenschappelijke) ruimtes zoals het projecthuis, fietsenstallingen en klusruimte. Andere elementen, zoals de variatie aan woonvormen in: grote, gemeenschappelijkheid, positionering en aantal, verschillen per project.

Ook een overeenkomstige organisatiestructuur ziet men terug in veel projecten. Alle volwassen bewoners worden verplicht om lid te zijn van deze bewonersvereniging wanneer ze in het project komen wonen (pers. comm. Peter Bakker, Voorzitter LVCW). In de meeste CW projecten bestaat deze bewonersvereniging uit een bestuur en zijn er daarnaast verschillende commissies in het leven geroepen. Het bestuur organiseert ledenvergaderingen, beheert de financiën, archiveert, onderhoudt het contact met de commissies, de woningcorporatie, gemeente en landelijke vereniging (LVCW). De verschillende commissies zijn betrokken bij en verantwoordelijk voor het reilen en zeilen van het project.

Het is de bedoeling dat de bewoners samen besluiten over vraagstukken die spelen binnen het project. Moet of kan er iets veranderd worden in de tuin, het projecthuis of een andere gemeenschappelijke ruimte/voorziening, dan wordt dit door initiatiefnemers uitgewerkt en voorgedragen aan de bewoners op een ledenvergadering. Vaak wordt er dan democratisch op gestemd (bron: gesprekken met bewoners) (de meeste stemmen gelden) maar zoeken bewoners over het algemeen naar een oplossing waar iedereen zich in kan vinden. Er zijn enkele projecten die, inspelend op consensus een alternatieve bestuursvorm hebben ontwikkeld. Zo heeft CW "de Pionier" in Vlaardingen een sociocratische bestuursvorm (pers.comm. Peter Bakker, voorzitter LVCW).

Tot slot zijn de verschillende CW projecten landelijk georganiseerd. De Landelijke Vereniging voor CW heeft als doel: *'Het bevorderen van de totstandkoming van gemeenschappelijk wonen projecten door informatie ter beschikking te stellen aan initiatiefgroepen en belangstellenden; het behartigen van de belangen van opgeleverde projecten; het leveren van bijdragen aan de beleidsontwikkeling door de rijks- en plaatselijke overheden op het gebied van volkshuisvesting en het mogelijk maken en bevorderen van informatie en ervaringsuitwisseling tussen de aangesloten centraal/gemeenschappelijk wonen projecten'* (www.lvcw.nl).

## 3.3 "Het Punt" en "Het Binnenveld"

Zoals eerder vermeld richten wij ons in dit onderzoek voornamelijk op de CW projecten in Wageningen. Er staan in Wageningen twee van deze projecten. Beide projecten zijn gerealiseerd met behulp van woningcorporatie "de Woningstichting", hebben een eigen bewonersvereniging en zijn aangesloten bij de LVCW. In de volgende paragrafen zullen we deze projecten gedetailleerder beschrijven. Ze heten "het Punt" en "het Binnenveld".

---

Het idee om in Wageningen CW te ontwikkelen dateert uit 1979. Door enkele tegenslagen duurde het echter enkele jaren voordat het eerste project was gerealiseerd. Tijdens deze ontwikkelingen werd er ruimte bedongen voor zelfstandige woningen (waarvan een aantal eengezinswoningen), clusterwoningen met een door de clustergroep gedeelde ruimte, en woongroepen. Daarnaast moest het project een grote gezamenlijke tuin krijgen, een projectruimte bezitten en enkele andere gezamenlijk te delen voorzieningen herbergen. Enkele ideeën voor de toegankelijkheid van gehandicapten en het bouwen van flexibele ruimten (zodat kon worden ingespeeld op het aantal kamers per woning) konden vanwege de kosten niet worden gerealiseerd. In oktober 1985 werd de bewoning van het eerste CW project in Wageningen, genaamd “het Punt”, een feit. Hoewel er in de loop van de jaren een aantal dingen zijn veranderd biedt het project woonruimte aan 46 huishoudens. “Het Binnenveld” is in 1990 gerealiseerd mede naar aanleiding van een tekort aan woningen in “het Punt”. Dit project bezit ook een gezamenlijke tuin, projectruimte plus andere gedeelde voorzieningen en biedt woonruimte aan 36 huishoudens en één woongroep ([www.cw-wageningen.nl](http://www.cw-wageningen.nl)).

Dat er verschillende woonvormen (zelfstandig, cluster en woongroep) binnen hetzelfde project zijn gerealiseerd geldt voor beide projecten in Wageningen maar ziet men niet vaak terug in andere projecten. Het aantal kamers per woning varieert daarnaast in beide projecten tussen de 1 en 5. Op een aantal eengezinswoningen in “het Punt” na zijn de meeste “grotere” woningen gerealiseerd op de eerste etage en zijn er kleinere woningen op de begane grond en op twee hoog gerealiseerd (bron: gesprekken met bewoners). Dat geldt ook voor “het Binnenveld” hoewel daar geen eengezinswoningen zijn en men grotere woningen op alle woonlagen terug kan vinden.

In beide projecten vormen de bewoners samen een vereniging en dragen samen bij aan het onderhoud van gezamenlijke ruimten, voorzieningen en sociale contacten. Om dit te realiseren zijn er verschillende commissies en een bestuur in het leven geroepen. Het bestuur onderhoudt het contact met externe partijen, het LVCW, de verschillende commissies en beheert de gezamenlijke financiën. Er is in beide projecten een tuincommissie die zich toelegt op het onderhouden van de tuin, een puntcommissie die zich bezighoudt met de projectruimte, een publiciteitscommissie, werkplaatscommissie, internetcommissie en is er een huismeester ([www.cw-wageningen.nl](http://www.cw-wageningen.nl)). Ook beschikken beide projecten over een toewijzingscommissie. Met betrekking tot het doel om de toegankelijkheid van CW Wageningen ter discussie te stellen is het belangrijk om toe te lichten dat toewijzingscommissie “passendheidscriteria” hanteert bij toewijzing. Daarvoor is een regeling in het leven geroepen genaamd de X+1 regeling. Het aantal gezinsleden van het huishouden plus één is het maximaal aantal kamers dat aan een huishouden toegewezen kan worden.





---

## 4. Een studie van vriendelijke burenen

In het vorige hoofdstuk hebben we teruggeblikt op de manier waarop en de reden waarom CW projecten vanaf de jaren 70 zijn ontstaan en hoe ze in de loop van die tijd zijn vormgegeven en georganiseerd. Daarnaast hebben we ons specifiek gericht op CW Wageningen en de projecten “het Punt” en “het Binnenveld”. Het zijn voornamelijk bewoners uit deze twee projecten die in dit hoofdstuk aan het woord worden gelaten. Ten eerste zullen we ons in 4.1 richten op de manier waarop deze bewoners anno 2012 tegen hun project aankijken en welke rol toegankelijkheid voor een zo breed mogelijke doelgroep daarin speelt. Dit kan vervolgens als achtergrond dienen waartegen de in 4.2 door bewoners geformuleerde problemen met betrekking tot toegankelijkheid kunnen worden afgezet. Hoewel we in dit deelonderzoek voornamelijk gebruik maken van Wageningens’ projecten hebben wij ook andere projecten bezocht. Dit heeft ons gelegenheid geven om de in hoofdstuk 4.2 beschreven ervaringen, behoeften en visies te spiegelen aan die uit andere projecten. Daaruit blijkt dat een aantal problemen, en niet alleen die gerelateerd aan wet- en regelgeving, een project overstijgend karakter hebben. In hoofdstuk 4.3 zullen we daar op ingaan.

### 4.1 De balans na meer dan 25 jaar CW Wageningen

Hoewel een op sociale contacten gebaseerde woongemeenschap door sommige onderzoekers uit de jaren '70 als instabiel werd beschreven (Weggemans, 1990), althans vergeleken met woongemeenschappen op ideologische of religieuze basis (Kesler, 1991), bestaat “het Punt” 26 jaar en “het Binnenveld” 22 jaar. Er zijn sinds de oprichting van het project echter wel een aantal dingen veranderd. Bewoners zijn gekomen en weer weggegaan, activiteiten zijn georganiseerd en weer vergeten en gemeenschappelijke ruimten zijn in de loop der jaren op verschillende manieren gebruikt. Het is dan ook een goed moment om, nadat in 1995 voor het laatst is onderzocht hoe het project “het Punt” zich ontwikkelde (Kesler, 1995), even stil te staan bij de manier waarop de bewoners anno 2012 aankijken tegen hun CW project.

#### **Waarom wonen in CW?**

Wat “veel” door ons geïnterviewde bewoners delen is het belang van een vertrouwde omgeving: *‘de meerwaarde van het project is dat je je burenen kent. Je woont in de buurt van hetzelfde soort mensen’*. Mensen die niet alleen vaak op een min of meer zelfde manier tegen dingen aankijken, maar vooral ook, *‘mensen die hetzelfde zochten als ik... om contact mee te hebben in mijn directe omgeving’*. Ook wordt het project door veel van deze mensen omschreven als een geweldige omgeving om de kinderen in op te voeden. Daarbij werd wel herhaaldelijk gesteld dat het voordeel van CW projecten was dat er naast deze “gemeenschappelijkheid” ook ruimte was om je terug te trekken, privéterrein. *‘We wilden vanaf het begin in een CW project gaan wonen mede vanwege de gezamenlijkheid en het samen dingen organiseren terwijl je toch een eigen woning hebt’*. De tuin werd daarnaast door vrijwel alle geïnterviewde bewoners vermeld als de uitgesproken plaats waar ruimte is voor spontane ontmoetingen. Enkele bewoners vertelden dat men elkaar daarom ook meer spreekt in de zomer dan in de winter

Voor veel bewoners is CW echter meer dan een project met gelijkgezinden en een plek voor spontane ontmoetingen. Zo noemde een bewoner in een ander project, echter ondersteund door bewoners in Wageningen, CW *‘een broedplaats voor echte democratie. Met echte democratie bedoel ik: zelf meedenken, meebeslissen en verantwoordelijkheid nemen over de dingen waar je bij betrokken bent, waar je je bij betrokken voelt’*. Naast opvattingen over relationele en politieke idealen spelen ook andere idealen een rol. Zo is duurzaamheid voor veel bewoners een belangrijk onderwerp. Er zijn zonnepanelen geplaatst, er wordt door bewoners een auto gedeeld en door enkele bewoners wordt er (soms) gezamenlijk biologisch gekookt.

Ook gaven veel bewoners in de interviews praktische voordelen aan. *‘Ik beschouw mijn woning als*

---

*privé en zie de gemeenschappelijke voorzieningen als een aanvulling op de woonruimte. Zo hebben de kinderen een grote tuin om in te spelen en biedt het aantal aanwezige volwassenen als wel kinderen meer vrijheid en bewegingsruimte voor zowel de kinderen als de ouders'. En zoals iemand anders aangaf, 'we delen ook dingen op praktisch niveau zoals de wasmachines, krant en cluster ruimte'. De mogelijkheid om binnen het project wooncarrière te maken en door te groeien naar grotere woningen wanneer gezinsuitbreiding plaatsvindt wordt daarbij door bewoners ook vaak aangehaald.*

Vele van deze relationele, ideologische en praktische motieven en voordelen zijn terug te voeren naar de doelstelling zoals deze eerder door LVCW geformuleerd. Er worden naast de bovengenoemde aspecten echter ook een aantal redenen gegeven om te gaan wonen in CW die minder goed terug te voeren zijn op deze "gemeenschappelijke" doelstellingen. Zo gaven verschillende bewoners aan, *'hier was de wachttijd niet zo lang. Ik had me namelijk nooit op tijd ingeschreven bij "de Woningstichting". Ik hoefde bijna niet te wachten'*. En vertelde een andere bewoner, *'het is een mooi plekje. We kijken hier uit op een boel groen'*. Voordelen die niet direct of enkel te verbinden zijn aan "gemeenschappelijk wonen" of een "gemeenschappelijke" doelstelling maar worden geformuleerd in een palet van "individuele" belangen en motieven.

### **Gezamenlijk zelf beheren**

Naast de genoemde "gemeenschappelijke" en "individuele" redenen om in CW projecten te gaan wonen is een belangrijk onderdeel van CW het zelf beheren van de gemeenschappelijke voorzieningen. Zoals eerder al werd aangegeven door Kesler (1991) is betrokkenheid van de bewoners daarbij van essentieel belang. Toen bewoners van "het Punt" in 1995 de balans opmaakten werd herhaaldelijk aangegeven dat mensen in het begin veel meer betrokken waren (Kesler, 1995). Later kwamen er volgens de destijds geïnterviewde bewoners minder initiatieven en gingen bewoners meer en meer hun eigen gang. Hoe het project zich in de toekomst op gemeenschappelijk gebied zou gaan ontwikkelen was destijds daarom ook een prangende vraag (Kesler, 1995). Men zou zich echter kunnen afvragen, zo stelt een doorgewinterde CW'er, of deze blik op het verleden wel reëel is. *'Het is maar de vraag of werkelijk vroeger alles beter was, objectief gezien. Herinneringen klonteren samen. Vroeger waren de zomers oneindig, je kon in de winter wekenlang schaatsen'*.

Nu zijn we in ieder geval 15 jaar verder. De betrokkenheid van medebewoners in "het Punt" wordt door veel door ons geïnterviewde bewoners positief beschreven. *'Iedereen in het project heeft wel iets wat hij/zij leuk vindt om gemeenschappelijk te doen. Mensen die je nooit ziet, staan bijvoorbeeld zomaar ineens heel actief te helpen bij het omzagen van een boom. Of de aandacht wanneer er iemand is overleden. Misschien is de bijdrage van sommige mensen ook niet zichtbaar voor iedereen'*. Er zijn echter in "het Punt" ook nog altijd mensen die graag meer betrokkenheid en inzet van bewoners willen zien. *'Er zijn mensen, die zie ik alleen de vuilnis buiten brengen. Dat vind ik wel jammer'*. Betrokkenheid is volgens de geïnterviewde bewoners een moeilijk aspect om te beïnvloeden. Zo laten sommige projecten nieuwe bewoners een intentieverklaring tekenen waarin bewoners bijvoorbeeld een aantal uur per week of maand moeten deelnemen aan een gemeenschappelijke activiteit. Enkele door ons geïnterviewde bewoners in Wageningen staan hier echter sceptisch tegenover. *'Het moet niet zo zijn dat je het aantal taken gaat verdelen. Mensen moeten vanuit hun eigen initiatief meedoen; het gevoel hebben dat ze juist dat moeten doen'*. *'Ik vind het belangrijk dat dingen werken op basis van vrijwilligheid en niet op basis van regels. Spontaneiteit'*.

Het concept "gemeenschappelijkheid" zoals deze in het project een rol speelt blijft voor sommige geïnterviewde bewoners dan ook een punt van discussie. *'Het wordt tijd dat we eens een pittige discussie opgang zetten over participatie en waarom mensen hier komen en blijven wonen'. (...) 'Ik heb het idee dat sommige mensen alleen het huren van het huis beleven. Die vragen zich af waarom ze soms extra moeten betalen voor ruimtes zoals de projectruimte waar ze geen gebruik van maken. Die hebben echt geen idee'*. Een discussie die terug grijpt op de manier waarop gemeenschappelijkheid wordt beleefd en uitgedragen door de zittende bewoners en potentiële bewoners. Sommige bewoners stelden dan ook voor om strenger te selecteren bij toewijzing van de zelfstandige woningen. Een onderwerp waar we in hoofdstuk 4.2 verder op ingaan, maar die daarnaast de vinger wijst naar nieuwe toetreders tot het project.

---

In 1995 werd bijvoorbeeld in “het Punt”, betrokkenheid inderdaad door sommige bewoners gerelateerd aan het behoren tot de “oude garde” of de nieuwe groep bewoners. Daarbij werden de nieuwe bewoners vaak als minder actief omschreven. Destijds was de verhouding oude en nieuwe bewoners ongeveer 50/50 (Kesler, 1995). Tegenwoordig wordt dit onderscheid in “het Punt” door de mensen die we hebben gesproken niet zoveel meer gemaakt om betrokkenheid te verklaren. *‘Het is ook wel fijn dat er veel nieuwe bewoners zijn. Die willen toch ook wel weer dingen veranderen en komen weer met nieuwe ideeën’*. Maar zoals een andere bewoner nog steeds aangaf, *‘wat soms wel eens wat ingewikkelder ligt is het bemiddelen tussen bewoners die er van meet af aan wonen en nieuwe bewoners*. In “het Punt” hebben nieuwe generaties bewoners, voor enkele hervormingen gezorgd. Het “struikelblok”, een kunstwerk dat voor de deur van de projectruimte plaats hield werd bijvoorbeeld naar een andere plek verbannen. *‘Soms dachten wij van de oudere generatie dat we dingen op de rit hadden. Neem nou het struikelblok... vast van gehoord...dat was ooit door de architect verzonnen en nu voor ons een stukje erfgoed geworden. Volgens een nieuw initiatief moest dat blok echter worden verwijderd’*.

In een heterogene bewonersgroep waarin zowel de oude garde als de nieuwe bewoners invloed uit (willen) oefenen op hun directe omgeving kan het dus wel eens lastig zijn om “gezamenlijk” dat zelfbeheer te voeren, aldus enkele bewoners. Democratische besluitvorming wordt daarbij vaak gehanteerd. Er heerst volgens de meeste door ons geïnterviewde bewoners echter niet een “de meeste stemmen gelden cultuur” maar meer een consensus cultuur. *‘Er wordt getracht wanneer er verschillende meningen zijn om altijd tot een oplossing te komen’*. *‘Vaak is het meeste stemmen gelden, maar gaat er iemand moeilijk doen dan blijven de mensen net zo lang lullen totdat het opgelost is’*.

### **Samen leven**

Naast besluitvorming en initiatief nemen moeten de bewoners ook samenleven. Dat samenleven, die relationele binding die door de bewoners vaak als motief voor het wonen in CW wordt aangegeven, wordt door de bewoners die we hebben gesproken verschillend omschreven. *‘Het is net als in een dorp, veel mensen waar je op terug kan vallen, alleen dan zonder de sociale controle die je wel eens in dorpen ziet’*. *‘Met de mensen in ons eigen trappenhuis heb je het meest. Daar regel je samen ook het meeste mee, daar eten we geregeld’*. Maar bijvoorbeeld ook, *‘de mensen in ditzelfde portiek zie ik als burens. We eten twee keer per jaar samen, om elkaar een beetje te volgen maar dat is het ook wel. Met die mensen moet je een balans vinden. Je zit dicht op elkaar dus je hebt er zowel last als voordelen van’*.

Mensen gaan dus op hele verschillende manieren een band met elkaar aan binnen het project. Een bijzondere club daarbinnen zijn volgens veel door ons geïnterviewde bewoners de woongroepen. Deze bewoners zijn al zo veel bezig met de woongroep zelf en de doorstroming is zo hoog, dat je ze volgens sommige anderen in het project over het algemeen minder vaak terug ziet. Daaruit lijkt het dat het aangaan van banden energie kost. Vooral ook bij enkele langer aanwezige bewoners in het project worden deze banden na verloop van tijd moeilijker om te onderhouden. *‘We hebben zoveel wisselingen meegemaakt. Dan wordt het allemaal wel wat moeilijker om bij te houden en nieuwe banden aan te gaan. Er zijn nu veel nieuwe mensen, veel uit de kraak beweging, een hele nieuwe generatie bewoners’*.

Naast een steeds vernieuwende groep mensen kunnen ook persoonlijke omstandigheden zorgen voor een verminderde rol in het gemeenschappelijke. *‘Ik zou wel weer wat vaker samen met de cluster willen eten, maar dat is voornamelijk ook mijn eigen schuld. Ik ben vaak overdag weg en mijn man/vriend moet ’s avonds vaak weer vroeg cursussen geven. We zien elkaar dus maar even en hebben dan niet zoveel tijd om in het cluster te eten’*. Levensfasen en werksituaties hebben bij verschillende bewoners invloed op de manier waarop en de mate waarin ze gemeenschappelijke activiteiten ondernemen. Herhaaldelijk worden zowel werk als kinderen als barrières of als fundamenteel voor gemeenschappelijk wonen beschouwd. Zo kan bepaalde kennis zorgen voor een drukke baan maar ook een bepaalde input in het project. En zo kunnen kinderen zowel zorgen voor veel ontmoetingen in de tuin maar in sommige gevallen ook voor een barrière om samen te gaan eten in de clusters.

---

In het licht van bovenstaande en daarom ook belangrijk voor de toegankelijkheidsproblematiek wordt het belang van een heterogene bewonersgroep daarom door bijna alle door ons geïnterviewde bewoners als belangrijk omschreven. Een project waarin mensen in allerlei levensfasen, combinaties van huishoudens, en inkomensschalen samenleven. Daarnaast, *'mensen zoals wij (die wat meer verdienen) kunnen soms iets extra doen. Zo hebben we (...) euro bijgelegd voor het bekostigen van zonnecollectoren, een totaal van (...) euro. Dat betekent dat over de (...) huishoudens ook gezinnen zijn die niet bij hebben gelegd of kunnen leggen. Als er alleen mensen komen wonen die weinig te besteden hebben kun je dat soort dingen niet meer doen'*. Een enkeling onderschreef zelfs, *'ik heb het idee dat de mensen die het hardst werken ook het actiefst zijn in het project'*. Dit laatste wordt deels ondersteund door een consultant die oppert dat voor het deelnemen aan bestuur en/of organisatie vaak een bepaalde "instelling", en/of "interesse" en/of "kennis" nodig is die, hoewel genuanceerd gebracht, vaak bij wat hoger opgeleide, werkende mensen aanwezig is (bron: consultancy gesprek over belang heterogene CW groep en organisatie van CW projecten). De aanwezigheid van mensen met inkomens boven de inkomensgrens zou volgens deze consultant daarom van groot belang zijn bij het draaiende houden van het project. Aan de andere kant beschrijft een bewoner van "het Binnenveld", *'in het begin waren er mensen, zoals de buurman boven, die zonder werk zaten en die dan gemakkelijk op de kinderen konden passen' of zich over andere activiteiten konden ontfemen'*. Mensen die tijdelijk of langer zonder werk zitten/zaten vorm(d)en daarom volgens deze bewoners een minstens zo belangrijke bijdrage in het draaiende houden van het project.

Door de balans op te maken kunnen we stellen dat ondanks het feit dat de twee CW projecten in Wageningen al meer dan 26, dan wel 22 jaar bestaan gemeenschappelijkheid nog steeds hoog in het vaandel staat. Dat vragen die in 1995 bij de toekomst van het project "het Punt" werden gesteld daarom tot dusver met "gerust" hart kunnen worden beantwoord. Het is echter te eenvoudig om te stellen dat er overeenstemming heerst over wat deze gemeenschappelijkheid betekend, of, de manier waarop deze uitgedragen moet worden. Bewoners komen met verschillende motieven binnen en hebben hun eigen ideeën over hoe gemeenschappelijke doelstellingen ingevuld (zouden) moet(en) worden. Er spelen daarbij ook persoonlijke belangen en wensen mee. Deze gemeenschappelijke en individuele motieven en belangen spelen door in de manier waarop bewoners reflecteren over het succes en de waarde van het project, hoe zij aankijken tegen zelfbeheer en invullen hoe het samen leven eruit zou moeten zien. Daarbij moet echter worden opgemerkt dat het belang van een heterogene bewonersgroep en de aanwezigheid van mensen met zowel lagere als hogere inkomens door de meeste door ons geïnterviewde bewoners wordt beaamd.

## 4.2 Over beschikbaarheid, toegankelijkheid en doorstroming

In het vorige deelhoofdstuk hebben we kunnen lezen dat gemeenschappelijkheid binnen de CW projecten een belangrijke rol speelt, maar dat deze ook op verschillende manieren wordt ervaren. Daarbij spelen opvattingen over gemeenschappelijkheid en individualiteit een belangrijke rol. Niet verwonderlijk bleek tijdens de interviews ook dat de problemen met betrekking tot toegankelijkheid op veel verschillende manieren worden onderbouwd. Veel van deze verschillen kunnen worden teruggeleid naar verschillende werk- en woonomstandigheden, levensfasen, persoonlijke idealen en motieven van de bewoners. Zo kwam vaak ter sprake voor wie CW projecten nu eigenlijk toegankelijk moest zijn, hoe doorstroming belemmerd wordt en op wat de rol van de woningcorporatie was. In dit deelhoofdstuk zullen we deze aspecten in hun verscheidenheid nader beschrijven.

### ***"Voor wie moet CW toegankelijk zijn?"***

CW projecten zijn niet zomaar woonprojecten. Het zijn projecten waar mensen bewust voor hebben gekozen, althans, volgens veel bewoners die we hebben geïnterviewd. Als kwaliteit van het wonen in een dergelijk project wordt daarom ook vaak een vorm van eensgezindheid beschreven. Eensgezinde opvattingen betreffen gezamenlijkheid, duurzaamheid en gezelligheid maar ook gedeelde zorg, beschikbare voorzieningen, bewegingsruimte en zelfbeschikking. Inzet en betrokkenheid zijn daarbij onontbeerlijk en werden door Kesler (1991) al omschreven als fundamenteel voor het slagen van CW projecten. Deze eensgezindheid, motivatie en inzet betekenen echter wel dat het volgens veel bewoners van belang is dat mensen die in een CW project willen komen wonen hiervan op de hoogte

---

zijn en hier ook min of meer hetzelfde over denken of in mee willen doen. Dat dit niet altijd het geval lijkt te zijn is al kort aangegeven is het vorige hoofdstuk.

De door ons geïnterviewde bewoners gaven aan dat hoe groter de gemeenschappelijkheid van een bepaalde woonvorm is, hoe belangrijker het is dat potentiële nieuwe bewoners verenigbare ideeën en levensstijlen hebben met die van de al aanwezige bewoners. Zo kunnen bewoners van clusters en woongroepen zelf iemand selecteren van de interne of externe wachtlijst voor het betrekken van de beschikbare woonruimte. In Wageningen gaat het in geval van de zelfstandige woningen echter anders. Omdat de gemeenschappelijkheid hier iets lager ligt en er geen cluster of woongroep is die selecteert geldt in principe dat degene die als eerste op de wachtlijst staat in aanmerking komt voor de woning. In dat geval wordt aangenomen dat een dergelijk persoon gemeenschappelijkheid hoog in het vaandel heeft staan en de motivatie en inzet opbrengt om deel uit te maken van de CW gemeenschap.

Dat er wel eens twijfel bestaat over de motivatie van potentiële bewoners die deze zelfstandige woningen willen betrekken blijkt bijvoorbeeld uit de volgende anekdote. *'In de tijd dat ik in de toewijzingscommissie zat werd ik wel eens opgebeld door een éénoudergezin net na een scheiding. Die vertelde me dan dat ze omhoog zat en erg graag een woning binnen het CW project wilde betrekken. Maakte in dat geval niet zoveel uit hoe groot, ze was met alles tevreden en wilde zelfs wel in die twee kamer woningen die wat vaker vrijkomen. In die gevallen twijfelde ik wel aan de motivatie voor CW, men was gewoon wanhopig op zoek naar woonruimte'*. Liever had deze persoon dat een dergelijke woning beschikbaar zou komen voor mensen die er echt bewust voor kiezen om in CW projecten te gaan wonen. Die het project en een woning daarbinnen niet als oplossing zien maar als doel. Dat woonruimte in een CW project soms wordt gezien als oplossing voor persoonlijke problemen heeft volgens enkele door ons geïnterviewde bewoners te maken met het feit dat de wachtlijsten voor de kleinere woonruimtes relatief korter zijn dan in de rest van de gemeente. Dat er bewoners zijn waarbij een korte wachtlijst inderdaad een rol heeft gespeeld illustreerde een bewoner, *'het was tijd voor iets nieuws en bovendien de snelste manier om destijds aan een woning te komen'*. Aan de andere kant kan ook worden gezegd dat het juist de gezamenlijkheid van het project is waardoor sommige (doel)groepen zoals alleenstaande ouders veel belang hebben bij het gemeenschappelijke karakter van CW. Zo redeneerde een alleenstaande ouder, *'Als alleenstaande vrouw kon ik mij binnen het project ineens veel vrijer bewegen, ik had veel meer mensen waar ik langs kon gaan zonder dat ik voor de kinderen echt weg was'*.

Naast de moeilijkheid om te identificeren welke potentiële bewoners de gezamenlijke doelstelling uitdragen en geschikt zijn om in CW te komen wonen wordt het gebruik van "passendheidscriteria" bij toewijzing van woningen door bewoners ook op verschillende manieren omschreven. Door woonruimte zo eerlijk mogelijk te verdelen kan het project een zo groot mogelijke groep bewoners huisvesten. Dat betekent vervolgens weer dat de kans dat in deze groep betrokken en actieve personen zitten groter is. Om deze eerlijke verdeling van woonruimte te realiseren wordt daarbij volgens een lid van de toewijzingscommissie in principe gebruik gemaakt van de x+1 regeling. Het aantal gezinsleden + 1 is het aantal kamers van een woning dat een huishouden kan betrekken. Deze regeling geldt in principe voor zowel het maximaal aantal kamers per huishouden en voor het minimum aantal kamers per huishouden. Elk gezinslid heeft dus recht op een eigen slaapkamer. In de praktijk wordt hier echter wel eens van afgeweken. Zo beschreef een bewoner, *'uitzonderingen voor een grotere woning worden zelden gemaakt; andersom gebeurt wel eens (bijvoorbeeld een gezin met 3 personen gaat in een 3-kamerwoning wonen). Extreme vormen, bijvoorbeeld een gezin van 4 of 5 personen in een tweekamerwoning, worden in ieder geval (bijna) nooit toegewezen aan gezinnen van buitenaf; heel af en toe aan bv een stel uit de woongroep met een kind op komst'*. Volgens enkele andere bewoners worden kleinere woningen in principe nooit aan grotere gezinnen toegewezen maar zijn er een aantal uitzonderingen geweest. Zo vertelde een bewoner die met vijf personen in een tweekamer appartement wonen, *'wij hadden nooit kunnen wonen in het CW project als we niet genoeg hadden kunnen nemen met een te kleine woonruimte (minder kamers dan het aantal gezinsleden). Dit terwijl we hier echt heel erg graag willen wonen. Wij zagen deze woning als instap om later een grotere woning binnen het project te kunnen betrekken'*. Een gedachtegoed waar we in het volgende hoofdstuk dieper op in zullen gaan.

---

Sommige bewoners zien daarnaast een probleem ontstaan wanneer de X+1 regeling zou worden toegepast naast de inkomensgrens. Zo redeneerde een lid van de toewijzingscommissie dat wanneer men de inkomensgrens afzet tegen de door de CW gehanteerde X+1 regeling, grotere woningen alleen nog maar toegankelijk worden voor een beperkte doelgroep. *'Het echte probleem ontstaat met het nieuwe huurbeleid. We moeten nu mensen gaan vragen of ze weinig genoeg verdienen. Als je twee salarissen hebt ga je er al overheen. Het betekent dat mensen weinig genoeg moeten verdienen van de woningcorporatie, maar wij daarnaast hier de X+1 regel hanteren. Daardoor komen sommige huizen alleen in aanmerking voor alleenstaande ouders met kinderen'*. Een beperking die zowel door de inkomensgrens en de passendheidscriteria wordt gecreëerd.

Gemeenschappelijke doelstellingen en toewijzingsbeleid lijken in de discussie over voor wie CW projecten toegankelijk zou moeten zijn samen te komen. Moet het project open staan voor iedereen of alleen voor mensen die de gezamenlijke doelstelling uitdragen. De inhoudt van deze gemeenschappelijke doelstelling wordt daarbij, zoals we ook in hoofdstuk 4.1 hebben beschreven, door verschillende bewoners op verschillende manieren onderbouwd. Niet verwonderlijk dat ook ideeën over het toewijzingsbeleid van de toewijzingscommissie (het selectieproces en de X+1 regeling) en het aandeel en de rol van bepaalde (doel)groepen op verschillende manieren worden uitgedragen. Moet bijvoorbeeld de X+1 als "passendheidscriteria" ook naar een minimaal aantal kamers blijven verwijzen, of juist in zijn geheel worden opgeschort? Mensen die ruimer willen wonen maar wel actief zijn hebben op die manier ook toegang tot de grotere woningen. In ieder geval zorgt de X+1 regeling naast de inkomensgrens voor een zeer belemmerde toegankelijkheid van de grotere woningen binnen CW Wageningen.

### ***"Het zit helemaal vast"***

Naast de vraag voor wie CW toegankelijk moet zijn is de toegankelijkheid binnen het project zelf ook een vraagstuk voor sommige bewoners. Dit voornamelijk in de vorm van ruimteverdeling en doorstroming. Om nieuwe mensen toe te laten treden, maar ook om binnen het project wooncarrière te maken, moeten "geschikte" woonruimtes immers wel vrij komen en/of beschikbaar zijn.

Zoals herhaaldelijk door bewoners werd uitgelegd beginnen mensen vaak in een woongroep of tweekamer woning (waar de doorstroming het hoogst is) en verhuizen, idealiter door de jaren heen en met gezinsuitbreiding door naar grotere woningen (waar de doorstroming lager is). Centraal hierbij staat wederom de "eerlijke" verdeling van woonruimte en dus het toepassen van de x+1 regeling. Hoe groter het gezin is, hoe groter de woonruimte waar ze naartoe kunnen verhuizen wanneer deze vrij mocht komen. Uitzondering op deze regel is er voor individuen en stellen die ervoor kiezen geen kinderen te krijgen en al langer dan vijf jaar in het project wonen. Deze mensen mogen in dat geval ook aanspraak maken op een extra kamer. Er zijn echter ook een aantal ontwikkelingen welke dit gedachtegoed van eerlijke ruimteverdeling in het project compliceren. In de volgende paragrafen zullen we daar op ingaan.

Woonwensen spelen voor sommigen een belangrijke rol in het maken van een woningkeuze. *'Dat zouden we graag willen, meer ruimte zou goed zijn (de kinderen delen een kamer), maar dan wel altijd op de begane grond'*. Hoewel er relatief vaak 4 kamer appartementen in de hoogte vrij schijnen te komen willen enkele door ons geïnterviewde mensen hier niet wonen. Er zijn dan minder toegangswegen tot de tuin en volgens deze bewoners voelt dat toch anders. Wanneer deze woonwens voor veel gezinnen een rol speelt dan zijn *'er niet zoveel keuzes behalve in de eengezinswoningen aan de overkant'*. Eerlijke ruimteverdeling wordt in die zin deels belemmerd door de inrichting van het project en de woonwensen van haar bewoners. Ook zijn er, zoals we eerder hebben geciteerd huishoudens die in het project graag wooncarrière zouden willen maken. In huishoudens waar gezinsuitbreiding plaats vindt ontstaat bijvoorbeeld de wens om groter te gaan wonen binnen het project. In sommige gevallen hebben bewoners genoeg genomen met te weinig woonruimte om later een grotere woning in het project te kunnen betrekken (vorige bladzijde). In beide gevallen is daar echter wel doorstroming voor nodig. Om dit te faciliteren is er daarnaast een interne wachtlijst opgesteld. Mocht er een (grotere) woning vrij komen, dan wordt er eerst gekeken of er iemand in het project is die daar heen wil verhuizen.

---

Volgens bovenstaande wijze zijn er mensen in de loop van de tijd in de grotere en favoriete zelfstandige woningen op de begane grond terecht gekomen. Via gezinsuitbreiding, de interne wachtlijst en de X+1 regeling konden ze aanspraak maken op een grotere woning voordat deze aan een externe kandidaat werd aangeboden. Maar hoewel het toewijzen verbonden is aan passendheidscriteria, is het wonen zelf dat niet. Dat betekent dat in enkele gevallen vijf kamer woningen worden bewoond door huishoudens bestaande uit één of twee personen. In enkele van deze huishoudens zijn in de loop van de jaren echter wel dingen veranderd. Er zijn bijvoorbeeld kinderen uit huis gegaan, of er zijn andere ingrijpende dingen gebeurd. Daarnaast zijn sommigen van hen gehecht geraakt aan hun huis. Zo vertelde iemand, *'het is een mooi plekje. We kijken hier uit op een boel groen, vroeger waren hierachter nog boomgaarden, maar het blijft mooi. Daarnaast woon ik in een buurtje met mensen die ik ken, een ideale woonvorm'*. Ook heeft deze persoon de woning naar zijn/haar hand gezet, *'ik heb er altijd energie en tijd in gestoken*. Deze bewoner voelt zich er thuis. En zo vertelde een andere bewoner, *'we begrijpen dat we ruimte bezet houden. Maar ja, de kinderen komen ook wel eens langs met hun partners. En de meeste vrienden van ons wonen ook veel ruimer. Wat moeten wij met een kleiner huurwoning, dat voelt ook niet helemaal goed'*. De ruimte die is ontstaan wordt dus nog steeds dankbaar gebruikt.

Veel door ons geïnterviewde bewoners vinden het daarom moeilijk om zich te bemoeien met, of uit te laten over de manier waarop iemand woont. Aan de andere kant geven ze ook herhaaldelijk aan dat het belangrijk is om een zo eerlijk mogelijke ruimte verdeling te hebben en houden ze vast aan het belang van de X+1 regeling.

*'Er zijn mensen die alleen in een vierkamer appartement wonen terwijl er andere mensen zijn die met een heel gezin in een twee kamer appartement wonen. Dat zouden we op zijn minst bespreekbaar moeten maken' (...)* *'Soms dan komt er wel een discussie op gang maar dan zeggen ze dat de woongroepen maar omgebouwd moeten worden tot eengezinswoningen want die mensen blijven nooit lang in het project. Anderen hebben wel door dat ze veel ruimte gebruiken en zeggen dat ze terug willen verhuizen maar het komt er nooit van. Ik snap het ook wel, maar daar gaat iets mis'*.

De doorstroming wordt volgens enkele door ons geïnterviewde bewoners belemmerd door het feit dat mensen wel graag groter gaan wonen, maar dat het terugverhuizen naar kleinere woningen minder vaak voorkomt. In een project waar een grote verscheidenheid aan woningen bestaat maar relatief veel kleine woningen zijn is de druk op grotere woningen daarom hoger. Een probleem wat ook in andere CW projecten voorkomt, zie hoofdstuk 4.3. De nadruk op eerlijke ruimteverdeling en daarbij een balans te bereiken tussen gemeenschappelijke en individuele belangen is dus niet eenvoudig te realiseren en komt in deze doorstromingsproblematiek naar voren. Er moet echter ook worden opgemerkt dat een aantal bewoners hebben laten weten weinig problemen te ondervinden met betrekking tot toewijzing en doorstroming. Deze bewoners zijn tevreden over de manier waarop het toewijzingsbeleid functioneert, hoewel ze hun vraagtekens zetten bij het toewijzen van kleinere woningen aan grotere gezinnen. Zij zien de doorstromingsproblematiek voornamelijk als een maatschappelijk probleem en wijzen naar externe factoren die van invloed zijn op de toegankelijkheid en doorstroming in het project. Deze zullen we in de volgende paragrafen uiteenzetten.

Zo spelen naast woonwensen en passendheidscriteria ook een aantal externe factoren mee. Het feit dat bewoners van een aantal grotere woningen al lange tijd in de woning hebben gehuisd betekent niet alleen dat ze zich de woning hebben toegeëigend, over de jaren heen hebben ze ook met een maximale huurstijging van vijf procent te maken gehad. Tegenwoordig proberen veel woningcorporaties echter om de huur van woningen steeds verder naar de maximaal redelijke huurprijs te krijgen (daar waar de streefhuur eerder op +/-70% van deze maximaal redelijke huurprijs lag). Dergelijke huurstijgingen kunnen echter alleen bij mutaties van woningen (opheffing van het contract) worden doorgevoerd. Dit betekent dat *'als we terug zouden verhuizen naar een kleinere woning, we daar meer huur voor zouden moeten betalen'*. Naast deze niet zo attractieve gevolgen om (terug) te verhuizen naar een kleinere woning dreigt doorstroming volgens deze bewoners nog verder belemmerd te worden door een andere reden. Door de nieuwe wet- en regelgeving wordt er een inkomensgrens vastgesteld. Huishoudens die meer verdienen dan € 34.000,- per jaar dreigen hierdoor

---

niet meer in aanmerking te kunnen komen voor een sociale huurwoning. Beter verdienende bewoners van deze grotere woningen, de zogenaamde "scheefwoners", vertelden dat ze daarom überhaupt niet meer in aanraking komen voor een kleinere woning. *'Er zijn hier vrij veel mensen die verbonden zijn aan de Universiteit, dat is een groep die zo meteen al afvalt'*. Aan de andere kant vertelden enkele bewoners dat deze regeling ook effect heeft op de mensen die groter willen gaan wonen binnen het project. *'Wij wisten dat we niet een al te grote woning betrokken maar wilden via de interne wachtlijst proberen om na een tijdje een grotere woning te betrekken. We verdienen nu echter teveel om nog in aanmerking te komen voor een grotere woning. We kunnen binnen het project dus niet meer verhuizen'*. Soms besluiten mensen om in een CW project te gaan wonen op jongere leeftijd. Tegen de tijd dat bewoners echter gezinsuitbreiding krijgen en/of willen en daar een passende woning bij zoeken, zijn ze in verschillende gevallen ook meer gaan verdienen. Zoveel meer dat ze niet langer in aanmerking komen voor een sociale huurwoning en binnen het project dus niet meer terecht kunnen.

De doorstromingsproblematiek zoals deze ervaren wordt door veel bewoners is dus een complex vraagstuk. Niet alleen spelen tegenstrijdige individuele en gemeenschappelijke belangen een rol, ook huurbeleid en wet- en regelgeving belemmeren de (aanzet tot) doorstroming. Mensen blijven zitten waar ze zitten vanwege persoonlijke overwegingen en de onaantrekkelijke of zelf onmogelijke voorwaarden om te verhuizen naar een andere woning. Wanneer CW Wageningen's "passendheidscriteria" worden toegepast naast de inkomensgrens dreigt de toegang tot grotere woningen alleen nog maar te kunnen verleend aan een hele beperkte doelgroep. In hoeverre eerlijke ruimteverdeling en doorstroming doelstellingen zijn van CW Wageningen moet door bewoners zelf worden vastgesteld. Ook hierbij komt echter weer duidelijk naar voren dat het belangrijk is om te weten wat de doelstellingen en doelgroepen zijn van CW Wageningen wanneer er naar passende beheer- en eigendomsconstructies wordt gezocht.

### ***"We staan er alleen voor"***

Onzekerheid over de effecten van deze inkomensgrens en het ontbreken van een helder zicht op de wijze waarop wooncorporatie "de Woningstichting" de nieuwe regels zal gaan implementeren, maken veel CW bewoners in Wageningen bezorgd. Over het beleid van deze woningcorporatie wordt dan ook op verschillende manieren gespeculeerd. *'Vroeger was CW het paradepaardje van "de Woningstichting". Nu is er minder empathie. Mensen die te weinig verdienen kunnen een woning niet betrekken en mensen die te veel verdienen worden "scheefwoners" genoemd. Dat deze mensen meer zouden moeten betalen, daar valt wel iets voor te zeggen, maar het doel van "de Woningstichting" is daarmee dat je weg gaat' (...)* *'Het probleem is dat er nog steeds heel weinig duidelijkheid bestaat over wat er gaat gebeuren. "De Woningstichting" weet dat zelf ook nog niet en die wacht gewoon af. Dat begrijp ik ook wel, maar het is alleen jammer als ze op de jaarlijkse bijeenkomst vervolgens vertellen dat ze maar 1% van hun de uitzonderingsregel hebben toegepast'*. Een regel die bepaalt dat 10% van de sociale huurwoningen boven de maximale inkomensgrens toegewezen kan worden. *'Een paar jaar geleden heerste nog een stemming van jongens, we doen ons best, laten we samen eens naar mogelijkheden kijken. Nu horen we bijna helemaal niets meer als we wat opsturen en krijgen we zomaar brieven van beleidswijzigingen en dergelijke door de bus'*. *'Het samen sterk maken is er wel een beetje van af'*. Sommige door ons geïnterviewde bewoners kunnen zich vinden in de volgende uitspraak. *'Het zal fijn zijn als we los zouden komen van het beleid van "de Woningstichting". In dat geval zouden we dit soort dingen zelf kunnen regelen'*. Er zijn echter ook mensen die hier weer heel anders tegenaan kijken. *'Alle kennis over hoe je deze panden moet onderhouden en beheren zit bij de woningcorporaties. Als we dat allemaal zelf zouden moeten doen gaat dat even goed, maar stel je voor dat we betonrot krijgen of andere grote ingrepen moeten doen, dan gaat het fout. We willen wel van alles maar kunnen we het ook? Ik denk dat het belangrijk is om er samen met "de Woningstichting" uit te komen'*. Sommige bewoners willen dus loskomen van "de Woningstichting", de dingen zelf regelen, terwijl andere bewoners meer voelen voor een alternatieve oplossing, in samenspraak met "de Woningstichting".

Hoe er tegen kopen aangekeken wordt verschilt ook per huishouden, vaak gerelateerd aan levensfasen, huishoudenssamenstellingen en economische factoren. Kortom sommige mensen kunnen kopen en andere niet. Sommige mensen willen kopen en andere niet. Het is dus wellicht relevanter om te vragen of bewoners er bezwaar tegen hebben dat mensen binnen CW een woning kopen. De meeste



---

door ons geïnterviewde bewoners hebben hier geen bezwaar tegen. Sommigen vragen zich af of kopen de doorstroming in het project niet alleen maar verslechterd, maar in veel gevallen wordt er dan ook verwezen naar het feit dat mensen onder de huidige omstandigheden (inkomensgrens en huurharmonisatie) ook niet verhuizen. Wel bestaat er een eenduidige mening over het feit dat wanneer naar een koopconstructie wordt gezocht, toewijzingsbeleid gehandhaafd moet blijven. Kortom, potentiële bewoners moeten wel door de clustergroep, woongroep en/of toewijzingscommissie geselecteerd kunnen blijven worden.

### 4.3 Andere CW projecten

Zoals eerder aangegeven hebben we ervoor gekozen om in dit deelverslag specifiek in de projecten in Wageningen te kijken naar de manier waarop problemen met betrekking tot toegankelijk meervoudig door bewoners worden beschreven. Omdat de ervaren toegankelijkheidsproblemen binnen CW echter een project overstijgend karakter hebben en de wet- en regelgeving ook in veel andere projecten wordt gezien als een bedreiging, hebben we ervoor gekozen de in de vorige twee deelhoofdstukken beschreven problematiek ook in andere projecten te bespreken. Op deze manier kunnen we niet alleen zien of bewoners in Wageningen met een specifiek of project overstijgend probleem te maken hebben, maar kunnen we in sommige gevallen ook beschrijven hoe andere projecten met gelijkwaardige problemen omgaan.

**Voor wie moet CW toegankelijk zijn?** Dat is een prangende vraag die niet alleen speelt in Wageningen maar ook bijvoorbeeld, onder de bewoners van “WoonKollektief” in Purmerend; een project met 71 clusterwoningen die varieerden in grootte tussen de 2 tot en met 5 kamers. Een vraag die er daar uiteindelijk toe leidde dat er in 2007 een onderzoek werd gestart naar een manier waarop men beter geschikte bewoners kon werven (Spek, W. van der, 2007 ). In een gesprek gaven twee bewoners aan dat ze erg tevreden zijn over de manier waarop hun project zich heeft ontwikkeld. Door een “oude” overeenkomst met de desbetreffende woningcorporatie, waarin ze het gehele complex van de woningstichting huren (intern verhuizen ondervond daarom weinig nadelen en de 10% regeling met betrekking tot toewijzing hoeft niet zo nauw genomen te worden), hebben ze relatief veel vrijheid in het toewijzen van mensen, is de huur minimaal gestegen en speelt toegankelijkheid met betrekking tot verschillende inkomensgroepen geen grote rol. Deze ervaren kwaliteiten betekenen echter wel dat dit project ook bekend staat om de relatief goedkope huurprijs en een brede toegankelijkheid. Een bekendheid die ervoor zorgt dat niet alleen mensen met gemeenschappelijkheid als doel geïnteresseerd zijn in een woning binnen het project. Voor de bewoners van het project in Purmerend is het daarom een hele klus om actieve, betrokken potentiële bewoners te werven. Mede daarom hebben ze een toewijzingsbeleid in het leven geroepen waarin belangstellenden als eerste een motivatiebrief moeten schrijven. Aan de hand van deze motivatiebrief wordt een selectie gemaakt en deze geselecteerden komen op een wachtlijst te staan. Wanneer er een woning vrij komt kunnen de bewoners van de desbetreffende cluster aan de hand van de motivatie brieven een aantal geïnteresseerden uitkiezen. Deze opnieuw geselecteerde potentiële bewoners komen vervolgens op gesprek. Naast toewijzingsregels met betrekking tot ruimte verdeling (zoals de X+1 regeling) is er dus ook een toewijzingsbeleid geschreven op het gebied van selectie.

Sommige andere projecten gaan echter nog een stap verder. Zo wordt er in “Thedingsweert”, een kleiner “gemeenschappelijk wonen” project in Tiel, door de bewoners overlegd wat voor huishouden ze graag in de nieuwe woning zouden willen hebben. Er wordt in dat geval een lijst gemaakt van het gewenste profiel van de nieuwe bewoners. Ook sommige CW projecten zoals “Romolenpolder” ([www.cwrom.nl](http://www.cwrom.nl)) in Haarlem hanteren een voorrangbeleid voor bepaalde doelgroepen. Daar houdt het in “Romolenpolder” echter niet mee op. Zo moeten potentiële nieuwe bewoner van dit project niet alleen een motivatie brief schrijven, maar volgt er daarna een half jaar van verdere kennismaking. Dat houdt in dat de geïnteresseerden mee moeten doen aan een aantal gezamenlijke activiteiten. Na dat half jaar volgt een gesprek en wordt er besloten of de geïnteresseerden wordt opgenomen op de wachtlijst ([www.cwrom.nl](http://www.cwrom.nl)). De beschreven selectie procedure zoals deze in Purmerend plaatsvindt komt (grotendeels) overeen met de selectieprocedures zoals wordt toegepast voor de clusterwoningen en woongroepen in Wageningen. Voor de zelfstandige woningen geldt in Wageningen echter een minder strenge selectieprocedure.

---

**Doorstroming.** Mensen waarvan de kinderen al lang het huis uit zijn maar die zelf nog wel in de grotere gezinswoningen van het project wonen, dat probleem werd door verschillende bewoners beschreven op een landelijke bijeenkomst van CW. Alleen het project in Purmerend lijkt “grotendeels” aan deze problematiek te ontsnappen, mede vanwege de aantrekkelijke ligging van de kleinere woningen en de afwezigheid van de gevolgen van verhuizing zoals inkomenstoetsen en huurharmonisatie. In de projecten waar dit probleem echter wel wordt ervaren worden de meest opzienbarende gevallen vaak ook gekoppeld aan een verminderde participatie. Kortom, was iemand betrokken dan werd het “te groot” wonen beter geaccepteerd. Zo werd er in “de Wonenwij” te Ede gespeculeerd over de rol van een aantal ruim wonende bewoners die men nooit terug zag in het project door bewoners die er zelf ook extra kamers op na hielden. Ook bewoners van projecten in andere delen van het land, zoals in Eindhoven geven aan dat mensen niet terugverhuizen naar kleinere woningen wanneer er veranderingen optreden in het huishouden. In Purmerend, Eindhoven en Ede wordt, net zoals in Wageningen daarom herhaaldelijk maar in veel gevallen niet groepsgewijs nagedacht over de manier waarop men dit probleem sociaal zou kunnen hanteren. Denk daarbij bijvoorbeeld aan sociale druk voeren. Zoals een bewoner van “de Lismortel” aanvoerde:

*‘In CW Lismortel bestaat ook de wens dat huishoudens, die groot wonen en waarvan de kinderen het huis uit zijn, kleiner gaan wonen. Soms gebeurt dat, soms ook niet. Mijn wens zou zijn dat er van de vereniging uit meer druk op deze mensen wordt uitgeoefend om kleiner te gaan wonen. “Dat heeft geen zin, want deze mensen hebben toch huurbescherming”, wordt dan gezegd. En daar blijft het dan bij. Het zou interessant zijn, als in een contract met bewoners kan worden vastgelegd dat zij meewerken aan (weer) kleiner wonen. Indien op dat moment gewenst door de bewonersvereniging en indien mogelijk. (Er vanuit gaand dat dat niet tot huurverhoging leidt, natuurlijk) Een contract dat sterker is dan de huurbescherming’.*

**Relatie tot de woningstichting.** Sommige projecten hebben in reactie op de huidige wet- en regelgeving mondelinge afspraken gemaakt met de woningcorporatie over het behoud van toegankelijkheid. Zo heeft de CW de Lismortel met woningcorporatie “Woninc” afgelopen jaar afgesproken dat, wanneer de toewijzingscommissie een huishouden aandraagt dat boven de inkomensgrens zit, er zal worden gekeken of er gebruik kan worden gemaakt van de 10% uitzonderingsregel. Het blijkt echter zeer moeilijk te zijn om harde afspraken te maken over de toepasbaarheid van deze regel voor CW, mede omdat een woningcorporatie niet goed in kan schatten wanneer en hoeveel ze van deze regeling gebruik moet maken. Dit heeft ertoe geleid dat verscheidene door de Lismortel voorgedragen potentiële huurders toch door de desbetreffende woningcorporatie zijn afgewezen. Noch de potentiële huurders noch de toewijzingscommissie weten daardoor waar ze aan toe zijn. Recentelijk is daarnaast gebleken dat de desbetreffende woningcorporatie het gebruik van de 10% regeling voor CW projecten weer heeft opgeheven. Ook daar denken bewoners daarom na over loskomen van de woningcorporatie. Aan de andere kant geven bewoners in Purmerend (een vrij zelfstandig project) aan dat men ook goed moet begrijpen wat er gebeurt wanneer men los komt van de woningcorporatie. Niet alleen moeten de bewoners kennis en kunde verschaffen over de manier waarop een project (vastgoed) beheerd moet worden, maar zullen bewoners ook beslissingen moeten maken met betrekking tot bijvoorbeeld, achterstallige huur en renovatie.

Door te kijken bij andere projecten is duidelijk geworden dat ook daar bewoners kampen met doorstromingsproblemen en dat ook daar vragen worden gesteld met betrekking tot bewonersparticipatie en het levend houden van gezamenlijke doelstellingen. Natuurlijk liggen deze gezamenlijke doelstellingen in elk project anders en is het daarom ook belangrijk dat bewoners binnen een project gezamenlijk over deze problemen nadenken. Sommige projecten hebben bijvoorbeeld strengere selectie methoden in het leven geroepen of zijn op zoek naar nieuwe bewoners met een specifiek gezinssamenstelling die de heterogeniteit van de huishoudens versterkt. Andere projecten kijken hier echter weer anders tegen aan. Door veranderende wet- en regelgeving is de rol van de woningcorporatie in verschillende projecten daarnaast een veel besproken onderwerp geworden. Deze projecten zijn daarom op zoek naar oplossingen voor het “huidige” ervaren toegankelijkheidsprobleem.

---

## 5. De discussie mag wel eens gevoerd worden

Zoals we in de inleiding hebben geschreven wilden we aan de hand van dit deelverslag en met behulp van bewoners en experts, in kaart brengen *wat de behoeften, toekomstvisies en ervaringen van bewoners van Wageningens CW projecten (zijn) met betrekking tot de toegankelijkheid*. Dit met tot doel om vanuit de geformuleerde behoeften, toekomstvisies en ervaringen van bewoners *een discussie op gang te brengen met betrekking tot de te nemen koers in het identificeren van passende beheer- en eigendomsconstructies en wat er vanuit CW Wageningen zelf gedaan kan worden om de toegankelijkheid van het project te behouden voor een zo breed mogelijke doelgroep*. Dat er discussie gevoerd moet worden onder bewoners, daar waren de meeste door ons geïnterviewde CW'ers het wel over eens. Om dit proces te ondersteunen zullen we daarom aan het eind van deze conclusie een aantal discussiepunten formuleren. We zullen echter eerst terugblikken op onze bevindingen.

Zoals vermeld in de methodologie van dit deelverslag namen wij als onderzoekers aan dat de toegankelijkheidsproblemen op verschillende manieren door Wageningens' CW bewoners worden ervaren. Daarnaast schaalden wij ons achter het idee dat sociale, ruimtelijke en materiele structuren uit het verleden een rol spelen in de manier waarop deze problemen naar voren komen. Daarom hebben wij niet alleen gekeken naar de manier waarop problemen met betrekking tot toegankelijkheid worden beschreven, maar hebben we ook gericht gekeken naar de reden waarom en de manier waarop de CW projecten zich hebben ontwikkeld. Op deze manier hebben we geprobeerd de achtergrond te beschrijven waartegen de problemen met betrekking tot toegankelijkheid door bewoners in de actualiteit van de huidige wet- en regelgeving kan worden afgezet.

Door terug te kijken leerden we dat CW projecten nastreven om een heterogene bewonersgroep te realiseren waarbij zelfstandigheid, de mogelijkheid tot meer sociale contacten, onderlinge hulp en het gezamenlijk beheren van gemeenschappelijke voorzieningen belangrijke doelstellingen zijn. Om deze verscheidenheid te waarborgen moeten de projecten daarom breed toegankelijk zijn. Dat is de reden geweest waarom veel projecten in het verleden binnen de sociale woningbouw werden gerealiseerd. Het is echter ook de reden waarom er nu, in het licht van de veranderde wet- en regelgeving met betrekking tot sociale woningen (inkomensgrens) door bewoners aan de bel wordt getrokken. Zo ook in Wageningen. Iemand die meer dan €34.000 kan daardoor immers geen woning in het project meer toegewezen krijgen. Dat dit echter niet de enige belemmerende factor is voor de toegankelijkheid van Wageningens' CW projecten is in dit deelverslag duidelijk naar voren gekomen.

Bewoners komen met verschillende motieven binnen en hebben hun eigen ideeën over hoe het "gemeenschappelijke" ingevuld (zou) moet(en) worden. Er spelen daarbij ook persoonlijke belangen en wensen mee. Er moet dus altijd een balans gevonden worden tussen gezamenlijke en individuele doelstellingen en belangen. Dat speelt door in de manier waarop bewoners reflecteren over het succes en de waarde van het project. Bijvoorbeeld hoe er wordt aangekeken tegen zelfbeheer en de manier waarop het "samen leven" eruit zou moeten zien. Het belang van een heterogene bewonersgroep en de aanwezigheid van mensen met zowel lagere als hogere inkomens wordt daarbij door de meeste door ons geïnterviewde bewoners onderbouwd, hoewel op verschillende manieren. Niet verwonderlijk worden daarom problemen met betrekking tot toegankelijkheid ook op verschillende manieren ervaren en beschreven. Deze problemen kunnen grofweg worden ingedeeld in drie vraagstukken. Ten eerste: voor wie moet CW toegankelijk zijn? Ten tweede: hoe moeten we ruimte verdelen en ten derde: hoe moeten we samenwerken met de woonstichting in het licht van de huidige wet- en regelgeving?

In het eerste vraagstuk speelt vooral het dilemma voor wie Wageningens' CW woningen toegankelijk moeten zijn een rol. Onderbouwen potentiële bewoners de doelstellingen van het CW of vormen deze doelstellingen juist de oplossing voor een persoonlijk probleem. Hoe erg is dat? En hoe verhouden deze

---

doelstellingen zich tot de huidige maatschappelijke context? Vaak is het moeilijk om daar een heldere lijn in te trekken. Voor het handhaven van de gezamenlijkheid binnen het project is het echter van belang om vrijgekomen woningen aan de juiste (toegewijde) mensen toe te kunnen wijzen. Met andere woorden, toegankelijk te maken. Daarom zijn er in het verleden een aantal procedures in het leven geroepen. In de clusterwoningen en woongroepen wordt door medebewoners gekozen welke kandidaat voor de vrijgekomen woning in aanmerking komt. Dat ligt voor de zelfstandige woningen anders. Daar komt als eerst diegene die bovenaan de wachtlijst staat in aanmerking. Of deze persoon de CW doelstellingen onderbouwd of in de groep past is in dat geval moeilijker te achterhalen. Hoewel het selectiebeleid binnen CW Wageningen dus varieert per woningtype geldt in alle gevallen wel dezelfde "passendheidscriteria", de X+1 regeling. Wanneer men de X+1 regeling zou hanteren naast de inkomensgrens, dan zouden volgens sommige door ons geïnterviewde bewoners grotere woningen alleen nog toegewezen kunnen worden aan eenoudergezinnen. De toegankelijkheid zou in dat geval ernstig worden belemmerd door zowel wet- en regelgeving en de X+1 regeling. Mocht de inkomensgrens een probleem blijven dan zal wellicht in de andere richting naar een oplossing moeten worden gezocht. Voor de vraag voor wie CW Wageningen toegankelijk moet zijn is het in ieder geval belangrijk om goed naar de gemeenschappelijke doelstellingen te kijken (willen wij betrokken bewoners en/of eerlijke ruimte verdeling) en hoe CW Wageningen door beleid en een mogelijke beheer- en eigendomsconstructie de toegankelijkheid voor gewenste doelgroep(en) kan vergroten.

Het tweede vraagstuk dat door ons geïnterviewde bewoners werd aangedragen beperkt zich niet tot de vraag voor wie CW toegankelijk zou moeten zijn, maar richt zich eerder op eerlijke ruimteverdeling en doorstroming. Om toe te treden tot het project of binnen het project te verhuizen moet immers "geschikte" woonruimte vrijkomen. Hoewel dat in de kleinere woningen en woongroepen wel gebeurt, ziet men dat de doorstroming op bepaalde plekken stagneert. Daaraan liggen echter verschillende factoren ten grondslag. Vanwege de inrichting van het project zijn veel grotere woningen in de hoogte gerealiseerd. Dit druist in tegen de woonwensen van enkele door ons geïnterviewde bewoners die graag grondgebonden willen wonen. Het kleine aantal grondgebonden "grotere" woningen die binnen de twee projecten in Wageningen bestaan zijn daarnaast vaak al langere tijd betrokken. In sommige gevallen hebben er gezinsveranderingen plaatsgevonden en wonen er nog maar één of twee mensen in een vijf kamer appartement. Deze mensen voelen zich thuis in de woning en willen er graag blijven, dit resulteert echter wel in scheve verhoudingen in "eerlijke" ruimteverdeling. Hoewel de X+1 regeling in Wageningens' CW projecten in het leven is geroepen om woonruimte bij toewijzing "gemeenschappelijk" eerlijk te verdelen, druisen "individuele" belangen en factoren zoals woonwensen en zich thuis voelen in een later stadium in tegen het realiseren van deze verdeling. Daarbij wordt de druk op grotere, grondgebonden woningen hoger. "Als" het (ondersteunend aan) een CW doelstelling is om mensen in verschillende levensstadia verschillende woningen (grote/vormen) aan te bieden, of om de woonruimtes binnen het project zo eerlijk mogelijk te verdelen om daarmee de bewonersgroep zo groot mogelijk te laten zijn, loopt daar iets stroef. De moeilijkheid om een balans te vinden tussen gemeenschappelijke en individuele belangen, de manier waarop deze door bewoners verschillend worden ervaren en enige onduidelijkheid betreffende CW Wageningens' doelstelling(en) komt in deze door sommigen "ervaren" doorstromingsproblematiek naar voren. Er moet echter ook worden opgemerkt dat een aantal bewoners hebben laten weten weinig problemen te ondervinden met betrekking tot het probleem van toewijzing en doorstroming. Deze bewoners zijn tevreden over de manier waarop het toewijzingsbeleid functioneert, hoewel ze hun vraagtekens zetten bij het toewijzen van kleinere woningen aan grotere gezinnen. Zij zien de doorstromingsproblematiek voornamelijk als een maatschappelijk probleem en wijzen naar externe factoren die van invloed zijn op de toegankelijkheid en doorstroming in het project.

Zo zorgt huurharmonisatie ervoor dat de huur van woningen bij verhuizingen door de woningcorporaties wordt opgetrokken naar nieuwe streefwaarden. Dat resulteert in het feit dat mensen die van een grotere naar een kleinere woning verhuizen binnen het project, daar meer voor moeten gaan betalen. Daarnaast belemmert de nieuwe wet- en regelgeving de toegankelijkheid van vrijgekomen woningen. Wanneer huishoudens meer dan € 34.000 per jaar verdienen kunnen ze geen aanspraak meer maken op een woning binnen het project. Dit zijn immers allemaal sociale huurwoningen. Dit resulteert vanuit het standpunt van bewoners vaak direct in het stellen van het derde vraagstuk. Hoe nu verder? Daarbij wordt, ondanks het feit dat een deel van deze

---

toegankelijkheid beperkt wordt door interne factoren, voornamelijk verwezen naar de belemmerende invloed die wet- en regelgeving en het huurbeleid van woningcorporaties hebben op de toegankelijkheid van de CW projecten.

Vooraf de belemmerende invloed van wet- en regelgeving en het beleid van de woningcorporatie resulteert vanuit het standpunt van door ons geïnterviewde CW bewoners vaak direct in het stellen van het derde vraagstuk. Hoe nu verder? Hoewel er in het verleden bewust voor werd gekozen om de projecten binnen de sociale woningbouw te realiseren lijken daar nu grotere beperkingen aan verbonden te zijn. Veel door ons geïnterviewde bewoners zouden dan ook of los willen komen van “de Woningstichting”, of op een alternatieve manier en in samenwerking met “de Woningstichting” verder te gaan. Uit de ervaring van andere projecten blijkt dat in dat geval een constructieve oplossing moet worden nagestreefd en niet gebruik moet worden gemaakt van willekeurig toepasbare uitzonderingsregelingen. Hoewel mensen verschillend denken over het kopen van een woning binnen CW Wageningen vinden de meeste door ons geïnterviewde bewoners het niet erg als kopen plaatsvindt in het project. Allen onderbouwen daarbij wel het feit dat wanneer naar een koopconstructie wordt gezocht, toewijzingsbeleid gehandhaafd moet blijven. Kortom, potentiële bewoners moeten wel door de clustergroep, woongroep en/of toewijzingscommissie geselecteerd kunnen blijven worden.

Zoals werd verwacht worden volgens een aantal door ons geïnterviewde bewoners de toegankelijkheidsproblemen in Wageningens’ CW projecten niet alleen veroorzaakt door de huidige wet- en regelgeving en het beleid van “de Woningstichting”. Ook wanneer een inkomensgrens niet toegepast wordt, of wanneer loskomen van de woningcorporatie wordt nagestreefd kampen een aantal bewoners met vraagstukken over toegankelijkheid. Dat betekent echter niet dat er niets gedaan kan worden om de toegankelijkheid tot Wageningens’ CW projecten te verbeteren. Daarbij moet rekening worden gehouden met project specifieke doelstellingen. Het is daarom van groot belang dat er door bewoners met kritische blik wordt gekeken naar de manier waarop vanuit het project zelf gedacht wordt. Pas wanneer er onder de bewoners namelijk een gemeenschappelijk beeld bestaat over de te nemen koers kan een passende beheer- en eigendomsconstructie worden gevonden. Deze is afhankelijk van de doelstellingen welke de gemeenschap (hoog) in het vaandel heeft staan. Is het belangrijker dat iedereen een plekje binnen de gemeenschap kan krijgen, of is het belangrijker dat ook de mensen met het laagste inkomen de grootste woning moeten kunnen betrekken? Is het belangrijker dat alle woningruimte egaal over de bewoners verdeeld is? Of is het belangrijker om zoveel mogelijk betrokken personen in het project te huisvesten die wellicht eigen woonwensen en een eigen wooncarrière nastreven. Wij zien daarom een discussie onder bewoners als fundamenteel onderdeel van het proces waarin wordt nagestreefd om toegankelijkheid voor een zo breed mogelijk publiek te handhaven en de gezondheid van het CW project met haar doelstellingen te waarborgen. Om deze discussie te initiëren willen wij dit deelverslag daarom afsluiten met een aantal voorbeelden van stellingen zoals deze door CW’ ers en experts tijdens onze gesprekken zijn aangedragen:

*Hoe verhouden toewijzingscriteria zich tot onze doelstelling?*

*We moeten in samenwerking met “de Woningstichting” tot een oplossing komen, zonder de kennis en kunde van “de Woningstichting” wordt het namelijk niks. Of, we kunnen beter gezamenlijk het project kopen en beheer in eigen hand houden.*

*Er is geen bezwaar tegen het idee om zowel koop als huurconstructies binnen het project te realiseren maar we moeten daarbij als gemeenschap niet de controle verliezen op toewijzing.*

Het zijn maar een paar voorbeelden. Het volgende deelverslag zal verschillende beheer- en eigendomsconstructies gaan behandelen. In het zoeken naar een passende beheer- en eigendomsconstructie zal echter wel rekening moeten worden gehouden met bovenstaande punten. Wanneer men bijvoorbeeld toestaat dat woningen kunnen worden gekocht om zo toegankelijk te zijn voor alle inkomensgroepen, maar men wil ook kunnen blijven toewijzen, dan zullen alternatieve

---

vormen van kopen moeten worden gevonden. Denk bijvoorbeeld aan “te woon” waarbij toewijzing nog steeds via de woningcorporatie gecoördineerd kan worden. Wil men daarnaast echter ook doorstroming bevorderen dan kan men zich afvragen of kopen, waarbij een woning meer wordt toegeëigend wel de juiste weg is. Ook bij het zoeken naar oplossingen in de richting van sociale en commerciële huur moet rekening worden gehouden met bovenstaande. Worden alleen de grotere woningen commercieel, dan kan de toegang tot deze woningen beperkt worden tot de hogere inkomens. Wordt er een balans gezocht tussen grotere en kleinere woningen in de commerciële en sociale sector, dan zal moeten worden afgestemd welke verdeling het beste bij de doelgroep(en) past die Centraal Wonen (Wageningen) aantrekt of wil trekken.

In ieder geval zal een alternatieve beheer- en eigendomsconstructie meer moeten en gaan doen dan alleen maar de toegankelijkheid vergroten voor de verschillende inkomensgroepen. Daarom moet er rekening worden gehouden met de verschillende behoeften, toekomstvisies en ervaren problemen van bewoners. Dat is de reden waarom dit document is gerealiseerd.

---

# Referentielijst

Centraal Wonen Romolenpolder (2012). *Aanmelden*. [www.cwrom.nl](http://www.cwrom.nl). Bezocht op 05-09-2012

Centraal Wonen Wageningen (2012). *CW: Je thuis is groter dan je huis*. [www.cw-wageningen.nl](http://www.cw-wageningen.nl). Bezocht op 14-05-2012

Denzin, N.K., & Lincoln, Y.S. (2000). *Introduction: The Discipline and Practise of Qualitative Research*. N.K. Dezin & Y.S. Lincoln (eds.). London, Sage Publications (Third edition)

Kesler, B. (1991). *CW in Nederland: een onderzoek naar de bewonerservaringen en sociaal ruimtelijke voorwaarden*. Proefschrift. Wageningen, Grafisch Service Centrum LUW

Jansen, H.A.M. (1990). *Woongroepen in Nederland*. Proefschrift. Erasmusuniversiteit Rotterdam.

Kesler, B. (1995). *Veel ruimte voor leuke dingen: Tien jaar Centraal Wonen Wageningen*. Wageningen, Blauwdruk

Kincheloe, J.L., & McLaren, P. (2000). *Rethinking Critical Theory and Qualitative Research*. N.K. Dezin & Y.S. Lincoln (eds.). London, Sage Publications (Third edition)

Landelijke Vereniging voor Centraal Wonen (2012). *Het doel van LVCW*. [www.lvcw.nl](http://www.lvcw.nl). Bezocht op 16-05-2012

Saukko, P. (2000). *Methodologies for cultural studies: An Integrative approach*. N.K. Dezin & Y.S. Lincoln (eds.). London, Sage Publications (Third edition)

Spek, W. van der, (2007). *Het interne en externe communicatiebeleid van werving en oriëntatie Woonkollektief Purmerend*. Afstudeeropdracht. Begeleider: Anja Grüteker. Hogeschool van Amsterdam.

Weggemans, T. (1990). *De regels van de woongroep*. Proefschrift. Tilburg, Tilburg University press



---

Wageningen UR, Wetenschapswinkel  
Postbus 9101  
6700 HB Wageningen  
T (0317) 48 39 08  
E [wetenschapswinkel@wur.nl](mailto:wetenschapswinkel@wur.nl)

[www.wageningenur.nl/wetenschapswinkel](http://www.wageningenur.nl/wetenschapswinkel)

---

Wageningen UR (University & Research centre) ondersteunt met de Wetenschapswinkel maatschappelijke organisaties als verenigingen, actiegroepen en belangenorganisaties. Deze kunnen bij ons terecht met onderzoeksvragen die een maatschappelijk doel dienen. Samen met studenten, onderzoekers en maatschappelijke groepen die hiervoor zelf de middelen niet hebben, maken wij inspirerende onderzoeksprojecten mogelijk.

