

# **OEPS**

---

**Organisatie Experiment Participatie Structuren**



**Wouter-Jan Bos**



# OEPS

Organisatie Experiment Participatie Structuren

## Wat maakt het wonen in een gezamenlijk beheer project voor een groter publiek aantrekkelijk?

### Bachelorscriptie

Wouter-Jan Bos  
Haarweg 75 104  
6709 PR  
Wageningen

06-13368187  
wouter.bos@wur.nl

Studentnummer : 870228 105110  
Bedrijfs- en Consumentenwetenschappen

### **In opdracht van: Woonbedrijf ieder1**

Overstichtlaan 2  
7414 AP Deventer

### **Contactpersoon:**

Simone Veraa, Woonbedrijf ieder1  
Adviseur productontwikkeling en marketing

### **Begeleiding**

De heer J.A.C. van Ophem  
Wageningen Universiteit



*Bachelorscriptie "OEPS" Wouter-Jan Bos  
Woonbedrijf ieder1*



# Samenvatting

Op basis van een theoretische verkenning naar verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer, is in deze scriptie onderzoek gedaan naar woonvoorkeuren en woonwensen van bewoners in Deventer. Hierbij is gekeken naar hoe de woonvormen het sociaal en fysiek beheer hebben georganiseerd en welke kenmerken en voorzieningen aantrekkelijk zijn voor bewoners.

In deze scriptie is getracht een antwoord te vinden op de vraag hoe gezamenlijk beheer projecten voor een groter publiek aantrekkelijk worden. Deze vraag is niet eenduidig te beantwoorden, aangezien er rekening gehouden moet worden met verschillende mensen, verschillende bewoners en dus verschillende doelgroepen.

Uit literatuuronderzoek zijn vijf verschillende woonvormen naar voren gekomen die het sociaal en fysiek beheer op verschillende manieren hebben georganiseerd. Bewoners in woonprojecten met hoge sociale betrokkenheid organiseren beheer zelf naar eigen wensen en idealen. VvE's hebben sociaal beheer door middel van commissies georganiseerd en het fysiek beheer vaak door externe beheerders of corporaties.

Mensen zijn gesteld op privacy en willen daarom geen voorzieningen delen met medebewoners die te dicht in de persoonlijke ruimte komen zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke woonkamer, een wasmachine of logeerruimte. Een parkeergarage of fietsenberging wil men wel met medebewoners delen. Een gemeenschappelijke tuin wordt positief ervaren als men ook de beschikking heeft over een eigen buitenruimte.

Een ruime inhoud, de indeling en de onderhoudskundige staat van de woning vindt men belangrijke eigenschappen van een woning. Voor bewoners is het aantrekkelijk dat woningen flexibel zijn en aanpasbaar naar eigen wensen.

Mensen leven graag in een rustige buurt met voldoende groenvoorziening zoals parken en plantsoenen. De aanwezigheid van bedrijventerreinen in de buurt heeft een negatieve invloed op de woonomgeving. Toch heeft men ook graag winkels en horeca in de buurt en de aanwezigheid van openbaar vervoer wordt als zeer positief ervaren. Ook de sociale status van de woonomgeving is belangrijk voor bewoners.

Er zijn factoren die een gezamenlijk beheerproject aantrekkelijk maken voor een groot publiek, zoals een samenwerking tussen bewoners om duurzame energie op te wekken door middel van zonnepanelen op de daken. Men is geïnteresseerd in milieubewuste en kostenbesparende initiatieven dus hier zijn mogelijkheden.

Om draagvlak te vergroten voor een woongebouw zijn voorzieningen die een doelgroep vergroten van belang. Een lift in een woongebouw maakt het voor meer mensen aantrekkelijk om in het gebouw te wonen dan wanneer er geen lift zou zijn.

Gezamenlijk beheerprojecten worden voor een groter publiek aantrekkelijk, wanneer verschillende doelgroepen tegelijk kunnen worden bereikt en als de wens van de klant een centrale plek heeft in de ontwikkeling en realisatie van het project.

# Inhoud

Samenvatting .....	5
Inhoud .....	7
Voorwoord .....	9
H1. Inleiding .....	11
1.1 Onderzoek en probleemstelling .....	12
1.2 Methode en onderzoeks aanpak .....	14
1.3 Leeswijzer .....	14
H2. Verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer .....	17
2.1 Inleiding .....	17
2.2 Vereniging van Eigenaren (VvE) .....	17
2.2.1 Wat is een VvE? .....	17
2.2.2 De structuur van een VvE .....	17
2.2.3 Beheer van een VvE .....	20
2.3 Centraal wonen .....	21
2.3.1 Wat is Centraal wonen? .....	21
2.3.2 De structuur van Centraal Wonen .....	22
2.3.3 Beheer van CW-projecten .....	23
2.4 Groepswonen voor ouderen .....	24
2.4.1 Wat is Groepswonen voor ouderen? .....	24
2.4.2 De structuur van Groepswonen voor ouderen .....	25
2.4.3 Beheer van Groepswonen voor ouderen .....	26
2.5 Woongemeenschappen in Duitsland .....	27
2.5.1 Wat is een woongemeenschap? .....	27
2.5.2 De structuur van de woongemeenschap .....	28
2.5.3 Beheer van een woongemeenschap .....	28
2.6 Co-housing in Engeland .....	30
2.6.1 Wat is Co-housing? .....	30
2.6.2 De structuur van Co-housing .....	30
2.6.3 Beheer van Co-housing .....	31
2.7 Conclusie .....	33
H3. Kenmerken van woonvormen .....	35
3.1 Inleiding .....	35
3.2 Kenmerken .....	35
3.2.1 Fysieke woningkenmerken .....	35
3.2.2 Fysieke omgevingskenmerken .....	36
3.2.3 Sociale omgevingskenmerken .....	36

3.2.4	Functionele omgevingskenmerken .....	37
3.3	Conclusie.....	38
H4.	Data & Methoden .....	39
4.1	Theoretische verkenning.....	39
4.2	Internetsurvey en interviews .....	40
4.2.1	Internetsurvey.....	40
4.2.2	Beschrijving respondenten internetsurvey .....	40
4.2.3	Interviews .....	42
4.2.4	Beschrijving respondenten interviews.....	42
H5.	Resultaten .....	43
5.1	Resultaten internetsurvey (1) .....	43
5.2	Resultaten internetsurvey (2) .....	46
5.3	Resultaten interviews .....	50
5.4	Resultaten interviews – survey .....	53
H6.	Conclusie & Discussie.....	55
H7.	Aanbevelingen.....	59
	Literatuur .....	61
	Referentielijst .....	63
Bijlage I	Vragenlijst internetsurvey .....	65
Bijlage II	Interviewschema .....	83



# Voorwoord

Voor u ligt het resultaat van een onderzoek naar woonvoorkeuren en woonwensen van bewoners, in opdracht van Woonbedrijf ieder1. Vanaf de start van mijn onderzoek ben ik me steeds meer gaan verdiepen in het onderwerp en dat heeft ertoe geleid dat ik er met plezier aan heb gewerkt.

De inspirerende Pluk Agenda bijeenkomsten en de excursie naar verschillende woonvormen hebben praktische inzichten opgeleverd. Ook de internetsurvey en de interviews hebben mijn onderzoek interessant en uitdagend gemaakt. Ik had mijn onderzoek nooit kunnen doen zonder de steun van Simone Veraa, mijn begeleidster van Woonbedrijf ieder1. Simone, bedankt voor alles!

Ook wil ik op deze plek Dorien Hoogeveen bedanken, die mij wegwijs heeft gemaakt in het MWM2 programma voor online onderzoek, waarmee ik de internetsurvey heb ontwikkeld. Dorien bedankt!

Deze scriptie is het resultaat van mijn bachelor onderzoek, ter afsluiting van de bachelor opleiding Bedrijfs- en Consumentenwetenschappen aan de Wageningen Universiteit. De economie van huishoudens en consumenten interesseert mij en daarom ben ik blij dat ik bij deze leerstoelgroep mijn scriptie heb kunnen schrijven. Mijn dank voor de steun van mijn scriptiebegeleider Johan van Ophem mag dan ook zeker niet ontbreken, dus bij deze mijn dank voor uw begeleiding!

Ik hoop dat u het verslag met plezier en interesse zult beleven en vanaf deze plek wil ik u danken voor het lezen van het verslag.

Veel leesplezier!

Wouter-Jan Bos



# H1. Inleiding

Woonbedrijf ieder1 ziet vraagstukken in de maatschappij als eenzaamheid, minder bekenden die in de omgeving wonen, vergrijzing, een groeiende vraag naar zorg, duurzaamheid en budget vanuit de overheid. Hieronder een verdere verkenning van deze thema's in relatie tot project OEPS.

Uit onderzoek blijkt dat eenzaamheid voorkomt in alle lagen van de bevolking, van studenten tot ouderen, allochtoon en autochtoon, in de stad en op het platteland. Eenzaamheid heeft zijn wortels in de manier waarop onze moderne samenleving in elkaar zit. Deze is steeds meer individualistisch geworden en kan worden gekarakteriseerd als een 'risicomaatschappij'; een maatschappij waarin vanzelfsprekende en plaatsgebonden sociale banden versnipperd zijn geraakt of zijn verdwenen om vervangen te worden door meer abstracte banden. Onderlinge contacten in een buurt zijn bijvoorbeeld afgenomen en familiestructuren minder hecht en plaatsgebonden. De risicomaatschappij biedt vrijheid en kansen, maar stelt ook hogere eisen aan het individu dan ooit tevoren. Men dient zelf een netwerk van relaties op te bouwen en in stand te houden, en niet iedereen is daartoe even goed in staat (Reiman, 2010).

In Nederland zal de vraag naar zorg de komende jaren stijgen vanwege de vergrijzing. In de periode 2011-2015 komen er een half miljoen 65-plussers bij. Dit wordt veroorzaakt doordat de grote babyboomgeneraties, geboren na de Tweede Wereldoorlog, de komende jaren 65 worden. De stijging van het aantal ouderen zorgt ervoor dat de vraag naar zorg eveneens zal toenemen.<sup>1</sup>

De vraagstukken duurzaamheid en verschraving in het budget vanuit de overheid staan meer tegenover elkaar. Door de economische crisis is er minder geld beschikbaar en het realiseren en door ontwikkelen van een duurzame samenleving heeft juist investeringen nodig.

Als antwoord op deze vraagstukken ziet Woonbedrijf ieder1 een mogelijke oplossing in actiever burgerschap. Daarmee wordt bedoeld het stimuleren dat burgers minder naar de overheid en professionals kijken voor oplossingen, maar meer zelf regelen. Het verantwoordelijkheidsgevoel van burgers naar zichzelf, maar ook naar elkaar zal gestimuleerd moeten worden. Er kan een sociaal, of economisch belang gecreëerd worden door mensen mede eigenaar te maken van de woonvorm, wat ervoor zorgt dat het verantwoordelijkheidsgevoel groeit. De woonomgeving zou daaraan kunnen bijdragen en het verantwoordelijkheidsgevoel bij bewoners kunnen stimuleren. De huidige bouw- en beheerwijze ondersteunt en faciliteert deze manier van samenleven echter niet in voldoende mate. De manier van samenleven in Nederland is sterk gericht op het gezin als hoeksteen. Waar we allemaal met ons eigen gezin leven in een eengezinswoning, maar niet met de gezinnen om ons heen.

Dat is ook zichtbaar in de manier van ontwerpen. Veel eengezinswoningen worden in een rij gebouwd, en burens hebben weinig met elkaar te maken en kennen elkaar vaak niet. Dat is ook niet nodig in de huidige maatschappij, waarin men klachten over de burens gaat melden bij een instantie in plaats van

---

<sup>1</sup> <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/BB0BFB7A-6357-4D2E-92DF-FA706E4EE6E1/0/pb10n083.pdf>

de problemen samen op te lossen. Er is in steeds mindere mate een sociaal of economisch belang gebonden aan reguliere woonwijken met veel huurwoningen. We veronderstellen in het algemeen dat kopers een financieel belang hebben bij hun omgeving en daardoor meer verantwoordelijkheid voelen, maar dat betekent niet gelijk dat kopers ook onderling meer verbinding hebben met elkaar.

Woonbedrijf ieder1 heeft de vraag gesteld hoe ze een bouw- en beheerwijze kunnen inzetten om maatschappelijke problemen te verminderen en dus op die manier te anticiperen op de huidige situatie, zonder daarbij het perspectief van 'geschikt voor een groter publiek' uit het oog te verliezen.

## 1.1 Onderzoek en probleemstelling

Project Oeps/ VVB kent meerdere onderzoeksrichtingen die kunnen worden onderzocht. De rode draad die door het onderzoek loopt, gaat over de vraag hoe de bouw- en beheerwijze van wooncomplexen bij kan dragen aan sociale contacten in een complex, waardoor zaken als eenzaamheid, zorgproblemen, oppas vinden etc. gemakkelijker worden. De invloed van de gebouwde omgeving op het gevoel van mensen om medebewoners te helpen, is interessant met het oog op de programma's van eisen bij realisatie en renovatie van wooncomplexen van Woonbedrijf ieder1.

We kennen een aantal vormen waarin sociaal beheer en fysiek beheer anders geregeld is.

- VVE (Vereniging Van Eigenaren)
- Centraal wonen
- Groepswonen (voor ouderen)
- Woongemeenschappen in Duitsland
- Co-housing in Engeland

Onder sociaal beheer valt onder andere een zorgvuldige woningtoewijzing, niet te veel probleemgezinnen bij elkaar, woninginspectie en woonmaatschappelijk werk, waaronder het interveniëren bij burenruzies, maar ook een oor te luisteren leggen en naar oplossingen helpen zoeken bij huurders wanneer deze persoonlijke problemen hebben. Hierbij moet gedacht worden aan geldnood, opvoedingszorgen en dergelijken. Ook toezicht houden op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen en semipublieke ruimten valt onder sociaal beheer (Kullberg, 2006).

Fysiek beheer bevat het geregeld onderhoud van woningen en voorzieningen, reparaties van kapotte dingen zoals lampen, liften of speeltoestellen. Het schoonhouden van gemeenschappelijke ruimten en onderhoud van collectief groen valt ook onder fysiek beheer (Kullberg, 2006).

Uit deze bestaande vormen kan Woonbedrijf ieder1 haar lessen trekken voor haar eigen Vereniging van bewoners, één van de varianten is OEPS.

Woonbedrijf ieder1 gaat er vanuit dat de omgeving zowel bewust als onbewust invloed heeft op het gedrag en de houding ten opzichte van onze medemens. Daarmee zeggen we dus dat als wij een gebouw anders ontwerpen het gedrag van de mensen daarin ook anders is.

De centrale hypothese van het totale project luidt als volgt:

*De gebouwde omgeving en de wijze van beheer daarvan kan een positief effect genereren op de manier waarop mensen verantwoordelijkheid nemen en voelen voor hun woonomgeving en de mensen daarin en daarmee op de leefbaarheid in een complex.*

In dit onderzoek zal een onderzoeksrichting van het complete project behandeld worden. Dit zal gebeuren aan de hand van een onderzoeksvraag, die is onderverdeeld over een aantal sub vragen. Er zal worden ingegaan op alle gezamenlijk beheer vormen en er zal worden bekeken welke bouwelementen en voorzieningen uit die gezamenlijk beheer vormen aantrekkelijk zijn voor een groter publiek.

De omvang en indeling van de gebouwen en voorzieningen zullen onder de loep worden genomen. Ook de invloed van de gebouwde omgeving op de manier waarop bewoners met elkaar omgaan zal worden bekeken.

Dit onderzoek wordt gebaseerd op de volgende onderzoeksvraag:

*Wanneer worden gezamenlijk beheerprojecten voor een groter publiek aantrekkelijk?*

Het onderzoek kent de volgende sub vragen:

1. Welke verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer zijn er?
2. Hoe hebben deze woonvormen het sociaal en fysiek beheer geregeld?
3. Wat zijn andere kenmerken van deze woonvormen?
  - o Voorzieningen
  - o Architectuur / bouwelementen
4. Welke voorzieningen en bouwelementen worden positief ervaren en welke negatief door het bredere publiek?

Met het onderzoek wordt getracht inzicht te krijgen in hoe gezamenlijk beheer woonvormen voor een groter publiek aantrekkelijk gemaakt kunnen worden. Hierbij wordt gekeken naar verschillende aspecten die van invloed zijn op de aantrekkelijkheid van het wonen in een wooncomplex met een gezamenlijk beheer.

## 1.2 Methode en onderzoeksaanpak

Binnen het onderzoek is gebruik gemaakt van verschillende bronnen en onderzoeksmethoden. Eerst zijn de verschillende woonvormen binnen dit onderzoek bestudeerd door middel van een literatuurstudie, met als resultaat een theoretische verkenning. Dit is voornamelijk in de vorm van internetresearch gedaan. Ook de informatie die is opgedaan tijdens de PLUK AGENDA bijeenkomst (26 januari 2011) en de excursie naar de Kersentuin in Utrecht en Vrijburcht Amsterdam en Samenwerking Amsterdam (11 april 2011) is als ervaring uit de praktijk opgenomen in het onderzoek. Hierdoor is een beeld ontstaan van de verschillende woonvormen, waarbij ook is gekeken naar de organisatiewijze van sociaal en fysiek beheer.

Vervolgens is er door middel van een internetsurvey onder het klantenpanel van Woonbedrijf ieder1 onderzocht wat men belangrijke kenmerken van een woonvorm vindt. De resultaten van deze internetsurvey zullen een beeld schetsen van belangrijke en minder belangrijke eigenschappen van een woonvorm. Deze resultaten zijn ondersteund door literatuur.

Om tot een antwoord te komen op de vraag welke voorzieningen en bouwelementen positief worden ervaren door een breder publiek en welke negatief, hebben er interviews plaatsgevonden. Deze interviews hebben aanvullende informatie op de theoretische verkenning opgeleverd, en vormen een interessante beschrijving van het vraagstuk vanuit de praktijk. Alle verzamelde informatie heeft bijgedragen aan de totstandkoming van dit onderzoeksrapport.

## 1.3 Leeswijzer

In de leeswijzer vindt u een overzicht van de onderwerpen die in de hoofdstukken van het onderzoek aan bod komen, evenals een korte toelichting van de inhoud.

### **Hoofdstuk 2: Verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer.**

In dit hoofdstuk ligt de focus op de verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer. Er wordt een beschrijving gegeven van de eigenschappen en de structuur van de woonvormen. Ook de manier waarop het sociaal en fysiek beheer is georganiseerd komt aan bod. Hoe zien de verschillende woonvormen eruit en wat zijn hiervan de specifieke kenmerken?

### **Hoofdstuk 3: Kenmerken van de woonvormen?**

In dit hoofdstuk worden op basis van een theoretische onderbouwing de woonvormen bekeken vanuit verschillende perspectieven. Wat zijn belangrijke fysieke kenmerken van de woning? En welke fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken zijn er?

### **Hoofdstuk 4: Data en Methoden**

In dit hoofdstuk worden de verschillende onderzoeksmethoden beschreven.

## **Hoofdstuk 5: Resultaten**

Welke voorzieningen worden positief, dan wel negatief ervaren? Welke bouwelementen of ontwerpen vindt men belangrijk? Welke woningkenmerken en omgevingskenmerken vindt men aantrekkelijk? Met de resultaten van de internetsurvey en de interviews wordt in dit hoofdstuk geprobeerd antwoord te geven op de vraag welke voorzieningen positief dan wel negatief worden ervaren.

## **Hoofdstuk 6: Conclusie en discussie**

In dit hoofdstuk zullen conclusies worden getrokken naar aanleiding van het onderzoek en zal uiteindelijk de hoofdvraag worden beantwoord: wanneer worden gezamenlijk beheerprojecten voor een groter publiek aantrekkelijk?

## **Hoofdstuk 7: Aanbevelingen**

In hoofdstuk 7 volgen een aantal aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek.





## **H2. Verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer**

### **2.1 Inleiding**

In hoofdstuk twee worden verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer beschreven. Van elke woonvorm wordt gekeken naar specifieke eigenschappen, de structuur en het beheer. In paragraaf 2.2 komt de Vereniging van Eigenaren aan bod, gevolgd door Centraal Wonen in paragraaf 2.3, Groepswonen voor ouderen in paragraaf 2.4, Woongemeenschappen in Duitsland in paragraaf 2.5 en Co-housing in Engeland in paragraaf 2.6 en tot slot een conclusie in paragraaf 2.7.

### **2.2 Vereniging van Eigenaren (VvE)**

#### **2.2.1 Wat is een VvE?**

Een VvE is een rechtspersoon die als taak heeft het beheer en het onderhoud van de gemeenschappelijke gedeelten van het gehele wooncomplex. Ook heeft de VvE als taak het behartigen van de gemeenschappelijke belangen van de eigenaars. Een Vereniging van Eigenaren wordt gevormd door alle eigenaren van appartementen binnen een gebouw, want iedere eigenaar wordt automatisch lid van de VvE. Dit lidmaatschap is verplicht en niet opzegbaar, maar wordt beëindigd bij de verkoop van het appartement, na overdracht bij de notaris.

Bij de koop van een appartement wordt juridisch het appartementsrecht gekocht. Dit geeft de eigenaar zowel het recht op het exclusieve gebruik van de privégedeelten als het recht op het gebruik van de gemeenschappelijke gedeelten en voorzieningen van het gehele gebouw. Aangezien een koper ook mede-eigenaar van het gebouw wordt, is diegene voor dat aandeel verantwoordelijk. Ook zal er moeten worden bijgedragen aan de gemeenschappelijke kosten, zoals de kosten voor de verzekeringen, het onderhoud, de reparaties en het beheer. Daarnaast moet een deel gereserveerd worden voor toekomstige onderhoudskosten.<sup>2</sup>

In Nederland zijn er ongeveer 118.000 VvE's en daarvan hadden begin januari 2010 37.000 ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. In de Handelsregisterwet 2007 is vastgelegd dat alle VvE's per 31 december 2009 moeten zijn ingeschreven in het nieuwe Handelsregister. Het register van de KvK is per 1 januari 2010 nog selectief samengesteld, want niet elke VvE heeft zich ingeschreven. Een oorzaak hiervan is dat niet-actieve VvE's veelal niet over een bestuur beschikken en deze hebben zich dan ook (nog) niet kunnen inschrijven (Ministerie van VROM, 2010).

#### **2.2.2 De structuur van een VvE**

Een VvE bestaat uit verschillende organen zoals de vergadering van eigenaren, het bestuur en commissies. Het belangrijkste orgaan binnen de VvE is de Vergadering, ook wel Algemene

---

<sup>2</sup> <http://www.vvenederland.nl/content/verenigingszaken.asp?contentID=25>

Ledenvergadering (ALV) genoemd, waaraan alle eigenaren kunnen deelnemen. De ALV beslist over alle zaken die de vereniging aangaan en moet ten minste één keer per jaar worden gehouden.

In deze jaarlijkse vergadering worden het exploitatieoverzicht en de balans besproken en wordt de begroting voor het komende jaar vastgesteld, waarin de hoogte van de servicekosten worden bepaald.<sup>3</sup>

Besluiten van de ALV zijn bindend voor alle eigenaren als deze rechtsgeldig zijn genomen, dus om inspraak te hebben over de besluiten van de ALV is het noodzakelijk aanwezig te zijn bij de vergadering. Wanneer er te weinig eigenaren aanwezig zijn kan de ALV een tweede vergadering uitschrijven, waar dan een minderheid een beslissing kan nemen die dwingend aan de meerderheid opgelegd kan worden.<sup>4</sup>

Het Bestuur is het uitvoerende orgaan van de VvE en wordt door de ALV benoemd. Het benoemen van één of meer bestuurders is bij de wet verplicht. Deze bestuurders zijn dan volgens het Burgerlijk Wetboek hoofdelijk aansprakelijk voor fouten of nalatigheden in de uitvoering van hun functie. Dit kan als gevolg hebben dat de bestuurder in zijn privévermogen wordt aangesproken (Klumper, 2009). Het bestuur voert de genomen besluiten van de ALV uit, maar is ook verantwoordelijk voor het opstellen van de begroting, het beheren van de financiële stukken, het uitschrijven van vergaderingen en het afsluiten van verzekeringen. De taken van het bestuur kunnen worden uitbesteed aan een professionele bestuurder en/of beheerder.

De ALV kan worden bijgestaan door commissies zoals de kas- of onderhoudscommissie. De commissies hebben een ondersteunende functie voor het bestuur en worden door de ALV benoemd. De kascommissie controleert de administratie van de vereniging en brengt hierover verslag uit aan de ALV. De onderhoudscommissie krijgt van de ALV meestal uiteenlopende taken toebedeeld, zoals het vervangen van lampen in gemeenschappelijke ruimten, het ontvangen van aannemers in geval van werkzaamheden of bijvoorbeeld voorstellen voor het bestuur voorbereiden.

#### Reglement van Splitsing

In het Reglement van Splitsing zijn de rechten en plichten opgenomen voor de eigenaren/bewoners en de vereniging van eigenaren. Het reglement bestaat uit een modelreglement, een splitsingsakte, afwijkingen op de splitsingsakte en een huishoudelijk reglement.

Een modelreglement bevat algemene bepalingen en voorschriften die voor een groot aantal VvE's toepasbaar zijn en is opgesteld door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie. Bij inschrijving van een VvE bij de Kamer van Koophandel is het meest recente modelreglement van kracht.

---

<sup>3</sup> <http://www.eigenhuis.nl/vve/vve/vergaderen/>

<sup>4</sup> <http://www.eigenhuis.nl/vve/vve/organisatiestructuur/>

Welke delen van een gebouw gemeenschappelijk zijn en welke privé, is vastgelegd in de splitsingsakte. Ook de rechten en plichten van eigenaars, het aandeel van de schulden en kosten van de VvE per eigenaar en verzekeringszaken zijn in de splitsingsakte vastgelegd.

Wanneer een appartementencomplex gedeeltelijk uit woningen en gedeeltelijk uit winkels bestaat, kunnen er twee splitsingsaktes zijn. Het complex is dan eerst gesplitst in appartementsrecht voor winkels en voor woningen en vervolgens zijn deze appartementsrechten ook weer gesplitst.

Een huishoudelijk reglement wordt opgesteld met daarin aanvullende gedragsregels over het gebruik van de gemeenschappelijke ruimten. Hier kan bijvoorbeeld in worden opgenomen dat een bepaalde soort vloeren niet – of onder voorwaarden – is toegestaan. Als een appartementseigenaar zich gedraagt in strijd met het huishoudelijk reglement, kan de VvE naleving van deze regels vorderen.<sup>5</sup>

#### Verplichtingen van een VvE

Een VvE heeft een aantal wettelijke verplichtingen waaraan het moet voldoen. Zo is een VvE op grond van de Handelsregisterwet verplicht om zich in te schrijven bij de Kamer van Koophandel (KvK) tegen een jaarlijkse bijdrage. Zowel de VvE zelf als het bestuur moet worden ingeschreven en er moet een afschrift van de notariële splitsingsakte worden verstrekt.

Ook is een VvE wettelijk verplicht om een reservefonds op te bouwen om onvoorziene kosten in de toekomst te kunnen dekken. Met name kosten voor groot onderhoud vallen hieronder. Het reservefonds voorkomt dat de uitgaven voor groot onderhoud in één keer door de eigenaren moeten worden opgebracht.

Door middel van periodieke bijdragen van de bewoners aan de VvE worden onder andere reparaties, liftonderhoud, verzekeringen en schoonmaakwerkzaamheden betaald. Naast het dagelijkse onderhoud, moet een VvE zich voorbereiden op toekomstig onderhoud op basis van een meerjarenonderhoudsplan, waarin inzichtelijk gemaakt kan worden wat de kosten in de toekomst zullen zijn. Een reservefonds kan worden aangelegd aan de hand van dit plan, waaruit in de toekomst het onderhoud kan worden betaald.<sup>6</sup>

#### Slapende VvE

Een VvE is slapend als er geen vergaderingen worden gehouden en er dus ook geen geld wordt gespaard voor onderhoud en beheer van de gemeenschappelijke ruimtes. De VvE is dan niet actief wat betekent dat iedere eigenaar in principe zelf het onderhoud van het appartement moet regelen, terwijl de gemeenschappelijke ruimtes, trappenhuizen en liften worden verwaarloosd. Een slapende VvE kan nogal wat problemen met zich meebrengen en daarom is het sinds 1 mei 2008 niet langer toegestaan om een slapende VvE te hebben. Vanaf dat moment is het voor een VvE verplicht om een reservefonds op te bouwen.

---

<sup>5</sup> [http://www.vvebestuurder.nl/vve\\_informatie.html](http://www.vvebestuurder.nl/vve_informatie.html)

<sup>6</sup> <http://www.vvenederland.nl/content/verenigingszaken.asp?contentid=34>

Een slapende VvE kan worden wakker geschud wanneer de eigenaren door de gemeente over het achterstallige onderhoud worden aangeschreven. In de meeste gevallen zal dit ertoe leiden dat de leden van de VvE voor hoge kosten komen te staan als zij dit achterstallig onderhoud moeten laten verrichten. Deze kosten kunnen nog hoger uitvallen als de VvE, na de aanschrijving, nog steeds niet in actie komt, zodat de gemeente zelf dit onderhoud zal laten uitvoeren en de kosten op de VvE zal verhalen (Jong, 2011).

### 2.2.3 Beheer van een VvE

Het beheren van een VvE kan veel tijd in beslag nemen en bovendien moet de beheerder van vele markten thuis zijn. Het beheer kan worden uitgevoerd door leden van de VvE zelf, maar er kan ook worden samengewerkt met een externe VvE-beheerder. Deze partij kan zowel de administratie als het technisch beheer verzorgen. Het is ook mogelijk om bepaalde deeldiensten door een VvE-beheerder te laten verrichten, waardoor de kosten beperkt blijven. Er zijn vier soorten beheer: administratief beheer, financieel beheer, bouwkundig beheer en het beheer van verschillende vormen adviezen over financiële-, juridische- en onderhoud-technische zaken.

1. Onder administratief beheer valt het opzetten van de ledenadministratie, het verwerken van eigenaarsmutaties, het verzorgen van vergaderingen voor eigenaars, het opmaken van de notulen en correspondentie.
2. Het financieel beheer is noodzakelijk om vervelende verrassingen te voorkomen. Wat er moet gebeuren, hoeveel dat gaat kosten en hoe deze diensten worden betaald zijn vragen die gebaad zijn bij een goede financiële planning. Dit zorgt voor rust en duidelijkheid.
3. Bouwkundig beheer is van belang om het gebouw in bouwkundig goede staat te laten verkeren, waarbij klein dagelijks onderhoud en groot onderhoud van groot belang zijn. Het opstellen van een bouwkundig rapport, eventueel met een uitgebreide meerjarenonderhoudsbegroting vormen onderdelen van het bouwkundig beheer, evenals het controleren van de namens de VvE afgesloten onderhoudscontracten.
4. Ten slotte vormen adviezen over financiële-, juridische- en onderhoud-technische zaken een vorm van beheer. Advies over de inrichting van de VvE, de splitsingsakte en de reglementen, de rol van bestuurders met hun verantwoordelijkheden en taken, advies over oplossing van geschillen binnen de VvE en de financiering van renovatie en onderhoud vormen een belangrijk onderdeel van advies beheer.<sup>7</sup>

In gemengde complexen zorgt de ongelijke positie tussen huurders en kopers voor verwarring en conflicten, vooral bij beheerkwesties en gemeenschappelijke voorzieningen. Huurders hebben over belangrijke besluiten weinig te zeggen en voelen zich achtergesteld door VvE's. Kopers zijn het zat dat zij in geval van schade voor de kosten moeten opdraaien, terwijl de huurders daar niet aan meebetalen. Vaak willen kopers en huurders dezelfde dingen goed geregeld hebben, maar het lijkt logisch dat er onderscheid is tussen beide partijen. Linda Apers van Triant, de eigen VvE-beheerder van Woonbron (Rotterdam): "Het zou raar zijn als de eigenaren in de VvE-vergadering worden

---

<sup>7</sup> <http://www.verenigingbeheer.nl/vve-advies.html>

gedwongen tot extra investeringen, terwijl dat voor de huurder geen directe financiële consequenties heeft.”<sup>8</sup>

Om dit soort problemen op te lossen is duidelijkheid nodig over taken en verantwoordelijkheden van alle partijen. Voor een betere cohesie tussen bewoners kan een oplossing zijn om huurders te laten meebeslissen over zaken waar zij direct aan meebetalen (Boer, 2011).

Door sociaal beheer door de VvE te laten uitvoeren, wordt de sociale betrokkenheid onder bewoners gestimuleerd. Commissies kunnen de verschillende taken van het sociaal beheer verzorgen. Een onderhoudscommissie kan er bijvoorbeeld op toezien dat gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes goed worden onderhouden. Een tuincommissie zorgt voor de gemeenschappelijke buitenruimtes en tuin. Op deze manier kan het sociaal beheer door een VvE georganiseerd worden.

## 2.3 Centraal wonen

### 2.3.1 Wat is Centraal wonen?

Centraal wonen is een vorm van gemeenschappelijk wonen in een wooncomplex, waarbij ieder huishouden over een zelfstandige woning of wooneenheid beschikt en daarnaast gemeenschappelijke voorzieningen en ruimtes met elkaar deelt (LVCW).

De mate van gezamenlijkheid hangt af van de wensen en mogelijkheden van de bewonersgroep en van de grootte van de groep. Ieder project kent een heel eigen sfeer, omdat deze sfeer door de bewonersgroep wordt bepaald. De toewijzing van een nieuw huishouden tot het wooncomplex ligt in handen van de bewonersgroep zelf. In Nederland zijn veel complexen lid van de Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW).<sup>9</sup>

“De LVCW ziet gemeenschappelijk wonen als een woonvorm waar een aantal maatschappelijke doelstellingen meer kans hebben om tot ontwikkeling te komen. Ontplooiingskansen voor ieder individu, emancipatie, bewust omgaan met het milieu, solidariteit en sociale rechtvaardigheid zijn enkele voorbeelden van maatschappelijke doelstellingen.”<sup>10</sup>

In Nederland zijn er op dit moment tussen de 7500 en 10.000 woongroepen, waarvan ongeveer 89 CW-projecten in verschillende soorten en maten.<sup>11</sup> Elk project heeft verschillende woningtypen. In sommige projecten zijn alle woningen in laagbouw, in andere is er (ook) gestapelde bouw, variërend van flats tot maisonnettes. Een groot aantal projecten bestaat uit huurwoningen, enkele projecten kennen (ook) koopwoningen.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> [http://www.nul20.nl/issue56/kb\\_2](http://www.nul20.nl/issue56/kb_2)

<sup>9</sup> <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html>

<sup>10</sup> <http://www.lvcw.nl/?choice=22>

<sup>11</sup> [http://www.poldox.nl/samen\\_leven/gemeenschappelijkwonen.html#](http://www.poldox.nl/samen_leven/gemeenschappelijkwonen.html#)

<sup>12</sup> <http://www.cw-wageningen.nl/public/pmwiki-2.1.27/pmwiki.php?n=Main.WatIsCentraalWonen>

### 2.3.2 De structuur van Centraal Wonen

Het Centraal Wonen concept is rond 1970 ontstaan in Denemarken en in 1977 is het eerste CW-project in Nederland opgeleverd, de Wandelmeent in Hilversum. Vanaf dat moment zijn er in Nederland een groot aantal CW-projecten op initiatief van bewoners gebouwd, zowel in de huur- als in de koopsector. Er is een grote diversiteit onder de projecten; zo varieert het aantal wooneenheden van 3 tot ongeveer 160 per project. Ongeveer de helft van de CW-projecten is opgedeeld in clusters, die bestaan uit 5 tot 8 woningen rond enkele gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gemeenschappelijke woonkamer, wasmachine-ruimte en bergruimtes. De bewoners van clusters kiezen elkaar.

Flip Krabbendam, al sinds 1973 bij Centraal Wonen betrokken, over de begintijd van Centraal Wonen: "De wens om samen te wonen in groepen was een reactie en kritiek op de overheersende 'ieder-voor-zich-mentaliteit' van de jaren vijftig en zestig. Zoals ook andere initiatieven voor groeps wonen, was ook centraal wonen gebaseerd op hetzelfde fenomeen: maatschappijkritiek. De eerste bewoners wilden af van de isolatie van het eigen huis en stoorden zich aan de ongelijkheid tussen de verschillende maatschappelijke klassen. Het wonen in groepen zag men als een manier om de ongelijkheid en het ieder-voor-zich de rug toe te keren. In een groep sta je open voor de anderen en in het contact met die anderen kon je de sociale strijd en de ongelijkheid achter je laten als 'iets primitiefs van vroeger'."<sup>13</sup>

Eind 2007 waren er ongeveer honderd Centraal Wonen-projecten verspreid over zestig gemeenten aangesloten bij de LVCW. Er zijn zowel projecten in de huur- als in de koopsector en de projecten verschillen in grootte. Het aantal woningen of wooneenheden per project ligt tussen de vier en honderdzestig. In principe staan CW-projecten open voor mensen van alle leeftijden, rijk en arm, alleen of samen, met of zonder kinderen.

De toegankelijkheid van CW-projecten wordt mede bepaald door de gemeenschappelijke voorzieningen die een project biedt. In de loop van tijd werd het wonen minder groepsgericht en dus individualistischer. De behoefte aan privacy groeide, en in sommige projecten wordt de ontmoetingsruimte zelden of nooit meer als zodanig gebruikt, maar meer als hobbykamer of speelruimte voor kinderen. Toch is Centraal Wonen als woonvorm door de jaren heen ongeveer gelijk gebleven. Over het algemeen zien de projecten uit de begintijd er nog net zo uit als latere projecten. Elk huishouden beschikt over een zelfstandige woning met een eigen keuken, slaapkamer, douche en wc. Daarnaast zijn er de gemeenschappelijke voorzieningen die per project verschillend zijn. In veel gevallen bestaan deze uit een grote gezamenlijke woonkamer, een grote keuken, wasmachines voor gezamenlijk gebruik en een fietsenberging. Vrijwel alle CW-projecten beschikken over een grote, gemeenschappelijke tuin. Grote projecten zijn soms opgedeeld in verschillende clusters, die elk hun eigen sfeer, afspraken en voorzieningen hebben.

---

<sup>13</sup> <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html>

Elk centraal wonen project hanteert eigen regels en stelt toetsingscriteria op voor nieuwe bewoners. Ook de wijze van inspraak en besluitvorming verschilt per project. Grote CW-projecten werken vaak met werkgroepen voor specifieke onderwerpen. Omdat de bewoners vrijwillig voor elkaar hebben gekozen, blijven de ideologieën en voorkeuren dicht bij elkaar liggen, wat zorgt voor een basis van gelijke rechten en plichten zonder leiding of zeggenschap van buitenaf. Dit scheidt ook meer ruimte voor individuele ontplooiingskansen, emancipatie en solidariteit. Ook het milieu krijgt in de meeste projecten meer dan gemiddelde aandacht, wat zich bijvoorbeeld uit in het toepassen van duurzame materialen, biologisch tuinieren en ecologisch groenonderhoud.<sup>14</sup>

De meeste Centraal Wonen-projecten zijn aangesloten bij de Landelijke Vereniging Centraal Wonen (LVCW). Het verenigingssecretariaat fungeert als algemeen informatiepunt. De landelijke vereniging is een belangrijke schakel tussen de aangesloten projecten en houdt zich bezig met belangenbehartiging bij de overheid, woningcorporaties en andere instanties. Voor leden van de LVCW worden af en toe themadagen georganiseerd en een paar keer per jaar is er een algemene ledenvergadering op één van de aangesloten projecten.

### **2.3.3 Beheer van CW-projecten**

Zoals eerder genoemd was de Wandelmeent in Hilversum in 1977 het eerste centraal wonen project in Nederland. Het project bestaat uit vijftig woningen die in grootte variëren en zijn gegroepeerd in tien zogenaamde clusters. Elk cluster bestaat uit vier of vijf woningen met een gemeenschappelijke tuin, berging en gezamenlijke keuken. Verspreid in de straat liggen andere gemeenschappelijke voorzieningen zoals een ontmoetingsruimte met bar, een hobbyruimte, sauna, logeerkamers en twee activiteitenruimtes.

Het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes is in handen van de bewonersvereniging, waarin de bewoners hun belangen bundelen. Voor dit beheer zijn verschillende commissies in het leven geroepen. De in totaal zeven commissies zetten zich in voor het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en proberen gemeenschappelijke doelen te realiseren. De stichting Centraal Wonen, die het complex in zijn geheel huurt, fungeert voor individuele bewoners als huisbaas. Deze stichting sluit met bewoners een huurovereenkomst en beoordeelt klachten en verzoeken tot verbouwing.

Het leven in de Wandelmeent wordt getypeerd als het leven in een soort dorp waarin iedereen elkaar kent en er een gevoel van verbondenheid heerst onder de bewoners. Niets is verplicht maar als de mogelijkheid daar is, doet men activiteiten vaak samen met elkaar.<sup>15</sup>

Alle centraal wonen projecten verschillen onderling sterk van elkaar qua sfeer en uitstraling. Ieder mens is immers verschillend, heeft zij eigen ideeën, opvattingen en leefstijlen. Omdat elk CW-project door zijn eigen bewoners wordt gemaakt, is het niet zo vreemd dat ieder cluster zijn eigen stijl creëert. Vrijwel alle projecten willen af van het leven in de anonimiteit van het naast elkaar wonen in rijtjeshuizen of flats. Centraal wonen biedt bewoners de mogelijkheid om zelf vorm te geven aan de

---

<sup>14</sup> <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html#impressies>

<sup>15</sup> <http://www.wandelmeent.nl/>

manier waarop, en met welke andere bewoners je wilt wonen. Bewoners kunnen zelf gestalte geven aan de woonomgeving door gemeenschappelijke voorzieningen te creëren, wat ervoor zorgt dat bewoners meer samen doen wat samen kan.<sup>16</sup>

Bij de bouw van een CW-project wordt rekening gehouden met het sociale aspect van wonen. Naast de privacy van het hebben van een eigen huishouden, zorgt de bouw van een aantal gemeenschappelijke ruimten ervoor dat het gemakkelijker wordt om elkaar te ontmoeten en activiteiten samen met andere bewoners te doen.

## **2.4 Groepswonen voor ouderen**

### **2.4.1 Wat is Groepswonen voor ouderen?**

De woonvorm 'groepswonen voor ouderen' werd in Nederland geïntroduceerd door enkele idealisten, die in 1983 de Landelijke Vereniging Groepswonen van Ouderen (LVGO) oprichtten. Hun doel: 50-plussers die samen een woongroep willen vormen ondersteuning bieden door hen met raad en deskundige adviezen bij te staan.

Groeps-woonprojecten voor ouderen zijn er zowel in de koop- als in de huursfeer. Elk project heeft zijn eigen identiteit en kiest zijn eigen bewoners. Soms bewoont de groep gezamenlijk een groot huis, andere groepen huren een speciaal voor groepswonen bestemd pand, en weer anderen laten gezamenlijk een nieuw complex bouwen. Een belangrijk kenmerk van alle projecten is dat er altijd tenminste één gemeenschappelijke (ontmoetings)ruimte is. Zo kwam er in Hoorn (Noord Holland) een nieuw project met 87 woningen en tien gemeenschapsruimten. In Warnsveld betrok een groep kunst- en ambachtsbeoefenaars gezamenlijk een voormalige buitenplaats, die ze huren van Natuurmonumenten.

Groepswonen voor ouderen is een positieve keuze voor actief blijven in de samenleving. De LVGO benadrukt dat deelnemen aan een woongemeenschap een bewuste en weloverwogen keus moet zijn: "Groepswonen is niet iets waar mee je wacht tot je eraan toe bent. Je moet je er goed op voorbereiden en er al doende naar toe groeien. Het is een positieve keuze voor actief blijven, voor jezelf en voor anderen. Groepswonen houdt je scherp en actief en je kunt langer en prettiger zelfstandig blijven wonen".<sup>17</sup>

Cijfers over woongroepen van de federatie gemeenschappelijk wonen uit 2009 tonen aan dat er op dat moment 232 woongemeenschappen voor ouderen waren.<sup>18</sup>

---

<sup>16</sup> <http://cws.lvcw.nl/>

<sup>17</sup> <http://www.omslag.nl/wonen/groepsouderen.html>

<sup>18</sup> [http://www.poldox.nl/samen\\_leven/gemeenschappelijkwonen.html#](http://www.poldox.nl/samen_leven/gemeenschappelijkwonen.html#)



## 2.4.2 De structuur van Groepswonen voor ouderen

Zoals al eerder genoemd, heeft een woongroep van ouderen als kenmerk dat het gaat om een project van zelfstandige woningen met tenminste één gemeenschappelijke ruimte. Er is sprake van deelname in een groep, die staat voor bereidheid tot gezamenlijke activiteiten en wederzijdse hulp. De bewoners vormen samen een vereniging waarvan de leden in gezamenlijke verantwoordelijkheid het project bewonen en zelf bepalen wie als nieuwe bewoner wordt toegelaten.

Een woongroep bepaalt zelf welke groepsactiviteiten zij belangrijk vindt en welke woonwensen zij wil realiseren. Op deze manier heeft elke woongroep een eigen karakter. Het gemeenschappelijke van alle woongroepen is dat zelfstandigheid en zelfwerkzaamheid zijn gekoppeld aan saamhorigheid. Burenhulp is in een woongroep een veelvoorkomend verschijnsel.

Ouderen die voor deze woonvorm kiezen vormen zelf een initiatiefgroep. Als er uitzicht is op een geschikte huisvestingslocatie, richt de groep een vereniging met statuten en een huishoudelijk reglement op. Een woongroep is dus geen vrijblijvende manier van wonen; bewoners kiezen welbewust voor elkaar én voor het delen van de verantwoordelijkheid voor het reilen en zeilen van de woongroep. Hoewel die verantwoordelijkheid per woongroep verschilt, gaat het bijvoorbeeld om het gezamenlijk huren en beheren van de gemeenschappelijke ruimte, samen activiteiten doen en gezamenlijk bepalen wie er komt wonen bij het vrijkomen van een woning in het project; dit laatste is het zogeheten coöptatierecht dat aan bepaalde voorwaarden is verbonden.<sup>19</sup>

Voor ouderen is het wonen in een groep een middel om scherp en actief te blijven. Men kan langer en prettiger zelfstandig blijven wonen, veilig, in onderlinge verbondenheid en in een vertrouwde omgeving, zonder te vereenzamen.

Groepswonen kan ook spanningen opleveren die te maken hebben met de tegenstellingen die in een groep kunnen ontstaan, zoals een tegenstelling tussen een eigen mening en een groepsbesluit, tussen je eigen gang gaan en aanpassen aan de groep, en tussen onverdraagzaamheid en tolerantie.<sup>20</sup>

De structuur van het groepswonen van ouderen kan een antwoord bieden op de individualisering in de maatschappij. Groepswonen biedt de ruimte voor ontmoeting, waardoor een sociaal netwerk kan ontstaan tussen verschillende (groepen) mensen. Waar ouderen, die in een zelfstandige woning leven, zich eenzaam kunnen voelen, kan men zich op sociaal gebied profileren door met medebewoners activiteiten te organiseren. Door de uitwisseling van kennis, vaardigheden en expertise kan er een woonvorm ontstaan waar ouderen zich veilig en op hun gemak voelen. De woonvorm kan eveneens een doel en richting aan het leven van ouderen geven en zorgt voor een gevoel van verbondenheid, zonder dat bewoners aan zelfstandigheid moeten inboeten.<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> [http://www.utrechtwonen.nl/utrechtwonen\\_nl/4621e35df298f12ed7fd9665d79c079e.php](http://www.utrechtwonen.nl/utrechtwonen_nl/4621e35df298f12ed7fd9665d79c079e.php)

<sup>20</sup> <http://www.lvgo.nl/index.php?page=woongr>

<sup>21</sup> <http://www.kbs-frb.be/uploadedfiles/KBS-FRB/Files/Verslag/Groepswonen.pdf>

In steeds meer plaatsen in Nederland komen groepswoonvoorzieningen voor ouderen van niet-Nederlandse afkomst. Veel ouderen, van de eerste generatie allochtonen, verwachten steun van hun kinderen zoals dat gaat in het land van herkomst. Maar die kinderen zijn dusdanig door het westerse leven beïnvloed dat het in huis nemen van hun ouders niet meer zo vanzelfsprekend is. Zo ontstond het idee van woongroepen voor allochtone ouderen.

Corporaties, lokale overheden en het rijk ondersteunen deze woongroepen voor allochtone ouderen, net als alle andere woongroepen voor ouderen. Dit blijkt onder andere uit de ondersteuning van de SEV aan verspreiding van het concept. Dat is niet verwonderlijk, want het past uitstekend in het 'extramuraliseringsbeleid' van de overheid; dat wil zeggen zo veel mogelijk zorg aan huis in plaats van opname in een verzorgingshuis. Ouderen die in een groep wonen waar sprake is van sociale cohesie, bieden elkaar ook mantelzorg; het beperkt dus het beroep op zorgbudget (Voogt, 2000).

De Stichting Wonen van Senioren op Boerderijen (Stichting WSB) heeft zich sinds 2001 ingezet om meervoudige bewoning van boerderijen mogelijk te maken (vooral door senioren). Door een meervoudige woonbestemming ontstaat een betere benutting van schaarse woonkansen en ook het financieel draagvlak wordt gunstiger.

Streekplannen en bestemmingsplannen maakten het streven van de Stichting WSB moeilijk haalbaar, maar mede door de inzet van de Stichting WSB is er bij gemeentes een positievere houding gekomen. Er zijn diverse voorbeeldprojecten gerealiseerd, zoals woongemeenschap De Kamp: boerderij wonen in Bunnik, waar vier echtparen van 70 tot 77 jaar wonen.<sup>22</sup>

De Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) denkt dat gemeenschappelijk wonen in de toekomst een groter aandeel zal hebben in de woningmarkt. De Federatie Gemeenschappelijk Wonen gaat er van uit dat er nu al minstens duizend projecten gemeenschappelijk wonen zijn in Nederland, waarvan zoals eerder vermeld 232 woongroepen voor ouderen.

### **2.4.3 Beheer van Groepswonen voor ouderen**

Woongroepen voor ouderen worden gekenmerkt door zelfstandige woningen met daarbij een gemeenschappelijke tuin en in veel gevallen enkele gemeenschappelijke ontmoetingsruimten waar de bewoners met elkaar in contact kunnen komen. Deze gemeenschappelijke ruimten kunnen door de bewoners zelf worden beheerd, maar het kan ook voorkomen dat een complex wordt beheerd door een woningcorporatie of een gespecialiseerde beheerder. Het wooncomplex van Aquarius te Eindhoven wordt bijvoorbeeld beheerd door woningcorporatie Wooninc.<sup>23</sup>

Naast de privacy van een eigen woning biedt het leven in groepen voor ouderen de verzekering van burenhulp. Bewoners kennen elkaar en bieden elkaar de helpende hand waar dat nodig is. Op die manier ontstaat een veilige en sociale woonomgeving, waar oudere mensen langer onafhankelijk kunnen blijven van externe zorg.

---

<sup>22</sup> <http://www.andersenactiefwonen.nl/wsb/>

<sup>23</sup> <http://www.omslag.nl/wonen/groepsouderen.html>

De Abbeyfield Society is een in het Verenigd Koninkrijk actieve federatie die voorzien in huisvesting voor eenzame, steun behoevende ouderen. Deze society wil haar ervaringen op dit gebied delen met geïnteresseerde groeperingen in andere landen en heeft daarvoor in 1988 een Abbeyfield International opgericht, om voor zover mogelijk bij de opzet van een woonproject voor ouderen te assisteren. In Nederland werd in 1986 de stichting Abbeyfield Nederland opgericht en heeft als doelstelling het promoten van het Abbeyfield-idee in Nederland, het onderhouden van internationale contacten, en zorgt voor erkenning als Abbeyfield-project zodat men het recht heeft de naam en het logo van Abbeyfield te voeren. Er zijn al projecten in Hoogezand-Sappemeer, Maastricht en Roosendaal.

Lokale Abbeyfield-projecten beheren huizen waarin geringe aantallen oudere inwoners beschikken over een eigen zit- en slaapkamer, die binnen het bereik van winkels, gebedshuizen en andere gemeenschappelijke voorzieningen zijn gelegen. De bewoners verzorgen hun eigen kamer. Op die manier leiden de bewoners een eigen leven, maar hebben tevens de mogelijkheid om deel te nemen aan gezamenlijke maaltijden. De coördinator van het Abbeyfield-project zorgt voor die zaken, die in de normale familieverhoudingen voor de ouderen door familieleden worden verzorgd. Een Abbeyfield-leefgemeenschap biedt een aantrekkelijke combinatie tussen privacy en gemeenschap, tussen onafhankelijkheid en verzorging, aan ouderen die in andere omstandigheden zouden zijn onderworpen aan eenzaamheid en veiligheidsrisico's. De bewoners van een project bieden steun aan elkaar.<sup>24</sup>

## 2.5 Woongemeenschappen in Duitsland

### 2.5.1 Wat is een woongemeenschap?

Een woongemeenschap is een hechte vorm van samenleven, waarin bewoners een sterke betrokkenheid hebben met elkaars persoonlijke leven. Het leven in een woongemeenschap is vergelijkbaar met het leven in een groot gezin, want er wordt van alles samen gedaan en gedeeld. Kenmerk van woongemeenschappen is dat de bindende factoren vaak een spirituele of religieuze inhoud dragen. Het gevoel van saamhorigheid wordt vaak gevoed door allerlei gezamenlijke activiteiten, die per woongroep kunnen verschillen.<sup>25</sup>

#### Lebensgarten Steyerberg

Lebensgarten Steyerberg is een woongemeenschap waarin mensen zijn verbonden door hun verlangen naar een harmonieuze manier van samenleven, zowel met elkaar als met de omringende natuur. Deze non-profit vereniging is opgericht in 1986. De vestiging is opgebouwd uit rijtjeshuizen, die oorspronkelijk gebouwd was voor vrouwelijke werknemers van de nazi-wapenindustrie in 1938 en

---

<sup>24</sup> <http://www.abbeyfield.nl/>

<sup>25</sup> <http://www.omslag.nl/wonen/leefgemeenschappen.html>

hoort bij de plaats Steyerberg in Neder-Saksen. Het bestaat uit 62 rijtjeswoningen, een retraitehuis, en een hoofdgebouw met een westvleugel en een hal en een kapel in de oostvleugel.

### **2.5.2 De structuur van de woongemeenschap**

In de woongemeenschap wonen sinds 1984 mensen die dezelfde levensovertuiging hebben, die wordt gekenmerkt door wederzijds respect en tolerantie. De mensen steunen elkaar in de ontwikkeling van vaardigheden en talenten, maar ook in het dagelijks leven. Ook de omgang met de natuur is belangrijk. Ongeveer 100 bewoners maken deel uit van het project, die elk op hun eigen manier invulling geven aan het leven met deze doelstellingen. Iedere bewoner heeft eigen financiële verantwoordelijkheid. Naast de actieve leden zijn er talrijke minder actieve leden in de vereniging.

De Lebensgarten-gemeenschap werd geïnspireerd door de Findhorn-gemeenschap in Schotland, waar men ook in spiritualiteit en saamhorigheid leefde. De bewoners gaan goed met elkaar om en ook feestelijke aangelegenheden en vrije tijd worden met elkaar doorgebracht. Community-gerelateerde en persoonlijke conflicten brengen de bewoners dichter bij elkaar.

### **2.5.3 Beheer van een woongemeenschap**

De vereniging heeft geen duidelijke leider en er is ook geen gemeenschappelijk geloof, religie of kerk. De besluiten van de gemeenschap worden genomen in de maandelijkse ledenvergadering. Doel is om alleen besluiten te nemen, waar alle leden zich in kunnen vinden. Het uitvoerend orgaan van de woongemeenschap is de Raad van Bestuur, die door de leden wordt gekozen en uit zes tot acht leden bestaat. Ieder lid kan zelf beslissen hoe en in welke mate hij of zij zich inzet voor het behalen van de doelstellingen van de gemeenschap.

In de beginfase van het project zijn de slecht onderhouden woonhuizen gerenoveerd en op een ecologische wijze uitgebouwd, net als de gemeenschappelijke ruimten. In het jaar 2000 zijn er verschillende zalen gecreëerd in de grote entreehal, die gebruikt kunnen worden voor seminars en evenementen.

Thema's als gezonde voeding, gezond leven, culturele activiteiten, 'natural healing', sociale vaardigheden, systematisch werken en positief beheer van conflicten komen in de Lebensgarten Steyerberg veelvuldig aan bod. Veel leden hebben de vaardigheden die ze hier hebben geleerd dusdanig door ontwikkeld, dat zij deze als uitgangspunt van het leven zien. Door middel van georganiseerde activiteiten kunnen de ervaringen worden doorgegeven aan belangstellenden en kunnen op die manier voor een groot publiek beschikbaar worden gesteld. Naast de seminars zijn ook enkele ondernemingen ontstaan op particuliere basis. Verschillende leden hebben hun vaardigheden omgezet in professionele zelfstandigheid.

Lebensgarten, of 'tuin van het leven' is een plek die haar inwoners en gasten stimuleert om meer in contact te komen met zichzelf en met anderen. De verbindende elementen van de gemeenschap zijn

onder andere respect voor de schepping, wederzijdse ondersteuning van bewoners in het dagelijks leven, vormen van conflictoplossing, ervaringen van innerlijke gevoelens en een ecologische levenswijze.<sup>26</sup>

Het lebensgarten-project is een voorbeeld van hoe een woongemeenschap in Duitsland eruit kan zien, en behoort tot de oprichters van het Global Eco-Village Network, dat als doel heeft om wereldwijde informatie-uitwisseling mogelijk te maken tussen verschillende eco-dorpen.

### Coöperatief appartement

Een andere bijzondere woonvorm is een coöperatief appartement. Bij de maandelijkse gebruikersvergoeding die bewoners moeten betalen, betaalt de huurder ook voor coöperatieve aandelen. De coöperatieve aandelen worden gebruikt in aanvulling op andere middelen, onder meer voor de aankoop en het onderhoud van onroerend goed. Het bedrag van de doelstellingen van de coöperatie is afhankelijk van de economische voorwaarden.

Een coöperatie lijkt op een vereniging, maar is een onderneming en mag dus winst maken. Deze winst wordt in veel gevallen geïnvesteerd in het bezit waardoor de leden van de winst profiteren. De leden van de coöperatie hebben aandelen in het collectieve bezit. Zij kopen zich in en zijn op die manier voor een deel eigenaar en hebben daardoor directe zeggenschap over het bezit.

De huurder sluit met de coöperatie een huurcontract, waarin de rechten en plichten van de gebruiker voor het gebruik van de huisvesting, reparatie en operationele kosten zijn vastgelegd. De hoogte van de maandelijkse huur hangt af van de omgeving, de grootte en conditie van de woning, en van de hoogte van de aanbetaling die de bewoner heeft gedaan. Wie een hogere aanbetaling doet, betaalt minder huur.

Coöperatieve appartementen zijn niet altijd goedkoop, maar het is een doel voor coöperaties om betaalbare woningen beschikbaar te stellen voor leden. Maar coöperaties hebben ook financiële doelstellingen. In 1990 is de huisvestingswet in Duitsland afgeschaft, waardoor coöperaties niet langer zijn verplicht om uitsluitend het bedrag van de werkelijke kosten als huur te vragen. Het is dus mogelijk dat de maandelijkse vergoeding gelijk is aan de gebruikelijke huurprijs.

Echter, coöperatieve appartementen zijn nog steeds goedkoper dan vergelijkbare woningen, omdat winstmaximalisatie met de appartementen niet een doel op zich is voor de coöperatie.

Bij verhuizing en het verlaten van de coöperatie, ontvangt de gebruiker het bedrag aan gekochte aandelen in de coöperatie terug. In het geval dat de huurder komt te overlijden, kunnen alleen de aandelen in de coöperatie, maar niet het recht van verblijf worden overgeërfd. Echter, met de aandelen is meestal ook het recht van een woning verbonden.<sup>27</sup>

---

<sup>26</sup> <http://www.lebensgarten.de/index.php?id=53&ord=34>

<sup>27</sup> <http://www.wohnungen.org/content/was-ist-eine-genossenschaftswohnung>

## 2.6 Co-housing in Engeland

### 2.6.1 Wat is Co-housing?

Co-housing is een manier van leven waarin individuen en gezinnen zijn verenigd in groepen en waar gemeenschappelijke doelstellingen en activiteiten worden gedeeld. Dit kan worden omschreven als *'Living Apart Together'* in een gemeenschap, waar bewoners kunnen genieten van zowel hun eigen accommodatie en persoonlijke ruimte, als van de aanvullende steun en voordelen van het leven in een groep.

Co-housing gemeenschappen zijn een middel om de vervreemdende effecten van het moderne leven te compenseren, waarin burens elkaar niet herkennen en waar samenwerking tussen individuen minimaal is. Co-housing gemeenschappen bieden voordelen voornamelijk voor kinderen in de vorm van veilige speelruimten en gezamenlijke activiteiten met hun leeftijdgenoten. Oudere mensen kunnen ook vriendschap en wederzijdse steun vinden in dergelijke gemeenschappen.

Co-housing is in opkomst in het Verenigd Koninkrijk. Het exacte aantal groepen is moeilijk vast te stellen, want deze zijn constant in beweging. Er bestaan in juli 2010 tien gevestigde co-housing projecten en een andere groep van maximaal 60 losse verenigingen is geïnteresseerd in het vestigen van een co-housing gemeenschap. Deze groepen bevinden zich in verschillende fasen van het ontwikkelingsproces van een eigen project.<sup>28</sup>

### 2.6.2 De structuur van Co-housing

Co-housing gemeenschappen zijn opgericht door leden die overeenkomstige gemeenschappelijke doelstellingen hebben naast hun individuele levensovertuiging. In de gemeenschap staat het samenleven met andere bewoners centraal, maar tegelijkertijd streeft men naar een leefsituatie die iedere bewoner als nuttig ervaart. De leden hebben bewust voor het leven in een gemeenschap gekozen. Co-housing projecten zijn ontwikkeld en ontworpen om sociale contacten tussen bewoners te bevorderen en om een gevoel van cohesie tussen de leden te creëren.<sup>29</sup>

In een co-housing project heeft elk huishouden een eigen woning die compleet is uitgerust met woonkamer, keuken, slaapkamer(s), badkamer. In aanvulling hierop zijn er gemeenschappelijke ruimten aanwezig die kunnen worden benut voor vrijetijdsbesteding, zakelijke aangelegenheden en sociale activiteiten. Ook vergemakkelijken de gemeenschappelijke ruimtes gezamenlijke activiteiten zoals bijvoorbeeld het bereiden van gezamenlijke maaltijden. Andere voorzieningen zoals een wasserette, verwarming, voorraadkamers, logeerkamers en transport kunnen worden gedeeld door de bewoners.

---

<sup>28</sup> <http://www.cohousing.org.uk/>

<sup>29</sup> [http://www.vivariumtrust.co.uk/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7&Itemid=5](http://www.vivariumtrust.co.uk/index.php?option=com_content&view=article&id=7&Itemid=5)

Het ontwerp van het co-housing project is belangrijk voor de bewoners, omdat het de manier waarop bewoners met elkaar leven en omgaan in het dagelijks leven positief kan beïnvloeden. Een gemeenschappelijk gebouw met ruimtes die voor gezamenlijke activiteiten kunnen worden gebruikt, ligt vaak op een centrale plaats in het complex met daaromheen een grote gezamenlijke tuin. De zelfstandige woonhuizen liggen om dit centrale punt van de gemeenschap heen, waardoor sociale contacten worden gestimuleerd. Het parkeren van auto's gebeurt in veel gevallen buiten het woon- en leefbare gebied van de gemeenschap, om te voorkomen dat auto's een negatieve invloed hebben op de sociale interactie en de veiligheid van spelende kinderen (Bradford 2009).

Het gemeenschappelijke gebouw wordt door de leden van de gemeenschap gebruikt als verlengstuk van hun leefruimte. Speciale groepsevenementen of activiteiten worden in deze ruimte georganiseerd, maar ook bevat het gebouw altijd een keuken en eetkamer, zodat er gezamenlijke maaltijden kunnen plaatsvinden. Deze gezamenlijke maaltijden zijn een middel om de gemeenschap bij elkaar te houden. Er zijn vaak nog andere ruimtes die met elkaar gedeeld worden, zoals een wasserij, kinderkamers, klaslokalen, kamers voor muziek en ambachten, een bibliotheek.

Ook het bestuur van de gemeenschap is van belang. Alle co-housing gemeenschappen gebruiken een vorm van consensus, wat wil zeggen dat beslissingen vrijwel unaniem worden genomen. Er wordt ook bijzondere aandacht geschonken aan het niet-gewelddadig oplossen van eventuele conflicten.

### **2.6.3 Beheer van Co-housing**

Co-housing biedt de mogelijkheid om onafhankelijk te wonen in een actieve omgeving van een gemeenschap. Bewoners kiezen voor deze manier van leven, omdat zij zich aangetrokken voelen door de manier van samenleven met burens, maar tegelijkertijd ook onafhankelijk te blijven en verantwoordelijk voor eigen leven. Het gehele project, vanaf het begin, ontwerp, planning, realisatie en ontwikkeling, tot aan de lopende gebeurtenissen, staat onder toezicht en wordt beheerd door de leden zelf. De leden werken samen en zetten zich geheel in om hun project te ontwikkelen en beheren.

Het sociaal en fysiek beheer in een co-housing gemeenschap wordt door de bewoners zelf georganiseerd, waardoor de bewoners dit naar eigen idealen kunnen invullen. Deze vorm van leven biedt bewoners de mogelijkheid om de controle over hun eigen leven te bewaren door zich compleet in te zetten voor de groep.

Het co-housing project is een vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en is eigenaar van alle grond en gebouwen. De huurders van het project zijn bestuurders van de vennootschap en alle huurders betalen in de vorm van maandelijkse bijdragen mee aan de onderhoudskosten van het project. Duidelijkheid omtrent de juridische vorm van het project vindt men erg belangrijk, bijvoorbeeld wanneer leden niet voldoen aan hun (financiële) verplichtingen.

Belangrijke beslissingen met betrekking tot de gemeenschap worden door de leden gemaakt tijdens zogenoemde hoofdgroep-bijeenkomsten. Bij voorkeur worden besluiten bij consensus genomen. Voor kleinere beslissingen zijn commissies opgericht die een specifiek onderwerp behandelen. Deze commissies hebben een informerende functie richting de hoofdgroep tijdens bijeenkomsten.<sup>30</sup>

De gemeenschap neemt ook deel aan de planning, het ontwerp en de uitvoering van het dagelijks lopende beheer. Dit beheer bestaat uit het beheer van de gemeenschappelijke ruimtes en particuliere woonruimtes, het beheer van het budget van de gemeenschap, de verbonden die zijn gesloten met andere partijen, de statuten, en het beheer van formele operationele overeenkomsten en doorlopend beheer en onderhoud van zowel de sociale als de fysieke gemeenschap.

Goede faciliteiten zijn een stimulans voor bewoners om deel te nemen aan groepsactiviteiten zoals gezamenlijk avondeten. Ook de heterogene indeling van clusters kan een positief effect hebben op de sociale integratie binnen een gemeenschap. Dat wil zeggen dat een cluster niet alleen bestaat uit gezinnen met kinderen, of alleen ouderen, maar dat er een evenwichtige verdeling is over de woongroepen.<sup>31</sup>

#### Co-housing voor oudere mensen

Onderzoek heeft aangetoond dat de huidige woningmarkt in het Verenigd Koninkrijk in de vorm van beschikbare opties voor 50-plussers niet altijd voldoen aan de wensen van steeds actiever ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig en onafhankelijk willen blijven wonen. De traditionele keuzes, zoals het verblijf in de gezinswoning, het inwonen bij volwassen geworden kinderen, of geplaatst worden in residentiële zorg zijn niet meer aantrekkelijk en bovendien niet in voldoende mate beschikbaar.

Steeds meer alleenstaande 50-plussers, maar ook koppels, zijn op zoek naar geschikte en betaalbare accommodaties die de actieve levensstijl en sociale binding mogelijk maakt. Momenteel zijn er weinig tot geen geschikte woningen beschikbaar voor oudere mensen.

Voor ouderen is een co-housing project aantrekkelijk als deze voldoet aan een aantal voorwaarden. Zo is het van belang dat men zekerheid en wederzijdse ondersteuning kan vinden met leeftijdsgenoten. Bewoners zoeken gezelschap, een gevoel van verbondenheid en samenhang.

Co-housing biedt ouderen de mogelijkheid om keuzes te maken die hun levensstijl in de toekomst zal passen. Mensen kunnen nu hun eigen keuzes maken in plaats van te wachten tot de gezondheid en andere vaardigheden afnemen, waardoor besluiten namens hen door anderen gemaakt moeten worden.

In zowel Denemarken als Nederland is co-housing voor ouderen opgenomen als een optie in het nationale huisvestingsbeleid. In het Verenigd Koninkrijk heeft de OWCH (Older Women Co-Housing) in London erkend dat er speciale relevantie en aandacht voor co-housing voor 50-plussers wenselijk is.<sup>32</sup>

---

<sup>30</sup> <http://www.cohousing.org.uk/node/15>

<sup>31</sup> <http://www.cohousing.org.uk/community-project>

<sup>32</sup> <http://www.cohousing.org.uk/node/141>



## 2.7 Conclusie

De conclusie die getrokken kan worden is dat er vijf woonvormen zijn die van elkaar kunnen worden onderscheiden op de manier waarop het sociaal en fysiek beheer is georganiseerd. De woonvormen tonen enkele overeenkomsten met elkaar, maar er zijn ook duidelijke verschillen tussen de woonvormen.

Een VvE is een rechtspersoon dat de belangen behartigt van de bewoners en zorgt voor het beheer en onderhoud van het wooncomplex. Het fysiek beheer kan door de VvE zelf worden uitgevoerd of door een gespecialiseerde VvE-beheerder. Sociaal beheer gebeurt door verschillende commissies die in het leven zijn geroepen voor specifieke onderdelen.

In gemengde complexen kunnen de ongelijke belangen voor problemen zorgen, want huurders willen meebeslissen over belangrijke zaken en kopers willen niet alleen voor kosten aan gemeenschappelijke voorzieningen opdraaien. Bij coöperatieve appartementen kopen alle bewoners zich in het collectieve bezit in waardoor zij allemaal voor een deel eigenaar zijn en dus directe zeggenschap hebben over het bezit. Hierdoor worden problemen omtrent ongelijke belangen tussen bewoners worden voorkomen.

Overeenkomsten zien we tussen centraal wonen, co-housing in het Verenigd Koninkrijk en woongemeenschappen in Duitsland, in de vorm van betrokkenheid van bewoners met elkaar en de manier van leven naar een bepaald ideaal. De sociale betrokkenheid van de bewoners maakt het zelf beheer, zowel fysiek als sociaal, een logisch gevolg. Elk project heeft een bewonersvereniging waarin de bewoners hun belangen bundelen.

Door in groepen te gaan wonen kunnen ouderen elkaar hulp bieden waar nodig en actief met elkaar samen te leven, waardoor een veilige en sociale woonomgeving ontstaat waar mensen langer onafhankelijk kunnen blijven van externe zorg. Fysiek beheer kan door externe beheerders of de corporatie worden verzorgd.

In tabel 1 op de volgende pagina vindt u een overzicht met de overeenkomsten en verschillen tussen de woonvormen omtrent organisatievorm, structuur en beheervorm.

	<b>Organisatievorm</b>	<b>Structuur</b>	<b>Beheervorm</b>
<b>Vereniging van Eigenaars</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- rechtspersoon die het beheer en onderhoud van gemeenschappelijke gedeeltes van het wooncomplex verzorgt.</li> <li>- belangen behartigen van de eigenaars van de woningen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bestaat uit verschillende organen zoals de vergadering van eigenaren, het bestuur en commissies.</li> <li>- de ALV beslist over alle zaken die de vereniging aangaan.</li> <li>- het bestuur is het uitvoerende orgaan van de VvE.</li> <li>- commissies staan de ALV bij en ondersteunen het bestuur.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- fysiek beheer kan worden uitgevoerd door de VvE zelf of door een gespecialiseerde VvE-beheerder.</li> <li>- Er zijn vier soorten beheer: <ul style="list-style-type: none"> <li>- administratief beheer</li> <li>- financieel beheer</li> <li>- bouwkundig beheer</li> <li>- advies beheer</li> </ul> </li> <li>- sociaal beheer door commissies van VvE</li> </ul>
<b>Centraal wonen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de organisatievorm verschilt per centraal wonen project.</li> <li>- de meeste CW-projecten zijn aangesloten bij de LVCW.</li> <li>- het verenigingssecretariaat fungeert als algemeen informatiepunt.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorm van gemeenschappelijk wonen in een wooncomplex, waarbij ieder huishouden over een zelfstandige woning beschikt.</li> <li>- bewoners delen gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar.</li> <li>- veel CW-projecten zijn opgedeeld in clusters</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beheer van de gemeenschappelijke ruimtes is in handen van de bewonersvereniging, waarin de bewoners hun belangen bundelen.</li> <li>- verschillende commissies richten zich op verschillende belangen.</li> <li>- fysiek en sociaal beheer door bewoners zelf georganiseerd</li> </ul>
<b>Groepswonen voor ouderen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bewoners vormen samen een vereniging</li> <li>- leden dragen gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het woonproject.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorm van gemeenschappelijk wonen, waarbij iedere bewoner over een zelfstandige woning beschikt.</li> <li>- bewoners delen ten minste één gemeenschappelijke ruimte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beheer van de gemeenschappelijke ruimte(n) kan worden uitgevoerd door de bewoners zelf.</li> <li>- beheer kan worden uitgevoerd door een woningcorporatie of een gespecialiseerde beheerder.</li> </ul>
<b>Woongemeenschappen in Duitsland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- woongemeenschap is een non-profit vereniging.</li> <li>- organisatie vanuit initiatieven van bewoners.</li> <li>- coöperatief appartement om verschil in belangen tussen huurders en kopers te verkleinen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bewoners van een woongemeenschap hebben een sterke sociale betrokkenheid met elkaar.</li> <li>- bindende factoren dragen vaak een spirituele of religieuze inhoud.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- beheer wordt uitgevoerd door bewoners zelf.</li> <li>- besluitvorming gebeurt in samenspraak met alle leden in de maandelijkse ledenvergaderingen.</li> <li>- uitvoerend orgaan is de Raad van Bestuur</li> </ul>
<b>Co-housing in Engeland</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- organisatievorm verschilt per co-housing project.</li> <li>- toont overeenkomsten met centraal wonen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- vorm van gemeenschappelijk wonen in een wooncomplex, waarbij ieder huishouden over een zelfstandige woning beschikt.</li> <li>- bewoners delen gemeenschappelijke voorzieningen en ruimten met elkaar.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- het gehele project staat onder het beheer van de leden zelf.</li> <li>- bewoners bundelen hun belangen en zetten zich in voor de groep.</li> </ul>

## **H3. Kenmerken van woonvormen**

### **3.1 Inleiding**

De woonomgeving speelt een belangrijke rol bij het kiezen van een woning. Men huurt of koopt niet alleen een woning maar ook een woonomgeving. Wat de ene persoon een prettige omgeving vindt om te wonen, kan door een ander veel minder prettig worden ervaren. Voorkeuren van mensen voor de woonomgeving zijn daarmee een belangrijke invloed op de keuze voor een woning. Het is interessant om te onderzoeken hoe groot de invloed van verschillende kenmerken is. In hoofdstuk drie wordt een theoretische basis gegeven over fysieke kenmerken van de woning, fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken.

### **3.2 Kenmerken**

#### **3.2.1 Fysieke woningkenmerken**

Fysieke woningkenmerken zijn voor bewoners belangrijke kenmerken bij de keuze voor een woning. Naast het verschil tussen grondgebonden woningen en appartementen, is er ook een verschil tussen woningen in stedelijke of landelijke omgeving. Een grondgebonden woning is rechtstreeks toegankelijk op het straatniveau en heeft meestal een terras en/of tuin.

In zowel de stad als op het platteland zorgt meer inhoud en meer buitenruimte voor een hogere waardering van de woning. In stedelijke gebieden is deze meerwaarde echter drie keer zo hoog als voor landelijk gelegen woningen, omdat landelijke woningen veelal omgeven zijn door een grotere hoeveelheid aan groen en open ruimte. Dit wordt als compensatie gezien voor een kleinere omvang van de private buitenruimte. In steden wordt de private buitenruimte veel hoger gewaardeerd.

Over de bouwperiode zien we verschillen tussen stedelijk wonen en landelijk wonen. In stedelijke gebieden worden vooroorlogse woningen hoger gewaardeerd ten opzichte van woningen die gebouwd zijn in de periode 1971-1990. In landelijke gebieden is dit veel minder het geval. Woningen op het platteland, gebouwd voor 1970 zijn over het algemeen van een slechtere kwaliteit dan recenter gebouwde woningen (Van Dam, 2002) en worden ook minder gewaardeerd. Voor appartementen is het beeld weer anders. Zowel voor appartementen in stedelijke als in landelijke omgevingen geldt dat nieuwe appartementen (gebouwd na 1991) beter worden gewaardeerd, net als appartementen gebouwd voor 1905. Appartementen gebouwd vlak voor de Tweede Wereldoorlog en in de periode erna kenmerken zich, waarschijnlijk vanwege een slechtere bouwkwaliteit, door een lagere waardering. Zowel voor appartementen als voor grondgebonden woningen geldt in elk geval een duidelijke meerwaarde van woningen gebouwd na 1990 (Visser, 2006).

Voor appartementen geldt dat de aanwezigheid van een tuin hoog wordt gewaardeerd, met name in stedelijke gebieden. Een appartement in een stedelijke omgeving wordt beter gewaardeerd dan een appartement in een landelijke omgeving (Visser & Van Dam, 2006).

Ook de aanwezigheid van een garage wordt hoger gewaardeerd in stedelijke gebieden, aangezien een eigen garage een schaarser goed is in de stad dan op het platteland.

Door onderscheid te maken tussen landelijke- en stedelijke woonomgevingen wordt een deel van het locatie-effect zichtbaar: de meerwaarde van verschillende woningkenmerken zijn verschillend voor woningen in stedelijk en landelijk gebied.

### **3.2.2 Fysieke omgevingskenmerken**

Uit woonwensenonderzoek van Heins (2002); Van Dam et al. (2003); Wassenberg et al. (1994) blijkt dat groen en water kenmerken zijn waar woonconsumenten veel waardering voor hebben. Over het algemeen hebben open (groene) ruimte, water en verschillende landschapstypen een positief effect op de waardering van de woning. Uit het eerdergenoemde woonwensenonderzoek komt een sterke voorkeur naar voren voor groene, ruime en rustige woonomgevingen.

Een aantrekkelijke woonomgeving wordt veelal geassocieerd met een groene woonomgeving. Bomen, parken en plantsoenen hebben veel waarde voor de leefbaarheid van de omgeving en wordt door bewoners vaak genoemd als kenmerken van een prettige woon- en leefomgeving (Orland et al. 1992; More et al. 1988).

De meerwaarde van groene woonomgevingskenmerken is onder andere een prettig uitzicht, een rustgevend gevoel, en plezier beleven aan de omgeving door er te wandelen of gebruik te maken van de aanwezige recreatieve faciliteiten.

Luttik & Zijlstra (1997) kwamen in hun vervolgonderzoek tot vergelijkbare resultaten. De belangrijkste conclusie die uit het onderzoek naar voren kwam, is dat waterpartijen een grote meerwaarde voor een woning zijn. Dit geldt voor woningen waarvan de tuin grenst aan water dat in verbinding staat met een recreatieplas. Ook het wonen in de nabije omgeving van een bos of met uitzicht op een open groene ruimte wordt zeer positief gewaardeerd.

Een negatieve invloed op de waardering van de woonomgeving hebben bedrijventerreinen in de buurt van de woning. Dit geldt voor zowel het stedelijk als het landelijke gebied.

### **3.2.3 Sociale omgevingskenmerken**

De invloed van sociale kenmerken van de woonomgeving op de waardering van een woning is niet eenvoudig te onderzoeken. Het betreft hier namelijk kenmerken die moeilijk te operationaliseren zijn.

De waardering van een woning hangt negatief samen met de sociale status van de buurt en het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt. Onderzoeken naar de invloed van etniciteit op de waardering van woonomgevingen zijn schaars vanwege de politieke en maatschappelijke gevoeligheid van dit thema (Archer et al., 1996).

Rose-Ackermann (1975) stelt dat het grootste negatieve effect op de waardering van bewoners van de buurt, optreedt in buurten die snel veranderen qua etnische samenstelling (meer immigranten). Uit woonwensen- en woningbehoefteonderzoek in Nederland en de Verenigde Staten blijkt dat mensen niet graag in een buurt willen wonen waarin veel allochtonen wonen; en als ze er al wonen dat ze

graag zouden willen verhuizen. Dit geldt zowel voor autochtone als voor allochtone bewoners (Bolt 2001; Clark 1991; Van Ham & Feijten 2005).

Woningen die in omgevingen staan met een lagere sociale status worden minder positief gewaardeerd en in stedelijke omgevingen zijn sociale omgevingskenmerken van veel groter belang dan op het platteland. Heeft een wijk of buurt een slecht imago, dan doet het er niet zoveel toe of dat imago terecht is of niet. Ook al verkeert de woning in een goede staat, toch wordt de woning vanwege de buurt minder gewaardeerd dan woningen in een buurt met een hogere sociale status (Visser & Van Dam, 2006).

De (gepercipieerde) veiligheid in de buurt is een van de omgevingskenmerken waar mensen naar kijken wanneer ze een woning willen kopen. Amerikaans onderzoek heeft aangetoond dat een groter aantal misdrijven in de buurt inderdaad zorgt voor een significant lagere woningprijs (Glaeser et al. 2004).

Marlet & Van Woerkens (2004) gingen na of dat negatieve effect ook voor de stad Utrecht gold en zij toonden aan dat het aantal geweldsmisdrijven een negatieve invloed is op de waardering van woningen: hoe meer geweldsmisdrijven in de buurt, hoe lager de waardering van de woning. Ze concludeerden dat Nederlandse huishoudens inderdaad rekening houden met de mate van veiligheid in een bepaalde buurt van een stad.

### **3.2.4 Functionele omgevingskenmerken**

Functionele woonomgevingskenmerken geven een indicatie van welk belang bewoners hechten aan bijvoorbeeld de toegang en afstand tot snelwegen, de aanwezigheid van openbaar vervoer, allerlei voorzieningen (zoals scholen en winkels) en werkgelegenheid.

In Nederland is de invloed van functionele woonomgevingskenmerken op de waardering van een woning niet of nauwelijks onderzocht. Studies in het Verenigd Koninkrijk, Japan en Canada hebben twee belangrijke variabelen opgeleverd. Ten eerste de afstand tot een station of halte en ten tweede de frequentie van het openbaar vervoer. Effecten kunnen zowel positief als negatief zijn. Korte afstand tot openbaar vervoer wordt positief gewaardeerd in London en Hong Kong, maar een zeer korte afstand tot een snelweg, station of bushalte leidt tot een lagere waardering vanwege de grote geluidsoverlast en luchtvervuiling. So et al (1997) kwamen tot de conclusie dat de invloed van openbaar vervoer mogelijkheden verschilt per huishoudtype. Zo waarderen middelhoge inkomens openbaar vervoersmogelijkheden anders dan andere inkomensgroepen. Ook de frequentie van voorzieningen blijkt een belangrijke rol te spelen; hoe vaker de bus rijdt, des te beter.

Een goede bereikbaarheid van het stadscentrum, winkelcentra, treinstations, parken en plantsoenen en recreatieve gebieden zijn belangrijke functionele kenmerken van de woonomgeving (Miller et al, 1982). Zowel in tijd als in afstand over de weg bleek toegang tot het werk ook een belangrijke factor in de woonlocatiekeuze van consumenten.

De nabijheid van een autosnelweg wordt als positief gezien voor woningen in landelijke gebieden, omdat hiermee de bereikbaarheid wordt vergroot. In steden ziet men liever geen autosnelweg in de buurt in verband met geluidsoverlast en stank. Voor andere functionele omgevingskenmerken geldt dat hoe verder de voorzieningen van de buurt vandaan liggen, des te lager wordt een woning gewaardeerd. We zien dus dat bewoners voorzieningen die binnen korte afstand van de woning liggen, hoog waarderen.

### **3.3 Conclusie**

Naast de fysieke kenmerken van een woning zelf, zoals grootte en indeling, zijn kenmerken van de omgeving van de woning een belangrijke invloed op de waardering van woningen. Hierbij gaat het vooral over de sociale omgevingskenmerken, zoals de status van de buurt, en functionele omgevingskenmerken, zoals werkgelegenheid en de toegang en afstand tot snelwegen. Fysieke omgevingskenmerken spelen een minder belangrijke rol, hoewel sommige omgevingskenmerken, zoals groenvoorziening in de omgeving, wel positief worden gewaardeerd.

## H4. Data & Methoden

In hoofdstuk vier volgt een beschrijving van de onderzoeksmethoden die in het onderzoek zijn gebruikt. In paragraaf 4.1 vindt u de methode die is toegepast voor de theoretische verkenning en in paragraaf 4.2 worden de methoden van onderzoek van de internetsurvey en de interviews beschreven.

### 4.1 Theoretische verkenning

De theoretische verkenning heeft plaatsgevonden in de vorm van verzameling van informatie op het internet over de eerder genoemde verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer. Websites van verschillende organisaties zijn geraadpleegd om tot een brede basis van informatie te komen. Paragraaf 2.2 over Vereniging van Eigenaars is geschreven op basis van informatie van verschillende dienstverlenende websites voor VvE's. VvE Diensten Nederland legt zich volledig toe op professioneel beheer van VvE's. Vereniging Eigen Huis behartigt de belangen van alle Nederlandse eigenwoningbezitters en helpt leden met passende diensten. VvE bestuurder is een platform van en voor Vereniging van Eigenaren en zet zich in voor het optimale resultaat voor VvE's. Vereniging beheer is een onafhankelijke marktpartij en verricht uitsluitend beheer/bestuursdiensten voor VvE's.

Omslag is een online servicepunt met praktische informatie voor ieder die wil wonen en leven in een ecologische en meer sociale omgeving, in een duurzaam huis, in een woongroep of leefgemeenschap. De LVCW is de landelijke vereniging centraal wonen, en op deze website is van alles te vinden over centraal wonen. Ook zijn er websites van verschillende centraal wonen projecten geraadpleegd, zoals die van centraal wonen Wageningen, van de Wandelmeent in Hilversum en van Strijp in Eindhoven.

Het online servicepunt Omslag is ook geraadpleegd voor informatie over groepswonen voor ouderen, evenals de website van de landelijke vereniging groepswonen voor ouderen (LVGO). De portal Utrecht Wonen.nl biedt veel informatie over wonen en leefbaarheid in Utrecht en landelijke ontwikkelingen die daarvoor van belang zijn. Hun doel is om met name voor bewoners(organisaties) zo veel mogelijk relevante informatie toegankelijk te maken. Het is een initiatief van *Stade Advies*, bureau voor maatschappelijke ontwikkeling. Kenniscentrum Anders, Actief en Duurzaam wonen biedt informatie over alternatieve woonvormen voor senioren. De Abbey Field Society komt uit het Verenigd Koninkrijk en wil haar ervaringen op het gebied van huisvesting voor eenzame, steun behoevende ouderen delen met geïnteresseerde groeperingen in andere landen.

Lebensgarten Steyerberg heeft een website met interessante informatie over het project en deze informatie is gebruikt voor de beschrijving van woongemeenschappen in Duitsland. Ook een algemene website over *genossenschaftwohnungen* is geraadpleegd in de theoretische verkenning.



Voor paragraaf 2.6 over co-housing in Engeland is de website van het co-housing netwerk in Engeland bezocht, wat waardevolle informatie heeft opgeleverd voor de verslaglegging. Vivarium is een organisatie die voorlichting over de ontwikkeling en werking van co-housing-projecten en de sociale winstpunten die in de vorm van co-housing gemaakt kunnen worden te verbeteren. Ook gaat er speciale aandacht naar de speciale woonwensen van oudere mensen en worden ontwikkelingen in co-housing-projecten ondersteund.

## **4.2 Internetsurvey en interviews**

In dit onderzoek heeft er een internetsurvey plaatsgevonden onder het klantenpanel van Woonbedrijf ieder1 en er hebben interviews plaatsgevonden. Deze twee soorten van onderzoek zijn gedaan na de theoretische verkenning in de vorm van een literatuurstudie.

### **4.2.1 Internetsurvey**

De internetsurvey heeft plaatsgevonden bij het klantenpanel ieder1Wijzer, dat is een initiatief van Woonbedrijf ieder1. Woonbedrijf ieder1 vindt het belangrijk de mening van haar klanten te weten. Ongeveer vijf maal per jaar worden panelleden per e-mail uitgenodigd om op internet een vragenlijst in te vullen

Het klantenpanel bestaat uit klanten die actief willen meedenken over diensten van Woonbedrijf ieder1. Over toekomstige voorzieningen in de woning of bijvoorbeeld de indeling van nieuw te bouwen woningen wordt naar de mening van het klantenpanel gevraagd. Met de uitkomsten uit het onderzoek kan Woonbedrijf ieder1 beter inspelen op de wensen en behoeften van haar (toekomstige) klanten.

De vragenlijst die aan de leden van het klantenpanel is voorgelegd in dit onderzoek is toegevoegd aan het verslag in bijlage I.

### **4.2.2 Beschrijving respondenten internetsurvey**

Het klantenpanel van Woonbedrijf ieder1 bestaat uit 196 personen. Er is een uitnodigingsmail verstuurd waarin de leden van het klantenpanel werden uitgenodigd om deel te nemen aan het onderzoek en tien dagen later is een herinneringsmail gestuurd. Aan het onderzoek hebben 60 respondenten deelgenomen en dat is een respons van 30,6% en dat is een normale respons. De 60 respondenten zijn verdeeld over 28 mannen en 32 vrouwen. De leeftijd van de respondenten ligt tussen de 22 jaar en 76 jaar. De leeftijdsverdeling van de respondenten is te zien in tabel 2. Vier respondenten zijn 30 jaar of jonger, ruim twee derde van de respondenten heeft een leeftijd tussen de 31 en 60 jaar oud en bijna een kwart is 61 jaar of ouder.



**Tabel 2: leeftijd respondenten**

Leeftijd	Aantal respondenten
21 - 30	4
31 - 40	14
41 - 50	15
51 - 60	13
61 - 70	7
71 - 80	7

Het opleidingsniveau van de respondenten is als volgt verdeeld. Eén persoon (1,7%) heeft alleen de basisschool afgerond, 8,3% MAVO, 6,7% HAVO, 3,3% VWO, 31,7% MBO, 33,3% HBO en 6,7% heeft een wetenschappelijke opleiding afgerond. De overige 8,3% hebben een andere opleiding afgerond, namelijk ULO, huishoudschool, LHNO en de zeevaartschool.

Van de respondenten is gevraagd hoe de huidige situatie van het huishouden eruit ziet. Dat wil zeggen uit hoeveel volwassenen en kinderen het huishouden bestaat dat in dezelfde woning woont. In tabel 3 is die situatie van de 60 respondenten te zien. Deze kunt u als volgt lezen: Van de 32 respondenten die in een huishouden wonen die uit één volwassene bestaat, hebben 26 respondenten geen kinderen, vier respondenten hebben één kind, en twee respondenten hebben twee kinderen. Van de 25 respondenten die in een huishouden wonen die uit twee volwassenen bestaat, hebben 19 respondenten geen kinderen, vijf respondenten hebben één kind en een respondent heeft twee kinderen. Van de drie respondenten waarvan het huishouden bestaat uit meer dan twee volwassenen, heeft een respondent één kind, een respondent heeft twee kinderen en een respondent heeft drie kinderen.

**Tabel 3: Situatie huishouden**

# volwassenen \ # kinderen	1	2	>2	
0	26	19	0	
1	4	5	1	
2	2	1	1	
3	0	0	1	
Totaal:	32	25	3	60

De respondenten wonen niet allemaal in de zelfde soort woning. In welke soort woning de respondenten wonen is te zien in tabel 4. Van de respondenten die *Anders* hebben ingevuld, woont één respondent in een bovenwoning, één in een maisonnetteflatwoning en twee respondenten wonen in een seniorenwoning.

**Tabel 4: Type woningen**

Soort woning	Aantal
Appartement/ flat	42
Rijtjeshuis	10
Hoekwoning	4
Anders	4

### 4.2.3 Interviews

De interviews zijn afgenomen bij twee vak experts, te weten een makelaar en een architect die allebei werkzaam zijn in de regio Deventer. Om de anonimiteit van de respondenten te respecteren zullen deze worden aangeduid met meneer A en meneer B. Beide experts zijn geïnterviewd waarin het uitgangspunt was, dat beiden vanuit hun expertise, ervaring en positie op de markt antwoord konden geven op de gestelde vragen. Het interviewschema is bijgevoegd in bijlage II en heeft een ongestructureerd karakter. Dat wil zeggen dat er een aantal open beginvragen zijn gesteld waarop is doorgevraagd, zodat er een volledig en duidelijk beeld van de meningen en ervaringen van de geïnterviewde experts is verkregen. Er is gekozen voor een ongestructureerd interview omdat op deze manier de geïnterviewde niet wordt beperkt in de beantwoording van de vragen.

### 4.2.4 Beschrijving respondenten interviews

Meneer A is makelaar bij Adfinis makelaars in Deventer. In het jaar 1999 is dhr. A begonnen in de makelaardij met een stage bij Eggink Maalderink, waar hij het vak makelaardij heeft geleerd. In 2005 is meneer A overgestapt naar Adfinis, een kantoor dat door een oud collega was opgestart, en heeft zich in 2009 ingekocht in het bedrijf, waardoor hij nu voor 50% eigenaar is van het bedrijf. De andere 50% van het bedrijf zijn in het bezit van zijn bedrijfspartner.

Naast het makelaarskantoor is er nog een apart hypotheek en verzekeringskantoor Adfinis, maar dit zijn wel twee verschillende BV's. De dagelijkse werkzaamheden van meneer A zijn volledig gericht op de makelaardij, waarbij ook naar de toekomst wordt gekeken. Productontwikkeling, innoveren en mogelijkheden om met de markt mee te gaan zijn hier voorbeelden van.

Meneer B is afgestudeerd aan de universiteit van Delft op volkshuisvesting, met de specialisatie vraag en aanbod van de volkshuisvesting. Ongeveer 47 jaar geleden is meneer B een zelfstandige eenmanszaak begonnen en is doorgroeid onder de naam Versnel en partners, architecten en ingenieurs (VPAI). Tot twee jaar geleden is het bureau gestaag blijven groeien tot rond de 32 werknemers totaal, maar op dit moment zijn er dertien werknemers actief, onderverdeeld onder twee bureaus. Aan de ene kant het architectenbureau met drie werknemers en aan de andere kant het ingenieursbureau dat bestaat uit tien werknemers. Per project werken de twee bureaus volgens duidelijke afspraken samen. VPAI is voornamelijk gericht op het ontwerpen van bedrijfspanden, maar heeft af en toe ook opdrachten in de woningbouw of renovatieprojecten. Meneer B is geïnterviewd met als reden zijn kennis en jarenlange ervaring als architect in de regio Deventer.

## H5. Resultaten

### 5.1 Resultaten internetsurvey (1)

Zowel kenmerken van de woning zelf als omgevingskenmerken zijn voor mensen belangrijke factoren bij de waardering van een woning. In deze paragraaf worden de woonvoorkeuren van de respondenten besproken voor zowel de omgeving als de woning zelf.

Als we in de eerste plaats kijken naar specifieke eigenschappen van een woning zijn er een aantal kenmerken te onderscheiden waar mensen een duidelijke voorkeur voor hebben. Meer dan 95 procent van de respondenten vindt de onderhoudskundige staat van een woning zeer belangrijk. Ook de indeling van de woning wordt door bijna 90 procent erg belangrijk bevonden. Twee kenmerken die op elkaar aansluiten zijn ten eerste veel woon- en leefruimte en ten tweede een ruimtelijk gevoel in de woning. Beide kenmerken vindt meer dan 85 procent van de respondenten zeer belangrijk aan een woning. Ook meer dan 85 procent vindt het belangrijk hoe de woning eruit ziet, wat vrij logisch lijkt, want mensen wonen liever in een mooi huis dan in een minder mooi huis. Exact 75 procent van de respondenten vindt het uitzicht van een woning een belangrijk kenmerk, want men kijkt graag naar buiten vanuit de woning. Het aantal kamers van een woning en originele bouwelementen worden gemiddeld belangrijk tot belangrijk bevonden door de respondenten.

Andere kenmerken vindt men niet heel belangrijk maar ook niet onbelangrijk, zoals de bouwperiode van een woning. Minder dan een derde van de respondenten vindt de bouwperiode een belangrijk kenmerk, bijna de helft vindt het niet onbelangrijk maar ook niet belangrijk en 20 procent vindt de bouwperiode niet belangrijk. Ook de aanwezigheid van een grote tuin en een garage zijn geen duidelijk belangrijke kenmerken van een woning. Slechts 15 procent vindt een tuin belangrijk en iets meer dan een kwart van de respondenten vindt een garage een belangrijk kenmerk van een woning. In tabel 5 zijn de percentages te zien voor elk kenmerk van een woning.

Tabel 5: Kenmerken woning (in %)

	Vrij tot zeer belangrijk	Niet belangrijk – niet onbelangrijk	Minder tot helemaal niet belangrijk	Weet niet – geen mening
Onderhoudskundige staat	96.7	3.3	0	
Indeling v/e woning	88.4	11.6	0	
Hoe de woning eruit ziet	86.7	13.3	0	
Ruimtelijk gevoel	86.7	10	3.3	
Veel leef- en woonruimte	85	15	0	
Uitzicht	75	25	0	
Aantal kamers v/e woning	48.3	50	1.7	
Originele bouwelementen	41.6	50	6.7	1.7
Bouwperiode	30	46.7	20	3.3
Aanwezigheid v/e garage	26.7	45	28.3	
Aanwezigheid v/e grote tuin	15	55	16.7	3.3

In de tweede plaats is er gekeken naar de eigenschappen van de woonomgeving van de woning en welke kenmerken men al dan niet belangrijk vindt. Van deze omgevingskenmerken is een zelfde tabel gemaakt met de exacte percentages per kenmerk.

Voldoende groenvoorziening in de omgeving wordt door meer dan driekwart van de respondenten belangrijk bevonden. Mensen willen graag een park of plantsoen in de buurt waar men op een recreatieve wijze van kan genieten. De sociale status van de buurt is ook erg belangrijk voor 75 procent van de respondenten. Andere kenmerken van de woonomgeving die als zeer belangrijk worden gezien zijn winkels en horecagelegenheden, een ruimtelijke woonomgeving en de aanwezigheid van openbaar vervoer. Driekwart van de respondenten vindt de aanwezigheid van winkels en horeca in de buurt erg belangrijk, omdat zij voor dagelijkse boodschappen niet te ver en te lang willen reizen. Iets meer dan 73 procent geeft aan graag in een ruimtelijke omgeving te wonen. Bijna 70 procent vindt een bushalte of treinstation in de nabije omgeving erg belangrijk, dit vergroot immers de mobiliteit en bereikbare omgeving voor bewoners.

Bijna 60 procent van de respondenten geeft aan het belangrijk te vinden om in een veilige, kindvriendelijke buurt te wonen en men vindt sociaal contact met buurtbewoners vrij belangrijk. Slechts 6,7 procent hecht weinig tot geen waarde aan sociaal contact met buurtbewoners en 10 procent vindt het niet belangrijk of de buurt veilig en kindvriendelijk is.

Kenmerken van een woonomgeving die men minder belangrijk vindt, zijn de hoeveelheid hoogbouw, het aantal niet-Westerse allochtonen, een snelweg in de buurt, een basisschool en werkgelegenheid. De hoeveelheid hoogbouw in de woonomgeving vindt 38,8 procent wel belangrijk, maar meer dan de helft van de respondenten (53,3%) vindt het niet bovengemiddeld belangrijk. Het zelfde kunnen we concluderen voor een snelweg in de buurt, want 55 procent vindt dit kenmerk gemiddeld belangrijk en slechts 28 procent van de respondenten vindt een snelweg in de buurt wel erg belangrijk.

De kenmerken basisschool, werkgelegenheid en het aantal niet-Westerse allochtonen in de buurt vindt iets minder dan de helft van de respondenten gemiddeld belangrijk. Men vindt deze kenmerken niet duidelijk onbelangrijk en ook niet duidelijk belangrijk. In tabel 6 zijn de exacte percentages te zien.

**Tabel 6: Kenmerken woonomgeving (in %)**

	Vrij tot zeer belangrijk	Niet belangrijk – niet onbelangrijk	Minder tot helemaal niet belangrijk	Weet niet – geen mening
Voldoende groenvoorziening	76.7	18.3	5	
Sociale status	75	33.3	1.7	
Winkels & horecagelegenheid	75	21.7	3.3	
Ruimtelijke woonomgeving	73.3	26.7	0	
Aanwezigheid openbaar vervoer	68.3	30	1.7	
Contact met buurtbewoners	58.3	35	6.7	
Veilig & kindvriendelijk	56.6	31.7	10	1.7
Weinig hoogbouw	38.3	53.3	6.7	1.7
Werkgelegenheid	36.7	48.3	15	
Aantal niet westerse allochtonen	36.7	48.3	15	
Snelweg in de buurt	28.3	55	16.7	
Basisschool	26.7	16.7	26.7	1.7

In de enquête is een korte beschrijving gegeven van de duurzame woonwijk De Kersentuin in Utrecht, als introductie op een algemene vraag of mensen bepaalde voorzieningen met buurtbewoners zouden willen delen. Deze introductie had als functie respondenten te laten nadenken over een woonvorm waarbij men naast een zelfstandige woning, andere voorzieningen met elkaar deelt. Uit deze algemene vraag of men voorzieningen met buurtbewoners zou willen delen, zijn een aantal duidelijke resultaten naar voren gekomen.

Een speeltoestel voor kinderen is een voorziening die men wel met buurtbewoners wil delen, net als parkeergelegenheid en een fietsenberging. Dit lag in lijn der verwachting, omdat deze voorzieningen in de praktijk vrijwel overal worden gedeeld. Ook 'greenwheels', een auto die men kan huren wanneer nodig, en een grote gezamenlijke tuin wil men wel delen met buurtbewoners. Een reden dat men juist deze voorzieningen wel zou willen delen met buurtbewoners is dat geen van deze voorzieningen een meerwaarde vormen als deze niet zouden worden gedeeld. Men heeft dus geen bezwaar tegen het delen van deze voorzieningen, omdat ze weinig tot geen invloed hebben op de zelfstandigheid en dus de privacy van bewoners.

Als we dit vergelijken met voorzieningen die men niet wil delen met buurtbewoners, zoals een woonkamer & keuken, wasmachine & droger en een logeerkamer, valt het op dat deze voorzieningen de privacy van bewoners meer beperken. Hieruit kan worden afgeleid dat bewoners best wel voorzieningen willen delen met buurtbewoners, mits het geen beperking van de privacy of zelfstandigheid van bewoners zelf betekent. Mogelijk heeft de vraagstelling in de enquête geleid tot deze resultaten, want als de respondenten een beter inzicht zouden hebben in de situatie was er wellicht ook op een andere manier op de vraag geantwoord. Als er in de vraagstelling nog duidelijker was beschreven dat het om extra voorzieningen gaat naast de individuele woonvoorzieningen, dan zouden de resultaten van deze vraag naar verwachting anders zijn, namelijk dat meer mensen voorzieningen wel willen delen. In tabel 7 vindt u het overzicht.

**Tabel 7: Voorzieningen delen (in %)**

Voorziening	Wel delen	Niet delen
Speeltoestel voor kinderen	98.3	1.7
Parkeergelegenheid	93.3	6.7
Fietsenberging	80	20
Greenwheels	76.7	23.3
Grote tuin	73.3	26.7
Hobbyruimte	63.3	36.7
Bergruimte	35	65
Wasmachine & droger	23.3	76.7
Logeerkamer	20	80
Woonkamer & keuken	1.7	98.3

## 5.2 Resultaten internetsurvey (2)

Het eerste gedeelte van de enquête is nu geanalyseerd. In het tweede gedeelte van de enquête zijn er bij elke vraag een foto en een beschrijving van een situatie gegeven. Bij deze voorbeelden zijn vervolgens een aantal vragen gesteld en deze worden in deze paragraaf geanalyseerd.

Na het zien van een foto van een gezamenlijke woonkamer met daarbij een keuken is er positiever gereageerd op het delen van deze extra woonkamer met medebewoners. Zoals eerder beschreven was vrijwel iedereen tegen het delen van een woonkamer en keuken, maar na dit voorbeeld staat 38,3 procent van de respondenten er positief tegenover. Een kwart van de respondenten zou een maandelijkse bijdrage willen betalen om gebruik te kunnen maken van de woonkamer. Op de vraag of de aanwezigheid van een gezamenlijke woonkamer een reden is om in een bepaalde woning te gaan wonen antwoord slechts 16,7 procent bevestigend. De overige 83,3 procent vindt deze voorziening geen reden om in een bepaalde woning te wonen. Als motivatie gaven veel respondenten daarbij aan dat zij te veel op hun privacy zijn gericht en dat zij deze gezamenlijke woonkamer niet zullen gebruiken.

De volgende situatie betreft een woongebouw waarin een ruimte is met wasmachines die voor gemeenschappelijk gebruik zijn voor de bewoners. Het idee van gemeenschappelijke wasmachines vindt 38,3 procent positief en 61,7 procent negatief. Ongeveer de helft van de respondenten denkt dat het delen van wasmachines besparingen zal opleveren, de andere helft niet. Bijna 80 procent vindt gemeenschappelijke wasmachines geen reden om in een bepaalde woning te gaan wonen. Een enkeling ziet alleen maar voordelen mits er goede afspraken worden gemaakt, maar het grootste deel van de respondenten vindt het onpraktisch, onhygiënisch, te veel gedoe en geregeld bij problemen. Men beschikt over het algemeen liever over eigen huishoudelijke apparatuur.

Het volgende voorbeeld gaat over een woongebouw met appartementen waarbij elke woning over een klein balkon beschikt, maar daarnaast is er een grote gezamenlijke binnentuin aanwezig die de bewoners met elkaar delen. Meer dan driekwart van de respondenten vindt de gezamenlijke binnentuin positief en iets meer dan de helft van de respondenten (56,7%) heeft er geen problemen mee om een maandelijkse bijdrage te betalen om gebruik te kunnen maken van de gemeenschappelijke tuin. Toch vindt minder dan de helft van de respondenten de aanwezigheid van een gemeenschappelijke tuin een reden om in een bepaalde woning te gaan wonen. Men ziet voordelen in het gedeelde onderhoud van de tuin, de positieve invloed op sociale contacten tussen bewoners en het kunnen beschikken over een tuin, terwijl men in een appartement woont. Ook het veilig buiten kunnen spelen van kinderen wordt als voordeel genoemd. De andere helft heeft liever een eigen tuin en zou zich niet prettig voelen in een gezamenlijke tuin. In een gezamenlijke tuin heeft men toch te weinig privacy en daar is men toch zeer aan gehecht.

Het zelf beheren van het woongebouw is het onderwerp in deze situatie. Er is een voorbeeld gegeven van hoe bewoners samen het beheer van het gebouw kunnen organiseren, waardoor bewoners zelf meer invloed en inspraak hebben in wat er allemaal in de woonomgeving gedaan kan worden en op

welke manier. Bijna 75 procent van de respondenten vindt zelfbeheer van bewoners een positief initiatief en is tevens van mening dat zelfbeheer besparingen zal opleveren voor bewoners, vergeleken met het beheren door bijvoorbeeld corporaties. Meer dan 40 procent ziet zelfbeheer door bewoners als goede reden om in een bepaalde woning te gaan wonen. Argumenten die men hiervoor geeft zijn de positieve invloed op betrokkenheid en verantwoordelijkheidsgevoel van bewoners. Het samen met medebewoners beslissen over zaken die iedereen aangaan, ziet men als een positieve invloed op het woongenot in het gebouw. Een aantal respondenten vindt het op zich een positief initiatief, maar het vormt geen echte meerwaarde, omdat men de eigen woning het meest belangrijk vindt. Als nadeel noemt men de vele verschillende meningen waar rekening mee moet worden gehouden, wat zorgt voor gedoe.

Wanneer er nieuwe bewoners in een buurt komen wonen is het afwachten of deze in de buurt passen. Een situatie is beschreven waarin huidige bewoners inspraak hebben in de keuze welke nieuwe bewoners er in de buurt komen wonen. Ruim 60 procent van de respondenten vindt het kiezen van medebewoners positief, iets minder dan 40 procent negatief. Het merendeel (65%) wil in elk geval niet betalen om te kunnen meebeslissen over nieuwe bewoners. De vraag of het zelf kunnen kiezen wie je buurtbewoners worden een reden zou zijn om voor een bepaalde woning te kiezen wordt door ongeveer de helft met 'nee' beantwoord, de andere helft zou het juist wel een goede reden vinden om voor een bepaalde woning te kiezen.

Na het zien van een foto van een zwembad met daarbij de beschrijving dat alle bewoners van een woongebouw onbeperkt gebruik mogen maken van het zwembad tegen een kleine maandelijkse bijdrage, reageerde meer dan 80 procent positief. De maandelijkse bijdrage die voor het gebruik van het zwembad moet worden betaald, vormt voor 70 procent geen enkel probleem. Uiteindelijk vindt iets meer dan de helft van de respondenten de aanwezigheid van een zwembad in het gebouw een reden om voor een bepaalde woning te kiezen. Dit is te verklaren door het feit dat niet iedereen behoefte heeft aan een zwembad, maar aangezien het toch zo dichtbij en tegen lage kosten beschikbaar is, vinden veel mensen een zwembad toch een aangename voorziening.

In de enquête werd ook een voorbeeld gegeven van een groentetuin die bewoners samen verzorgen en onderhouden. Dit zorgt ervoor dat bewoners met elkaar in contact komen en natuurlijk ook verse groente en fruit producten. Meer dan driekwart van de respondenten vindt zo een gezamenlijke groentetuin positief en 70 procent denkt dat het hebben van een groentetuin besparingen zal opleveren. Toch is een groentetuin niet een belangrijke reden om in een bepaalde woning te gaan wonen. Respondenten vinden dat een groentetuin sociale betrokkenheid stimuleert, omdat men gezamenlijk de groentetuin onderhoudt en verzorgt. Sommigen vinden de mogelijkheid om gezonde biologische groente te verbouwen een groot pluspunt, anderen willen wel graag een eigen stukje grond om zelf groente en fruit te verbouwen. Er zijn ook veel respondenten die er geen interesse in hebben en het geen meerwaarde vinden voor een type woning. Ook zouden door het samenwerken

onderlinge spanningen kunnen ontstaan omdat niet iedereen eerlijk kan delen. Een enkeling vindt het wel leuk, maar niet belangrijk.

De respondenten kregen een foto te zien waar op de daken van alle huizen zonnepanelen waren gebouwd. De bewoners van de wijk zijn een samenwerking aangegaan om op een duurzame manier energie op te wekken. Door deze samenwerking kunnen de bewoners voordeliger energie produceren en bespaart men op dure energie bij de energieleverancier. Vrijwel alle respondenten (93,3%) vinden een samenwerking als deze zeer positief en meer dan 85 procent denkt dat het op den duur besparingen zou opleveren wanneer in de eigen buurt zo een samenwerking zou worden aangegaan voor duurzame energie.

Voor bijna 60 procent van de respondenten zou een energie-samenwerking een reden zijn om voor een bepaalde woning te kiezen. Veel respondenten zijn positief over duurzame energie, zijn milieubewust en hebben altijd interesse in kostenbesparende initiatieven. Sommige respondenten zijn van mening dat een dergelijke duurzame energieopwekking standaard zou moeten zijn. Een klein aantal respondenten heeft er niets mee en wil er ook geen moeite voor doen, maar een meerderheid is enthousiast voor kostenbesparing en milieubewuste alternatieven.

Het laatste voorbeeld dat aan de respondenten is voorgelegd is het delen van een auto, in dit voorbeeld in de vorm van het *greenwheels* principe. Op deze manier kan men een auto huren wanneer men daadwerkelijk een auto nodig heeft en als deze niet nodig is, heeft men er ook geen kosten aan. Van de respondenten is 60 procent positief en 40 procent negatief over het delen van een auto. Een meerderheid van ongeveer 62% denkt wel dat het besparingen zal opleveren wanneer men een auto deelt met buurtbewoners. Meer dan 70 procent vindt het op eenvoudige wijze een auto kunnen delen met buurtbewoners echter een slecht idee. Veel mensen vinden het onpraktisch, omdat je niet van het ene op het andere moment kan beslissen om met de auto ergens heen te gaan. Anderen gebruiken zelf vaak de auto, waardoor het geen optie is om die te delen met anderen. Ook vinden veel respondenten het lastig aangezien iedereen de auto op een andere manier gebruikt. De een rijdt zuinig, de ander gebruikt de auto als een raceauto, weer een andere gebruiker rookt in een auto. Men vindt het risico dat er onvoorziene dingen kunnen gebeuren met de auto te groot en vinden het dus geen goed idee. Voor een aantal respondenten heeft het totaal geen waarde, omdat zij geen rijbewijs hebben. Ook het kostenplaatje blijft een belangrijk issue voor mensen. Voor een enkele rit zou de optie om een auto te delen wellicht goedkoper zijn, maar als men meer gebruik moet maken van de auto groeien de kosten weer. Een klein deel van de respondenten vindt het delen van een auto wel een goed idee.

In tabel 8 op de volgende pagina vindt u een resultatenoverzicht van de verschillende voorzieningen die in de internetsurvey naar aanleiding van een foto en situatiebeschrijving aan de respondenten zijn voorgelegd.



Voorzieningen	Positief	Financieel	Voorziening is reden om bepaalde woning te kiezen	Toelichting
<b>Energiesamenwerking tussen bewoners</b> (n=60)	93%	87% denkt dat een energiesamenwerking besparingen zal opleveren	Ja – 58%	Men is positief over het duurzaam opwekken van energie. Een energiesamenwerking is zowel financieel als milieugericht aantrekkelijk voor bewoners.
<b>Gemeenschappelijk zwembad</b> (n=60)	82%	70% zou tegen een maandelijkse bijdrage gebruik willen maken van een zwembad	Ja – 53%	Niet iedereen heeft de behoefte aan een zwembad dichtbij het woongebouw, maar tegen lage kosten wordt een zwembad wel als een aangename voorziening gezien.
<b>Gemeenschappelijke groentetuin</b> (n=60)	77%	70% denkt dat een gemeenschappelijke groentetuin besparingen zal opleveren	Ja – 47%	Gezamenlijk groente en fruit kweken is goed voor de saamhorigheid, maar een gemeenschappelijke groentetuin is geen reden om voor een woning te kiezen.
<b>Gemeenschappelijke tuin</b> (n=60)	77%	57% zou tegen een financiële bijdrage willen beschikken over een gemeenschappelijke tuin	Ja – 45%	Waar de ene helft een gemeenschappelijke tuin ziet als positieve invloed op sociale contacten, voelt de andere helft zich niet prettig vanwege het gebrek aan privacy.
<b>Beheer door bewoners zelf georganiseerd</b> (n=60)	73%	70% denkt dat het zelf beheren door bewoners besparingen zal opleveren	Ja – 42%	Men vindt de eigen woning het belangrijkste, maar het meebeslissen over allerlei zaken is een voordeel. De vele verschillende meningen waar rekening mee gehouden moet worden wordt als negatief gezien.
<b>Zelf kiezen van medebewoners</b> (n=60)	62%	65% wil geen bijdrage betalen om zelf medebewoners te kunnen kiezen	Ja – 48%	Ongeveer de helft ziet het zelf kiezen van medebewoners als voordeel, de andere helft als nadeel.
<b>Delen van auto – Greenwheels</b> (n=60)	60%	62% denkt dat het delen van een auto besparingen zal opleveren	Ja – 28%	Het delen van een auto wordt als onpraktisch gezien, omdat iedereen op een andere manier met de auto omgaat. Veel mensen hebben zelf dagelijks een auto nodig.
<b>Gemeenschappelijke woonkamer en keuken</b> (n=60)	38%	75% wil geen bijdrage betalen voor een gemeenschappelijke woonkamer en keuken	Ja – 17%	Men is zeer op privacy gericht en zal de gezamenlijke woonkamer daardoor niet gebruiken. Hangt af van medebewoners.
<b>Gemeenschappelijke wasmachines</b> (n=60)	38%	55% denkt geen besparingen over te houden op het delen van wasmachines	Ja – 22%	Een enkeling ziet voordelen, mits er duidelijke afspraken zijn, maar over het algemeen vindt men het onpraktisch, onhygiënisch, te veel regel bij complicaties en beschikt liever over eigen huishoudelijke apparatuur.

### 5.3 Resultaten interviews

De interviews met twee vak experts geven inzicht en informatie over het onderwerp, maar vanuit een andere positie. Waar in de internetsurvey vanuit het oogpunt van de bewoners naar het onderwerp wordt gekeken, gebeurt dat in de interviews vanuit het oogpunt van de markt. De kennis en ervaring van zowel een makelaar als een architect zorgen ervoor dat het onderwerp van het onderzoek vanuit verschillende oogpunten kan worden geanalyseerd.

Tijdens de interviews zijn aantekeningen gemaakt en de gesprekken zijn op band opgenomen, waardoor de analyse zo goed mogelijk kan worden gemaakt. De interviews zijn afgenomen op basis van een interviewschema die is bijgevoegd aan het verslag in bijlage II.

#### *Welke kenmerken van een woning vindt men aantrekkelijk?*

Wat mensen aantrekkelijk vinden aan een woning is erg doelgroep afhankelijk. Er kan geen algemeen geldend antwoord gegeven worden op de vraag wat mensen mooi vinden of wat mensen willen, omdat dat van verschillende factoren afhangt. Een aantal jaren geleden was de trend dat ouderen heel veel naar appartementen zouden gaan en dat er dus veel appartementen gebouwd moesten worden. Deze trend is achterhaald, want veel ouderen willen in de huidige woning blijven wonen voor zo lang dat mogelijk is. Nu zien we een overschot aan appartementen op de markt.

Bij starters of door-starters op de woningmarkt zien we dat de jaren 30 woning heel erg in trek is. Ondanks de huidige tegenvallende marktsituatie blijven mensen bereid goede prijzen te betalen voor jaren 30 woningen, omdat de kans groot is dat het huis voor de vraagprijs kan worden verkocht. Bij nieuwbouw is dit totaal anders. Wanneer nieuwbouw op de markt komt dan is het voor een korte tijd populair, maar als de woningen er eenmaal staan dan daalt de populariteit en daarmee daalt dus ook de kans dat een nieuwbouwhuis voor de marktwaarde kan worden verkocht.

Men heeft behoefte aan leeftijdsopbouw op de woningmarkt, want in verschillende levensfasen heeft men verschillende woonwensen. Denk hierbij aan de kinderwens van jonge stellen. De grote verschillen in behoeften maken het moeilijk om verschillende doelgroepen tegelijk van dienst te zijn.

Om op de wensen en behoeften van bewoners in verschillende levensfasen in te spelen is het belangrijk dat woningen aanpasbaar en dus flexibel zijn. Voor bewoners is het een groot voordeel als de indeling van de woning niet vast staat en dat zij bijvoorbeeld relatief eenvoudig kunnen bepalen of zij een keuken aan de voor of achterkant van de woning willen plaatsen. Een woning wordt voor bewoners aantrekkelijker als zij zelf kunnen meebeslissen over de indeling van de woning, bijvoorbeeld als mensen een slaapkamer op de begane grond willen. Door dit soort mogelijkheden open te houden voor klanten worden woningen aantrekkelijker.

Om deze aanpasbaarheid en flexibiliteit mogelijk te maken moet er ruimte zijn in de bestemmingsplannen van de gemeente. Het bestemmingsplan van een bepaalde omgeving is de eerste handleiding en die bepaalt het kader van wat er al dan niet mogelijk is.

### *Welke kenmerken van de woonomgeving vindt men belangrijk?*

De stad Deventer is erg gemengd, met in het centrum voornamelijk appartementen en een aantal duurdere herenwoningen, maar buiten het centrum van de stad zijn in elke wijk of buurt hele goede straten en wat minder goede straten. Per buurt kunnen er dus hele mooie straten zijn die de sociale status van de buurt opkrikken, maar de straat daarachter kan weer een stuk minder aantrekkelijk zijn en dus een minder goed bekend staat. Er is over het algemeen een groot verschil tussen koopwoningen enerzijds en huurwoningen anderzijds. Dit is van invloed op de aantrekkelijkheid van de woonomgeving en kan dus ook voor grote verschillen zorgen tussen straten en buurten.

### *Zijn er duidelijke factoren waar mensen zich door laten beïnvloeden?*

Factoren waar mensen zich door laten beïnvloeden bij de woningkeuze zijn in de eerste plaats vrienden en familie, want veel mensen willen dicht bij sociale contacten in de buurt wonen. Ook werkgelegenheid is een belangrijke factor en daaraan gerelateerd is voor mensen die met het openbaar vervoer naar het werk reizen de afstand tot een treinstation of bushalte van belang. Met dit voorbeeld is het niet moeilijk om een volgende factor te noemen; de ligging van een woning. Het is altijd afhankelijk van wat mensen persoonlijk willen, maar de ligging van een huis speelt altijd een grote rol.

Een andere factor is bijvoorbeeld een hype of trend, waarmee bedoeld wordt dat een bepaald type woning enorm populair is, wat ervoor zorgt dat veel mensen in zo een soort woning willen wonen. Hier kunnen we aan de eerder genoemde jaren 30 woningen denken.

Al deze factoren spelen een belangrijke rol, maar de belangrijkste blijft toch wel de prijs. Men heeft een bepaald budget en hierbinnen gaat men zoeken naar een geschikte woning. Daarna pas komen andere factoren in beeld.

### *Welke eisen stelt een klant/persoon aan een woning?*

Er is veel aanbod op de markt dus mensen willen een huis dat af is. Voorheen was men sneller blij als men een woning kon kopen en als er iets leuks bij zat. Toen gingen de opknapers ook veel harder. Heel kleine dingen die nog gedaan moeten worden aan een woning kunnen er al voor zorgen dat een klant naar een ander huis gaat kijken. Gestuurde muren, nette afwerking en een tuin op het zuiden zijn eigenschappen waar men op let bij gezinswoningen. Bij appartementen is een buitenruimte een groot pluspunt. Een appartement zonder buitenruimte valt niet in de smaak bij klanten en ook een gemeenschappelijke tuin kan daar maar weinig verandering in brengen. Veel mensen zijn toch gesteld op privacy. De eis die veel mensen stellen aan een appartement is dat er een buitenruimte aanwezig is in de vorm van een balkon of terras.

Een andere eis die mensen aan woningen stellen is een ruime woonkamer. In de loop der jaren wordt de woonkamer steeds groter en dat is ook wat je steeds vaker ziet. Verder wil men een leefruimte die onderverdeeld kan worden voor verschillende doeleinden. Men wil over de mogelijkheid beschikken om in dezelfde ruimte op een bepaald moment verschillende behoeften en functies te kunnen uitoefenen. In een rechthoekige of vierkante ruimte is het lastig om een verdeling te maken tussen

een tv hoek, zithoek en pc hoek. Een gedifferentieerde ruimte sluit beter op de eisen van bewoners aan.

*Welke voorzieningen hebben een positieve invloed en welke een negatieve invloed?*

Voorzieningen kunnen een positieve of negatieve invloed hebben op een woning. In een woongebouw met appartementen is de aanwezigheid van een lift zeer positief omdat hiermee de doelgroep van potentiële bewoners wordt vergroot.

Parkeerruimte voor de auto vindt men ook belangrijk maar in mindere mate dan een lift. Als er voldoende ruimte is voor eigen auto en voor visite dan is men tevreden. Van een ruimte met gezamenlijke wasmachines wordt volgens meneer A maar beperkt gebruik van gemaakt. Voor een bepaalde doelgroep kan het interessant zijn, maar de meeste mensen willen eigen huishoudelijke voorzieningen.

Een duidelijk negatief punt is wanneer een appartement geen buitenruimte heeft. Zonder buitenruimte is een appartement een stuk minder aantrekkelijk voor bewoners. Ook het ontbreken van een lift een woongebouw heeft een negatief effect op de grootte van de doelgroep. Ook een drukke straat kan negatief worden gezien, maar dat is vaak afhankelijk van de levensfasen van bewoners. Oudere mensen willen wat te zien hebben als ze naar buiten kijken, maar jonge mensen willen graag rust wanneer zij thuis zijn. In dit geval ligt het voor de hand dat oudere mensen op de lagere woonlagen wonen en dat jongere mensen hoger in het gebouw wonen, waar zij meer rust hebben.

*Ziet u veranderingen in de markt wat betreft woonwensen en woonvoorkeuren?*

Veranderingen in woonwensen en woonvoorkeuren zijn niet duidelijk aanwezig. De jaren 30 woningen blijven in trek, maar misschien is er een verandering in de vraag naar appartementen. Er zijn de afgelopen decennia te veel appartementen gebouwd en de vraag ernaar neemt juist af. Het is niet vanzelfsprekend dat ouderen al in vroeg stadium naar appartementen zullen gaan. Zij blijven juist zo lang mogelijk in huis wonen. Meneer A is benieuwd naar de ontwikkelingen en naar de toekomst, want woningbouwverenigingen blijven appartementen bouwen. Hij vraagt zich af of dit in de koopsector wel goed zal lopen, vooral wanneer duurdere appartementen worden verdeeld met goedkopere huurwoningen.

Als we dit koppelen naar het vraagstuk dat in dit onderzoek centraal stond, namelijk hoe een gezamenlijk beheerproject voor een breder publiek aantrekkelijker wordt, zien we de twijfel van de heer A of een project als deze wel genoeg draagvlak heeft op de markt. De afnemende vraag naar appartementen is een belangrijk aandachtspunt voor dit project.

Ook meneer B ziet geen duidelijke veranderingen in enkele decennia. Misschien verandert de kijk die mensen hebben op de woningmarkt, maar de wensen en voorkeuren zullen ongeveer gelijk blijven. De verschillende levensfasen zijn bepalend voor de woonwensen van bewoners. Een woning ontwikkelen waar mensen van begin tot eind kunnen wonen bevordert de doorstroming niet en die doorstroming is juist zo belangrijk op de woningmarkt.

### *Welke algemene woonvoorkeuren en woonwensen heeft men?*

Als we naar algemene voorkeuren en woonwensen van mensen kijken wil men in het geval van een appartement in elk geval een lift, twee slaapkamers en een vaste parkeervoorziening voor de bewoners. Voor een gezinswoning is een buitenruimte en voldoende privacy belangrijk. Leefruimte is belangrijker dan de grootte van slaapkamers maar dit kan verschillen per bewoner. Voor zowel appartement als gezinswoning is de ligging van groot belang.

Details zijn een aparte ruimte voor wasmachine en droger in plaats van in de badkamer. De ligging van de tuin is een belangrijk punt, maar in een appartementencomplex is dat minder van belang dan voor gezinswoningen. Verder geeft men grote voorkeur aan lichte ruimtes en vooral ouderen willen voorzieningen op loopafstand. Een laatste, maar niet onbelangrijke voorkeur die mensen hebben is een woning die onderhoudsvrij is. Men heeft tegenwoordig een druk leven en minder tijd, zin en energie om aan en om het huis te werken.

In tabel 9 vindt u een overzicht van de belangrijkste resultaten van de interviews.

**Tabel 9: Resultaten interviews**

<b>Interviewvraag</b>	<b>Antwoord</b>
Welke kenmerken van een woning vindt men aantrekkelijk?	Afhankelijk van doelgroep en trends; Men wil een flexibele woning, aanpasbaar naar eigen wensen.
Welke kenmerken van de woonomgeving vindt men belangrijk?	Mooie aantrekkelijke straat, sociale status van de buurt; Verschil koopwoningen en huurwoningen is van invloed op de aantrekkelijkheid van de woonomgeving.
Zijn er duidelijke factoren waar mensen zich door laten beïnvloeden?	Men wil sociale contacten in de buurt, vrienden en familie; Werkgelegenheid, aanwezigheid van openbaar vervoer; Prijs en ligging van de woning.
Welke eisen stelt een klant/persoon aan een woning?	Men wil een huis dat af is, geen opknapwoning; Aanwezigheid van tuin, een buitenruimte bij appartement; Ruime woonkamer.
Welke voorzieningen hebben een positieve invloed en welke een negatieve invloed?	Positief: lift in appartementengebouw, parkeergelegenheid; Negatief: gedeelde wasmachines, appartement zonder buitenruimte, drukke straat.
Ziet u veranderingen in de markt wat betreft woonwensen en woonvoorkeuren?	Geen duidelijke veranderingen; Afnemende vraag naar appartementen; Verschillende levensfasen van bewoners zijn bepalend voor woonwensen.
Welke algemene woonvoorkeuren en woonwensen heeft men?	Appartement in elk geval een lift, twee slaapkamers en vaste parkeervoorziening voor bewoners; Buitenruimte en privacy belangrijk; Leefruimte en ligging van de woning; Aparte ruimte voor wasmachine en droger, niet in badkamer; Ligging van de tuin; Lichte ruimtes en voorzieningen op loopafstand; Onderhoudsvrije woning.

## **5.4 Resultaten interviews – survey**

Enkele uit de interviews verkregen resultaten tonen overeenkomsten met de resultaten uit de internetsurvey.

Uit de interviews blijkt dat een woning voor bewoners aantrekkelijker wordt als zij zelf kunnen meebeslissen over de indeling van de woning, bijvoorbeeld in het geval dat men een slaapkamer op de begane grond zou willen. Dit wordt door de respondenten van de internetsurvey bevestigd, want bijna 90 procent gaf aan de indeling van een woning zeer belangrijk te vinden.

De sociale status blijkt uit de interviews van belang te zijn voor bewoners en ook drie kwart van de respondenten gaf aan de sociale status van een woonomgeving erg belangrijk te vinden. Vaak zijn de wat minder goede straten juist bepalend voor de sociale status van de omgeving.

Bijna 60 procent van de respondenten gaf aan sociale contacten zeer belangrijk te vinden en uit de interviews blijkt dat mensen rekening houden met sociale contacten in de woonomgeving. Ook werkgelegenheid en openbaar vervoer in de woonomgeving zijn belangrijke factoren die uit de interviews blijken. Ongeveer 70 procent van de respondenten vindt de aanwezigheid van openbaar vervoer in de woonomgeving erg belangrijk, onder andere vanwege woon-werk reizen met het openbaar vervoer.

Zowel uit de interviews als de internetsurvey blijkt dat mensen een eigen buitenruimte willen hebben. Uit de internetsurvey blijkt dat ruim 70 procent een grote gemeenschappelijke tuin wel zou willen delen met buurtbewoners, maar een grote gemeenschappelijke tuin heeft alleen een waarde als de woningen ook een zelfstandige buitenruimte hebben.

Uit de interviews komt naar voren dat men de eis stelt aan een woning dat er een ruime woonkamer is, en ruim 85 procent van de respondenten heeft aangegeven veel leef- en woonruimte en een ruimtelijk gevoel in een woning erg belangrijk te vinden.

Een ruimte met gezamenlijke wasmachines wordt volgens de geïnterviewde meneer A slechts zeer beperkt gebruikt. Voor een bepaalde doelgroep kan dit interessant zijn, maar de meeste mensen willen eigen huishoudelijke voorzieningen. Deze bevinding wordt door meer dan 60 procent van de respondenten bevestigd, want men heeft liever de beschikking over een eigen wasmachine dan dat men deze zou willen delen met buurtbewoners.

Uit de interviews blijkt dat privacy een belangrijk onderwerp is voor bewoners. Ook de respondenten van de internetsurvey gaven in verschillende vragen als toelichting privacy zeer belangrijk te vinden. Dit is vooral van toepassing op het delen van verschillende voorzieningen waarbij men terughoudend is wanneer de eigen privacy in gevaar komt.

Uit de interviews blijkt dat mensen de voorkeur geven aan een woning die onderhoudsvrij is. Men heeft tegenwoordig een druk leven en minder tijd, zin en energie om aan en om het huis te werken. Ook meer dan 95 procent van de respondenten gaf aan de onderhoudskundige staat van een woning erg belangrijk te vinden.



## H6. Conclusie & Discussie

Dit onderzoek is gebaseerd op de hoofdvraag hoe een gezamenlijk beheerproject voor een groot publiek aantrekkelijk gemaakt kan worden, en om deze te kunnen beantwoorden is er getracht antwoord te vinden op vier deelvragen.

*Deelvraag 1: Welke verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer zijn er?*

Door middel van een literatuurstudie zijn vijf verschillende woonvormen met gezamenlijk beheer onderzocht. De vijf woonvormen zijn Vereniging van Eigenaren, centraal wonen, groepswonen voor ouderen, woongemeenschappen en coöperatieve appartementen in Duitsland en co-housing in het Verenigd Koninkrijk. Na deze inventarisatie van woonvormen, is er onderzocht op welke manier de woonvormen van elkaar verschillen wat betreft sociaal en fysiek beheer, maar ook welke overeenkomsten er tussen de woonvormen zijn.

*Deelvraag 2: Hoe hebben deze woonvormen het sociaal en fysiek beheer geregeld?*

Een VvE kan het fysiek beheer opsplitsen in vier soorten beheer, namelijk administratief beheer, financieel beheer, bouwkundig beheer en het zogenaamde 'advies-beheer' waar over verschillende zaken advies van een externe beheerder kan worden verkregen. Sociaal beheer van een VvE wordt uitgevoerd door middel van verschillende commissies die specifieke taken behandelen. Deze commissies worden gevormd door bewoners.

In woonvormen met sterke sociale betrokkenheid van de bewoners, met name centraal wonen projecten, wordt het fysiek beheer van het complex door de bewoners zelf georganiseerd. De bewoners hebben de woonomgeving naar eigen wensen ingericht en de sterke betrokkenheid die in centraal wonen projecten centraal staat, maakt het zelf beheren van het complex een logisch gevolg. Dit geldt ook voor sociaal beheer, want in veel projecten kiezen bewoners bewust om met elkaar te leven en voorzieningen samen te delen en dat kan een drempel zijn voor mensen van buitenaf om in het project te komen wonen.

Voor ouderen biedt het wonen in een groep een veilige en sociale leefomgeving waarin men elkaar van hulp kan voorzien indien nodig. Zo kunnen ouderen langer onafhankelijk van externe zorg blijven en daardoor op een actieve manier oud worden. Fysiek beheer wordt door externe beheerders of de corporatie verzorgd, maar de bewoners kunnen dit beheer ook zelf op zich nemen.

*Deelvraag 3: Wat zijn andere kenmerken van deze woonvormen?*

Andere kenmerken van woonvormen worden door Visser en Van Dam (2006) onderverdeeld in kenmerken van de woning zelf (fysieke woningkenmerken) en kenmerken van de omgeving. Die

omgevingskenmerken zijn fysieke omgevingskenmerken, sociale omgevingskenmerken en functionele omgevingskenmerken.

Fysieke woningkenmerken die men belangrijk vindt zijn ruime inhoud van een woning en buitenruimte, een private tuin, de onderhoudskundige staat en de indeling van de woning. De bouwperiode vindt men minder belangrijk. De meerwaarde van verschillende woningkenmerken zijn verschillend voor woningen in stedelijk en landelijk gebied, omdat bepaalde kenmerken zoals buitenruimte in stedelijke gebieden schaarser zijn dan in landelijke gebieden. Om een woning aantrekkelijk te maken en houden voor de markt is het belangrijk dat woningen aanpasbaar en flexibel zijn. Woningen waarin bewoners zelf de indeling kunnen bepalen zijn aantrekkelijker dan woningen waarin dat niet mogelijk is.

Belangrijke fysieke omgevingskenmerken waar men een sterke voorkeur naar heeft zijn een ruime en rustige woonomgeving. Ook voldoende groenvoorziening in de vorm van parken en plantsoenen, en waterpartijen zijn een grote meerwaarde voor een woning. Dit is bevestigd door de respondenten van het klantpanel. De eventuele aanwezigheid van bedrijventerreinen in de buurt heeft een negatieve invloed op de woonomgeving.

Sociale omgevingskenmerken zijn moeilijk te operationaliseren en te onderzoeken. De invloed van etniciteit op de waardering van een woonomgeving is vanwege de politieke en maatschappelijke gevoeligheid een moeilijk thema. De waardering van een woonomgeving hangt negatief samen met de sociale status van de buurt en het aandeel niet-westerse allochtonen in de buurt. Ook houden Nederlandse huishoudens rekening met de veiligheid en het aantal misdrijven in een woonomgeving.

Functionele omgevingskenmerken geven een beeld van welk belang bewoners hechten aan de afstand tot snelwegen, aanwezigheid van openbaar vervoer, voorzieningen zoals scholen en winkels en werkgelegenheid. Vooral winkels en horeca in de buurt en de aanwezigheid van openbaar vervoer vindt men erg belangrijk, maar ook de bereikbaarheid van het stadscentrum, parken en plantsoenen en recreatieve gebieden zijn belangrijke functionele kenmerken van de woonomgeving.

Een belangrijke conclusie uit de interviews is dat wat men aantrekkelijk vindt aan een woning doelgroep-afhankelijk is. In bepaalde levensfasen beoordelen mensen bepaalde kenmerken anders dan wanneer men in een heel andere levensfase zit. Jonge starters hebben andere wensen dan een gepensioneerd echtpaar zonder kinderen.

De aanwezigheid van voorzieningen is voor bewoners een bepalende factor als het gaat om woonvoorkeuren. Uit de internetsurvey kan geconcludeerd worden dat men privacy erg belangrijk vindt en dat beperkingen of grenzen aan de privacy als zeer negatief worden ervaren. Een fietsenberging en parkeergelegenheid wil men graag delen met buurtbewoners en ook een gemeenschappelijke tuin of groentetuin willen de meeste bewoners wel delen, mits er ook een private



buitenruimte voor de bewoner is. Dit zijn voorzieningen die geen gevaar vormen voor de privacy en zelfstandigheid van bewoners. Conclusie is dat men voorzieningen wel wil delen met buurtbewoners, mits de privacy gewaarborgd blijft.

Een gezamenlijke woonkamer en keuken, als extra ontmoetingsruimte voor bewoners, ziet men niet zitten. Ook op het delen van een wasmachine en droger wordt negatief geantwoord. De voorzieningen die dicht bij de mensen staan en van invloed zijn op de privacy van bewoners wil men voor zichzelf en dus niet delen met buurtbewoners. Duidelijk is dat bewoners erg op het eigen huishouden zijn gericht en men vindt privacy heel belangrijk. Om voorzieningen aan te bieden die bewoners met elkaar kunnen delen, moet er gezocht worden naar alternatieven die niet als een belemmering op het gevoel van privacy van bewoners kan worden gezien.

Als we naar de architectuur en bouwelementen van woningen kijken, dan is het belangrijk dat er wordt ingespeeld op de wensen van bewoners. Door de mogelijkheid aan te bieden om zelf te bepalen of men bijvoorbeeld de keuken aan de voor- of achterzijde van een woning wil, wordt de doelgroep vergroot en daarmee wordt een woning voor een groter publiek aantrekkelijk. Deze vrijheid om te kunnen meebeslissen over de indeling van een woning wordt als zeer positief ervaren.

De voorzieningen van een woning worden op uiteenlopende wijze gewaardeerd. Men wil over bepaalde voorzieningen zelf de beschikking hebben en wil deze niet delen met buurtbewoners. Dit zijn vooral de voorzieningen die op wat voor manier dan ook eventueel een beperking vormen op de privacy van bewoners. Voorbeelden hiervan zijn een wasmachine en droger, een logeerkamer of gedeelde woonkamer en keuken. Andere voorzieningen wil men wel delen met buurtbewoners. Dit zijn vooral voorzieningen waar duidelijke voordelen voor alle bewoners zichtbaar zijn, zoals een gezamenlijke groentetuin bij het woongebouw, een samenwerking voor duurzame energieopwekking, een gemeenschappelijke tuin naast een eigen buitenruimte.

*Deelvraag 4: Welke voorzieningen en bouwelementen worden positief ervaren en welke negatief door het bredere publiek?*

Uit de interviews blijkt dat verschillende voorzieningen positief of negatief worden ervaren. Voor een woongebouw is een lift van groot belang, omdat daarmee de doelgroep wordt vergroot. Ook voldoende parkeergelegenheid voor zowel de bewoners zelf als voor bezoek is erg belangrijk. Een ander duidelijk positieve voorziening is een private buitenruimte bij appartementen. Een appartement zonder buitenruimte wordt als veel minder positief ervaren dan een appartement met een buitenruimte.

Hoe verschillende voorzieningen worden ervaren is doelgroep afhankelijk. Een voorziening die door de ene doelgroep heel positief wordt ervaren, bijvoorbeeld een zwembad in het woongebouw, wordt door een andere doelgroep, bijvoorbeeld oudere mensen, negatief ervaren omdat zij geen behoefte

hebben aan een zwembad. Dit geldt voor meer voorzieningen, want niet elke doelgroep hecht dezelfde waarde aan verschillende voorzieningen. Kijkend naar de zelfstandigheid van de mensen die zeer op privacy zijn gestemd kunnen we concluderen dat voorzieningen die dicht bij de mensen staan bij voorkeur niet met medebewoners worden gedeeld. Een gemeenschappelijke buitenruimte is positief, met de voorwaarde dat men ook over een private buitenruimte kan beschikken. Voorzieningen die verder van de persoonlijke ruimte van bewoners vandaan staan, worden positief gewaardeerd.

Met de antwoorden die in deze studie op de deelvragen zijn gevonden, kan de hoofdvraag van het onderzoek worden beantwoord, hoewel het niet eenvoudig is om een eenduidig antwoord op deze hoofdvraag te vinden.

*Hoofdvraag: Wanneer worden gezamenlijk beheerprojecten voor een groter publiek aantrekkelijk?*

Om gezamenlijk beheerprojecten voor een groter publiek aantrekkelijk te maken, is het belangrijk dat er begrip komt voor de woonwensen van de potentiële gebruikers. Het is moeilijk om met één woongebouw verschillende doelgroepen te bereiken, daarom is het belangrijk om van een zo groot mogelijke groep mensen de woonvoorkeuren en woonwensen te kennen. De bewoners moeten als uitgangspunt worden gezien in de ontwikkeling van een woongebouw met gezamenlijk beheer. Kennis over die woonwensen en voorkeuren is daarom noodzakelijk.

De resultaten die in dit onderzoek zijn gevonden hebben ervoor gezorgd dat er een beeld is ontstaan van welke woningkenmerken, omgevingskenmerken en voorzieningen positief of negatief worden ervaren. We zien mogelijkheden op het gebied van voorzieningen die aan de ene kant de sociale betrokkenheid van bewoners stimuleren, en aan de andere kant geen inbreuk vormen op de privacy van de bewoners. Gezamenlijk beheerprojecten worden voor een groter publiek aantrekkelijk wanneer het mogelijkheden biedt voor verschillende doelgroepen bewoners. Privacy vindt men zeer belangrijk dus woningen moeten aan die privacy voldoen.

Een energiesamenwerking tussen buurtbewoners is interessant voor vervolgonderzoek, want uit deze studie blijkt dat bewoners positief staan tegenover een samenwerking voor het duurzaam opwekken van energie. Een samenwerkingsverband tussen buurtbewoners kan een middel zijn om de buurtbewoners met elkaar te verbinden. Op deze manier kan men duurzaam en milieuvriendelijk wonen, waarbij ook de gunstige financiële gevolgen voor de bewoners aantrekkelijk zijn om aan een dergelijk project mee te doen.

## H7. Aanbevelingen

Een thema dat naar aanleiding van dit onderzoek interessant is om verder uit te werken is een energiesamenwerking van bewoners in een gebouw of wooncomplex. Het is voor bewoners aantrekkelijk om te besparen op energiekosten en milieuvriendelijk te kunnen handelen. Dit onderwerp heeft mogelijkheden en is aantrekkelijk voor vervolgonderzoek.

Voor het onderzoek is het van belang om respondenten te interviewen die verschillende maatschappelijke achtergronden hebben. Variatie aan respondenten zorgt voor een brede discussie over gezamenlijk beheerprojecten. Het is interessant om verschillende type mensen uit totaal verschillende milieus bij elkaar te zetten en met deze mensen te discussiëren over het onderwerp.

De onderzoeksmethode in de vorm van het klantenpanel is aan de ene kant ideaal, want de respondenten zijn betrokken bij het woonbedrijf en kunnen zich de onderwerpen voorstellen. Aan de andere kant is het van belang om mensen te ondervragen die helemaal geen relatie met het woonbedrijf en het onderwerp hebben, om eventuele vertekening tegen te gaan. Een vervolgstudie gericht op een groep respondenten die niet gerelateerd zijn met Woonbedrijf ieder1 kan interessante en nuttige resultaten opleveren voor het onderzoek

Respondenten van het klantpanel vinden een onderzoek als deze nuttig en het is positief dat de mening van klanten voor het bedrijf van belang is, maar er moet wel wat mee gedaan worden. Niet alleen om aan de buitenwacht te laten zien, hoe het bedrijf open staat voor meningen van de klant, maar dat het ook daadwerkelijk in de praktijk tot uitvoering komt.

Dus er zijn kansen op het gebied van samenwerking tussen bewoners waarbij betrokkenheid wordt gestimuleerd en financiële en maatschappelijke gevolgen interessant zijn voor bewoners om te participeren. Voorzieningen die aan deze eisen voldoen zijn interessante mogelijkheden om een gezamenlijk beheer project voor een groter publiek aantrekkelijk te maken.



## Literatuur

- ⇒ Archer, W.R., D.H. Gatzlaff & D.C. Ling (1996), 'Measuring the importance of location in house price appreciation', *Journal of Urban Economics* 40: 334-353
- ⇒ Boer, J. (2011), Beheer gemengde complexen geeft corporaties en huurders kopzorgen: Huurders buitenspel in VvE's? NUL20, nr. 56, mei 2011.
- ⇒ Bolt, G.S. (2001), *Wooncarrières van Turken en Marokkanen in Ruimtelijk perspectief*, Utrecht: Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen Universiteit Utrecht.
- ⇒ Bradford, T. (2009). A strategy for causing a sustainable World: Cohousing & Ecovillage Development. Geraadpleegd op 17-03-2011 via <http://www.greens.org/s-r/50/50-19.html>
- ⇒ Clark, W.A.V. (1991), 'Residential preferences and neighbourhood racial segregation; a test of the Schelling segregation model', *Demography* 28: 1-19.
- ⇒ Dam, F. van (2002) 'Een reproduceerbare idylle? De kwaliteit van het wonen op het platteland', *Tijdschrift voor de Volkshuisvesting* 8, 4: 36-41.
- ⇒ Glaeser, E.K., E.A. Hanushek en J.M. Quigly (2004), 'Opportunities, race and urban location', *Journal of Urban Economics* 56:70-79.
- ⇒ Ham, M. van & P. Feijten (2005), 'Wie wil de wijk verlaten?', *Rooilijn* 38: 483-488.
- ⇒ Jong, P. de (2011). Slapende VvE? Geraadpleegd op 16-02-2011 via <http://www.vzbvastgoed.nl/activeren>
- ⇒ Klumper, M. (2009). Bestuursleden VvE hoofdelijk aansprakelijk. Geraadpleegd op 21-02-2011 via <http://www.goedenwel.nl/column/bestuursleden-vve-hoofdelijk-aansprakelijk>
- ⇒ Kullberg, J. (2006). *De tekentafel neemt de wijk. Beheer als intermediair tussen fysiek en sociaal*, Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- ⇒ Luttik, J. & M. Zijlstra (1997), *Woongenot heeft een prijs: het waarde verhogend effect van een groen en waterrijke omgeving op de woningprijs*, dlo-Staring Centrum rapport 562, Wageningen: dlo-Staring Centrum.

- ⇒ Marlet, G.A. & C.M. van Woerkom (2004), De maatschappelijke baten van een veilige stad, Breukelen/Utrecht: nyfer en Stichting Atlas voor gemeenten.
- ⇒ Miller, N.G. (1982), 'Residential property hedonic pricing models: a review', pp. 31-56 in: C.F. Sirmans (ed.) Urban housing markets and property valuation, Research in Real Estate 2, Greenwich: JAI Press Inc.
- ⇒ More, T.A., T. Stevens & P.G. Allen (1988), 'Valuation of urban parks', Landscape and Urban Planning 15: 139-152.
- ⇒ Orland, B., J. Vining & A. Ebreo (1992), 'The effect of street trees on perceived values of residential property', Environment and Behavior 24: 298-325.
- ⇒ Reiman, L. (2010). Young Designers & Industry: Eenzaamheid in de buurt. Geraadpleegd op 20-02-2011 via <http://www.ydi.nl/artefact-213-nl.html>
- ⇒ Rose-Ackerman, S. (1975), 'Racism and urban structure', Journal of Urban Economics 2: 85-103.
- ⇒ So, H.M., R.Y.C. Tse & S. Ganesan (1997), 'Estimating the influence of transport on house prices: evidence from Hong Kong', Journal of Property Valuation 15: 40-47.
- ⇒ Visser, P. & F. Van Dam (2006) De prijs van de plek Woonomgeving en Woningprijs. Ruimtelijk Planbureau, Den Haag.
- ⇒ Voogt, P.W. (2000). Groepswonen voor allochtone ouderen. Geraadpleegd op 16-04-2011 via <http://www.kansenatlas.nl/wonen/groepallocht.pdf>

## Referentielijst

1. *Tempo vergrijzing loopt op* (2010). Geraadpleegd op 21-02-2011 via <http://www.cbs.nl/NR/rdonlyres/BB0BFB7A-6357-4D2E-92DF-FA706E4EE6E1/0/pb10n083.pdf>.
2. <http://www.vvenederland.nl/content/verenigingszaken.asp?contentID=25> Geraadpleegd op 14-03-2011
3. <http://www.eigenhuis.nl/vve/vve/vergaderen/> Geraadpleegd op 14-03-2011
4. <http://www.eigenhuis.nl/vve/vve/organisatiestructuur/> Geraadpleegd op 15-03-2011
5. [http://www.vvebestuurder.nl/vve\\_informatie.html](http://www.vvebestuurder.nl/vve_informatie.html) Geraadpleegd op 15-03-2011
6. <http://www.vvenederland.nl/content/verenigingszaken.asp?contentid=34> Geraadpleegd op 15-03-2011
7. <http://www.verenigingbeheer.nl/vve-advies.html> Geraadpleegd op 16-03-2011
8. [http://www.nul20.nl/issue56/kb\\_2](http://www.nul20.nl/issue56/kb_2) Geraadpleegd op 30-08-2011
9. <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html> Geraadpleegd op 17-03-2011
10. <http://www.lvcw.nl/?choice=22> Geraadpleegd op 17-03-2011
11. [http://www.poldox.nl/samen\\_leven/gemeenschappelijkwonen.html#](http://www.poldox.nl/samen_leven/gemeenschappelijkwonen.html#) Geraadpleegd op 30-08-2011
12. <http://www.cw-wageningen.nl/public/pmwiki-2.1.27/pmwiki.php?n=Main.WatIsCentraalWonen> Geraadpleegd op 24-03-2011
13. <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html> Geraadpleegd op 21-03-2011
14. <http://www.omslag.nl/wonen/centraalwonen.html#impressies> Geraadpleegd op 21-03-2011
15. <http://www.wandelmeent.nl/> Geraadpleegd op 23-03-2011
16. <http://cws.lvcw.nl/> Geraadpleegd op 24-03-2011
17. <http://www.omslag.nl/wonen/groepsouderen.html> Geraadpleegd op 30-03-2011
18. [http://www.poldox.nl/samen\\_leven/gemeenschappelijkwonen.html#](http://www.poldox.nl/samen_leven/gemeenschappelijkwonen.html#) Geraadpleegd op 30-08-2011
19. *Waarom groepswonen?* (2009). Geraadpleegd op 30-03-2011 via [http://www.utrechtwonen.nl/utrechtwonen\\_ni/4621e35df298f12ed7fd9665d79c079e.php](http://www.utrechtwonen.nl/utrechtwonen_ni/4621e35df298f12ed7fd9665d79c079e.php)
20. <http://www.lvgo.nl/index.php?page=woongr> Geraadpleegd op 31-03-2011
21. <http://www.kbs-frb.be/uploadedfiles/KBS-FRB/Files/Verslag/Groepswoenen.pdf> Geraadpleegd op 31-03-2011
22. <http://www.andersenactiefwonen.nl/wsb/> Geraadpleegd op 04-04-2011
23. <http://www.omslag.nl/wonen/groepsouderen.html> Geraadpleegd op 04-04-2011
24. <http://www.abbeyfield.nl/> Geraadpleegd op 12-03-2011
25. <http://www.omslag.nl/wonen/leefgemeenschappen.html> Geraadpleegd op 06-03-2011
26. *Wir über uns* (2011). Geraadpleegd op 06-04-2011 via <http://www.lebensgarten.de/index.php?id=53&ord=34>

27. *Was ist eine Genossenschaftswohnung?* (2011). Geraadpleegd op 06-04-2011 via <http://www.wohnungen.org/content/was-ist-eine-genossenschaftswohnung>
28. <http://www.cohousing.org.uk/> Geraadpleegd op 07-04-2011
29. *What is co-housing?* (2011). Geraadpleegd op 07-04-2011 via [http://www.vivariumtrust.co.uk/index.php?option=com\\_content&view=article&id=7&Itemid=5](http://www.vivariumtrust.co.uk/index.php?option=com_content&view=article&id=7&Itemid=5)
30. <http://www.cohousing.org.uk/node/15> Geraadpleegd op 30-08-2011
31. <http://www.cohousing.org.uk/community-project> Geraadpleegd op 07-04-2011
32. <http://www.cohousing.org.uk/node/141> Geraadpleegd op 07-04-2011



## Bijlage I Vragenlijst internetsurvey

### “Woonvoorkeuren”

1

Uit hoeveel personen bestaat uw huishouden?  
Onder huishouden verstaan we het aantal personen dat in dezelfde woning woont (uzelf meegerekend).

Multi-level  
vraag

Minimaal aantal vinkjes: 1

- 1 Volwassene
  - Geen kinderen
  - 1 Kind
  - 2 Kinderen
  - 3 Kinderen
  - 4 Kinderen
  - 5 Kinderen
  - Meer dan 5 kinderen
- 2 Volwassenen
  - Geen kinderen
  - 1 Kind
  - 2 Kinderen
  - 3 Kinderen
  - 4 Kinderen
  - 5 Kinderen
  - Meer dan 5 kinderen
- Meer dan 2 volwassenen
  - Geen kinderen
  - 1 Kind
  - 2 Kinderen
  - 3 Kinderen
  - 4 Kinderen
  - 5 Kinderen
  - Meer dan 5 kinderen

nieuwe pagina

2

In welk soort huis woont u op dit moment?

Vraag  
(single  
response)

- Appartement / flat
- Rijtjeshuis
- Hoekwoning
- Twee onder een kap
- Vrijstaand huis

Anders, namelijk

---

**nieuwe pagina**

**3**

Hoe lang woont u in uw huidige woning?

Vraag  
(single  
response)

- Korter dan 3 jaar
- Tussen 3 en 6 jaar
- Tussen 6 en 9 jaar
- Tussen 9 en 12 jaar
- Langer dan 12 jaar

---

**nieuwe pagina**

**4**

Het eerste deel van het onderzoek bestaat uit vragen die gericht zijn op uw huidige woonsituatie. De vragen zullen gaan over de woning en de woonomgeving waar u op dit moment in woont.

Tussenpagina

---

**nieuwe pagina**

**5**

Wat vindt u belangrijk aan een woning?  
Geef u aan welke elementen u belangrijk vindt en welke u niet belangrijk vindt bij de keuze voor deze woning

Tabelvraag  
plus

Niet  
erg  
niet/  
geen  
ning

griek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek

griek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek

griek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek

griek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek

griek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek

griek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek ngriek

	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Bouwperiode	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Hoe de woning er uit ziet	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Veel leef- en woonruimte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
De indeling van een woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Groot aantal kamers in de woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Ruimtelijk gevoel in een woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

De onderhoudkundige staat van de woning	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Originele bouwelementen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De aanwezigheid van een grote tuin	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
De aanwezigheid van een garage	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Uitzicht	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

nieuwe pagina

**6** Wat vindt u belangrijk aan de omgeving van een woning? Geef u aan welke elementen van de woonomgeving u belangrijk vindt en welke u niet belangrijk vindt bij de keuze voor deze woning Tabelvraag plus

	Totaal	Vrij beetje	griek / beetje	Niet griek / niet griek	Vrijwel ergt niet / niet griek	griek	griek	griek
Voldoende groenvoorziening in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een ruimtelijke woonomgeving	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Weinig hoogbouw in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Veilige en kindvriendelijke buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
erkt aantal niet westerse allochtonen in de wijk	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Sociale status van de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Contact met buurtbewoners	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Een makkelijk te bereiken snelweg in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Aanwezigheid van openbaar vervoer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Basisschool in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Winkels en horecagelegenheden in de buurt	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
Werkgelegenheid	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>

nieuwe pagina

**7**

Welke van de volgende uitspraken zijn op u van toepassing?  
U kunt meerdere antwoordmogelijkheden aanvinken

Vinkvraag  
(multi  
response)

Minimaal aantal vinkjes: 1

- Ik vind dat buurtbewoners te veel op hun eigen huishouden gericht zijn
- Ik vind dat je burens moet helpen, wanneer dat nodig is
- Ik vind het leuk om met buurtbewoners samen te eten
- Ik vind dat buurtbewoners er samen voor moeten zorgen dat de buurt leefbaar is.
- Ik vind het niet erg om mijn leefruimte met anderen te delen
- Ik hecht veel waarde aan milieuvriendelijk wonen
- Ik vind dat milieuvriendelijk wonen te veel geld en moeite kost
- De natuur heeft een inspirerende werking op mij
- De natuur verbindt mij met mijn medebewoners
- Ik inspireer mensen met mijn levensovertuiging
- Ik vind dat er te veel zaken worden geregeld door de wooncorporatie
- Ik vind dat er in de buurt een ontmoetingsruimte voor buurtbewoners moet zijn

---

**nieuwe pagina**

**8**

Hebt u er wel eens over nagedacht om in een gebouw of buurt te wonen waarin ieder huishouden een eigen woning heeft, en daarnaast nog gebruik kan maken van gezamenlijke voorzieningen?

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

---

**nieuwe pagina**

**9**

Nu volgt een beschrijving van een duurzame woonwijk in Utrecht, namelijk de Kersentuin. Deze wijk is 100% bewonersinitiatief, dat wil zeggen dat de bewoners zelf de plannen voor de wijk hebben gemaakt. De Kersentuin is een wijk waar mensen met elkaar kunnen samenwonen en samenleven, met extra aandacht voor elkaar en voor de natuur. Bewoners leven in een zelfstandige woning, maar delen daarnaast voorzieningen met elkaar. Onder andere een projecthuis, een parkeergarage, een wasmachineruimte en grote gemeenschappelijke tuinen worden door de bewoners met elkaar gedeeld en onderhouden. Deze manier van wonen zorgt voor een rijk sociaal leven en een sterke sociale cohesie tussen de buurtbewoners.

Tussenpagina

---

**nieuwe pagina**

**10**

Welke voorzieningen zou u willen delen?

Geef u alstublieft aan welke voorzieningen u wel zou willen delen met uw medebewoners en welke voorzieningen u absoluut niet met anderen zou willen delen.

Tabelvraag  
(single  
response)

/el delen met medebewoners iet delen met medebewoners

Woonkamer & keuken	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Fietsenberging	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Parkeergelegenheid	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Hobbyruimte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Wasmachine & droger	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Logeerkamer	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Bergruimte	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Grote tuin	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Speeltoestel voor kinderen	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	
Greenwheels	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	

**nieuwe pagina****11**

Het ideaal woonbeeld voor veel mensen is te wonen in een grote woning, met alle ruimte en eigen voorzieningen (auto, wasmachine, etc). Op veel momenten van de dag worden de ruimte en voorzieningen echter niet gebruikt. Door gezamenlijk gebruik te maken van de ruimte en voorzieningen, worden deze intensiever gebruikt, maar kun jij als privé persoon ook over meer ruimte en/of voorzieningen beschikken. We gaan kijken hoe dat eruit zou kunnen zien.

In dit deel van het onderzoek zullen er een aantal foto's worden getoond, met daarbij een beschrijving van een situatie. Ga uit van uw eigen huishouden wanneer u over de voorbeelden nadenkt. Leest u alstublieft deze omschrijving en geef daarna antwoord op de bijbehorende vragen.

Tussenpagina

**nieuwe pagina****12**

Op deze foto ziet u een grote gemeenschappelijke woonkamer, die in een gebouw gelegen is waar alle bewoners ook een zelfstandige woning hebben. Aan deze gemeenschappelijke woonkamer zit een keuken vast met een grote eettafel. De

Tussenpagina

bewoners kunnen hier samenkomen om bijvoorbeeld samen te eten, of gewoon om tijd met elkaar door te brengen.



### nieuwe pagina

13

Wat vindt u van het idee van een gemeenschappelijke woonkamer en keuken?

Vraag  
(single  
response)

- Positief
- Negatief

14

Zou u een vaste bijdrage willen betalen om gebruik te kunnen maken van een gemeenschappelijke woonkamer en keuken?  
De vaste bijdrage is een bedrag dat voor alle bewoners in uw gebouw gelijk is

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

15

Zou de aanwezigheid van zo een gemeenschappelijke ruimte voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?  
Kunt u dit kort toelichten?

Vraag  
(single  
response)

- Ja

Nee

---

### nieuwe pagina

16

In een gebouw waar bewoners een zelfstandige woning hebben, is er een ruimte waar wasmachines staan en die kan iedere bewoner gebruiken. De bewoners betalen een vast bedrag per wasbeurt en hoeven dus in principe niet allemaal zelf een wasmachine te kopen. Het delen van wasmachines is energiezuinig en dus goed voor het milieu.

Tussenpagina



---

### nieuwe pagina

17

Wat vindt u van het idee van gemeenschappelijke wasmachines?

Vraag  
(single  
response)

- Positief  
 Negatief

18

Denkt u dat het voor u besparingen voor u oplevert als u gebruik zou maken van gemeenschappelijke wasmachines?

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
 Nee

19

Zou de aanwezigheid van gemeenschappelijke wasmachines voor u een reden zijn om in een bepaald type woning te gaan wonen?

Vraag  
(single

Kunt u dit kort toelichten?

response)

Ja

Nee

---

**nieuwe pagina**

**20**

U ziet op de foto een woongebouw met appartementen. Elk appartement is een zelfstandige woning met daarbij een klein balkon. Zoals u ziet is er ook een grote binnentuin aanwezig die alle bewoners met elkaar delen.

Tussenpagina



---

**nieuwe pagina**

**21**

Wat vindt u van het idee van een gemeenschappelijke tuin?

Vraag  
(single  
response)

Positief

Negatief



**22**

Zou u een bepaald bedrag betalen om gebruik te kunnen maken van een grote gemeenschappelijke tuin?  
Alle bewoners betalen het zelfde bedrag om gebruik te kunnen maken van de grote gemeenschappelijke tuin

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
 Nee

**23**

Zou de aanwezigheid van een gemeenschappelijke tuin voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?  
Kunt u dit kort toelichten?

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
  
 Nee

---

### nieuwe pagina

**24**

Vaak wordt een gebouw beheerd door de wooncorporatie of door een andere eigenaar. Op de foto ziet u hoe bewoners met elkaar overleggen hoe zij het beheer van het gebouw zo goed mogelijk kunnen organiseren. Door het beheer binnen een budget zelf te organiseren hebben bewoners meer inspraak in wat er allemaal in de buurt gedaan kan worden en hoe dit moet gebeuren.

Tussenpagina



---

### nieuwe pagina

**25**

Wat vindt u van het idee dat het beheren van het gebouw door bewoners zelf wordt gedaan?

Vraag  
(single  
response)

- Positief  
 Negatief

26

Denkt u dat het besparingen voor u oplevert als u met medebewoners zelf het beheer van het gebouw zou organiseren?

Als beloning voor het beheer van het gebouw ontvangt u dus een bepaald bedrag per maand.

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
 Nee

27

Zou het zelf beheren van het gebouw met medebewoners voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?  
Kunt u dit kort toelichten?

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
 Nee

---

### nieuwe pagina

28

Als er nieuwe bewoners in een huis komen te wonen, is het afwachten hoe deze nieuwe bewoners in de buurt passen. In bepaalde projecten waar bewoners ervoor hebben gekozen om met elkaar te wonen, kiezen de bewoners zelf nieuwe medebewoners die goed in de buurt passen.

Tussenpagina



---

### nieuwe pagina

29

Wat vindt u van het idee van het zelf kiezen van medebewoners in de buurt?

Vraag  
(single  
response)

- Positief  
 Negatief

**30**

Zou u een bepaald bedrag betalen om mee te kunnen beslissen met wie je samen in de buurt woont?

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

**31**

Zou de mogelijkheid om zelf medebewoners te kiezen voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

---

### nieuwe pagina

**32**

Op deze foto ziet u een zwembad dat zich in een woongebouw bevindt. De bewoners van het gebouw mogen onbeperkt gebruik maken van dit zwembad, om bijvoorbeeld na een drukke dag even lekker te ontspannen. Bij de koop of huur van de woning, betalen bewoners ook om gebruik te kunnen maken van het zwembad.

Tussenpagina



---

### nieuwe pagina

**33**

Wat vindt u van het idee van het onbeperkt gebruik kunnen maken van een zwembad?

Vraag  
(single

response)

- Positief
- Negatief

**34** Zou u maandelijks een vast bedrag betalen om gebruik te kunnen maken van een zwembad in het gebouw?

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

**35** Zou de aanwezigheid van een zwembad in het gebouw voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

---

### nieuwe pagina

**36** Op de foto is een groentetuin te zien die bewoners samen verzorgen en beheren. Deze groentetuin zorgt ervoor dat bewoners met elkaar in contact komen, maar het levert natuurlijk ook verse groenten op. Zo kunnen de bewoners samen beslissen welke soorten groenten en fruit ze willen laten groeien.

Tussenpagina



---

**nieuwe pagina**

**37** Wat vindt u van het idee van een gemeenschappelijke groentetuin? Vraag  
(single  
response)

Positief  
 Negatief

**38** Denkt u dat het besparingen oplevert als u samen met uw medebewoners over een eigen groentetuin kon beschikken? Vraag  
(single  
response)

Ja  
 Nee

**39** Zou een gezamenlijke groentetuin bij het woongebouw voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen? Vraag  
(single  
response)  
Kunt u dit kort toelichten?

Ja



Nee

---

**nieuwe pagina**

**40**

Op deze foto ziet u woningen waarvan de daken zijn volgebouwd met zonnepanelen. De bewoners van de wijk zijn een samenwerkingsverband aangegaan om duurzame energie op te wekken, waardoor zij zelf de energielevering van de wijk verzorgen. Door de samenwerking kunnen zij voordeliger energie produceren en hoeft men minder "dure" energie af te nemen bij de energieleverancier.

Tussenpagina



---

**nieuwe pagina**

**41**

Wat vindt u van het idee van samenwerking tussen bewoners?

Vraag  
(single  
response)

- Positief  
 Negatief

42

Denkt u dat het voor u besparingen zou opleveren wanneer u in uw eigen buurt zo'n samenwerkingsverband zou aangaan voor duurzame energie?

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
 Nee

43

Zou zo'n samenwerking tussen buurtbewoners voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?  
Kunt u dit kort toelichten?

Vraag  
(single  
response)

- Ja  
 Nee

### nieuwe pagina

44

Veel mensen hebben een auto maar maken er ook regelmatig geen gebruik van. Toch moet er voor de auto betaald worden als er geen gebruik van wordt gemaakt. Een alternatief is om een auto te delen, bijvoorbeeld met buurtbewoners. Op de foto ziet u een greenwheels auto die u kunt huren wanneer u daadwerkelijk een auto nodig heeft. Als u de auto niet gebruikt, hoeft u er ook niet voor te betalen.

Tussenpagina



---

**nieuwe pagina**

**45**

Wat vindt u van het idee om een auto te delen met buurtbewoners?

Vraag  
(single  
response)

- Positief
- Negatief

**46**

Denkt u dat het voor u besparingen zou opleveren als u een auto zou delen met medebewoners?

Vraag  
(single  
response)

- Ja
- Nee

**47**

Zou de mogelijkheid om op eenvoudige wijze een auto te delen met medebewoners voor u een reden zijn om in een bepaalde woning te gaan wonen?  
Kunt u dit kort toelichten?

Vraag  
(single  
response)

- Ja

- Nee

---

**nieuwe pagina**

**48**

**Uitnodiging!**  
De resultaten van dit onderzoek gebruiken we bij het ontwikkelen van (nieuwe) woningen. Daarover zouden we met u door willen denken op 29 juni aanstaande tussen 13.30 uur en 15.45 uur. We zijn op zoek naar maximaal 15 deelnemers. Bent u geïnteresseerd, geeft u zich dan nu op!

Multi-  
level  
vraag

**Minimaal aantal vinkjes: 1**

- Ja
- Ik ben telefonisch bereikbaar op:





Ik ben per e-mail bereikbaar via:



Nee, geen interesse

---

**nieuwe pagina**

**49**

Tot slot stellen wij u nog wat algemene vragen. Deze worden gebruikt voor het in kaart brengen van verschillende doelgroepen. Iedereen is immers anders. Bent u een man of een vrouw?

Vraag  
(single  
response)

- Man  
 Vrouw

---

**nieuwe pagina**

**50**

Wat is uw hoogst afgeronde opleiding?

Vraag  
(single  
response)

- Basisschool  
 MAVO  
 HAVO  
 VWO  
 MBO  
 HBO  
 WO  
 Anders, namelijk

---

**nieuwe pagina**

**51**

Wat is uw leeftijd?

Open  
vraag  
(klein)

---

### nieuwe pagina

**52**

Voordat we het onderzoek afronden, willen wij u nog vragen om uw mening te geven over dit onderzoek. Hier is ruimte voor uw op- of aanmerkingen van dit onderzoek (bijv. wat vond u van de uitnodigingsmail, waren de antwoorden bij de vragen duidelijk).

Open  
vraag  
(groot)

---

### nieuwe pagina

**53**

Bedankt voor het invullen van de vragenlijst. Uw antwoorden zullen wij gebruiken voor het onderzoek naar belangrijke kenmerken van een woning. De resultaten van het onderzoek zullen wij op de website [www.ieder1wijzer.nl](http://www.ieder1wijzer.nl) presenteren. Met vriendelijke groet, Woonbedrijf ieder1

Tussenpagina

# Bijlage II Interviewschema

Introductie:

- Mezelf voorstellen; wie ben ik? Wat doe ik?
- Onderzoek voor Woonbedrijf ieder1
  - o Enquête klantpanel ieder1wijzer
  - o Interview met expert vanuit marktpositie
- Wat verwacht ik van het interview?
  - o Geen vaste structuur, geen vast vraag-antwoord interview

Informatie over geïnterviewde:

- o Werkervaringen
- o Werkzaamheden

Het onderwerp van het interview is woonvoorkeuren en woonwensen van mensen. Het is de bedoeling dat u de vragen beantwoord vanuit uw positie en/of expertise.

## Kernvragen

- Welke kenmerken van een woning vindt men belangrijk?
- Welke kenmerken van de woonomgeving vindt men belangrijk?
- Zijn er duidelijke factoren waar mensen zich door laten beïnvloeden?
- Welke eisen stelt een klant/persoon aan een woning?
- Zijn er naar uw idee bepaalde voorzieningen die een duidelijk positieve invloed hebben op een woning?
- Zijn er ook bepaalde voorzieningen die een duidelijk negatieve invloed hebben op een woning?
- Ziet u veranderingen in woonwensen en woonvoorkeuren bij mensen ten opzichte van andere tijden?
- Wat ziet u over het algemeen als voorkeuren en woonwensen bij mensen?

Dit waren de vragen die ik aan u wilde stellen. Zijn er nog dingen die niet aan bod zijn gekomen maar die u toch graag wilt vertellen? Of heeft u nog vragen?

## Afsluiting

Uitleg wat ik met de resultaten van het interview ga doen en hoe deze resultaten onderdeel zijn van het onderzoek. De waarde van het interview voor het onderzoek.

Hartelijk danken voor de medewerking.