

# Ruimtelijke en sociaal-organisatorische verschillen in geclusterd wonen

## Een exploratie van varianten van geclusterde woonvormen voor senioren in de sociale huursector

**Door:** Kim Hamers, Nienke Moor, Masi Mohammadi, Arianne Hendriks

**Kernwoorden:** geclusterde woonvormen, Kwetsbare huurders, Langer thuis wonen, Senioren, Sociale huur

**De noodzaak voor het creëren van passende huisvesting voor de groeiende groep zelfstandig wonende senioren in ons land wordt breed gedragen. Zo ook in de sociale huursector, waar huisvesting voor deze doelgroep vaak niet voldoende passend is. Aangezien senioren langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen, is het van belang dat de sociaal-fysieke woonomgeving de zelf- en samenredzaamheid van bewoners bevordert. Woningcorporaties zetten daarom onder andere in op het ontwikkelen van geclusterde woonvormen die inspelen op het bevorderen van gemeenschapsvorming onder oudere huurders.**

### Samen zelfredzaam in corporatiebuurten

Ontwikkelingen, zoals de vergrijzing, het politieke beleid dat zich richt op langer zelfstandig wonen en het scheiden van wonen en zorg, leiden tot een groeiende groep senioren die langer zelfstandig (wil en moet) blijven wonen. Het bestaande woningaanbod lijkt echter zowel in aantal als in geschiktheid niet toereikend. De urgentie van het tekort aan passende woningen voor senioren in Nederland wordt onderstreept door de kamerbrief van minister Helder van 4 juli 2022 naar de Tweede Kamer over het Programma Wonen, Ondersteuning en Zorg voor Ouderen (WOZO) (zie [brief-inzake-programma-wonen-ondersteuning-en-zorg-voor-ouderen-wozo.pdf](#)). In de brief wordt ingegaan op de wijze waarop waarop de huisvestingsopgave voor senioren benaderd zou moeten worden, met onder andere aandacht voor het versneld bouwen van geclusterde woonvormen waar senioren langer zelfstandig kunnen wonen, met als nieuwe norm 'zelf als het kan, thuis als het kan, digitaal als het kan'.

Ook woningcorporaties zijn zich bewust van bovengenoemde maatschappelijke opgave en hebben te maken met een grotere instroom van oudere (kwetsbare) huurders en een vergrijzende huurderspopulatie. Huurders blijven langer zelfstandig wonen en kunnen bij het ouder worden te maken krijgen met fysieke, mentale en/of sociale kwetsbaarheden. Om de samenredzaamheid onder deze groep senioren te bevorderen zetten steeds meer woningcorporaties in op geclusterd wonen, waarbij het faciliteren van ontmoetingen tussen (wijk)bewoners en gemeenschapsvorming als belangrijke randvoorwaardes worden gezien. De hoop is dat frequente ontmoetingen tussen bewoners leiden tot een sterkere sociale samenhang onder bewoners, waardoor men meer naar elkaar omkijkt en de ander, indien nodig, een handje helpt. Daarnaast wordt met geclusterde woonvormen beoogd bewoners in hun kracht te zetten en bij te dragen aan hun vermogen om met eventuele opkomende kwetsbaarheden om te gaan.

Maar hoe ziet dat geclusterd wonen er nu uit? Dit lijkt een erg breed begrip te zijn waarbinnen een grote diversiteit bestaat in de wijze waarop en de mate waarin bewoners een gemeenschap vormen. In dit artikel definiëren we een geclusterde woonvorm als een woongebouw bestaande uit tenminste 3 wooneenheden waarbij een gezamenlijke ontmoetingsruimte in het woongebouw aanwezig is. Binnen deze definitie varieert geclusterd wonen van een woongebouw met ontmoetingsruimte, waar bewoners weliswaar in elkaars nabijheid wonen maar meer op zichzelf zijn, tot meer intensieve vormen waar (gelijkgestemde) bewoners, aanvullend op de eigen woning, verschillende typen ruimten delen en samen instaan voor de

organisatie van de gemeenschap. In deze meer intensieve vormen van geclusterd wonen staan gemeenschapsvorming en naar elkaar omzien zelfs veelal centraal.

Aangezien er nog onvoldoende bekend is over de wijze waarop geclusterd wonen voor senioren in de sociale huursector wordt vormgegeven, zowel ruimtelijk als sociaal-organisatorisch, stellen we in dit artikel de volgende vraag aan de orde: welke varianten van geclusterd wonen voor senioren kunnen we in de sociale huursector onderscheiden, in relatie tot de potentiële geschiktheid voor ontmoeting en gemeenschapsvorming?

### **Samenwerking tussen de (toegepaste) wetenschap en de praktijk**

Woonzorg Nederland, een woningcorporatie met landelijke dekking, is zich bewust van de hoge urgentie van de woonopgave voor senioren in de sociale huursector. Hierdoor zet de corporatie al langere tijd in op het ontwikkelen van nieuwe woonconcepten voor zelfstandig wonende senioren, met als doel het vergroten van de zelf- en samenredzaamheid onder oudere bewoners. In dit kader zijn Woonzorg Nederland, het Lectoraat Architecture in Health van de Hogeschool van Arnhem en Nijmegen (HAN) en de Leerstoel Smart Architectural Technologies van de Technische Universiteit van Eindhoven (TU/e) een meerjarige samenwerking gestart, waarbij er onderzoek wordt uitgevoerd naar (varianten van) geclusterd wonen in de sociale huursector in relatie tot ontmoeting en gemeenschapsvorming onder oudere bewoners.

### **Verkenning van geclusterd wonen voor senioren**

Om meer inzicht te krijgen in de verschillende varianten van geclusterd wonen voor senioren in de sociale huursector hebben we woongebouwen binnen de woningvoorraad van Woonzorg Nederland geclassificeerd. Als woningcorporatie voor senioren richt deze woningcorporatie zich primair op de doelgroep van 55-plussers.

Vanuit de wetenschappelijke literatuur weten we dat bepaalde ruimtelijke, organisatorische en sociale kenmerken van de woonomgeving gerelateerd zijn aan (de gelegenheid) tot ontmoeten en gemeenschapsvorming onder bewoners.

*Ruimtelijke factoren* die hierbij een rol kunnen spelen zijn het aantal bouwlagen (en daarmee veelal samenhangend de schaal) van het gebouw en de aanwezigheid van verschillende typen gemeenschappelijke ruimten voor bewoners in het gebouw. Zo kunnen gemeenschappelijke ruimten, zoals een ontmoetingsruimte, keuken of eetruimte, ontmoetingen tussen bewoners faciliteren.

*Organisatorische factoren* gerelateerd aan gemeenschapsvorming hebben betrekking op de mate van inspraak en betrokkenheid van bewoners bij de organisatie van sociale en ruimtelijke aspecten van de woonomgeving. Als bewoners betrokken zijn bij het aanbod en de organisatie van activiteiten en de inrichting, het gebruik en het beheer van gemeenschappelijke ruimtes, kan dit hun onderlinge band verstevigen.

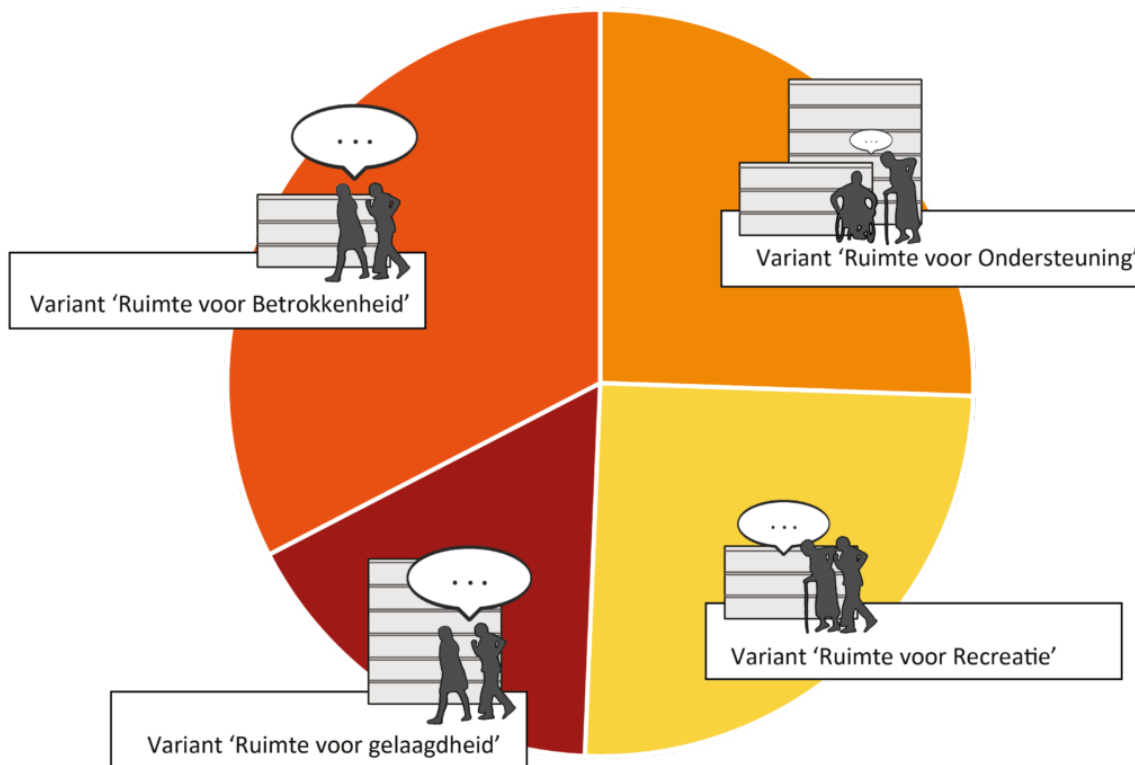
Een belangrijke *sociale factor* betreft de samenstelling van de bewonersgroep naar vitaliteit. Een bewonersgroep met voldoende (collectieve) capaciteiten zal eerder in staat zijn om als een samenredzame gemeenschap te functioneren dan een meer kwetsbare bewonersgroep.

Bovengenoemde ruimtelijke, organisatorische en sociale kenmerken op gebouwniveau, die mogelijk samenhangen met ontmoeting en gemeenschapsvorming onder oudere bewoners, zijn in kaart gebracht middels een survey-onderzoek onder bewonersconsulenten en vastgoeddata van Woonzorg Nederland. Bewonersconsulenten hebben direct contact met de huurders, zijn bekend met de gebouwen en bewonersgroepen die binnen hun portefeuille vallen en hebben daardoor zicht op wat hier in de dagelijkse praktijk speelt.

Op basis van de verzamelde data is een exploratieve clusteranalyse uitgevoerd waarbij is gekeken op welke wijze de ruimtelijke, organisatorische en sociale kenmerken van woongebouwen samenkomen in de woningvoorraad van Woonzorg Nederland. Niet geclusterde woonvormen zijn hierbij buiten beschouwing gelaten. Woongebouwen met (deels) vergelijkbare ruimtelijke, organisatorische en sociale kenmerken vormen clusters, die variëren naar de potentiële geschiktheid voor het bevorderen van ontmoeting en gemeenschapsvorming. Ieder cluster van woongebouwen met (deels) vergelijkbare kenmerken representeert een specifieke variant van geclusterd wonen in de sociale huursector.

### Varianten van geclusterd wonen

Binnen de woningvoorraad van Woonzorg Nederland zien we vier varianten van geclusterd wonen terug, die van elkaar verschillen naar de potentie om ontmoeten en gemeenschapsvorming te bevorderen. Figuur 1 geeft een overzicht van de verdeling van deze vier varianten van geclusterd wonen.



Figuur 1: Overzicht van de onderscheiden varianten van geclusterd wonen binnen de woningvoorraad van Woonzorg Nederland (N=227 woongebouwen).

De eerste variant, 'Ruimte voor ondersteuning', bestaat uit 58 woongebouwen en kenmerkt zich door de aanwezigheid van verschillende soorten gemeenschappelijke ruimten, zoals een ontmoetingsruimte en een keuken en/of eetruimte. In deze variant woont een relatief kwetsbare doelgroep die geen of nauwelijks inspraak of verantwoordelijkheid heeft voor diverse aspecten van de organisatie binnen het gebouw. Hoewel in deze woongebouwen de ruimtelijke context ontmoeten lijkt te faciliteren, zien we dit, gezien de relatief kwetsbare bewoners, op het organisatorische vlak nauwelijks terug. De gemeenschap lijkt dan ook meer voor dan door bewoners georganiseerd te worden.

### Ruimte voor ondersteuning in de praktijk

Een voorbeeld van een gebouw behorende tot de variant 'Ruimte voor ondersteuning' is het woongebouw Ten Anker. In dit gebouw, een voormalig verzorgingshuis, bieden woningcorporatie Woonzorg Nederland en zorgorganisatie Aristozorg, naast intramurale afdelingen, 59 zelfstandige sociale huurwoningen. Bewoners wonen in een compact éénkamerappartement en kunnen aanvullend gebruik maken van verschillende algemene ruimten, zoals een ontspanningsruimte, het internetcafé, de bibliotheek, het restaurant en de tuin. Bewoners zijn niet zozeer actief betrokken bij de organisatie van sociale en ruimtelijke

aspecten van de woonomgeving, maar hebben volop gelegenheid om elkaar te ontmoeten tijdens door anderen georganiseerde activiteiten. Naast de aanwezigheid van voorzieningen, zoals een kapper, winkeltje en pedicure, wordt zorg op ouderlijke hulp.



Foto: Woongebouw Ten Anker in Den Helder. Bron: Woonzorg Nederland.

De tweede variant 'Ruimte voor recreatie' bestaat uit 57 woongebouwen. Deze variant betreft voornamelijk laagbouw gebouwen (maximaal 4 bouwlagen) waar een ontmoetingsruimte en soms een keuken en/of eetruimte aanwezig is. Volgens bewonersconsulenten is de betrokkenheid van bewoners hier met name gericht op het aanbod en de organisatie van deze activiteiten en niet zozeer op het gebruik en beheer van de gemeenschappelijke ruimte. In deze variant lijkt de focus te liggen op de potentie die de ruimtelijke context biedt voor georganiseerd ontmoeten tijdens activiteiten waarbij bewoners deels betrokken zijn bij de organisatie hiervan.

De derde variant 'Ruimte voor gelaagde gemeenschapsvorming' bestaat uit 38 woongebouwen. Organisatorisch gezien lijkt deze variant gelegenheid tot ontmoeting en gemeenschapsvorming te bieden; bewonersconsulenten geven aan dat bewoners veelal betrokken zijn bij het aanbod en de organisatie van activiteiten en (in iets mindere mate) bij de inrichting, het gebruik en het beheer van de gemeenschappelijke ruimten. Ruimtelijk kenmerkt deze variant zich door hoogbouw gebouwen (vanaf 5 bouwlagen) en zijn de gebouwen relatief vaker grootschalig van aard. Hoewel in deze woongebouwen ontmoeten tussen bewoners ruimtelijk gezien wordt gefaciliteerd, is het nog onduidelijk hoe ontmoeting precies wordt vormgegeven. Vinden de ontmoetingen en gemeenschapsvorming voornamelijk plaats tussen bewoners van eenzelfde laag (verdieping) of ook tussen (bewoners van) verschillende lagen?

De laatste variant 'Ruimte voor betrokkenheid', bestaande uit 74 woongebouwen, betreft laagbouw van maximaal 4 bouwlagen. Bewonersconsulenten ervaren de bewonersgroep als relatief vitaal, wat gerelateerd kan zijn aan het zelforganiserend vermogen van de bewonersgroep. Dit lijkt aan te sluiten bij de bevinding dat bewoners in deze variant relatief vaak betrokken zijn bij zowel de organisatie rondom activiteiten als bij de inrichting, het gebruik en het beheer van gemeenschappelijke ruimten. Gesteld kan worden dat deze variant vanuit zowel ruimtelijk, sociaal als organisatorisch perspectief potentie lijkt te hebben voor het stimuleren van ontmoeting en gemeenschapsvorming onder bewoners.

### **Ruimte voor betrokkenheid in de praktijk**

Een voorbeeld van een gebouw behorende tot de variant 'Ruimte voor betrokkenheid' is het woongebouw 'Het Alternatief'. Dit woongebouw, bestaande uit 52 zelfstandige woningen, had van oorsprong een woongroep-bestemming. Bewoners wonen in een twee- of driekamerappartement en kunnen aanvullend gebruik maken van een recreatieruimte, bibliotheek, wasruimte, logeerkamer en binnentuin. In dit woongebouw is de huurderscommissie de drijvende kracht achter de gemeenschap. Daarnaast nemen bewoners verschillende taken op zich, zoals het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke binnen- en buitenruimten en het organiseren van activiteiten. In dit woongebouw houden bewoners bij elkaar een oogje in het zeil door het 's ochtends en 's avonds omdraaien van 'goedemorgen / goedenavond' kaartjes voor de ramen van de woningen van bewoners die hieraan hebben gezegd te willen deelnemen.



Foto: Woongebouw en binnentuin Het Alternatief in Heiloo. Bron: Woonzorg Nederland

## Concluderend

Vanuit de literatuur weten we dat specifieke ruimtelijke, organisatorische en sociale factoren gerelateerd kunnen zijn aan het bieden van gelegenheid tot ontmoeten en gemeenschapsvorming. Deze factoren zien we in specifieke combinaties terug in de woningvoorraad van Woonzorg Nederland, die resulteren in de vier varianten van geclusterd wonen. Deze varianten verschillen naar de potentie voor ontmoeting en gemeenschapsvorming onder bewoners. Met name de laatste variant, 'Ruimte voor betrokkenheid', lijkt vanuit ruimtelijk, organisatorisch en sociaal perspectief het meest potentieel te bieden voor ontmoeting en gemeenschapsvorming onder bewoners. In deze laagbouw woongebouwen, voorzien van één of meerdere gemeenschappelijke ruimten, is de relatief vitale bewonersgroep betrokken bij zowel de organisatie rondom activiteiten als bij het beheer van gemeenschappelijke ruimten. De vraag die vooralsnog onbeantwoord blijft, is of dit ruimtelijk en sociaal-organisatorisch potentieel voor ontmoeting en gemeenschapsvorming zich in de praktijk ook daadwerkelijk vertaalt naar een meer cohesieve en samenredzame woongemeenschap.

## Discussiepunten voor de praktijk

Nu we meer zicht hebben op de varianten van geclusterd wonen voor senioren in de sociale huursector willen zijn we een aantal punten ter discussie stellen. Ten eerste zien we op basis van de bevindingen dat de variant 'Ruimte voor betrokkenheid' vanuit ruimtelijk, organisatorisch en sociaal perspectief de meeste overeenkomsten lijkt te vertonen met de geclusterde woonvormen gericht op cohousing of centraal wonen die zijn onderzocht in de (internationale) wetenschappelijke literatuur. Er zijn echter ook belangrijke verschillen. Cohousing en centraal wonen hebben veelal betrekking op woningen in de koop -of vrije huur sector waarbij (toekomstige) bewoners hun eigen sociaal-ruimtelijke woonomgeving vorm kunnen geven. Bewoners hebben vaak gezamenlijk inspraak in de selectieprocedure van nieuwe bewoners en toekomstige bewoners en kiezen bewust voor het wonen in een gemeenschap met gelijkgestemden, waarbij gemeenschapsvorming en het naar elkaar omkijken veelal centraal staan. Dit in tegenstelling tot de situatie in de sociale huursector, waar woningcorporaties te maken hebben met wet- en regelgeving omtrent het toewijzen van woningen. Hierdoor is het sturen op de samenstelling van de bewonersgroep niet of slechts in zeer beperkte mate mogelijk. Dit heeft enkele consequenties, zoals het risico op een bewonersgroep bestaande uit bewoners met (zeer) uiteenlopende behoeften, waarden en normen. Zo heeft niet iedereen behoefte aan contact met medebewoners en kunnen de verwachtingen die bewoners van elkaar en van het (samen)wonen hebben verschillen, wat het vormen van een (hechte) gemeenschap kan bemoeilijken. Ook kan het toewijzingsbeleid in de sociale huursector tot gevolg hebben dat de bewonersgroep te homogeen is naar bijvoorbeeld kwetsbaarheid. Als het aandeel kwetsbare bewoners te groot wordt kan dit leiden tot een te hoge druk op de meer vitale bewoners binnen het woongebouw, waardoor de duurzaamheid en samenredzaamheid van de bewonersgroep in het geding komt. Binnen de zeer beperkte speelruimte van het toewijzingsbeleid zullen woningcorporaties enerzijds moeten nadenken over de wijze waarop toekomstige huurders met overeenkomstige verwachtingen ten aanzien van de sociale omgeving binnen het woongebouw kunnen worden aangetrokken. Ook zal er moeten worden nagedacht over de wijze waarop professionals, waaronder bewonersconsulenten, een bestaande groep huurders (met uiteenlopende capaciteiten en woonvoorkeuren) kan helpen zo optimaal mogelijk zelf en samen te kunnen functioneren met als doel zo prettig mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Een ander discussiepunt houdt verband met de bevinding dat zelforganisatie onder bewoners in de sociale huursector niet

altijd vanzelfsprekend is. Uit de literatuur weten we dat betrokkenheid van bewoners bij de organisatie van activiteiten en gemeenschappelijke ruimten mogelijkheden biedt voor sociale interactie en gemeenschapsvorming (Williams, 2005; Pfaff & Trentham, 2020). Bijvoorbeeld doordat bewoners samen participeren tijdens bijeenkomsten, activiteiten organiseren of (onderhouds)werkzaamheden uitvoeren in en rondom het gebouw. Bewoners voelen zich hierdoor meer eigenaar van gemeenschappelijke ruimten en voelen zich meer verbonden met hun woonomgeving. Het betrekken van bewoners bij de organisatie en het beheer van hun woonomgeving brengt voor woningcorporaties echter een aantal uitdagingen met zich mee. Uit gesprekken die zijn gevoerd met medewerkers van Woonzorg Nederland blijkt dat bewonersbetrokkenheid soms wordt bemoeilijkt door onder andere de wisselende samenstelling van de bewonersgroep (door o.a. verhuizingen) en de afhankelijkheid (van de gedrevenheid en het karakter) van enkele kartrekker(s). Woningcorporaties zouden daarom, in samenwerking met andere betrokken partijen, zoals zorg- en welzijnsorganisaties en gemeenten, moeten nadenken over de wijze waarop bewoners ondersteund kunnen worden bij het vormen van een gemeenschap. Dit is in lijn met de studie van Machielse et al. (2022) naar Vitale woongemeenschappen voor senioren waarin tevens de noodzaak van de inzet van een professional voor het ondersteunen van een bewonersgroep bij de organisatie van activiteiten en/of beheer van de gemeenschappelijke ruimten wordt onderstreept.

## **En de bewoners dan?**

De exploratie van geclusterde woonvormen binnen de woningvoorraad van Woonzorg Nederland is gebaseerd op informatie vanuit het perspectief van medewerkers van de woningcorporatie. Maar wat speelt er onder bewoners; hoe ervaren zij het wonen, het contact met medebewoners en de sociale samenhang binnen de groep? Deze en andere vragen zijn recent via een survey aan alle zelfstandig wonende huurders van Woonzorg Nederland gesteld. In de vervolgfase van het project gaan we testen of en hoe deze varianten van geclusterd wonen van elkaar verschillen met betrekking tot onder andere het contact en de samenredzaamheid onder bewoners. Op basis van deze inzichten krijgen we een beter beeld van de mogelijke meerwaarde van de verschillende varianten van geclusterd wonen voor senioren in de sociale huursector. Dit kan woningcorporaties ondersteunen bij de conceptontwikkeling, het ontwerpen en het realiseren van geclusterde woonvormen, zodat mensen daadwerkelijk langer in hun vertrouwde woonomgeving, kunnen blijven wonen.

*Met dank aan Jan Sweben (Woonzorg Nederland) voor zijn bijdrage aan dit artikel.*

---

## **Door**

### ***Kim Hamers***

Kim Hamers is architect en werkzaam als onderzoeker bij het lectoraat Architecture in Health (HAN). Zij bestudeert de invloed van de gebouwde omgeving op het (sociale) functioneren van zelfstandig wonende senioren. Haar promotieonderzoek betreft gemeenschappelijke woonvormen voor senioren in de sociale huursector en het bevorderen van sociale cohesie.

### ***Nienke Moor***

Nienke Moor werkt als senior onderzoeker bij het lectoraat Architecture in Health (HAN). Als sociologe bestudeert ze de relatie tussen de gebouwde omgeving en diverse sociale aspecten van menselijk gedrag. Zij richt zich op de sociale inclusie van zelfstandig wonende (kwetsbare) senioren in de sociale huursector.

### ***Masi Mohammadi***

Masi Mohammadi is lector Architecture in Health aan de HAN en hoogleraar Smart Architectural Technologies aan de TU Eindhoven. Zij doet onderzoek naar innovatieve ruimtelijke concepten en methoden voor het bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving.

### ***Arianne Hendriks***

is adviseur Strategie & Innovatie bij Woonzorg Nederland. Zij begeleidt binnen Woonzorg Nederland het onderzoek en vertaalt de resultaten hiervan naar de praktijk en de manier waarop Woonzorg Nederland gebouwen ontwerpt, beheert en daarmee ontmoeting faciliteert. A.hendriks@woonzorg.nl

---

### Literatuurlijst

1. Machielse, J. E. M., Bekkers, S., Jolink, J., & Lof, J. (2022). "We hopen dat het leuker en gezelliger wordt". *Vitale woongemeenschappen in Rotterdamse ouderencomplexen*. Utrecht: Universiteit voor Humanistiek. Geraadpleegd op 21 november 2022 van [https://www.uvh.nl/ZwwclcsKeD\\_We\\_hopen\\_dat\\_het\\_leuker\\_en\\_gezelliger\\_wordt\\_Vitale\\_woongemeenschappen\\_Anja\\_Machielse\\_20](https://www.uvh.nl/ZwwclcsKeD_We_hopen_dat_het_leuker_en_gezelliger_wordt_Vitale_woongemeenschappen_Anja_Machielse_20)
2. Pfaff, R., & Trentham, B. (2020). Rethinking home: Exploring older adults' occupational engagement in senior cohousing. *Journal of Occupational Science*. <https://www.tandfonline.com/doi/abs/10.1080/14427591.2020.1821755>
3. Williams, J. (2005). Designing Neighbourhoods for Social Interaction: The Case of Cohousing. *Journal of Urban Design*, 10(2), 195–227. <https://doi.org/10.1080/13574800500086998>