

# Huisvesting senioren in de sociale huursector op dood spoor

Een onderzoek naar de woonwensen en -behoeften van de vitale senior in een corporatiewoning in een van de grote steden van de Randstad.



---

Opleiding

Master of Science in Real Estate  
Amsterdam School of Real Estate

---

Auteur Anne Kramer

E-mail [a.kramer@kbkbouwgroep.nl](mailto:a.kramer@kbkbouwgroep.nl)

Scriptiebegeleider

dr. ir. G.J. Peek MRICS

Tweede beoordelaar

drs. Jantine Schrader MSRE

Datum 27 augustus 2021

# Samenvatting

---

De Nederlandse samenleving vergrijst. Senioren maken een steeds belangrijker onderdeel uit van de woningmarkt. Van het aantal senioren tussen de 55 en 75 jaar woont 20% in een corporatiewoning in een van de grote steden van de Randstad. De meeste corporatiewoningen zijn ongeschikt voor senioren om te blijven wonen indien er gezondheidsklachten ontstaan. Dit terwijl het beleid vanuit de overheid gericht is op het langer zelfstandig wonen van ouderen (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). In de regel is de senior van tegenwoordig vitaler en niet meer te vergelijken met de ouderen van eerdere generaties (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). De diversiteit onder senioren is groot door de verschillende levensfasen en de verschillende leefstijlen waardoor ook de woonwensen en -behoeften verschillen (Heegde en Vrieler, 2021).

Het aanbieden van woningen in de corporatiesector die voldoen aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior, is een onderbelicht onderwerp waar nog beperkt wetenschappelijk onderzoek naar gedaan is. Dit is echter een groot maatschappelijk probleem dat mede bijdraagt aan de stagnatie van de doorstroming in de woningmarkt.

Vanuit hier is de onderstaande centrale vraagstelling geformuleerd:

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren dragen bij aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar binnen de sociale huursector in de grote steden van de Randstad ter bevordering van de verhuisbereidheid?*

Vanuit de centrale vraagstelling zijn vanuit het literatuuronderzoek de woonwensen en -behoeften gedefinieerd en geclassificeerd als EIS of WENS van de senior. Een woonbehoefte oftewel een EIS is eerder een doorslaggevende factor voor de senior om te verhuizen. Deze uiteenzetting van de woonwensen en -behoeften vormt de context voor dit onderzoek.

Het resultaat van het onderzoek is een opsomming van de belangrijkste factoren die als input dienen voor het ontwikkelen van een succesvol vastgoedconcept voor de vitale senior in de doelgroep.

## Onderzoek

Dit kwalitatieve onderzoek is uitgevoerd door middel van case studies van 4 geselecteerde en beschikbare projecten in de onderzoekseenheid. Er zijn met meerdere respondenten per project semi-gestructureerde interviews gehouden om zo de projecten van meerdere kanten te belichten (*triangulatie*) (Baarde et al., 2013). Ook is een (mini)enquête gehouden onder de bewoners van één project als spiegel en controle middel voor het onderzoek en verbetering van de generaliseerbaarheid. De transcripten van de semi-gestructureerde interviews zijn gecodeerd, gesegmenteerd en geanalyseerd. Hieruit zijn de volgende resultaten en aanbevelingen naar voren gekomen.

## Resultaten

De factoren (EISEN) die voor de senior doorslaggevend zijn om te verhuizen naar een sociale huurwoning in een van de grote steden van de Randstad zijn:

Sociale factoren		
+	<b>EIS</b>	Veiligheid

Maatschappelijke factoren		
+	<b>EIS</b>	Privacy
+	<b>EIS</b>	Regie
+	<b>EIS</b>	Wonen met senioren
+	<b>EIS</b>	Ecologische visie
+	<b>EIS</b>	Wonen in een mix van leeftijden
+	<b>EIS</b>	Wonen met senioren

Financiële factoren		
---------------------	--	--

Ruimtelijke factoren		
+	<b>EIS</b>	Uitzicht
+	<b>EIS</b>	Locatie
+	<b>EIS</b>	Nieuwbouw
+	<b>EIS</b>	Levensloopbestendig
+	<b>EIS</b>	Gedeelde voorzieningen
+	<b>EIS</b>	Vrijtijdsvoorzieningen
+	<b>EIS</b>	Gezamenlijke voorzieningen
+	<b>EIS</b>	Voorzieningen (winkels, OV)

Uit het onderzoek blijkt dat er enige nuancering is vereist rondom de situatie die de EISEN en WENSEN van de vitale senior schetst in de literatuur. Er zijn EISEN en WENSEN welke worden genoemd in de literatuur maar die niet of deels worden ingevuld in de case studies. In de literatuur wordt beschreven dat het ontbreken van factoren die een harde EIS zijn, zorgen voor een afname van de verhuisbaarheid van de senior. In de praktijk blijkt dat senioren bereid zijn tot het maken van trade off's. Dat wil zeggen dat zij ook kiezen voor de sociale huurwoning als niet aan alle EISEN wordt voldaan, maar hier wel voldoende WENSEN met een positieve uitwerking tegenover staan en deze de EISEN compenseren waaraan (deels) niet wordt voldaan.

Dit geeft aan dat ook de senior beseft dat het ideale project niet bestaat waar aan alle EISEN wordt voldaan. Door factoren als beschikbaarheid en betaalbaarheid van een woning is de senior bereid tot het doen van concessies. Het is echter wel van groot belang om te zorgen voor voldoende compensatie met WENSEN (zie afbeelding 5.2 en 5.3) indien er sprake is van het ontbreken van doorslaggevende EISEN, om zo de senior bereid te vinden om toch te verhuizen binnen het corporatie segment.

## Aanbevelingen

- Het participeren van de toekomstige bewoners in bepaalde facetten van de ontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren in een optimaal vastgoedconcept.
- Voldoende mogelijkheden voor 'ontmoeten' zoals brede gangen, uitgebouwde galerijen, diverse kleinschaligere gemeenschappelijke ruimten en de aanwezigheid van een gezamenlijke tuin.
- De rekenmethodiek van de woningcorporaties aanpassen (inclusief de doorstroomwoning) om zo deze financiële middelen te kunnen gebruiken om invulling te geven aan (zoveel mogelijk) EISEN en WENSEN van de vitale senior.
- Vanuit de overheid moeten meer nieuwbouw locaties worden aangewezen voor de realisatie van vastgoedconcepten met 60-80 woningen waarvan de woningen levensloopbestendig zijn, 3-kamers hebben met een woonoppervlakte tussen de 60-80 m<sup>2</sup> en een eigen buitenruimte van minimaal 15m<sup>2</sup>.
- Woningcorporaties moeten in staat worden gesteld om projecten te realiseren in een mix van sociale huur, middenhuur en/of koop. Hierbij moet een juiste balans worden gevonden en een selectie worden gemaakt tussen de haalbare EISEN en WENSEN en hierbij te streven naar de realisatie van betaalbare sociale huurwoningen.

- Meer samenwerkingen tussen woningcorporaties en zorginstellingen voor het leveren van zorg in de wijk. Hierbij dient specifieke aandacht te worden gegeven aan de zorg van de oudere migrant.
- Meer collectieve woonvormen opstarten in een mix met jongeren (levendigheid en diversiteit) en in een woningmix (sociaal, middenhuur en/of koop).
- Inzetten op minder ingewikkelde structuren in collectieve woonvormen.

## Discussie

Door het grote tekort aan woningen voor senioren in de corporatiesector zijn er weinig projecten die voldoen aan de gestelde uitgangspunten voor de onderzoekseenheid: (i) locatie (in de stad) en (ii) omvang (80-120 wooneenheden). Uit het onderzoek blijkt in de onderzoekseenheid een behoorlijke atypische doelgroep te wonen ten opzichte van de gemiddelde bewoner van een corporatiewoning (hoger opgeleid, meer inkomen, blank). De woonwensen en -behoeften zijn wel representatief alleen komen de senioren uit de onderzochte projecten niet helemaal overeen met het landelijke beeld. Buiten de grote steden van de Randstad zijn dezelfde woonwensen en -behoeften terug te zien. In deze regio's is hier makkelijker invulling aan te geven omdat daar meer ruimte (grond) voor handen is.

Een belangrijke groep die ook woonachtig is in het corporatiesegment in een van de grote steden van de Randstad zijn de oudere migranten. Er is meer onderzoek nodig naar het woningaanbod voor de oudere migranten aan de onderkant van de sociale minima. Deze groep wil vanuit cultuur en religie overwegingen een grotere woning (Bui, 2011). Bij deze groepen met de laagste inkomens zou de overheid een financiële ondersteuning moeten aanreiken om zo meer invulling te kunnen geven aan de gevraagde EISEN en WENSEN in de sociale huurwoning van deze groep.

Het grote woningtekort in de grote steden van de Randstad kan er voor zorgdragen dat senioren sneller genegen zijn om te kiezen voor een beschikbare woning, al ligt deze in een mindere wijk. Een mix van sociale huur, middenhuur en/of koop levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid van de wijk. In een aantal achterstandswijken is de situatie dermate verslechterd dat het heel moeilijk is om ontwikkelaars te bewegen om hier te investeren. Hier is meer de taak van de woningcorporatie om te investeren in achterstandswijken en daar een woningmix te realiseren.

# Inhoud

---

<b>Samenvatting .....</b>	<b>2</b>
<b>Voorwoord .....</b>	<b>7</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding.....</b>	<b>8</b>
1.1 Aanleiding .....	8
1.2 Probleemstelling .....	9
1.3 Centrale vraagstelling en deelvragen .....	10
1.4 Doelstelling en resultaat .....	11
1.4.1 Doel .....	11
1.4.2 Resultaat .....	12
1.5 Afbakening en generaliseerbaarheid.....	12
1.6 Onderzoeksmodel.....	13
1.7 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie.....	14
1.8 Leeswijzer.....	15
<b>Hoofdstuk 2 Theoretisch kader .....</b>	<b>16</b>
2.1 Vergrijzing.....	16
2.2 De vitale senior op de sociale huurmarkt .....	17
2.3 Langer zelfstandig wonen .....	18
2.4 Verhuisgeneidheid.....	20
2.5 Verhuismotieven .....	22
2.6 Woonwensen en -behoeften van de vitale senior .....	23
2.6.1.1 Woning .....	23
2.6.1.2 Woonomgeving .....	28
2.7 Woonvormen voor de vitale senior.....	30
2.8 Conclusie.....	32
<b>Hoofdstuk 3 Methodologie.....</b>	<b>33</b>
3.1 Onderzoeksmethode.....	33
3.2 Onderzoekseenheid.....	34
3.3 Criteria .....	37
3.4 Respondenten.....	40
3.5 Interviews.....	41
3.6 Enquête.....	43
<b>Hoofdstuk 4 Case Studies .....</b>	<b>44</b>
4.1 Projecten Amsterdam.....	44
4.1.1 AKROPOLIS TOREN .....	44
4.1.2 STADSVETERAAN.....	46
4.2 Projecten Den Haag.....	47
4.2.1 WATERSPIN.....	47
4.2.2 ANNA PAULOWNA.....	48

4.3	Resultaten.....	49
4.3.1	AKROPOLIS TOREN .....	49
4.3.1.1	Interviews Akropolis toren .....	50
4.3.1.2	Enquête bewoners Akropolis toren .....	50
4.3.2	STADSVETERAAN .....	53
4.3.3	WATERSPIN .....	56
4.3.4	ANNA PAULOWNA .....	58
4.4	Conclusie .....	60
<b>Hoofdstuk 5 Analyse.....</b>		<b>63</b>
5.1	Analyse doorslaggevende 'EISEN' .....	63
5.2	Analyse EISEN en WENSEN waaraan niet (volledig) wordt voldaan .....	64
5.3	Analyse 'WENSEN die een positieve invloed hebben op de verhuisbaarheid' .....	67
5.4	Conclusie .....	68
<b>Hoofdstuk 6 Conclusie en Aanbevelingen .....</b>		<b>69</b>
6.1	Conclusie .....	69
6.1.1	Centrale vraagstelling .....	69
6.1.2	Verdiepingsvraag .....	71
6.2	Aanbevelingen .....	72
6.3	Reflectie .....	74
6.3.1	Reflectie op het onderzoek .....	74
6.3.2	Persoonlijke reflectie .....	75
<b>Bibliografie .....</b>		<b>76</b>
<b>Bijlagen .....</b>		<b>81</b>

# Voorwoord

---

Voor u ligt mijn afstudeerscriptie voor de afronding van mijn opleiding Master of Real Estate aan de Amsterdam School of Real Estate. Begin 2020 ben ik gestart met het scriptie traject. Het idee achter het gekozen onderwerp is afkomstig vanuit mijn functie als projectontwikkelaar bij KBK Bouwgroep bv. Vanuit onze afdeling Vastgoed Onderhoud werken wij met diverse woningcorporaties als opdrachtgevers in de regio Amsterdam en de regio den Haag. In deze markt zien wij dat woningcorporaties tegen problemen aan lopen. Een van die problemen is het tekort van (geschikte) woningen voor senioren in de sociale huursector. Seniorenhuisvesting is een zeer actueel en relevant onderwerp vanwege de tekorten in het woonaanbod voor senioren. Dit is een groot maatschappelijk probleem wat door de vergrijzing alleen maar groter wordt en zorgt voor een stagnatie van de doorstroming in de woningmarkt.

Zo rond eind april 2020 was mijn onderzoeksopzet gereed en was ik klaar om te starten met mijn onderzoek. Maar het welbekende Covid-19 virus gooide roet in het eten en zorgde ervoor dat ik ineens juf was van drie kinderen van 6, 7 en 10 jaar, thuis moest werken en daar tussendoor dus ook nog eens mijn afstudeerscriptie moest schrijven. Daar was dus geen beginnen aan. Begin 2021 heb ik toen een nieuwe start gemaakt en ben ik vol goede moed weer begonnen met mijn onderzoek.

Door de Covid maatregelen was het soms lastig om contacten te leggen en interviews af te nemen. Toch waren alle respondenten zo vrij om mij van de benodigde informatie te voorzien en daar wil ik iedereen buitengewoon voor bedanken die in welke vorm dan ook een bijdrage heeft geleverd aan mijn onderzoek.

Het hele scriptie traject heeft mij veel tijd gekost maar toch ben ik wel ontzettend dankbaar dat ik dit heb kunnen doen. Ik wil daarom iedereen bedanken die mij heeft geholpen en ondersteund in deze periode, collega's binnen KBK maar ook Paul, mijn (schoon)familie en vriendinnen. Mijn speciale dank gaat naar mijn begeleider bij de ASRE dr. ir. G.J. Peek MRICS, Suus, en de directie van KBK Bouwgroep de heer Klaas Klouwer. Verder wil ik mijn erge lieve vriend Frank bedanken omdat hij mij alle ruimte heeft gegeven om deze scriptie te schrijven en mij heeft gesteund in de tijden dat ik er even doorheen zat. Zonder jou was dit echt niet gelukt!! Tenslotte wil ik ook mijn erge lieve kids bedanken voor het begrip als ma weer "even naar kantoor was". Al mijn vrije tijd ga ik de komende periode, en daarna ook overigens, in jullie stoppen om dat weer goed te maken!

Ik wens u veel leesplezier toe.

Anne Kramer

Volendam, 27 augustus 2021

# Inleiding

---

## 1.1 Aanleiding

Vergrijzing is een zeer actueel onderwerp. De kranten staan er vol van. Vergrijzing houdt in dat het aandeel van ouderen in de bevolking stijgt. In Nederland is er zelfs sprake van *dubbele* vergrijzing. Er zijn meer ouderen als gevolg van de toegenomen levensverwachting door een verbeterde gezondheidszorg, maar ook door een relatief groter aandeel ouderen boven de 65 jaar in de totale bevolking. Uit cijfers van het Centraal Bureau van de Statistiek blijkt dat in 2040 ongeveer één kwart van de bevolking ouder is dan 65 jaar (CBS, 2021). De huidige groep senioren bestaat hoofdzakelijk uit de 'babyboomers', dit zijn mensen die na de Tweede wereldoorlog zijn geboren in de periode tussen 1945 en 1965. De gemiddelde 'babyboomer' is actiever, mobieler, hoger opgeleid en welvarender ten opzichte van eerdere generaties ouderen (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Deze vitale senioren vertegenwoordigen een belangrijk aandeel van de samenleving en van de woningmarkt. Uit cijfers van het CBS blijkt dat er begin 2020 in Nederland bijna 8 miljoen huishoudens waren waarvan 2,7 miljoen senioren tussen de 55-75 jaar (CBS, 2021).

Uit recent onderzoek van projectontwikkelaar AM blijkt dat senioren nog steeds onderbelicht zijn in de woningmarkt. In het onderzoeksrapport 'Blijven of een volgende stap' is onderzoek gedaan naar de woon- en verhuiscriteria van actieve senioren tussen de 55 en 75 jaar. Uit dit onderzoek blijkt dat de senioren doelgroep divers is en verschillende woonwensen en -behoeftes heeft afhankelijk van de levensfase waarin de senior zich bevindt. De diversiteit onder senioren is terug te vinden in een aantal sociaal-demografische kenmerken zoals leeftijd, geslacht, opleidingsniveau, inkomen maar ook in verschillende leefstijlen (Heegde en Vrieler, 2021).

Wonen is naast eten en drinken één van de basisbehoeften conform de piramide van Maslow. De *eigen* woning vormt de persoonlijke basis van een individu (Maslow, 1943). Senioren blijven het liefst zo lang mogelijk in de *eigen* woning wonen waardoor de verhuiscriteria laag is (Groot, Dam en Daalhuizen, 2013). Een deel van de senioren ziet de urgentie van verhuizen niet echt in. Daarbij is het doel vanuit de overheid om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). Voor de senior de ene woning inwisselt voor een andere woning, is daar dus wel wat voor nodig.

Doordat de groep senioren steeds groter wordt is de problematiek ontstaan van het niet passen van de woningvoorraad bij de vergrijzende bevolking. Het tekort aan seniorenwoningen wordt in 2021 geschat op 80.000 en neemt jaarlijks met 20.000 toe. Hierdoor is er in 2030 een tekort van meer dan 250.000 woningen die geschikt zijn voor senioren (Market Response, 2020). Nederland kent een relatief grote sociale huursector in vergelijking tot andere West-Europese landen (Kulberg en Ras, 2018). Het aandeel sociale huurwoningen in Nederland is ongeveer 28% van de totale woningvoorraad (CBS Stateline, 2020c). Er woont een relatief groot aantal senioren huishoudens in een corporatiewoning, namelijk 33,1% van de senioren boven de 55 jaar. In de leeftijdscategorie tussen de 55-75 jaar gaat dit om 750.745 huishoudens (CBS Microdata 2019). Deze corporatiewoningen staan grotendeels in de grote steden van de Randstad en zijn op termijn niet meer geschikt voor de senior om hier zelfstandig te kunnen blijven wonen (niet 100% levensloopbestendig, geen lift etc.) (Blijje, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020).

Er zijn sinds kort enkele vernieuwende wooninitiatieven op de markt die gericht zijn op de woonwensen en -behoeften van senioren. Deze zijn in de regel gericht op vrije sector huur en de koopmarkt. Voor de sociale huursector zijn dergelijke wooninitiatieven nog te beperkt aanwezig. Er wordt door woningcorporaties



nog te weinig aandacht besteed aan seniorenhuisvesting en de woonwensen en -behoeften van de senior. Dit terwijl er bij woningcorporaties grote uitdagingen liggen rondom verduurzaming en de vergrijzing van de populatie binnen de woningvoorraad (Staat van de corporatie sector, 2020). Het groeiende aantal zelfstandig wonende ouderen beperkt de verduurzaming van en doorstroming op de woningmarkt (Deeg, 2017). Woningcorporaties kunnen, met een aanbod van geschikte en passende woningen voor senioren, toegevoegde waarde leveren en bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Een belangrijke issue hierbij is dat senioren honkvast zijn en niet snel geneigd te verhuizen (Groot, Dam en Daalhuizen, 2013). In de volgende paragraaf wordt deze probleemstelling nader uiteengezet.

## 1.2 Probleemstelling

Het aanbieden van passende en geschikte woningen voor de vitale senior in de corporatiesector is een relatief nieuw fenomeen in de literatuur. De senioren doelgroep tussen de 55 en 75 jaar is actiever, vitaler, wordt ouder en heeft eigen wensen en behoeften. De woonkwaliteit is van grote waarde voor de senior. De senior is honkvast maar wanneer de senior wel overweegt om te verhuizen, blijkt dat het huidige aanbod van geschikte woningen voor senioren schaars is en niet voldoet niet aan de vraag (Bluemink, Klaveren en Ruiters, 2021). Hierdoor blijft de senior liever zitten waar hij zit en geeft de voorkeur aan oud worden in de *eigen* woning (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Senioren blijven, in de meeste gevallen, in de *eigen* woning wonen totdat er een zorgbehoefte ontstaat. In het verleden ging de senior al op jongere leeftijd naar een verzorgingstehuis. Dit is echter niet meer vanzelfsprekend doordat vanuit de overheid gestuurd wordt op zelfstandigheid. Waar in 1980 nog 23% boven de 75 jaar in een verpleeghuis woonde, is dit in 2018 nog maar 8% (Diepstraten, Heida, Majoor, Ponds en Son, 2021). Senioren komen pas in een verzorgingstehuis terecht als het echt niet meer gaat vanwege gezondheidsproblemen. Er is dan geen invloed meer op een eventuele verhuiskeuze en de senior gaat automatisch naar het verzorgingstehuis (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Er zijn echter onvoldoende woonvormen aanwezig tussen de zelfstandige *eigen* woning en het verzorgingstehuis. Het gebrek aan deze woonvormen is overwegend terug te zien in de sociaal economisch zwakkere wijken in de grote steden van Nederland (Ministerie WV&S, 2020). In deze wijken zijn de woningen veelal in handen van woningcorporaties (Blijie, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020). Dit zorgt bij woningcorporaties voor tal van problemen als:

- Bij woningcorporaties is een afname te zien in het passend toewijzen<sup>1</sup> door een toename van het aantal statushouders met voorrangspostities. Dit zorgt voor lange wachtlijsten en een stagnatie in de doorstroming van de woningvoorraad (Staat van de Corporatiesector, 2020).
- Vereenzaming: een groot maatschappelijk probleem. Veel ouderen willen wel zelfstandig blijven wonen in een *eigen* woning, maar ze willen niet vereenzamen. In Nederland voelen maar liefst 700.000 senioren zich eenzaam door onder andere het verlies van een partner, gezondheid of mobiliteit (RIVM, 2018). Uit onderzoek blijkt dat eenzame ouderen sneller vallen en aanvullende zorg nodig hebben. Dit percentage van senioren die zijn gevallen in de woning is van 2010 naar 2020 gestegen met maar liefst 75% (CBS Statline, 2020b).
- Door onveilige situaties in ongeschikte woningen moet de corporatie vaker naar de woning toe wat hogere kosten met zich meebrengt. Daarbij zijn deze ongeschikte woningen bouwkundig niet of alleen tegen hoge kosten aan te passen (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a)

De kosten van deze problemen kunnen woningcorporaties voorkomen door senioren preventief in een geschikte woning en woonomgeving te plaatsen. De woonwensen en -behoeften van senioren spelen hierbij een belangrijke rol. De senior verhuis je niet zo makkelijk tenzij er een goed alternatief voor de huidige woning aanwezig is. De senior moet echt *verleid* worden om tijdig van woning te veranderen vooruitlopend op een 'gedwongen' verhuizing door een zorgbehoefte. De vraag is hoe hier door ontwikkelaars, gemeenten, overheid, woningcorporaties en andere belanghebbenden op de verhuisbaarheid kan worden ingespeeld en welke factoren hierbij van belang zijn.

<sup>1</sup> Corporaties moeten jaarlijks ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot EUR 40.024 (prijspeil 2021).

De bijbehorende vraagstelling en de deelvragen bij deze probleemstelling worden in de volgende paragraaf beschreven.

### 1.3 Centrale vraagstelling en deelvragen

Het bevorderen van de doorstroming binnen de sociale huurmarkt is een belangrijk speerpunt in de Nationale Woonagenda 2018-2021. De senior is een belangrijke schakel in het doorstroomproces (Kessel en Zeelenberg, 2014). Door de woonwensen en de -behoeften van de vitale senioren in kaart te brengen en op basis hiervan een aanbod van passende en geschikte sociale huurwoningen voor de senior te realiseren, kan dit bijdragen aan de bevordering van de doorstroming. In dit onderzoek wordt onderzocht welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijk factoren een belangrijke rol spelen bij de woonwensen en -behoeften van de vitale senior waardoor deze bereid is te verhuizen naar een andere woning.

Voor dit onderzoek is de volgende **centrale vraagstelling** geformuleerd:

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren dragen bij aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar binnen de sociale huursector in de grote steden van de Randstad ter bevordering van de verhuisbereidheid?*

De senioren doelgroep is heel omvangrijk. Voor dit onderzoek is de vitale senior afgebakend door de volgende uitgangspunten:

- De leeftijdscategorie van de doelgroep start bij 55 jaar en eindigt bij 75 jaar omdat er bij de senior dan ook al 'life events' kunnen plaatsvinden die van invloed zijn op de woonwensen en -behoeften (empty nester moment, (pre) pensioen) (Heegde en Vrieler, 2021).
- Senioren die al hun leven lang een woning huren van een woningcorporatie hebben veelal minder geprofiteerd van de welvaart stijging en hebben een mindere sociaal- economische positie in de maatschappij (Hooimeijer, 2007). De gezondheid van deze groep is minder goed en de senior kan eerder gezondheidsgebreken ervaren (CBS, 2019b). Ook is de levensverwachting van hoogopgeleide senioren de afgelopen jaren toegenomen, terwijl die van laagopgeleiden gelijk bleef (CBS Stateline, 2020a). Dus op statistisch niveau gezien zijn huurders van corporatiewoningen al vroeger oud en minder vitaal. Dit kan soms wel 4 of 5 jaar schelen in de levensverwachting van een senior en daarom is dit onderzoek gericht op de senior vanaf 55 jaar (CBS, 2019b).

Woningcorporaties spelen in dit onderzoek een belangrijke rol. Bij woningcorporaties kan er makkelijker integraal gekeken worden naar de relatie tussen nieuwbouw, verhuizen en de vrijkomende woningen. Omdat de hele keten van woningen waar het hier om gaat in handen is van één partij, de woningcorporatie, is er dus veel invloed. Bij particulier bezit is het vastgoed versnipperd en is het vele malen moeilijker om daar grip op te krijgen. Er ligt dus veel binnen de invloed sfeer van de woningcorporaties en hier ligt dan ook veel potentie. Als de woningcorporatie woningen laat bouwen voor senioren zorgt dit voor een doorstroming binnen de woningvoorraad. Interessant is dus om dieper in te gaan op waarom dit nog zo minimaal plaatsvindt en het woonaanbod voor senioren vanuit woningcorporaties zo beperkt is.

Hieruit is aanvullend de onderstaande **verdiepingsvraag** geformuleerd:

*Waarom is een woningcorporatie niet in staat om groepen senioren te laten verhuizen naar geschikte sociale huurwoningen (waardoor de achter te laten woningen vrijkomen)?*

Vanuit de centrale vraagstelling zijn de volgende **onderliggende deelvragen** geformuleerd:

**Theorie:**

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren spelen bij vitale senioren tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment een belangrijke rol die van invloed zijn op de verhuisbaarheid van deze groep?*

**Praktijk:**

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijk factoren die een belangrijke rol spelen bij de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar, en de daaraan gekoppelde verhuisbaarheid, zijn terug te vinden in de onderzochte projecten in de onderzoekseenheid?*

**Analyse:**

*In welke mate wordt er in de onderzoekseenheid op deze sociale, financiële, ruimtelijk en maatschappelijke factoren iets bereikt op basis van de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment?*

**Deze deelvraag wordt gesplitst in onderstaande vragen:**

- Welke factoren kunnen geclassificeerd worden als eisen en zijn doorslaggevend in de mate waarin de vitale senior in een corporatiewoning bereid is te verhuizen?
- Welke factoren kunnen geclassificeerd worden als wensen die als positief worden ervaren en van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning?
- Welke factoren hebben een (deels) positieve en (deels) negatieve uitwerking op de verhuisbereidheid van de vitale senior in een corporatiewoning?

In de **conclusie** wordt antwoord gegeven op de **centrale vraagstelling** en de **verdiepingsvraag**.

In de volgende paragraaf volgt de doelstelling en het resultaat van het onderzoek.

## 1.4 Doelstelling en resultaat

### 1.4.1 Doel

Er zijn veel onderzoeken beschikbaar over verhuismotieven, woonwensen en -behoeftes van senioren. Bij senioren spelen sociale factoren een grote rol. Senioren vinden verhuizen 'een gedoe', zijn gehecht aan de burens en de vertrouwde buurt en op het regelen van allemaal ingewikkelde financiële kwesties zit men ook niet te wachten. Naast de sociale factoren is ook de betaalbaarheid van de woning van groot belang (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Er zijn echter nog meer factoren die een essentiële rol kunnen vervullen in het verbeteren van de woonkwaliteit en het woongenot van de vitale senior in een corporatiewoning. Als dit inzichtelijk wordt gemaakt, en hier de juiste woonproducten voor worden ontwikkeld, is het mogelijk om senioren eerder te verleiden om te verhuizen naar een passende en geschikte woning.

**Doel** van dit onderzoek is inzichtelijk te krijgen welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren als input kunnen dienen voor het ontwikkelen van een succesvol vastgoedconcept voor de vitale senior tussen de 55 en de 75 jaar in het corporatiesegment in een van de grote steden van de Randstad. Onder een succesvol vastgoed concept wordt in deze in ieder geval verstaan dat de vitale senior in het corporatie segment bereid is om te verhuizen. Hierdoor worden de vrijkomende woningen door de woningcorporatie gerevitaliseerd en verduurzaamd en vervolgens weer passend uitgegeven aan nieuwe sociale huurders zoals starters. De belangrijkste voordelen voor de woningcorporatie van het vinden van een antwoord op de centrale vraagstelling zijn de volgende:

- Door een passend en geschikt woningaanbod voor de vitale senior, wordt voldaan aan de vraag hoe de senior tevreden de laatste fase van zijn leven zelfstandig kan doorbrengen. Grote problemen worden voorkomen die anders op termijn zouden gaan spelen (vereenzaming, druk op de zorg, hogere kosten voor de woningcorporatie).
- Voor de vrijgekomen woningen kan na revitalisering en verduurzaming een hogere huur worden gevraagd.
- De verduurzaming van de woning draagt bij aan de klimaatdoelstellingen die zijn afgesloten in de sector.
- De vrijkomende woningen kunnen passend aangeboden worden aan sociale huurders die graag een woning willen, waardoor de wachtlijsten afnemen.

Door het oplossen van één aspect worden er meerdere problemen opgelost (*multiplier-effect*).

#### 1.4.2 Resultaat

Resultaat van het onderzoek is een opsomming van de belangrijkste sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren die, *direct* en *indirect*, als input dienen voor het ontwikkelen van een succesvol vastgoedconcept voor de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatiesegment in de grote steden van de Randstad. Hierbij nog aanvullend:

- Onder een succesvol *vastgoedconcept* wordt in deze in ieder geval verstaan dat de actieve senior in het corporatie segment bereid is om te verhuizen.
- *Directe factoren* zijn factoren die *direct* in de woning zijn terug te zien zoals het aantal m<sup>2</sup> aan buitenruimte of bijvoorbeeld een extra kamer.
- *Indirecte factoren* zijn niet direct terug te zien in de woning maar zijn wel van invloed op de woonwensen en -behoeften van de senior. Denk aan een huurverhoging. Dit zijn tevens relevante factoren die moeten worden meegenomen.
- In het *vastgoedconcept* moet de ontwikkelaar de juiste balans vinden en een selectie maken tussen de te realiseren haalbare factoren.

De uitkomsten in dit onderzoek zijn vastgesteld aan de hand van criteria die zijn vastgesteld op basis van het literatuuronderzoek. De criteria worden getoetst aan 4 innovatieve projecten die gericht zijn op senioren in de corporatiesector. Per project wordt beschreven welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke kenmerken succesvol of minder succesvol waren en welke verbeteringen er nog in het project zouden kunnen worden aangebracht.

In de volgende paragraaf wordt nog een afbakening gegeven voor dit onderzoek en een toelichting op de generaliseerbaarheid.

#### 1.5 Afbakening en generaliseerbaarheid

Het onderzoek is gericht op de grote steden van de Randstad. Binnen Nederland is er een groot verschil tussen de stad en het platteland. Op het platteland bestaat de mogelijkheid om te verhuizen tussen grondgebonden woningen hetgeen in de stad niet mogelijk is.

De kenmerken van de stad zijn als volgt:

- Er moet binnenstedelijk gebouwd worden.
- Door de beperkte locaties is nieuwbouw lastig te realiseren.
- Door de beperkte ruimte veelal realisatie van meersgezinswoningen (=appartementen).

In dit onderzoek ligt de focus op de Randstad en de grote steden Amsterdam, Rotterdam, Den Haag en Utrecht die zich in deze regio bevinden. Dit onderzoek gaat ervan uit dat deze steden zich overeenkomstig gedragen waar het gaat om woningaanbod gericht op de vitale senior en de aspecten die daarmee samenhangen op gebied van ruimtelijke ordening en gebiedsontwikkeling.

## 1.6 Onderzoeksmodel

Voor de uitvoering van dit onderzoek is gekozen voor een exploratief onderzoek in de vorm van case studies met als doel om de resultaten uit de onderzochte casussen te generaliseren naar vergelijkbare situaties of gevallen. Een case study omvat tussen de 1 en de 4 eenheden binnen de onderzoekseenheid omdat anders het holistische karakter van het onderzoek verloren gaat (Baarda et al., 2013). In dit onderzoek zijn 4 projecten opgenomen in de onderzoekseenheid. Dit zijn 2 omvangrijke casussen en 2 casussen van een beperkter omvang die als controle middel worden gebruikt (zie afbeelding 1.1).

<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aanleiding</li> <li>• Probleemstelling</li> <li>• Centrale vraagstelling en deelvragen</li> <li>• Doelstelling en resultaat</li> <li>• Afbakening &amp; generaliseerbaarheid</li> </ul>
<b>Hoofdstuk 2 Theorie</b>	<p>Beschrijving van welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren een belangrijke rol spelen bij de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment en die van invloed zijn op de verhuisbaarheid van deze doelgroep.</p> <p>De volgende onderwerpen worden behandeld: vergrijzing, de vitale senior op de sociale huurmarkt, overheidsbeleid langer zelfstandig wonen, verhuiscapaciteit, verhuismotieven, woonwensen en behoeften van de vitale senior en woonconcepten voor de vitale senior.</p>
<b>Hoofdstuk 3 Methodologie</b>	<p>Case studies van 4 innovatieve projecten gericht op de vitale senior woonachtig in de corporatiesector in de grote steden van de Randstad.</p> <p>Beschrijving van de onderzoeksmethode, onderzoekseenheid, criteria, selectie van de respondenten en technieken &amp; methodieken die zijn gebruikt voor de interviews en de enquête.</p>
<b>Hoofdstuk 4 Praktijk</b>	<p>Beschrijving van welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren een belangrijke rol spelen bij de verhuisbaarheid van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar en terug zijn te vinden in de onderzochte projecten in de onderzoekseenheid.</p>
<b>Hoofdstuk 5 Analyse</b>	<p>Beschrijving in welke mate er in de onderzoekseenheid op deze sociale, financiële, ruimtelijk en maatschappelijke factoren iets bereikt wordt op basis van de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment.</p>
<b>Hoofdstuk 6 Conclusie</b>	<p>Hier volgt het antwoord op de centrale vraagstelling: <i>Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren dragen bij aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en de 75 jaar woonachtig binnen de sociale huursector in de grote steden van de Randstad, waardoor deze groep bereid is te verhuizen?</i></p> <p>En het antwoord op de verdiepingsvraag: <i>Waarom is een woningcorporatie niet in staat om groepen senioren te laten verhuizen naar geschikte sociale huurwoningen (waardoor de achter te laten woningen vrijkomen)?</i></p>

Afbeelding 1.1 Onderzoeksmodel

## 1.7 Maatschappelijke en wetenschappelijke relevantie

### Maatschappelijke relevantie

Vergrijzing van de bevolking zorgt voor actuele en dringende vraagstukken op verschillende maatschappelijke en sociale vlakken, waaronder de woongelegenheden. De wachtlijsten van woningcorporaties voor sociale huurwoningen zijn lang, met name in de grote steden in de Randstad, en zorgt voor schrijnende situaties. Woningcorporaties dragen met name verantwoordelijkheid voor de zorg voor woningen voor mensen met lagere inkomens, welke zich daardoor in een meer kwetsbare positie kunnen bevinden. Mensen met een lagere sociaal-economische status worden dus harder geraakt door de problematiek op dit gebied. Uit eerder onderzoek blijkt dat de verhuisbereidheid van senioren laag is. Het tekort aan passende woningbouw voor senioren in de sociale sector draagt hier aan bij. Dit zorgt ervoor dat de doorstroming op de woningmarkt stagneert, waardoor de druk op de woningmarkt steeds groter wordt. Het is dus van groot maatschappelijk belang om verder in kaart te brengen welke factoren senioren kunnen motiveren om te verhuizen naar een voor hen geschikte en passende woning, zodat de doorstroming op de woningmarkt bevorderd kan worden.

In dit onderzoek wordt een bijdrage geleverd aan de probleemstelling door het analyseren van geselecteerde en beschikbare vastgoedprojecten en wat hiervan nu de *DO's* en de *DONT's* zijn. De bevindingen zijn een "schot in de goede richting" voor de realisatie van woningaanbod voor de vitale senior door woningcorporaties en ontwikkelaars. Hiermee kan uiteindelijk het woningaanbod door succesvolle vastgoedconcepten voor de vitale senior worden vergroot. Hierdoor wordt een stap in de richting gezet voor de oplossing van de onderliggende problematiek namelijk het terugdringen van het tekort van seniorenwoningen in de sociale huursector en het bevorderen van de doorstroming binnen de woningvoorraad van de woningcorporaties.

### Wetenschappelijke relevantie

De wetenschappelijke relevantie van dit onderzoek bestaat uit verschillende factoren. Het aanbieden van passende en geschikte woningen voor de vitale senior in de corporatiesector is een relatief nieuw fenomeen in de literatuur. Dit fenomeen is nog volop in ontwikkeling. Er zijn op dit gebied nog niet genoeg projecten in de sociale huursector gerealiseerd waardoor het nu nog te vroeg is om te zeggen dat bepaalde factoren het beste zijn en de "heilige graal" is gevonden. Er is sprake van een kennis leemte. Dit terwijl verdere wetenschappelijke onderbouwing voor welke factoren bijdragen aan een passend aanbod van woningen die voor senioren van groot belang zijn, om verdere stagnatie op de woningmarkt tegen te gaan. De stagnatie op de woningmarkt is een landelijk probleem. In verschillende gebieden spelen echter andere onderliggende dynamieken (lokaal en contextueel). Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan de verschillende beschikbaarheid van grond in stedelijke en landelijke gebieden. Dit onderzoek concentreert zich met name op de Randstad. De resultaten van het onderzoek betreffen de woonwensen en -behoeften die senioren hebben ten aanzien van een eventuele nieuwe woning en woonomgeving. Deze zijn doorgaans socio-economisch van aard; de gegevens kunnen dus ook gegeneraliseerd worden naar landelijke gebieden.

Tenslotte volgt de leeswijzer voor dit onderzoek.

## 1.8 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt het Theoretisch Kader beschreven. Paragraaf 2.1 schets de vergrijzingsproblematiek en in paragraaf 2.2 vindt een cijfermatige toelichting plaats van de doelgroep en het aandeel van de doelgroep in de sociale huursector. De kwantitatieve data die hier wordt gebruikt is afkomstig van het Centraal Bureau voor de Statistiek uit de database 55plus.datawonen.nl. Vervolgens volgt het beleid vanuit de overheid met betrekking tot het langer zelfstandig thuis wonen beschreven in paragraaf 2.3. Daarna wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid (paragraaf 2.4) en de verhuismotieven (paragraaf 2.5) van de senior. In paragraaf 2.6 worden de woonwensen en -behoeften van de vitale senior beschreven en in de laatste paragraaf 2.7 wordt uiteengezet welke woonvormen interessant zijn voor de vitale senior.

Hoofdstuk 3 beschrijft in paragraaf 3.1 welke methode is gebruikt om tot de resultaten in het onderzoek te komen. In paragraaf 3.2 wordt de onderzoekseenheid toegelicht en aangegeven waarom deze projecten zijn geselecteerd voor dit onderzoek. Vervolgens is in paragraaf 3.3 de criteria opgenomen die zijn opgesteld op basis van het Theoretisch Kader (H2). In paragraaf 3.4 is de selectie van de respondenten toegelicht. Daarna volgt een beschrijving van de methoden en technieken die zijn toegepast bij de interviews (paragraaf 3.5) en de enquête (paragraaf 3.6).

In hoofdstuk 4 volgen de case studies van de projecten in de onderzoekseenheid en de resultaten van het kwalitatieve onderzoek. Na afronding van Hoofdstuk 4 is de praktijkgerichte deelvraag beantwoord.

In Hoofdstuk 5 vindt de analyse plaats aan de hand van het Theoretisch Kader (H2) en de case studies (H4). Na afronding van Hoofdstuk 5 zijn de deelvragen beantwoord die gericht zijn op de analyse.

In het laatste Hoofdstuk 6 wordt het onderzoek afgesloten met de conclusie en het antwoord op centrale hoofdvraag en de verdiepingsvraag. Tenslotte worden aanbevelingen gegeven en vindt de reflectie plaats op het onderzoek en op persoonlijke vlak.

## Theoretisch kader

Dit hoofdstuk bevat een literatuuronderzoek inzake de volgende deelvraag:

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren spelen bij vitale senioren tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment een belangrijke rol die van invloed zijn op de verhuisbaarheid van deze groep?*

Eerst wordt achtergrondinformatie gegeven over de vergrijzing. Vervolgens wordt de doelgroep in relatie tot de plek in de sociale huurmarkt nader beschreven. Dan volgt een uiteenzetting van het extramuralisering vanuit de overheid om senioren langer zelfstandig te laten wonen. Daarna wordt ingegaan op de verhuisgeneigdheid onder senioren en de verhuismotieven indien de senior toch overweegt te verhuizen naar een andere woning. Daarna wordt toegelicht wat belangrijke factoren zijn die samenhangen met de woonwensen en -behoeften van de senior voor de woning en voor de woonomgeving. Daarna volgt een beschrijving van woonvormen die bijdragen aan de mogelijkheden van de senior om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Tenslotte volgt de conclusie van het literatuuronderzoek.

### 2.1 Vergrijzing

De Nederlandse bevolking vergrijst de komende decennia versneld door het grote aantal babyboomers. Na de 2e wereldoorlog zijn er in de periode 1946-1955 EUR 2,4 miljoen kinderen geboren. Deze kinderen worden de 'babyboomers' genoemd. Maar ook tot de jaren '70 ligt het aantal geboorten relatief hoog. Dit zorgt voor een verandering in de bevolkingssamenstelling vanaf 2010 omdat dan het 1e deel van de 'babyboomers' uit de naoorlogse geboortegolf de leeftijd van 65 jaar bereikt (CBS, 2021). In 2020 zijn er bijna 3,4 miljoen personen ouder dan 65 jaar en dit aantal groeit in 2050 naar ruim 4,8 miljoen personen. Dit is 25% van de totale bevolking (zie tabel 2.1). Het aantal ouderen > 75 jaar stijgt in 2050 procentueel het sterkst door de *dubbele* vergrijzing. Het absolute aantal ouderen boven de 75 jaar ligt in 2050 rond de 3 miljoen (CBS, 2021).

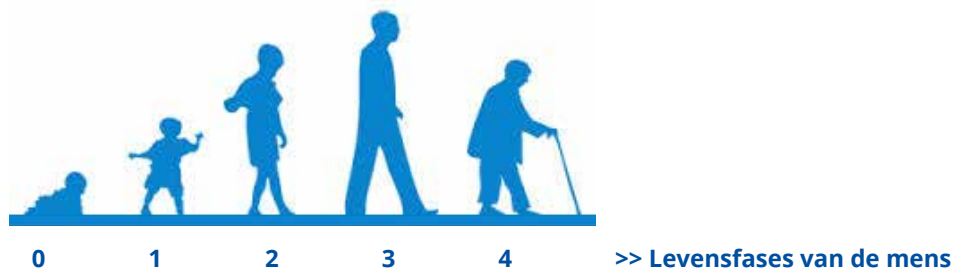
Leeftijd senioren	2020	Prognose 2035	Prognose 2050
65 -74 jaar	1.937.560	2.293.990	1.891.810
> 75 jaar	1.454.950	2.345.860	2.981.220
<b>Totaal aantal senioren &gt; 65 jaar</b>	<b>3.392.510</b>	<b>4.639.850</b>	<b>4.873.030</b>
	19,42%	24,73%	25,01%
<b>Totale bevolking</b>	<b>17.471.000</b>	<b>18.759.000</b>	<b>19.482.000</b>

Tabel 2.1: Absoluut aantal senioren in Nederland tussen de 65-74 jaar en > 75 jaar in 2020, P 2035 en P 2050  
Bron: CBS (2021) /Primos + eigen bewerking

Door de vergrijzing vormen senioren een steeds belangrijkere doelgroep in onze samenleving. Vroeger werd men na de pensionering gezien als 'oudere' maar de huidige senior wil niet als 'oud' gezien worden en is over het algemeen nog relatief gezond, actief en kan en wil nog van alles doen. Deze steeds langer wordende periode tussen de pensionering en de periode van ouderdom en kwetsbaarheid wordt ook wel de 3e levensfase genoemd. (RV&S, 2020). Harde leeftijdsgrenzen voor de 3e levensfase zijn er niet; als uitgangspunt wordt de leeftijd tussen 55 en 75 jaar genomen. Door de toegenomen welvaart



en de verbetering van de gezondheid duurt de 3e levensfase tot ongeveer 75 jaar. Daarna neemt de kwetsbaarheid toe en ontstaan problemen met de gezondheid (beperkingen, chronische aandoeningen en dementie) en is medische zorg veelal noodzakelijk. De senior gaat dan over naar de laatste levensfase oftewel de 4e levensfase (RV&S) (zie afbeelding 2.1).



Afbeelding 2.1: Levensfases van de mens.

Bron: Wordpress.com (2014) + eigen bewerking

De gevolgen van de vergrijzing zijn ingrijpend voor de woningmarkt. Een relatief groot aantal senioren woont in een corporatiewoning. Bij woningcorporaties liggen er grote uitdagingen rondom verduurzaming en de vergrijzing van de populatie binnen de woningvoorraad (Staat van de corporatie sector, 2020). In de volgende paragraaf wordt een cijfermatige onderbouwing gegeven van de doelgroep en het aandeel van de doelgroep in de sociale huurmarkt. Tenzij anders vermeld, is de data afkomstig uit de databank “Ouderenhuisvesting Huishoudens (55+) en woonsituatie” welke tevens de bron is van het Rapport Monitor Ouderenhuisvesting 2020. De databank is gevoed met informatie vanuit CBS Microdata (2019). Dit onderzoek is gericht op de doelgroep tussen de 55 en 75 jaar. Echter is het vanuit het oogpunt van de vergrijzing ook relevant om de toekomstige samenstelling van huishoudens en woningen te kennen van de senior van 75 jaar en ouder. Dat zijn immers over 20 jaar de vitale 55+ senioren van vandaag de dag. Vanuit dit oogpunt worden ook de cijfermatige gegevens van senioren van 75 jaar en ouder vermeld in de volgende paragraaf.

## 2.2 De vitale senior op de sociale huurmarkt

In 2020 bestaat de woningmarkt in Nederland uit ongeveer 8 miljoen huishoudens waarvan 3,7 miljoen huishoudens boven de 55 jaar. Het aantal huishouden in de doelgroep 55-75 jaar bestaat uit 2,7 miljoen huishoudens oftewel 33% van het totale aantal huishoudens op de woningmarkt. In 2020 bestaat een relatief groot deel van het aantal huishoudens tussen de 55-75 jaar uit alleenstaande huishoudens (33,4%) (zie tabel 2.2). Door de verdergaande vergrijzing en de individualisering van de maatschappij neemt het aantal alleenstaanden huishoudens boven de 75 jaar toe met 635.000 huishoudens naar 1,7 miljoen huishoudens in 2035 (Groenemeijer, Gopal, Leeuwen en Omtzigt, 2020).

Aantal huishoudens	55-74	> 75 jaar	Totaal
alleenstaand	899.980	558.620	1.458.600
paar	1.796.760	475.580	2.272.340
<b>Totaal</b>	<b>2.696.740</b>	<b>1.034.200</b>	<b>3.730.940</b>

Tabel 2.2: Aantal huishoudens in Nederland tussen de 55-74 jaar en > 75 jaar in 2019 gesplitst in alleenstaand (1 persoon) en paar (2 personen of meer).

Bron: CBS Microdata 2019 + eigen bewerking

Van het aantal huishoudens boven de 55 jaar woont er ruim 1,1 miljoen huishouden (33,1%) in een corporatiewoning. In de doelgroep 55-75 jaar zijn dit 750.745 huishoudens (20,1%) (zie tabel 2.3).

Een senior boven de 75 jaar woont relatief gezien vaker in een corporatiewoning / verzorgingstehuis vanwege een afnemende gezondheid (Blijie, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020).

Leeftijd senioren	Totaal aantal huishoudens	Totaal aantal huishoudens in CW
55-74 jaar	2.696.740	750.745
> 75 jaar	1.034.200	411.735
<b>Totaal</b>	<b>3.730.940</b>	<b>1.162.480</b>

Tabel 2.3: Totaal aantal huishoudens in Nederland tussen de 55-74 jaar en > 75 jaar en aantal huishoudens tussen de 55-74 jaar en > 75 jaar in 2019 woonachtig in een corporatiewoning.

Bron: CBS Microdata 2019 + eigen bewerking

In de doelgroep 55 -74 jaar wonen 149.765 huishoudens in een corporatiewoning in een van de grote steden in de Randstad (20%) (zie tabel 2.4). De corporatiewoningen worden voor een groot deel bewoond door oudere niet-westerse migranten. Deze migranten hebben een laag inkomen doordat geen volledige AOW wordt ontvangen omdat de migranten pas op latere leeftijd naar Nederland zijn gekomen (Bouwman-Notenboom, 2015; Witter en Fokkema, 2018). In Amsterdam ligt het percentage oudere migranten dat in een corporatiewoning woont op 58% (Woonsaem.nl, 2021) en in Den Haag op 43,9% (Ouderenmonitor, 2020).

	Amsterdam		Den Haag		Rotterdam		Utrecht		Totaal
	EG CW	MG CW	EG CW	MG CW	EG CW	MG CW	EG CW	MG CW	
55-74 jr	7.200	56.205	4.130	22.630	8.470	37.165	5.070	8.895	149.765
> 75 jr	2.760	17.440	950	9.780	2.940	18.780	1.835	4.010	58.495
<b>Totaal</b>	<b>9.960</b>	<b>73.645</b>	<b>5.080</b>	<b>32.410</b>	<b>11.410</b>	<b>55.945</b>	<b>6.905</b>	<b>12.905</b>	<b>208.260</b>

Tabel 2.4: Totaal aantal huishoudens tussen de 55-74 jaar en > 75 jaar woonachtig in een corporatiewoning in de grote steden van de Randstad. EG CW=Eensgezins corporatiewoning; MG CW= Meersgezins corporatiewoning.

Bron: CBS Microdata 2019 + eigen bewerking

Het corporatie bezit bestaat in deze steden grotendeels uit meersgezinswoningen (84%). Het grootste deel van de corporatiewoningen is gebouwd na de oorlog en in de periode 1970 – 2000 (Blijie, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020). Deze woningen zijn veelal sterk verouderd en er moet een forse verduurzamingslag plaatsvinden (Staat van de corporatie sector, 2020). Een groot deel van de corporatiewoningen in de grote steden van de Randstad zijn dus (op termijn) niet geschikt voor senioren. Dit terwijl vanuit het extramuralisering vanuit de overheid gestuurd wordt op langer zelfstandig wonen. De volgende paragraaf gaat hier dieper op in.

## 2.3 Langer zelfstandig wonen

Sinds de hervorming van de zorg in 2013 is het beleid van de overheid om senioren langer zelfstandig thuis te laten wonen. De intramurale zorg wordt afgebouwd en aanleunwoningen zijn niet standaard meer een onderdeel van een verzorgingstehuis (Groot, Dam en Daalhuizen, 2013). Vanuit het Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport loopt het programma Langer Thuis in de periode 2018-2021. De maatregelen richten zich onder andere op thuiszorg, mantelzorgers en het stimuleren van de bouw van meer geschikte woningen en nieuwe woonvormen voor senioren. Hier is ruim EUR 340 miljoen euro voor beschikbaar gesteld aan zorgverleners, zorgaanbieders, sociale wijkteams, gemeenten, woningcorporaties en verzekeraars (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019; Ministerie van VW&S, 2018; Rijksoverheid, 2021b).

Randvoorwaarden om langer zelfstandig thuis te kunnen blijven wonen zijn een geschikte woning en een geschikte woonomgeving. Een geschikte woning is intern en extern toegankelijk (zonder trappen, drempelloos) en met levensloopbestendige voorzieningen (lift, inloopdouche, inductie kookplaat, slaapkamer op de begane grond) ingericht (Blijie, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020). Binnen de corporatiewoningen zijn meergezinswoningen vaker ongeschikt. In de doelgroep 55-75 jaar gaat het hier om 78.813 woningen (21%) (zie tabel 2.5). Deze meergezinswoningen zijn voornamelijk terug te vinden in de grote steden van de Randstad. Daar staan veel verouderde wooncomplexen veelal zonder lift.

	55-75 jaar	55-74 jaar	
<b>Corporatiewoningen</b>	<b>Totaal</b>	<b>Ongeschikte</b>	
Eensgezinswoning	375.450	22.527	6%
Meergezinswoning	375.300	78.813	21%
<b>Totaal</b>	<b>750.750</b>	<b>101.340</b>	

*Tabel 2.5: Totaal aantal corporatiewoningen in Nederland van huishoudens tussen de 55-74 jaar in 2019 en welk aandeel hiervan ongeschikt is, gesplitst in eensgezins- en meergezinswoning*

*Bron: CBS Microdata 2019, Rijksoverheid (2021c) database Ouderenhuisvesting + eigen bewerking*

Zelfstandig wonen vergt niet alleen zelfredzaamheid van senioren in een geschikte woning maar ook de woonomgeving moet geschikt zijn. Vanuit de overheid is veel aandacht voor het geschikt maken van woningen (en realisatie van nieuwe woonvormen) maar aan het geschikt maken van de woonomgeving wordt minder tijd en aandacht besteed. Veel buurten en wijken zijn niet of onvoldoende ingericht op de sterke vergrijzing. De geschiktheid van de woning en die van de woonomgeving of de buurt moeten in samenhang worden gezien. In de grote steden van de Randstad zijn relatief vaker ongeschikte meergezinswoningen aanwezig maar door de voorzieningen wordt de woonomgeving wel vaker als geschikt ervaren (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019).

Aanpassingen in de woonomgeving die het zelfstandig wonen van senioren stimuleren zijn (Groot, Dam en Daalhuizen, 2013):

- Een goed ingerichte digitale omgeving (E-health en domotica)
- Gezamenlijke (ontmoetings)ruimten
- Levering van diensten aan huis (maaltijdservice, klusdienst, pedicure, kapper en vervoersdiensten)
- De opzet en inzet van burger initiatieven zoals mantelzorgers en zorgcorporaties. Een randvoorwaarde hierbij is wel dat de woning van de senior geschikt is.
- De inrichting van woonservice gebieden. Een woonservicegebied is een buurt, wijk of dorp dat wordt gekenmerkt door een relatief groot aantal voorzieningen en een nauwe samenwerking tussen zorg en welzijnsorganisaties zoals Cordaan, Evian en de Zorgcirkel, al dan niet in wijkteams.

Omtrent het overheidsbeleid om de senior langer zelfstandig te laten wonen spelen ook een aantal problemen. In de woonvisies van gemeenten worden de thema's "Langer zelfstandig thuis wonen" en "doorstromen" wel benoemd maar er is weinig tot geen diepgang binnen de thema's. Dit is wel noodzakelijk om uiterlijk 2021 prestatie afspraken te maken met relevante stakeholders (Diepstraten, Heida, Majoor, Ponds en Son, 2020). De samenwerking tussen corporaties, gemeenten, overheid, marktpartijen, zorginstellingen en huurdersorganisaties is essentieel. Nu zijn er nog veel financiële en wettelijke belemmeringen in de samenwerking tussen deze organisaties (Bluemink, Klaveren en Ruiters, 2021).

De herziene Woningwet van 2015 bepaalt dat corporaties zich vooral moeten richten op hun kerntaak: "Het bouwen en beheren van woningen voor huurders met lage inkomens". Tegelijkertijd worden corporaties geconfronteerd met grotere opgaven zoals de huisvesting van statushouders en bijzondere doelgroepen. Corporaties zetten minder in op langer zelfstandig wonen wat betreft het ontwikkelen van woonconcepten). Door de ingevoerde verhuurdersheffing in 2013 hebben woningcorporaties minder financiële ruimte voor investeringen in leefbaarheid, verduurzaming, veiligheid of sociale cohesie (Staat van de Corporatiesector, 2020; Commissie Van Bochove, 2018).

Ook mogen woningcorporaties vanuit de Woningwet geen woonzorgconcepten aanbieden en zijn hiervoor afhankelijk van de samenwerking met zorg- en welzijn aanbieders. Clusteren van ouderen nabij zorgvoorzieningen zorgt voor een efficiëntere uitvoering van zorg die ook eerder financieel haalbaarder is (Diepstraten, Heida, Majoor, Ponds en Son, 2020).

Bovengenoemde ontwikkelingen hebben gevolgen voor het aanbod van geschikte woningen én geschikte woonomgevingen voor ouderen (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019). Wat de invloed hiervan is op de verhuiscapaciteit van de senior wordt in de volgende paragraaf besproken.

## 2.4 Verhuiscapaciteit

De huidige generatie senioren zijn in het algemeen heel actief en mobiel, maar niet op de woningmarkt (Groot, Dam en Daalhuizen, 2013). Senioren zijn honkvast en niet snel geneigd te verhuizen. Het verhuisgedrag is lastig te voorspellen. Van het aantal senioren tussen de 55-74 jaar wil slechts 9% verhuizen binnen de komende 2 jaar (WoON, 2018). Het werkelijke aantal verhuizingen van senioren in de corporatie sector ligt daarentegen nog lager. In de periode 2016-2017 zijn 42.810 senioren huishoudens tussen de 55 en 75 jaar (3,8%) verhuisd vanuit een corporatiewoning (zie tabel 2.6).

Leeftijd senioren	2016/2017	
< 55 jaar	239.510	21,1%
55-74 jaar	42.810	3,8%
> 75 jaar	57.680	5,1%
<b>Totaal aantal verhuizingen vanuit een corporatie woning</b>	<b>340.000</b>	<b>29,9%</b>
<b>Totaal aantal verhuizingen in Nederland</b>	<b>1.136.500</b>	<b>100,0%</b>

Tabel 2.6: Totaal aantal verhuizingen in Nederland in 2016-2017; gesplitst naar verhuizing vanuit een corporatiewoning naar leeftijd < 55 jaar, 55-74 jaar, > 75 jaar

Bron: CBS Microdata 2019, Rijksoverheid (2021c) database Ouderenhuisvesting, WoON 2018 + eigen bewerking

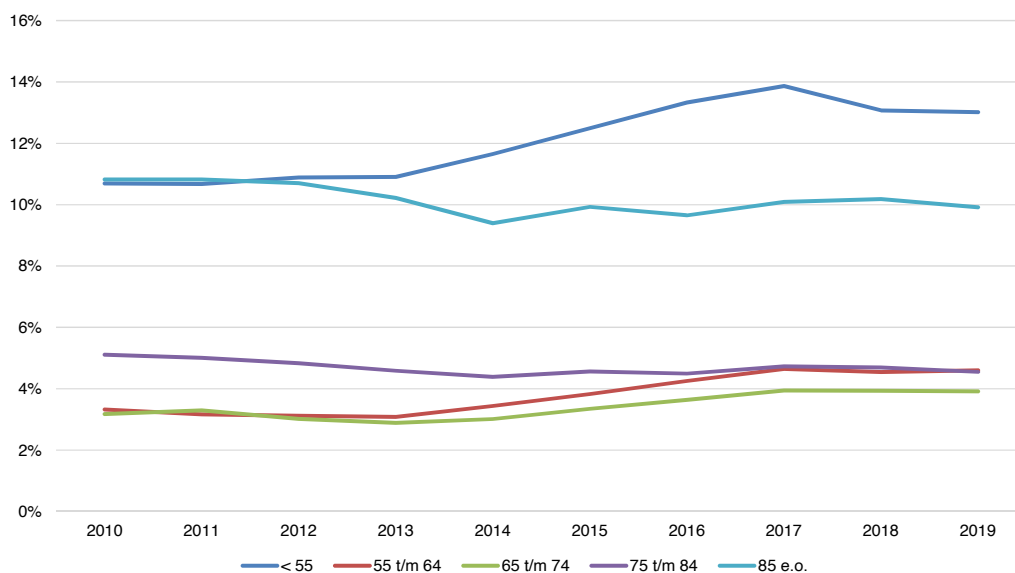
De lage verhuiscapaciteit onder senioren heeft er mee te maken dat een verhuizing voor de senior vaak geen nieuwe, uitdagende stap in de wooncarrière is (Schellekens, 2010). Omdat senioren meestal op de top van de wooncarrière zitten, is verhuizen een neerwaartse stap die een senior niet graag maakt (Hooimeijer, Clark en Dieleman, 1986). Ook heeft de lage verhuiscapaciteit te maken met de woonduur. Senioren wonen gemiddeld 25 jaar in een woning. Hoe langer mensen ergens wonen, hoe groter de weerstand wordt tegen verhuizen (Huff en Clark, 1978). Ook neemt gedurende de woonduur de gehechtheid aan de woning en de woonomgeving toe (Meer, 2006). Van de senioren boven de 55 jaar is 90% tevreden over de woning en de woonomgeving (86%). Zelfs indien de senior ouder wordt, en er ongemakken om de hoek komen kijken, neemt de tevredenheid over de woning en de woonomgeving toe (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Emoties spelen hierbij een grote rol (geboorte kinderen, sociale contacten in de buurt etc). Daarnaast is verhuizen voor de senior veel geregeld en gedoe en kost veel energie.

Vaak weet een senior ook niet hoe op zoek te gaan naar een andere woning en is hij ook niet bekend met de mogelijkheden die er zijn op woongebied (Bluemink, Klaveren en Ruiten, 2021). Verhuizen op oudere leeftijd is dan vaak een relatief grote opgave, zowel in materiële als in emotionele zin (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

Vanaf 2014 ontstaat een stijging in het aantal verhuizingen met name bij gezinnen onder de 55 jaar. Deze positieve trend wordt in 2018 afgekappt doordat deze groep al tijdens de crisis zijn verhuisd en de krapte op de woningmarkt (CBS, 2019a). Ook binnen de doelgroep 55-74 jaar is een lichte stijging waar te nemen die wellicht mede het gevolg is van het extramuraliseringsbeleid vanuit de overheid (zie afbeelding 2.2).

Er zijn bepaalde 'life events' waarop senioren eerder overwegen om te verhuizen naar een ander woning zoals het *empty nester* moment, het moment vlak voor de pensionering, het overlijden van de partner of het ontstaan van een gezondheidskwestie. Na deze 'momenten' is de senior niet meer bezig met verhuizen en blijft dan zitten waar hij zit. Na de leeftijd van 85 jaar neemt het aantal verhuizingen weer toe maar dit zijn dan meestal de 'gedwongen verhuizingen' naar een verzorgingshuis. Dan wordt vaak op korte termijn (binnen 0,5 – 1 jaar) naar een andere woning gezocht (WoON, 2018).

Dit is ook terug te zien in onderstaande tabel.



Afbeelding 2.2: Aandeel van de bevolking dat per jaar is verhuisd naar leeftijd (2010-2019)

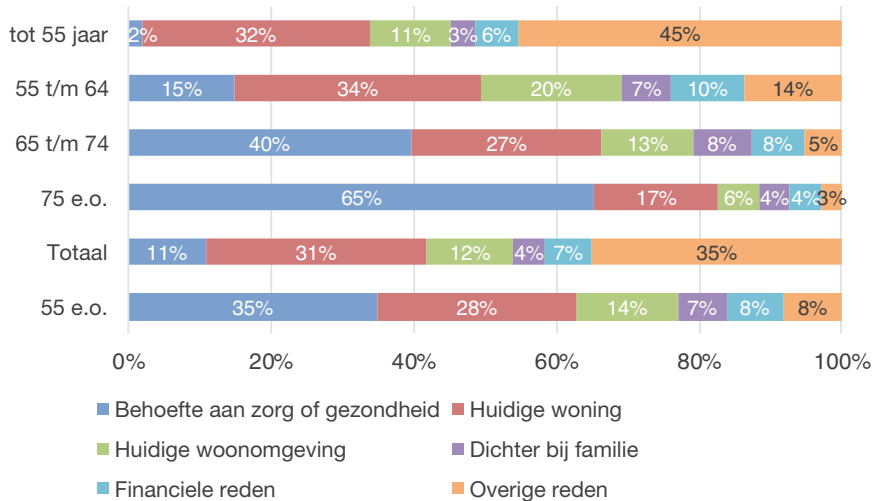
Bron: Blijje, Gopal, Steijvers, en Stuart-Fox, (2021). Monitor Ouderenhuisvesting 2020, p 22 / WoON 2018

Indien de senior toch overweegt om te verhuizen loopt men aan tegen de beperkte beschikbaarheid van het aantal geschikte woningen en daarbij is de vitale senior kritisch over het woningaanbod wat wel aanwezig is (Bluemink, Klaveren en Ruiten, 2021). De senior is gehecht aan de vertrouwde omgeving en verhuist bij voorkeur naar een woning in dezelfde buurt. Als de senior geen geschikte woning in de buurt kan vinden dan verhuist hij niet (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Het is dan ook essentieel dat er voor senioren woningen worden gebouwd die het gat tussen zelfstandig wonen en het verzorgingstehuis opvullen (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019).

De verhuysbereidheid onder senioren is laag. Er zijn echter een aantal redenen waardoor de senior wel zal overwegen om te verhuizen naar een andere woning. Deze overwegingen worden besproken in de volgende paragraaf.

## 2.5 Verhuismotieven

Senioren hebben verschillende redenen om te verhuizen naar een andere woning. Koop of huur heeft maar minimale invloed op de verhuismotieven van de senior. De verhuismotieven zijn namelijk leeftijdsgebonden en gekoppeld aan de 'life events' van de senior (WoON, 2018; Dignum, 2020). In onderstaande afbeelding staan de belangrijkste verhuismotieven van de senior per leeftijdscategorie weergegeven (WoON, 2018) (zie afbeelding 2.3).



Afbeelding 2.3: Belangrijkste verhuismotieven naar verhuisgeneigde huishoudens naar leeftijd (2018)

Bron: Blijje, Gopal, Steijvers, en Stuart-Fox, (2021). Monitor Ouderenhuisvesting 2020, p 25 / WoON 2018

Een belangrijk verhuismotief is de *behoefte aan zorg of gezondheid*. Naarmate de senior ouder wordt ontstaan er vaker gezondheidsproblemen. In de stad staan veelal verouderde wooncomplexen zonder lift. Het traplopen is een vaak terugkerend verhuismotief. Indien bij de senior een permanente zorgvraag ontstaat, is een verhuizing noodzakelijk. Het gaat hier om 'gedwongen' verhuizingen naar zorginstellingen. Er is dan geen invloed meer uit te oefenen op een eventuele verhuiskeuze. Bij deze 'gedwongen' verhuizingen komt het merendeel van de senioren in een van de 100.000 zorgwoningen terecht welke in handen zijn van woningcorporaties (Corporatie Survey, 2018). Senioren zijn niet bezig met zorg. Ruim de meerderheid van de senioren verwacht dat de overheid zorg en ondersteuning regelt op het moment dat dat nodig is (RIVM, 2018; Kanne en Timmer, 2019). Deze verwachting van senioren komt niet overeen met het huidige overheidsbeleid om senioren langer zelfstandig te laten wonen (RV&S, 2020).

Een ander belangrijke overweging om te verhuizen is de *huidige woning*. Dit is het belangrijkste verhuismotief in de leeftijdscategorie 55-64 jaar. Senioren in een corporatiewoning zijn vaak niet tevreden over de kwaliteit van de woning. Deze reden komt vaker terug bij oudere migranten die gezien de relatief lagere inkomens vaker in een kwalitatief slechtere woning wonen. Geluidsoverlast is ook een belangrijk motief dat veel voorkomt in de stad. Een andere reden om te verhuizen is dat senioren kleiner willen wonen. Ondanks de kleinere woningen in de stad is dit toch een verhuismotief dat regelmatig terugkomt (Dignum, 2020; Blijje, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020).

*De betaalbaarheid van de woning* is ook een belangrijk verhuismotief voor de senior. Indien de huidige woning te groot is en de bijbehorende woonlasten te hoog, overweegt de senior eerder de stap om te verhuizen naar een kleinere woning. De senior wil in ieder geval zeker geen hogere woonlasten na de verhuizing en dan al helemaal niet voor een kleinere woning met minder oppervlakte (Bluemink, Klaveren

en Ruiter, 2021). In een nieuwbouwwoning zijn de lasten lager voor de senior. Als de senior de stap neemt om te verhuizen, doet de senior dit vaker binnen de eigen gemeente dan daarbuiten. Nieuwbouw moet bij voorkeur in de omgeving van de bestaande *vergrijsde* woonwijken van de steden worden gerealiseerd (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

Het niet meer bevallen van de woonomgeving is ook een overweging voor de senior om te verhuizen. Naarmate de senior ouder wordt kan men zich minder vinden in de drukte van de stad en voelt zich minder veilig in de eigen woonomgeving (Dignum, 2020). Indien de woonomgeving niet meer geschikt is om zelfstandig te wonen zal de senior eerder geneigd zijn te verhuizen (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019).

Tenslotte zijn er nog verhuismotieven zoals de wens om *dichterbij familie en (klein)kinderen* te wonen of redenen vanuit de *relationele sfeer* zoals 'opnieuw' samenwonen of trouwen op latere leeftijd (WoON, 2018). In de volgende paragraaf wordt in kaart gebracht wat nu precies de woonwensen en -behoeften zijn van de vitale senior in de doelgroep 55-75 jaar.

## 2.6 Woonwensen en -behoeften van de vitale senior

Door de generaties heen is de diversiteit onder senioren sterk gestegen door de grote sociaal-culturele en sociaal-economische dynamiek in de levensfasen van de senior. Hierdoor ontstaan verschillende leefstijlen en is het woongedrag van de senior lastig te voorspellen. Naast de beschikbaarheid en de betaalbaarheid van de woning is de leefkwaliteit van de woonomgeving er als belangrijke waarde bij gekomen. Ook speelt *vrijtijdsgedrag* een voorname rol in het leven van de senior (Hooijmeijer, 2007).

Onder de diversiteit in de wensen en behoeften van senioren die afhankelijk zijn van de levensstijl en de levensfase, zijn er 3 gemeenschappelijke waarden waar alle senioren in de 3e levensfase veel waarde aan hechten (RV&S, 2020):

- *Autonomie*: De senior wil zelf beschikken over een (eigen) woning die privacy, comfort & veiligheid biedt.
- *Verbondenheid*: De senior wil deel uitmaken van een (woon)gemeenschap. Hierdoor ontstaat sociale cohesie en sociale contacten waardoor eenzaamheid wordt voorkomen.
- *Van betekenis zijn*: De senior wil 'ertoe doen', zich nuttig voelen (zorg aan kleinkinderen, vrijwilligers werk) en nog deelnemen aan de maatschappij (organisatie van activiteiten, inzet in het buurthuis, mantelzorg). Hier heeft de samenleving ook weer veel profijt van.

Zoals hiervoor beschreven is de senior honkvast en is de verhuisgeneigdheid onder senioren laag. De senior moet door passend en geschikt woonaanbod, op het juiste moment in het leven van de senior, verleid worden om te verhuizen. Een prettige woning en een aantrekkelijke woonomgeving zijn de 2 randvoorwaarden voor de senior om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). In de volgende paragrafen worden achtereenvolgens beschreven wat de wensen en behoeften van de senior zijn voor de woning en voor de woonomgeving.

### 2.6.1.1 Woning

De woning is niet alleen een plek voor huishoudelijke zorg (eten, slapen, hygiëne) maar dient eveneens voor beschutting, veiligheid en privacy. Ook is de woning *de plek* van waaruit mensen deelnemen aan de samenleving en hun netwerken onderhouden (Hooimeijer, 2007). In het algemeen zijn senioren zeer tevreden over de 'eigen' woning en de woonomgeving waardoor de senior niet snel verhuist naar een ander woning (CBS, 2020b). In de literatuur worden de woonwensen en -behoeften van senioren beschreven die van invloed zijn op de vitale senior waardoor deze bereid is om te verhuizen naar een andere woning.

Deze worden ingedeeld in 4 verschillende categorieën die hier achtereenvolgens worden beschreven:

### Sociale factoren

Verhuizen is voor senioren een materiële en emotionele opgave (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Doorgaans zien senioren de noodzaak van verhuizen (nog) niet in. Vanuit gemeenten moet betere voorlichting worden gegeven waardoor senioren zich bewust worden van de mogelijkheden om langer zelfstandig te wonen. Er zijn al diverse gemeenten en woningcorporaties die hiervoor seniorenmakelaars en wooncoaches inzetten ter ondersteuning om zo de senior te 'ontzorgen' (Bluemink, Klaveren en Ruiter, 2021).

Ook speelt de beschikbaarheid in het woningaanbod een belangrijke rol. Indien een senior geïnteresseerd is moet de woning op dat moment beschikbaar zijn. Hier kan door gemeenten op worden ingespeeld door het geven van voorrangsposities waarbij afgeweken kan worden van de wettelijke vereisten (leeftijd, inkomen en inschrijving bij Woningnet) (Bluemink, Klaveren en Ruiter, 2021). Bijvoorbeeld binnen de gemeente Amsterdam bestaat de 'Van hoog naar laag' regeling voor senioren boven de 65 jaar die een corporatiewoning achter laten op de 2e etage of hoger in een wooncomplex zonder lift. Deze senioren kunnen met voorrang reageren op woningen in een wooncomplex in het eigen stadsdeel. De aanvraag loopt via de woningcorporaties (WoningNet.nl Stadsregio Amsterdam, 2021). De subsidie Verhuisregeling 'Van Groot naar Beter' kan doorlopend worden aangevraagd door senioren (niet leeftijdsgebonden) bij de gemeente Amsterdam. Voorwaarde is wel dat er een sociale huurwoning met minimaal 4 kamers wordt achtergelaten en een verhuizing plaatsvindt naar een seniorenwoning of een woning in een verzorgingstehuis.

De subsidie is afhankelijk van het aantal kamers en varieert tussen de EUR 4.700 (4 kamers) en EUR 6.200 (7 of meer kamers) (Gemeente Amsterdam, 2021). De gemeente Den Haag verstrekt tot eind 2022 een doorstroompriem ad EUR 2.700 aan huishoudens in Den Haag die een sociale huurwoning met minimaal 5 kamers verlaten (Gemeente Den Haag, 2021).

### Financiële factoren

De corporatiewoningen worden bewoond door senioren met lagere inkomens (Kulberg en Ras, 2018). Indien de senior met pensioen gaat valt het inkomen terug. De oudere migranten hebben in de regel een laag inkomen doordat geen volledige AOW wordt ontvangen (Witter en Fokkema, 2018). In deze levensfase kiezen senioren vaak bewust voor een kleinere woning en de daarbij horende lagere woonlasten. De senior wil zeker niet meer betalen aan woonlasten voor minder woonoppervlakte (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

De senior voelt zich eerder aangetrokken tot een nieuwbouw woning dan een bestaande woning (Ministerie van VW&S, 2020). Aanbod van nieuwbouw woningen voor senioren heeft als voordeel dat dit een belangrijke bijdrage kan leveren in het doorstromingsproces van de woningketen. Momenteel woont de senior naar verhouding in een grote corporatiewoning die meer geschikt is voor andere doelgroepen zoals starters en gezinnen. Om de verhuisketen en de doorstroming binnen de woningvoorraad van de corporaties op gang te brengen, is nieuwbouw voor senioren een belangrijke factor (Kessel en Zeelenberg, 2014).

Omtrent het aanbod van nieuwbouw voor senioren spelen een aantal problemen. Ten eerste zijn nieuwbouwlocaties in de grote steden minimaal aanwezig vanwege onder andere stikstof en PFAS-problemen. Ten tweede zijn de grondkosten en de bouwkosten hoog. Deze kosten kan de woningcorporatie veelal niet doorberekenen in de huurprijzen. De kerntaak van de woningcorporatie is het aanbieden van betaalbare huurwoningen waarbij de huren vaststaan. De woningcorporaties zijn gebonden aan de afspraken uit het Sociaal huurakkoord 2018-2021 met betrekking tot gematigde huurverhogingen (maximaal met inflatie).



Bij nieuwbouw is er vrijwel altijd sprake van een onrendabele top. In de meeste gevallen kan er voor de nieuwbouw woning van de senior geen huurverhoging worden doorberekend. Ook de kosten van verduurzaming mogen alleen worden doorberekend in de huurprijs tot aan het bedrag dat de huurder erop vooruit gaat (Staat van de Corporatiesector, 2020; Ministerie van BZK, 2020).

Om de huurders tegemoet te komen bij huurstijgingen zijn er verschillende instrumenten die door woningcorporaties kunnen worden ingezet om de woonlasten op een lager niveau te houden. Een instrument is de Wet tijdelijke huurkorting. Door de invoering van de Wet tijdelijke huurkorting in de Woningwet medio 2020 is het mogelijk om de huurprijs van een sociale huurwoning tijdelijk te bevriezen of te verlagen. Zo kunnen woningcorporaties maatwerk leveren aan senioren die willen doorstromen naar een meer passende woning. De huurkorting geldt voor een periode van maximaal drie jaar. Een ander instrument is de verhuiskostenregeling, een vergoeding die wordt aangeboden vanuit de gemeente. Woningcorporaties moeten senioren ook beter informeren over de financiële gevolgen van een nieuwe huurwoning. Er moet niet alleen gekeken worden naar de huur maar ook naar de huurtoeslag die meegroeit in geval van een hogere huur. De nieuwe woning is vaak energiezuiniger en kleiner waardoor de energiekosten vaak lager zijn bij nieuwbouw (Bluemink, Klaveren en Ruiters, 2021).

Woningcorporaties moeten binnen de interne organisatie integraal kijken naar de financiële gevolgen van de combinatie van de nieuwbouw woning van de senior (met wellicht huurkorting) en de vrijgekomen 'doorstroom woning' waarvoor na revitalisatie en verduurzaming een hogere huur kan worden gevraagd. In de Rijksbegroting 2020 is een voorstel opgenomen om de vrije ruimte bij passend toewijzen te verhogen naar 15% als woningcorporaties, gemeenten en huurders hiervoor gezamenlijk beleid vaststellen. Zover is het nog niet maar als dit wel doorgaat is het mogelijk om meer sociale huurwoningen in een mix met midden huur aan te bieden wat gunstiger is voor de exploitatie van het project (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Dan ontstaat een juist beeld van de investering en de exploitatie bij de toepassing van huurinstrumenten om de huur van de senior (tijdelijk) te verlagen (Bluemink, Klaveren en Ruiters, 2021).

### Ruimtelijke factoren

De vitale senior wil geen woning met het imago van een '*senioren woning*' (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Er moet voor de vitale senior meer aandacht op de ruimtelijke aspecten van de woning worden gelegd (Kessel en Zeelenberg, 2014). Ruim de helft van de senioren boven de 55 jaar wil graag kleiner wonen en kiest voor een appartement (CBS, 2020b). Nieuwbouwprojecten trekken de aandacht van senioren (Ministerie van VW&S, 2020). De woning moet levensloopbestendig zijn en het woongebouw voorzien van een lift. De senior in de stad prefereert een woning van tussen de 60 – 80 m<sup>2</sup> met twee of meer slaapkamers. Ook zijn een eigen buitenruimte zoals een balkon of terras van minimaal 15m<sup>2</sup> en een berging belangrijk voor de senior (Dignum, 2020; WoON, 2018). Ongeveer de helft van de senioren boven de 55 jaar wil graag een tuin (CBS, 2020b). De senior kiest uiteindelijk om naar een kleinere woning te gaan, indien de senior hier iets waardevols voor terug krijgt (*trade off*). In de stad neemt de senior bijvoorbeeld genoegen met een kleinere woning in ruil voor de voorzieningen en de levendigheid van de stad (CBS, 2020a). Ook levert de senior in op de grootte van de woning voor een 'groots' uitzicht (groen, water, park vol levendigheid) (Liesker en Delisse, 2016).

Wat nog meer specifiek geldt voor de oudere migranten, is dat deze vanuit religieuze en cultuur overwegingen graag voldoende ruimte binnen de woning willen (Bui, 2011). Een afgescheiden keuken, hal, woonkamer, slaapkamer, badkamer met apart toilet maar ook een logeerkamer voor de visite is een vereiste. De oudere migranten hechten meer waarde aan een tuin dan aan een eigen buitenruimte zoals een balkon (Bui, 2011). De woning dient dan al gelijkvloers te zijn.

Teveel zorg binnen een wooncomplex schrikt af. De vitale senior heeft in deze fase van het leven nog geen zorg nodig maar wil wel graag de wetenschap hebben in de toekomst over zorgfaciliteiten te kunnen beschikken (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Zorg moet georganiseerd, beschikbaar en onzichtbaar zijn (Bisschop, Dragt, Ginkel, Lupi en Triest, 2017). Des te ouder de senior, hoe sterker de voorkeur voor een *speciaal* voor senioren bestemde woning in een complex of een aanleunwoning bij een zorginstelling. In de regel is dit een huurappartement (Blijie, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020).

Oudere migranten vinden dat de zorg- en welzijnsvoorzieningen in de grote steden van de Randstad niet zijn afgestemd op de eigen cultuur (Boom, Seidler en Weltevrede, 2013). Vaak zijn de migranten niet bekend met de zorgvoorzieningen en de aanvraagprocedures. Verder heeft deze groep problemen met de taal en is de verwachting dat de zorg duur is. Het imago van verzorgingstehuizen schrikt af onder oudere migranten. De uitstraling van het gebouw wordt als afstotend ervaren en er bestaat angst voor een taal- en/of cultuurbarrière tussen de oudere migrant en het verzorgend personeel. Daarnaast is het cultureel ongepast dat de oudere niet wordt verzorgd binnen de familie. De huidige generatie migranten wordt veelal verzorgd door familie maar het is nog maar de vraag of dat voor nieuwe generaties ook zo vanzelfsprekend zal zijn (Bui, 2011; Wieringen, 2014).

De senior moet zich veilig voelen in de woning. Het wooncomplex moet overzichtelijk zijn en 'je moet elkaar kunnen zien' (Liesker en Delisse, 2016). Bij een complex van maximaal 5 woonlagen is er nog contact mogelijk met de *vloer*. De plint van het complex moet er levendig uitzien en de route hierlangs moet veilig zijn. Dichte plinten (bijvoorbeeld bergingen) zijn funest voor het sociale en veilige gevoel van bewoners. Woningen, bij voorkeur iets boven het maaiveld, geven een veiliger gevoel. Als de senior zich veilig voelt bevordert dat de cohesie met de ander bewoners (Mantingh, Duivenvoorden, Klapwijk en Krabbendam, 2021). Als de senior zich niet veilig voelt, sluit deze zich op in de woning wat uiteindelijk weer tot eenzaamheid leidt (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). Een overzichtelijke entree en de aanwezigheid van een conciërge in het gebouw dragen bij aan een veilig gevoel (Liesker en Delisse, 2016).

De afgelopen jaren is er steeds meer behoefte aan het delen van voorzieningen met behoud van de eigen privacy. Indien er voldoende gemeenschappelijke voorzieningen zijn mag de woning wat kleiner zijn. Het delen van voorzieningen kan op verschillende niveaus. Denk aan een wasmachine of logeerruimte per gang of een fietsenstalling of deelauto's per complex (Harkes en Witter, 2021). De oudere migranten staan wel open voor samenwonen met gelijkgestemden maar zijn minder enthousiast over het delen van ruimtes met onbekenden (Boom, Seidler en Weltevrede, 2013).

Het delen van voorzieningen is wel een belangrijke factor om elkaar te *'ontmoeten'*. *'Ontmoeten'* in en rondom de woning draagt bij aan de bevordering van de sociale cohesie, het ontstaan van sociale contacten en de bestrijding van eenzaamheid. Denk aan verschillende routes naar de woning, mogelijkheden tot *spontane* ontmoetingen in de brede gangen en galerijen (zie afbeelding 2.4), de gemeenschappelijke (ontmoetings) ruimtes (zie afbeelding 2.5) of de gezamenlijke (moes)tuin (Liesker en Delisse, 2016).

*Afbeelding 2.4: Brede galerij die 'spontane ontmoetingen' creëert  
Bron: Liesker en Delisse (2016).  
'Stadsveteranen' een onderzoek naar verhalen over gelukkig oud worden in de stad.*



*Afbeelding 2.5: Senioren die elkaar ontmoeten en samen activiteiten ondernemen  
Bron: Facebook CuliCafé De Ontmoeting (2021).  
De Friese Vlaak te Volendam.*



De drempelzone, oftewel de stoep van de woning, is de overgang tussen het privé van de eigen woning en de publieke ruimte van het wooncomplex (zie afbeelding 2.6). De drempelzone is de privé ruimte van de woning maar zorgt voor informeel contact (bloempotten, bankjes) (Ham, Heussen en Ulden, 2015).

*Afbeelding 2.6: De drempelzone  
Bron: Marlies Rohmer architecten (2021)*



De eigen privacy van de woning is belangrijk. De woonomgeving moet dus niet alleen de mogelijkheid bieden tot het leggen van contact maar ook voor het zoeken van afzondering. Anders werkt dit averechts op de bevordering van de sociale cohesie (Altman, 1975). Een hofje is ideaal als overgangszone tussen de (veilige) woning en de drukke stad. Een hofje met binnentuin zorgt voor een zekere beslotenheid en verbondenheid. Een hofje kan met dezelfde elementen kleinschalig en grootschalig neergezet worden. Kleinschaligheid geeft een veiligere en eenduidigere leefomgeving. In de grote steden is er meer waardering voor grootschaligheid en prefereert de senior levendigheid, anonimiteit, keuzevrijheid in contacten en een groter aanbod van voorzieningen en activiteiten. Anonimiteit treedt toe vanaf 80-120 wooneenheden (Liesker en Delisse, 2016).

### Maatschappelijke factoren

De senior wil een eigen invulling geven aan de manier van wonen (RV&S, 2020). Dit is terug te zien in de toename van de vraag en behoefte aan collectieve woonvormen. Dit kan zijn in de vorm van een woongroep voor gelijkgestemden en/of met dezelfde leefstijl. Gemeenschappelijk wonen is ook een wens van migranten die graag oud worden met mensen uit de eigen cultuur (Penninx en Witter, 2017).

#### 2.6.1.2 Woonomgeving

Ondanks het actieve leven van de vitale senior, brengen senioren vrije tijd vooral door in- en rond de woning en de directe woonomgeving. Naarmate de senior ouder wordt, neemt de actieradius af waardoor de woonomgeving steeds belangrijker wordt. De woonomgeving dient zowel sociaal, fysiek als functioneel geschikt te zijn (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). Deze aspecten worden hier achtereenvolgens beschreven.

### Sociale geschiktheid

Senioren initiëren en organiseren graag zelf activiteiten (RV&S, 2020). Buurtnetwerken spelen een belangrijke sociale rol in het leven van senioren. Deze netwerken bevorderen de sociale cohesie binnen de buurt (Penninx en Royers, 2007). Het organiseren van activiteiten in de buurt door senioren bevordert het gevoel nuttig te zijn en 'er toe te doen' (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Daarbij kunnen ouderen een belangrijke bijdrage leveren aan de buurt gezien de levenservaring, hun kennis en netwerk (RV&S, 2020). Bij de organisatie van activiteiten kan ervoor gekozen worden de gezamenlijke ruimte in het wooncomplex open te stellen voor de buurt. Er moet dan wel opgelet worden dat dit niet ten koste gaat van het veiligheidsgevoel onder senioren (Liesker en Delisse, 2016).

De sociale geschiktheid wordt steeds belangrijker naarmate de senior ouder wordt. De senior wil in de eigen vertrouwde buurt blijven (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Het maken van nieuwe contacten kost tijd en inspanning wat de senior liever niet wil op latere leeftijd. Vereenzaming komt relatief veel voor bij alleenstaande senioren die nog op zichzelf wonen. Sociaal contact en het vormen van een sociaal netwerk is voor deze groep senioren uitermate belangrijk (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). Contact leidt tot meer vertrouwen, saamhorigheid en meer hulp over en weer (Pettigrew, 1998). Ook hier zijn *spontane* ontmoetingen weer een belangrijke factor. Er moeten voldoende laagdrempelige voorzieningen en ontmoetingsplekken in de buurt aanwezig zijn om sociale contacten te onderhouden (buurtwinkel, buurthuis, koffiehuis, kiosk, café, kerk, moskee en bibliotheek). Alledaagse ontmoetingen en 'vluchtig' contact zijn belangrijk voor sociale netwerken in de buurt. Deze netwerken stimuleren de zelfstandigheid onder senioren doordat bewoners van de buurt elkaar helpen en een oogje in het zeil houden (Mantingh, Duivenvoorden, Klapwijk en Krabbendam, 2021).

Senioren hebben graag een aantrekkelijk aanbod van groenvoorzieningen in de buurt van de woning (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013). Deze groenvoorzieningen bevorderen het mentale en sociale welbevinden van senioren. De positieve relatie van groen bij senioren woonachtig in steden is reeds aangetoond (Groenewegen, Maas, Spreeuwenberg, Verheij en Vries, 2006). Ook worden parken en plantsoenen door senioren gezien als een prettige omgeving om de sociale contacten te onderhouden (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). Groen nodigt ook uit voor beweging wat ten goede komt aan de vitaliteit van de senior (RV&S, 2020). Tenslotte vinden senioren de aanwezigheid van vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving fijn zoals culturele activiteiten, sportgelegenheden en kaart- en kookclubjes (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

### Fysieke geschiktheid

De fysieke geschiktheid is de inrichting van de gebouwde omgeving zodat senioren zich veilig voelen op straat. Bijvoorbeeld brede stoepen, straatverlichting, veilige looproutes en overzichtelijke oversteekplaatsen (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

### Functionele geschiktheid

Naarmate de senior ouder wordt, wordt het *daily urban system* steeds kleiner (Heijde, 2021). Voor de functionele geschiktheid van de woonomgeving moeten er voldoende voorzieningen in de nabije omgeving aanwezig zijn. De supermarkt, huisartsenpraktijk, apotheek en een halte voor openbaar vervoer zijn de 4 essentiële voorzieningen die binnen een straal van 500 meter vanaf de woning aanwezig moeten zijn. Om de woonomgeving aan te merken als functioneel geschikt moeten er minimaal 2 van deze 4 voorzieningen aanwezig zijn binnen 500 meter (Blijie, Gopal, Steijvers en Stuart, 2020). De dagelijkse voorzieningen (boodschappen/buurtwinkels) zijn het belangrijkste voor de senior (WoON, 2018). In steden liggen het aantal aanwezige voorzieningen op een hoger niveau en zijn voorzieningen makkelijker te realiseren dan op het platteland. In de regio Groot Amsterdam woont gemiddeld 37% in een functioneel ongeschikte woonomgeving ten opzichte van het landelijke gemiddelde van ongeveer 50%. Indien senioren toch in een functioneel ongeschikte woonomgeving blijven wonen heeft te maken met hoe senioren zelf de geschiktheid van de woonomgeving ervaren en de waarde die senioren hechten aan de fysieke en sociale geschiktheid van de woonomgeving (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019).

De aanwezigheid van zorgvoorzieningen binnen een straal van 500 meter van de woning is belangrijk om senioren langer zelfstandig te laten wonen (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019). Door vergrijzing, in combinatie met de toenemende *grijze druk*<sup>1</sup>, is mantelzorg in de toekomst wellicht geen optie meer. Sociale zorgstructuren op wijk- en buurniveau bieden een uitkomst zoals zorgcorporaties en de inrichting van woonservice gebieden. De opkomst van e-Health en bezorgdiensten aan huis (apotheek) geven een andere kijk op de definitie van een functioneel geschikte woonomgeving. Deze technologische ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van een optimale woonzorgomgeving welke bijdraagt aan een positieve gezondheid waardoor senioren langer zelfstandig kunnen wonen (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

De geschiktheid van de sociale, fysieke en functionele woonomgeving is door senioren zelf niet te beïnvloeden. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de inrichting en de investeringen van de woonomgeving (Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a). Door de vergrijzing neemt het belang toe van een aantrekkelijk aanbod aan groenvoorzieningen, ontmoetingsmogelijkheden en overige vrijetijdsvoorzieningen in de woonomgeving (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013).

<sup>1</sup> De verhouding tussen het aantal senioren > 65 jaar en het aantal personen van 20-65 jaar.

Vanuit de gemeenschappelijke kernwaarden van senioren (autonomie, verbondenheid, van betekenis zijn) is de afgelopen jaren een toenemende vraag ontstaan naar collectiviteit (RV&S, 2020). Op woongebied heeft zich dat vertaald in het ontstaan van nieuwe collectieve woonvormen. Woonvormen en de belangrijke facetten hieromtrent worden in de volgende paragraaf beschreven.

## 2.7 Woonvormen voor de vitale senior

Bij de traditionele 'senioren woningen' wordt vaak gedacht aan aanleunwoningen en serviceflats waarvan het imago niet al te best is (Ministerie van VW&S, 2020). De meeste senioren voelen zich nog niet oud en willen geen vooroordeel krijgen van 'wij zijn bejaarden' (Claus, 2020). Een groot deel van de senioren is vitaal en nog niet aangewezen op zorg maar wil hier op termijn wel over kunnen beschikken. Er is een tekort aan woonvormen tussen het zelfstandig wonen en het verzorgingstehuis in waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019).

### Collectieve woonvormen

De afgelopen jaren is er een groeiende behoefte ontstaan aan collectiviteit (RV&S, 2020). Hierdoor zijn er kansen ontstaan voor nieuwe woonvormen. Geclusterde en collectieve woonvormen waarin ouderen en/of verschillende generaties samen wonen, zijn een oplossing voor het invullen van deze tekorten (Ministerie van VW&S, 2020). Gemeenschappelijk (samen) wonen is wonen op grond van de wens om met gelijkgestemden een gemeenschap te vormen rond een ideëel doel (ecologie, religie) op basis van zelfsturing, groepsvorming en in zekere mate van nabuurschap (RV&S, 2020). Privacy blijft hierbij een belangrijke factor (Hooimeijer, 2007). Een andere collectieve woonvorm is de woongroep. Een woongroep bestaat uit gelijkgestemden (etnisch, religieus, leefstijl) die samen willen wonen. Hierin zijn veel verschillende vormen mogelijk. In een *gestippelde* woongroep wonen huishoudens verdeeld (*gestippeld*) door het wooncomplex. De woongroep heeft contact met elkaar in de gezamenlijke ruimte en bij *spontane* ontmoetingen maar ook weer de gewenste privacy (Penninx en Witter, 2017). Meergeneratie of verticaal wonen is een woongroep gemengd met ouderen, jongeren, starters en gezinnen. In Duitsland is dit een succesvol concept ("Mehr-Generationen Haus"). Mensen staan over en weer voor elkaar klaar, helpen elkaar maar leren ook van elkaar. Ook hier zijn de gezamenlijke ruimtes, de gedeelde voorzieningen, en de *spontane* ontmoetingen een belangrijke factor. Deze woonvorm zorgt voor dynamiek en levendigheid (Penninx en Witter, 2017).

Collectieve woonvormen zorgen voor sociale controle (burenhulp, mantelzorg en gevoel van veiligheid) (Bochove, Rusinovic en Sande, 2019). Door de sociale interactie in de gezamenlijke ruimten ontstaat het "wij-gevoel" (Spierings, 2014). Senioren behouden het gevoel 'erbij te horen', blijven actief en vereenzamen minder snel. Door de sociale cohesie en de onderlinge verbondenheid wordt de zelfredzaamheid bevorderd. Eventueel worden zorg en diensten door bewoners samen ingekocht of georganiseerd (RV&S, 2020). Vrijheid is er maar er moet wel actief worden meegedaan in de woongroep om dit tot een succes te maken (Bos, Machielse, Thoolen en Vaart, 2017).

In collectieve woonvormen die alleen op senioren gericht zijn, dient een gebalanceerde samenstelling tussen *jonge* senioren en *oude* senioren aanwezig te zijn. Dit voorkomt problemen van gelijktijdige veroudering bijvoorbeeld wanneer *kartrekkers* overlijden (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Ook kiezen senioren voor gemeenschappelijk samen wonen in een mix van verschillende leeftijden (*magic mix*). Dit brengt dynamiek en levendigheid met zich mee en ouderen en jongeren kunnen over en weer veel voor elkaar betekenen (RV&S, 2020). Vanuit woningcorporaties gaat de voorkeur binnen collectieve woonvormen naar een mix van

inkomens. Met name bij een woongemeenschap in de sociale huur wordt de samenstelling van de groep eenzijdig. Het gaat hier om de laagste inkomensgroepen, met vaak een lage opleiding en soms ook met minder draagkracht (Straaten, Triest en Eeden, 2020).

In Nederland zijn er ongeveer 200 woongemeenschappen aanwezig (RV&S, 2020). Ongeveer 80% van de woongroepen is ondergebracht in een wooncomplex van een corporatie (Camp, 2017). In de sociale huursector zijn door de Woningwet 2015 eisen gesteld aan het uitvoeren van bijzondere projecten door woningcorporaties. Daarom is de groei van de collectieve woonvormen van de afgelopen jaren terug te zien in het particuliere segment. Voorbeelden zijn de 'knarren-hofjes', erfdelen en meergeneratie wonen (Ministerie van VW&S, 2020). De overheid stimuleert vernieuwende vormen van wonen voor de senioren boven de 55 jaar met de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) (RVO.nl, 2021). De onbekendheid van collectieve woonvormen kan voor de senior een reden zijn om niet te verhuizen (RV&S, 2020).

Collectieve woonvormen kunnen ook nadelen hebben zoals overbelasting van bewoners die heel actief zijn, roddelen, 'controle van de regels' en er kunnen conflicten en/of irritaties tussen bewoners ontstaan (Boschove et al., 2019). Een te gespreide groep zorgt voor meer relationele agressie. Bij een gemiddelde woongroep mag de minderheid maximaal 20% zijn van het aantal bewoners in de woongroep. Een relatief groot aantal kwetsbare senioren in een woongroep zorgt voor een oplopende spanning bij de 'gezonde' senioren (Liesker en Delisse, 2016).

### Gezamenlijke ruimtes

Bestaande panden kunnen getransformeerd worden naar een collectieve woonvorm door de toevoeging van een gezamenlijke ruimte. Bij de transformatie kan dan eveneens de verduurzamingslag worden gemaakt en het gebouw worden voorzien van de nieuwste technologieën (Ministerie van WV&S, 2020). Vaak is de financiering van de gemeenschappelijke ruimte een probleem. Bij sociale huur zijn de woningen zelf meestal al niet dekkend door de lage huur en daarnaast moet ook nog de bouw van de gezamenlijke ruimte worden doorberekend in de huurprijs (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Vanuit de overheid wordt EUR 20 miljoen beschikbaar gesteld ter financiering van gezamenlijke ruimtes. Dit budget is onderdeel van de 3e (en laatste) tranche Woningbouwimpuls en wordt ter beschikking gesteld aan gemeenten, woningcorporaties en marktpartijen. De Woningbouwimpuls regeling loopt tot 31 december 2023 (Aedes, 2020; Rijksoverheid, 2021a).

### Wooncoöperatie

Wanneer collectief samenwonen op een bepaalde schaal plaatsvindt moeten er afspraken worden gemaakt over het beheer. Dit kan door het oprichten van een vereniging. In de huursector spreekt men in dit geval van een beheer coöperatie. De bewoners nemen dan de beheerstaken over van de woningcorporatie, maar zijn geen eigenaar van het gebouw. Beheerstaken bestaan uit onderhoud en afspraken maken over het beheer en gebruik van gedeelde voorzieningen (!Woon, 2021). Vanuit de overheid wordt gestimuleerd om bewoners meer zeggenschap te geven door de manier van toewijzing van de eigen bewoners binnen het complex (*recht van coöptatie*) (RV&S, 2020). Senioren worden voorafgaand bij de realisatie van het wooncomplex betrokken (*community building*). Dit zorgt voor een vergroting van de samenhang en een stimulering van de groepsvorming (Straaten, Triest en Eeden, 2020). Bij het toetredingsproces in de woon coöptatie kunnen problemen ontstaan omtrent het passend toewijzen vanuit de Woningwet 2015. Een bewoner van een woongroep kan wel perfect in het woonprofiel van de groep passen maar als het inkomen niet passend is mag de woning niet worden toegewezen (Penninx en Witter, 2017).

## 2.8 Conclusie

In deze paragraaf volgt de conclusie met daarin de beantwoording van de theoretische deelvraag *welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment.*

### Sociale factoren

Bij verhuizen komen veel emoties kijken. De senior is gehecht aan de burens, de buurt en de veilige en vertrouwde woning en woonomgeving. De woning moet op het juiste moment beschikbaar zijn wat een lastige issue is gezien de grote vraag naar sociale huurwoningen in de grote steden van de Randstad. Er is weinig aanbod en daarom blijft de senior liever zitten waar hij zit. De verhuiscapaciteit is daardoor laag onder senioren.

### Financiële factoren

De huur van de nieuwe, vaak kleinere, woning mag niet hoger zijn dan de huur van de huidige woning. Er zijn instrumenten voor woningcorporaties om senioren hierin tegemoet te komen.

### Ruimtelijke factoren

De senior in de stad heeft de voorkeur voor een nieuwbouw woning tussen de 60-80 m<sup>2</sup> die levensloopbestendig is, met een extra kamer en eigen buitenruimte. Oudere migranten hebben in tegenstelling vanuit cultuur en religie overwegingen de wens voor een woning van voldoende omvang en bij voorkeur met een tuin.

Belangrijke voorzieningen in de woonomgeving (op loopafstand) zijn winkels, openbaar vervoer en gelegenheden om elkaar te ontmoeten (koffiehuis, gezamenlijke ruimte). Zorgvoorzieningen en het leveren van zorg in de wijk zijn belangrijk om senioren langer zelfstandig te laten wonen. Groen en recreatie zijn belangrijke factoren die bijdragen aan de leefkwaliteit van de senior.

### Maatschappelijke factoren

De senior heeft behoefte aan collectieve woonvormen met gelijkgestemden met dezelfde leefstijl, leeftijd, cultuur en/of religie. Deze collectieve woonvormen zorgen voor verbondenheid, sociale contacten en sociale cohesie waardoor er minder kans is op eenzaamheid en de senior langer zelfstandig kan blijven wonen. Bewoners wensen elkaar te ontmoeten op gebouwniveau. Het delen van voorzieningen kan op verschillende niveaus in het gebouw, per etage of in de woning. Ouderen migranten staan minder open voor het delen van voorzieningen. De privacy van de eigen woning blijft een belangrijke eis van de senior. Collectieve woonvormen kunnen ook nadelen hebben zoals bijvoorbeeld roddelen en irritaties. Ook kan sinds kort het recht van coöptatie (= selectie en toewijzen van bewoners) worden toegekend aan projecten met een collectieve woonvorm.

Deze uiteenzetting van de sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijk factoren vormt de input voor dit onderzoek. In het volgende hoofdstuk wordt toegelicht welke onderzoeksmethode in dit onderzoek gaat worden toegepast.



# Methodologie

---

In dit hoofdstuk wordt allereerst de onderzoeksmethode van dit kwalitatieve onderzoek toegelicht (paragraaf 3.1). In paragraaf 3.2 staat aangegeven hoe de projecten in de onderzoekseenheid zijn geselecteerd en wordt per project toegelicht waarom deze zijn opgenomen in de onderzoekseenheid. In paragraaf 3.3 wordt de samenstelling van de criteria verklaard. Paragraaf 3.4 bevat de selectie van de respondenten en in paragraaf 3.5 wordt dieper ingegaan op de methoden en technieken die tijdens de interviews worden toegepast en wordt uiteengezet welke onderwerpen (*topics*) in de interviews worden besproken. Ook bevat deze paragraaf een verkorte *topic* vragenlijst die gebruikt wordt voor de interviews. Tot slot is voor dit onderzoek ook een (mini) enquête uitgezet onder een aantal senioren bewoners van één project in de onderzoekseenheid. In de laatste paragraaf 3.6 wordt de aanpak hiervan beschreven. Eerst wordt nu in de 1e paragraaf de onderzoeksmethode toegelicht.

### 3.1 Onderzoeksmethode

Er is gekozen voor een exploratief onderzoek. Er is immers nog weinig bekend over welke factoren bijdragen aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior in het corporatiesegment in de grote steden van de Randstad en welke de verhuisbaarheid bevorderen. Bij een exploratief onderzoek moet er rekening mee worden gehouden dat veel bevindingen lijken bij te dragen aan het onderzoek en daarom moet steeds goed worden gekeken hoe de bevindingen kunnen worden geïnterpreteerd en hoe deze bijdragen aan het onderzoek (Baarda, Bakker, Fischer, Julsing, Vianen en Hulst, 2017). Het onderzoek is opgezet in de TPA-structuur (Theorie, Praktijk, Analyse) die veelvuldig wordt toegepast in wetenschappelijke onderzoeken.

Ter verdieping van het onderwerp zijn er allereerst gesprekken gevoerd met vastgoed experts te weten de heer Philip Boswinkel (Local), de heer Oscar Kamerbeek (Timpaan) en mevrouw Annette Duivenvoorden (Platform 31). Vervolgens is er een literatuuronderzoek gedaan, op basis van wetenschappelijke- en vakliteratuur, naar welke factoren van invloed zijn op de verhuisbereidheid van de vitale senior in de doelgroep. Voor het praktijkdeel is gekozen voor cases studies van 4 projecten die zijn opgenomen in de onderzoekseenheid. Voor deze methode van kwalitatief onderzoek is gekozen om integraal inzicht te krijgen in en diepgaande kennis te verwerven over het onderwerp en om aanbevelingen te kunnen doen. Een case studies onderzoek is hiervoor een geschikte methode (Verschuren en Doorewaard, 2021).

Vanuit de bevindingen in het literatuuronderzoek is een criteria overzicht opgesteld. In de case studies worden de projecten op basis van deze criteria onderzocht. Daarnaast worden bij alle projecten in de onderzoekseenheid semi-gestructureerde interviews gehouden met 3-5 respondenten die betrokken zijn bij de projecten. De respondenten zijn geselecteerd op basis van hun ruime ervaring binnen hun respectievelijke vakgebieden of hun rol binnen het wooncomplex. Door meerdere respondenten te interviewen wordt het project van meerdere kanten bekeken (*triangulatie*) en wordt een 'holistisch' beeld gecreëerd. Er is voor een semi-gestructureerde interview methode gekozen gezien de mogelijkheid om door te vragen naar achterliggende beweegredenen en motivatie van de respondenten en de kans tot het verkrijgen van nieuwe informatie (Baarda et al., 2013).

De semi-gestructureerde interviews zijn handmatig getranscribeerd via Amberscript en vervolgens op basis van het criteria overzicht gecodeerd en gesegmenteerd in het programma Atlas.ti. Naast de semi-gestructureerde interviews is voor één project in de onderzoekseenheid ook een (mini) enquête gehouden

onder bewoners. De meeste bewoners die hebben deelgenomen aan de enquête wonen al vanaf het begin in dit project (2017) waardoor een goed beeld ontstaat van de woonwensen, -behoeften en -ervaringen. De bevindingen vanuit de enquête worden gespiegeld aan de resultaten vanuit de semi-gestructureerde interviews behorende bij dit project.

Bij een case studies onderzoek is de generaliseerbaarheid lager dan bij een kwantitatief onderzoek (enquête). Toch kunnen vanuit een case studies onderzoek wel algemeen beschrijvende uitspraken worden gedaan van verbanden tussen bevindingen. Hierbij is het wel relevant om een juiste selectie te maken van vergelijkbare projecten in de onderzoekseenheid (Verschuren en Doorewaard, 2010). Ook wordt de generaliseerbaarheid verbeterd door gebruik te maken van verschillende manieren van dataverzameling zoals een literatuuronderzoek, semi-gestructureerde interviews en een (mini)enquête (*triangulatie*) (Baarda et al., 2013).

Op basis van het literatuuronderzoek en de bevindingen uit de case studies wordt geanalyseerd in welke mate er iets bereikt wordt op basis van de woonwensen en -behoeften van de vitale senior uit de doelgroep en welke factoren doorslaggevend zijn waardoor de senior bereid is om te verhuizen (of juist niet). Ook wordt onderzocht of bevindingen niet (geheel) overeenkomen met het literatuuronderzoek of dat er op bepaalde vlakken een nuancering moet plaatsvinden. Doordat er ook oudere projecten worden onderzocht, is het interessant om te kijken hoe de woonwensen en -behoeften van senioren zijn veranderd in de loop van de tijd.

Tot slot volgt de conclusie en wordt antwoord gegeven op de centrale vraagstelling en de verdiepingsvraag. Op basis hiervan worden aanbevelingen gedaan welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren bijdragen aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior woonachtig in de sociale huur-sector in de grote steden van de Randstad waardoor de senior bereid is om te verhuizen.

In de volgende paragraaf volgt een uiteenzetting van de hoofdlijnen en de context van de onderzoekseenheid.

### 3.2 Onderzoekseenheid

De projecten in de onderzoekseenheid zijn gericht op de vitale senior tussen de 55 en de 75 jaar die in een corporatiewoning woont in een van de grote steden van de Randstad. Voor de selectie van de projecten in de onderzoekseenheid zijn verschillende gesprekken gevoerd met vastgoed experts en heeft research plaatsgevonden via belangrijke (online) platforms voor de vastgoedsector zoals 'Vastgoedjournaal.nl' en via netwerk contacten op LinkedIn. In samenspraak met de begeleider bij de ASRE, dr. ir. G.J. Peek MRICS, is de onderzoekseenheid vastgesteld.

Voor de projecten die in de onderzoekseenheid zijn opgenomen zijn twee uitgangspunten bepaald:

- projecten in de corporatie sector in een van de grote steden van de Randstad
- projecten met tussen de 80 en 120 woningen of verhuureenheden

Het gaat hier om projecten in de stad waar grond duur is en locaties voor nieuwbouw schaars. In de grote steden van de Randstad moeten er meergezinswoningen worden gebouwd om projecten financieel haalbaar te maken bij voorkeur in een combinatie van sociale- en middenhuur met eventueel een toevoeging van koop (Bron Interview: Annette Duivenvoorden, Platform 31). Het gekozen aantal woningen of verhuureenheden past bij het grootschalige karakter van de stad en de anonimiteit die de senior wenst. Anonimiteit treedt toe vanaf 80-120 wooneenheden (Liesker en Delisse, 2016).

Uit het literatuur onderzoek blijkt een tekort aan woonvormen tussen het zelfstandig wonen en het verzorgingstehuis die ervoor zorgen dat senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen (Daalhuizen, Groot en Kam, 2019). Door dit tekort aan woonvormen is een logisch gevolg dat er (nog) niet veel projecten beschikbaar zijn die voldoen aan de uitgangspunten van de onderzoekseenheid.

In Amsterdam zijn twee projecten gevonden die voldoen aan de uitgangspunten en gericht zijn op vitale senioren in de sociale huursector:

**Akropolis toren** (opgeleverd 2017): Een project met gemeenschappelijk (samen) wonen voor senioren vanaf 55 jaar in een samenwerking van de Alliantie met de Vereniging Akropolis Amsterdam (VAA). De Alliantie is een landelijke woningcorporatie met 56.000 woningen in de woningportefeuille (de Alliantie, 2021).

- De Akropolis toren betreft een woontoren met 86 appartementen, 43 sociale huur en 43 midden huur. De verhuur, het beheer en het toewijzen van de woningen ligt bij de bewoners zelf via de Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolis toren (CVBA). De architect van de Akropolis toren is Studioninedots.
- Dit project was niet specifiek op senioren gericht. De Akropolis toren is levensloopbestendig gebouwd en kan ook door andere doelgroepen worden ingevuld. Dit project is een voorbeeld van een collectieve woonvorm voor senioren op grotere schaal in de sociale sector maar is ook te realiseren in een mix met andere generaties.
- Ten tijde van de bouw van de Akropolis toren mocht een woningcorporatie nog bouwen in een combinatie van sociale huur met middenhuur waardoor dit project financieel haalbaar was. Door de herziene Woningwet in 2015 behoort dit nu niet meer tot de kerntaken van een woningcorporatie. Door de ontwikkelingen op de huidige woningmarkt trekt de overheid de komende jaren EUR 2 miljard uit voor gemeenten en woningbouwcorporaties om woningen te bouwen in de sociale- en middenhuur (Rijksoverheid, 2021a).

**Stadsveteraan** (start bouw Q1 2022): Een nieuwbouw project met 110 sociale huurwoningen in een 'Friends-concept' waar 150 zelfstandige huishoudens kunnen worden ondergebracht. Het project is gericht op de vitale senior tussen de 60 en 80 jaar. In het project zijn ongeveer 55 zelfstandige woningen voor één huishouden en 55 woningen waar senioren met 2 of 3 huishoudens samenwonen en voorzieningen worden gedeeld als de woonkamer en de keuken.

- Stadsveteraan is een samenwerking met ontwikkelaar AM, Heren 5 Architecten en Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland (WZNL) richt zich op seniorenhuisvesting. De woningportefeuille bestaat uit 30.000 zelfstandige huurwoningen en 12.500 wooneenheden in gebouwen die worden gehuurd door zorginstellingen in heel Nederland. WZNL biedt huisvesting aan bijna 5% van alle senioren > 65 jaar (Woonzorg Nederland, 2020).
- Stadsveteraan is een project met een collectieve woonvorm nabij het centrum van de stad gericht op de vitale senior. Het project is gericht op langer zelfstandig wonen en speelt in op de trend van het delen van voorzieningen met behoudt van de eigen privacy. De bewoners in de woonvorm worden gekozen door het recht van coöptatie.

Bij deze twee projecten in Amsterdam vindt een uitvoerig kwalitatief onderzoek plaats waar ook de diepte in wordt gegaan. Zoals vermeld is het aanbieden van passende en geschikte woningen voor de vitale senior in de corporatiesector een relatief nieuw fenomeen welke nog volop in ontwikkeling is. Er zijn op dit gebied nog niet genoeg projecten in de sociale huursector gerealiseerd die voldoen aan de uitgangspunten van de onderzoekseenheid.

Voor dit onderzoek zijn aanvullend nog twee projecten in Den Haag opgenomen in de onderzoekseenheid die allebei gericht zijn op groepswonen. De projecten in Den Haag bestaan uit corporatiewoningen waardoor aan het 1e uitgangspunt van deelname aan de onderzoekseenheid is voldaan. De projecten voldoen niet aan het 2e uitgangspunt inzake de schaalgrootte tussen de 80 en 120 woningen of verhuur-eenheden. De projecten in Den Haag zijn echter wel opgenomen in de onderzoekseenheid vanwege de collectieve woonvorm in het project. De afgelopen jaren is er veel vraag vanuit senioren naar collectieve woonvormen.

Ook de overheid stuurt op deze woonvormen voor het invullen van de tekorten van geschikt woningaanbod voor senioren. Collectieve woonvormen zorgen voor sociale cohesie wat de zelfredzaamheid bevordert (Ministerie van VW&S, 2020). De woongroepen in de projecten in Den Haag zijn van kleinschaligere aard maar een dergelijke collectieve woonvorm kan eveneens op een grotere schaal worden gerealiseerd. Het gaat hier om de volgende projecten:

**De Waterspin:** Dit project bestaat uit een *verticale* ecologische woongemeenschap van 21 sociale huur appartementen, 18 koopwoningen en 7 bedrijfsruimtes/ateliers in het centrum van Den Haag.

- De sociale huurwoningen zijn eigendom van Vestia. Vestia is actief in de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Delft en Zoetermeer en bezit hier in deze regio ruim 60.000 sociale huurwoningen (Vestia, 2021). De verhuur van de sociale huurwoningen vindt plaats via Stichting Beheer de Waterspin.
- De koopwoningen worden verkocht via de reguliere huizenmarkt.
- Dit project is aangesloten bij Centrum Groepswonen (CGW). Het CGW is als overkoepelend orgaan opgezet met subsidie vanuit de gemeente Den Haag en geeft advies, voorlichting en ondersteuning aan mensen die op zoek zijn naar een woongroep (Centrum Groepswonen, 2021a). Er is een nauwe samenwerking tussen het Groepswonen door Ouderen (GDO) en het CGW. Het GDO bestaat sinds 1984 en adviseert senioren die een woongroep willen starten of helpt senioren met het vinden van een plaats in een bestaande woongroep (Groepswonen door Ouderen, 2021).

**Anna Paulowna:** Een senioren woongemeenschap van 14 sociale huur appartementen nabij het centrum van Den Haag waarbij een aantal gemeenschappelijke voorzieningen gedeeld worden (tuin, ontmoetingsruimte).

- Deze woongemeenschap is lid van het GDO.
- De verhuur van de sociale huurwoningen en de gezamenlijke ruimten vindt plaats door woningcorporatie Haag Wonen. Haag Wonen bezit 22.000 woningen en 2.500 bedrijfsruimten in Den Haag (Haag Wonen, 2021).

De gemeente Den Haag is heel actief op het gebied van groepswonen en is met ruim 60 woongroepen de 'groepswoningstad' van Nederland (Centrum Groepswonen, 2021a). De meeste woongroepen bestaan al 25 tot 30 jaar. De woongroepen in Den Haag zijn aangesloten bij het GDO of CGW. Van het aantal woongroepen zijn er 17 voor senioren boven de 50 jaar. Deze zijn aangesloten bij het GDO. De overige woongroepen zijn aangesloten bij het CGW en bestaan bewoners in een mix van verschillende leeftijden. In de onderzoekseenheid is één GDO en één CWG woongroep opgenomen om te kunnen onderzoeken wat de verschillen en overeenkomsten zijn tussen de beweegredenen van senioren om toe te willen treden tot een dergelijke woongroep. CGW heeft vrij recent een adviesrapport "Kansen voor collectieve woonvormen in Den Haag" uitgebracht aan de gemeente Den Haag. Dit rapport beschrijft de toenemende belangstelling voor collectieve woonvormen in Den Haag en de aandachtspunten zoals structureel en gevarieerd aanbod en het belang van samenwerken tussen partijen (Centrum Groepswonen, 2021).

Van de twee projecten in Den Haag is in de interviews met de respondenten onderzocht wat de woonwensen, -behoeften en -ervaringen zijn van de vitale senior in de woongroep. Door onderzoek te doen binnen bestaande projecten kunnen eventuele aanbevelingen in toekomstige projecten met een collectieve woonvorm worden meegenomen. De projecten in Den Haag fungeren in dit onderzoek als verdieping en als 'spiegel' voor de projecten in Amsterdam. Op basis van de interviews, het rapport van het CWG en een onderzoek van Stijlvol Ouder (2015) wordt gekeken of de bevindingen van deze projecten in Den Haag in lijn liggen met die van de projecten in Amsterdam. De projecten in de onderzoekseenheid worden onderzocht op basis van een aantal vastgestelde criteria. Deze criteria worden in volgende paragraaf beschreven.

### 3.3 Criteria

Vanuit het literatuuronderzoek is naar voren gekomen welke factoren van invloed zijn op de vitale senior in het corporatiesegment en de verhuisbereidheid. Op basis van de hoeveelheid aan beschikbare literatuur over de woonwensen en -behoeften van de doelgroep is gekozen voor de methode van deductief coderen (*top-down methodiek*). Voor de deductieve codering en de structurering van de transcripten is het programma Atlas.ti gebruikt. Vanuit de bevindingen in het literatuuronderzoek is een criteria overzicht (zie afbeelding 3.1) opgesteld van de sociale-, financiële-, ruimtelijke en maatschappelijke factoren onderverdeeld naar woning en woonomgeving. Voor deze categorieën zijn in Atlas.ti themacodes aangemaakt. De woonwensen en -behoeften van de vitale senior betreffen de invulling van de thema's en deze hebben in Atlas.ti een variatie code (= de criteria) gekregen (Baarda et al., 2013). Tenslotte is een in-vivo codering meegegeven aan de onderwerpen die relevant zijn voor het onderzoek en samenhangen met de verdiepingsvraag, wooncoöperaties of woongroepen.

#### CRITERIA

##### Themacode 1: Sociaal

Themacode 2	Variatie code	Wensen en behoeften van de senior	Eis/Wens	Bron
Woning	Veiligheid	de senior wil zich veilig voelen in de woning (bang om te vallen of om te worden overvallen) <i>alarmvoorzieningen, conciërge in het woongebouw</i>	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woon-omgeving	Veiligheid	de senior wil zich veilig voelen in de woonggeving <i>straatverlichting, veilige route, begaanbare buurt, ruime trottoirs, overzichtelijke oversteekplaatsen, bankje</i>	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woning	"Ontzorgen"	de senior ziet op tegen een verhuizing en wenst (financiële) ondersteuning <i>verhuiscoach, wooncoach, opruimen van spullen, betere voorlichting</i>	<b>Wens</b>	Bluemink, Klaveren en Ruiter, 2021
Woning	Beschikbaarheid	de senior wil niet wachten als deze geïnteresseerd is in een woning (geen wachtlijsten) <i>voorrangsposities (leeftijd, inkomen)</i>	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woning	"Ontmoeten"	de senior wil niet eenzaam zijn; de senior wil sociale contacten hebben <i>creëren (spontaan) "ontmoeten" (wasmachine, tuin, brede galerij, gezamenlijke ruimte), hofje</i>	<b>Wens</b>	Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a

**CRITERIA**

**Themacode 1: Sociaal**

Themacode 2	Variatie code	Wensen en behoeften van de senior	Eis/Wens	Bron
Woon-omgeving	"Ontmoeten"	de senior wil niet eenzaam zijn; de senior wil sociale contacten hebben (stimulering zelfredzaamheid en sociale cohesie) <i>buurtcafé (praatje, koffie, krant), buurthuis, bibliotheek</i>	<b>Wens</b>	Daalhuizen, Dam, Groot, Staak en Schilder, 2019a
Woning	Emoties	de senior wil graag in de eigen vertrouwde sociale omgeving blijven (buurt, burenen) <i>woningen realiseren in en nabij 'vergrijsde' wijken</i>	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woning	Emoties	de senior wil op latere leeftijd graag in de buurt wonen van familie en (klein)kinderen	<b>Eis</b>	WoON 2018

**Themacode 1: Financieel**

Themacode 2	Variatie code	Wensen en behoeften van de senior	Eis/Wens	Bron
Woning	Betaalbaarheid	de senior wil geen hogere huur en woonlasten betalen voor een kleinere woning	<b>Eis</b>	WoON 2018

**Themacode 1: Ruimtelijk**

Themacode 2	Variatie code	Wensen en behoeften van de senior	Eis/Wens	Bron
Woning	Leefkwaliteit	de senior hecht veel waarde aan een tuin	<b>Wens</b>	WoON 2018
Woning	Leefkwaliteit	de senior hecht veel waarde aan een uitzicht	<b>Eis</b>	Liesker en Delisse, 2016
Woon-omgeving	Leefkwaliteit	de senior hecht veel waarde aan groenvoorzieningen in de buurt (park, plantsoen)	<b>Wens</b>	Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013
Woon-omgeving	Leefkwaliteit	de senior wil in zijn vrije tijd graag leuke activiteiten ondernemen (sport, recreatie, cultureel)	<b>Wens</b>	Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop en Peeters, 2013
Woning	Type woning	de senior wil een woning die geschikt is (levensloopbestendig)	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woning	Type woning	de senior wil een sociale huurwoning	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woning	Type woning	de senior wil graag een nieuwbouwwoning	<b>Eis</b>	Ministerie van VW&S, 2020
Woning	Comfort intern	de senior wil een woning van voldoende m2 berging (extra werk/logeer/hobby kamer)	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woning	Comfort extern	de senior hecht veel waarde aan een eigen buitenruimte (balkon of terras)	<b>Eis</b>	Ossokina en Arentze, 2020

## CRITERIA

### Themacode 1: Ruimtelijk

Themacode 2	Variatie code	Wensen en behoeften van de senior	Eis/Wens	Bron
Woning	Gedeelde voorzieningen	de senior wil graag voorzieningen delen (logeerkamer, keuken, terras, ontmoetingsruimte etc): <i>Indien hiervoor wordt gekozen: delen kan plaatsvinden op verschillende niveaus echter wenst de senior wel altijd behoudt van de eigen privacy</i>	<b>Eis</b>	Harkes en Witter, 2021
Woning	Privacy	<i>de senior wil beschikken over een eigen woning</i>	<b>Eis</b>	RV&S, 2020
Woon-omgeving	Voorzieningen	de senior wil de 'belangrijkste' voorzieningen op loopafstand (supermarkt, buurtwinkels, OV halte)	<b>Eis</b>	WoON 2018
Woon-omgeving	Zorgvoorzieningen	de senior wil zorgvoorzieningen op loopafstand (apotheek, huisarts, gezondheidscentrum)	<b>Wens</b>	Daalhuizen, Groot en Kam, 2019

### Themacode 1: Maatschappelijk

Themacode 2	Variatie code	Wensen en behoeften van de senior	Eis/Wens	Bron
Woning	Regie	de senior wil een eigen invulling geven aan de manier van wonen <i>Indien hiervoor wordt gekozen: wonen in een wooncoöperatie</i>	<b>Eis</b>	RV&S, 2020
Woon-omgeving	Participatie	de senior wil zich nuttig voelen; zich inzetten voor andere bewoners en voor de buurt (mantelzorg, zorgcoöperaties, buurthuis)	<b>Wens</b>	RV&S, 2020
Woning	Collectieve woonvorm (leeftijd)	de senior wil graag wonen met gelijkgestemde senioren <i>Indien hiervoor wordt gekozen: rust &amp; realisatie van zorgvoorzieningen</i>	<b>Eis</b>	RV&S, 2020
Woning	Collectieve woonvorm (levensstijl)	de senior wil graag wonen met gelijkgestemde van meerdere generaties <i>Indien hiervoor wordt gekozen: levendigheid en dynamiek</i>	<b>Eis</b>	Penninx en Witter, 2017

Afbeelding 3.1: Overzicht van de sociale-, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren die van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning in een van de grote steden van de Randstad; onderverdeeld naar woonbehoeften (=EISEN) en woonWENSEN.

In afbeelding 3.1 staat per variatiecode (= de criteria) weergegeven welke geclassificeerd kan worden als EIS en welke als WENS van de senior. Een **woonbehoefte** oftewel een **EIS is eerder een doorslaggevende factor voor de senior om te verhuizen**. De vaststelling van de EISEN en WENSEN zijn afgeleid vanuit het literatuuronderzoek. In het case studies onderzoek wordt gekeken aan welke EISEN en WENSEN wel of niet zijn voldaan. In de analyse van de bevindingen uit de case studies blijkt welke verbanden er zijn en of er in de vaststelling van de EISEN en WENSEN vanuit het literatuuronderzoek nog aanpassingen en/of

verbeteringen worden voorgesteld (*iteratief proces*). Deze methode van deductief coderen heeft als voordeel dat een herkenbaar conceptueel kader wordt neergezet binnen het onderzoek wat ook positief bijdraagt bij de analyse van de bevindingen. Een nadeel van de deductieve aanpak kan zijn dat de geselecteerde criteria niet volledig is wat dus van invloed kan zijn op het onderzoek (*theoretisch conservatisme*) (Maso en Smalling, 2004).

### 3.4 Respondenten

De onderzoekseenheid bestaat uit twee projecten in Amsterdam en twee projecten in Den Haag. Voor de projecten in Amsterdam zijn interviews gehouden met de vastgoedpartijen die betrokken zijn (geweest) bij het project. Per project is gesproken met de ontwikkelaar en de woningcorporatie over welke woonwensen en -behoeften van senioren zijn meegenomen in het project. Bij gesprekken met de architect staat centraal hoe hierop bij het ontwerp van het gebouw is ingespeeld. Ook is de gemeente Amsterdam aangewezen als respondent aangezien deze een belanghebbende rol heeft bij het huisvesten van senioren in corporatiewoningen en de inrichting van de woonomgeving verzorgt.

Bij de Akropolis toren is mevrouw Mia F. Dop aangewezen als respondent. Mevrouw Mia F. Dop is altijd heel actief geweest in het Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolis toren en heeft deelgenomen in verschillende commissies binnen de vereniging. Om inzicht te krijgen in de woonwensen, -behoeften en -ervaringen is onder de bewoners van de Akropolis toren een (mini) enquête uitgezet (zie paragraaf 3.6).

Bij Stadsveteraan is een klankbordgroep samengesteld vanuit de 550 aanmeldingen van geïnteresseerden voor project Stadsveteraan. De leden van de klankbordgroep zijn gekozen op basis van hun ruime ervaring met wonen binnen het corporatiesegment. Met deze klankbordgroep zijn een aantal bijeenkomsten gehouden om mee te denken over Stadsveteraan. AM en WZNL zijn terughoudend tegenover het verstrekken van gegevens van de leden van de klankbordgroep om deze te benaderen voor dit onderzoek. De respondenten van AM en WZNL waren echter wel bereid om informatie van deze sessies te delen die binnen de klankbordgroep hebben plaatsgevonden. De bevindingen van de woonwensen en -behoeften vanuit deze sessies zijn meegenomen in dit onderzoek.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de respondenten van de projecten in Amsterdam.

Akropolis toren	Naam	Functie
De Alliantie	Fleur Verdenius	Adviseur strategie en beleid
De Alliantie Ontwikkeling BV	Sietske Draaisma	Sr. Projectcoördinator
Studioninedots	Albert Herder	Architect
Coöperatieve Vereniging	Mia F. Dop	Entree commissie / bewoner
Bewoners	Enquête (anoniem)	Bewoners sociale huur

Stadsveteraan	Naam	Functie
AM	Lars Drijvers	Ontwikkelingsmanager
Heren 5	Sjuul Cluitmans	Architect
Woonzorg Nederland	Esther Akkerman-Dwars	Programmamanager Formules
Woonzorg Nederland	Dorieke van Steeg	Ontwikkelaar
Klankbordgroep Stadsveteraan	Anoniem	Potentiële bewoners

Overige	Naam	Functie
Gemeente Amsterdam	Andor Kwee	Programmamanager Ouderenhuisvesting



Vanwege de Covid-19 maatregelen zijn de interviews hoofdzakelijk via Teams of telefonisch gehouden. Eén interview was face-to-face (mevrouw M.F. Dop). Een tweetal respondenten hebben verzocht om schriftelijk te reageren. Hiervoor is een vragen lijst opgesteld aan de hand van de *topic* vragenlijst (zie paragraaf 3.5). Dit betrof de heer Cluitmans (Heren 5) en mevrouw Draaisma (De Alliantie Ontwikkeling bv). De reden hiervoor was vanwege tijdsgebrek zoals door deze respondenten werd aangegeven.

Voor de projecten in Den Haag is een andere insteek gekozen. Ten eerste om meer informatie te verkrijgen over woongroepen. Ten tweede om te beoordelen of deze vorm tevens geschikt is voor de vitale senior. Allereerst is er voor elk project een diepte interview gehouden met een seniore bewoner van de woongroep (conform de vereisten van de doelgroep) om inzicht te krijgen in de woonwensen, -behoeften en -ervaringen. Vervolgens is per project een gesprek geweest met de achterliggende woningcorporatie over de ervaringen met de woongroep. Gezien de expertise over woongroepen zijn ook gesprekken gevoerd met het CWG en het GDO. De bewoonster van Anna Paulowna die is aangewezen als respondent is ook de secretaris van het GDO. Deze bewoonster is aangewezen als respondent vanwege haar ervaring met woongroepen vanuit haar persoonlijke leven alsmede haar professionele leven. Ook hier is de gemeente Den Haag meegenomen als respondent gezien de betrokkenheid en het belang van ouderenhuisvesting in de sociale huursector, de inrichting van de woonomgeving en om inzicht te krijgen in de visie omtrent het vestigen van woongroepen in Den Haag.

In onderstaande tabel staat een overzicht van de respondenten van de projecten in Den Haag:

<b>Waterspin</b>	<b>Naam</b>	<b>Functie</b>
Centrum Groepswonen	Anne Vahl	Consultant
Bewoner Waterspin	Andrea Cornets de Groot	Bewoner (sociale huur)
Vestia	Rob Vooijs	Teammanager Sociaal Beheer & Leefbaarheid

<b>Anna Paulowna</b>	<b>Naam</b>	<b>Functie</b>
Groepswonen door ouderen	Pauline Frank	Secretaris
Bewoner Anna Paulowna	Pauline Frank	Bewoner (sociale huur)
Haag Wonen	Brigitte van den Bos	Beleidsadviseur Portefeuille Wonen en Zorg

<b>Overige</b>	<b>Naam</b>	<b>Functie</b>
Gemeente Den Haag	Dorien Beukema	Beleidsadviseur Wonen & Zorg

De rol van de ontwikkelaar en de architect zijn niet nader onderzocht omdat deze projecten al zeer lange tijd bewoond worden en het daarom veel relevanter is om de bevindingen vanuit de bewoners te beschouwen.

De volgende paragraaf volgt een beschrijving van de gebruikte interviewmethoden- en technieken.

### 3.5 Interviews

Voor het kwalitatieve onderzoek zijn semi-gestructureerde interviews gehouden onder de respondenten. Tijdens de interviews zijn de woonwensen en -behoeften van de vitale senior onderzocht en is in kaart gebracht welke factoren een rol spelen bij de verhuisbaarheid van de vitale senior binnen de projecten in de onderzoekseenheid. De semi-gestructureerde interviews zijn gehouden aan de hand van een *topic* vragenlijst. Deze *topic* vragenlijst is samengesteld uit de vastgestelde criteria en is per respondent

aangepast. Zo waren de interview vragen aan woningcorporaties, gemeenten en ontwikkelaars niet helemaal gelijk aan elkaar en ook is de vraagstelling bij de interviews aan de bewoners iets aangepast. Door het aanhouden van de topics in de vragenlijst zijn toch in alle interviews dezelfde onderwerpen behandeld. Door de keuze voor een semi-gestructureerde interview techniek is het mogelijk om door te vragen over onderwerpen waar dat nodig is en heeft de respondent de mogelijkheid en ruimte om nieuwe informatie te geven (Baarda et al., 2013). In de bijlagen I tot en met VI zijn de verschillende versies per respondent opgenomen. Onderstaand de topic vragenlijst:

### De doelgroep

- Wat zijn de sociaal demografische kenmerken van de doelgroep woonachtig in het project? (leeftijd, inkomenscategorie, samenstelling huishouden, gezondheid etc)
- Waar komen de bewoners vandaan? Uit dezelfde wijk, gemeente of anders?

### Woonwensen en -behoeften van de doelgroep

- Hoe lang woont u hier al?
- Wat trekt u aan in dit project?
- Sociale factoren: Welke zijn van toepassing in het project?
- Financiële factoren: Speelt de huurverhogingsproblematiek in het project?
- Ruimtelijk factoren: Welke zijn van toepassing in het project?  
*Bijvoorbeeld: Grootte woning? Aantal kamers? Balkon? Tuin? Terras? Parkeren?  
Geschiktheid woning voor de toekomst? Gezamenlijke ruimtes?*
- Maatschappelijk factoren: collectieve woonvormen  
*Wonen met gelijkgestemden: dezelfde leeftijd of dezelfde leefstijl?  
Participatie in de buurt: Deelname activiteiten?*
- Zijn de woonwensen in beeld gebracht? Voor de start van de ontwikkeling?
- Hoe zijn de te realiseren voorzieningen in beeld gebracht? Voor start ontwikkeling of tijdens?  
Zijn de wensen van de bewoners meegenomen?
- Is er een samenwerking met een zorginstelling aanwezig?
- Wat is uw bijdrage in het beheer van de woongroep/beheer coöperatie/woon coöperatie?
- Wat vindt u van deze constructie?
- Welke verbeteringen zouden volgens u nog kunnen worden gedaan in het project?
- Wat vindt u van de woonomgeving? Wat zou u hier nog aan willen verbeteren?

### Projectgerichte vragen

- Wat zijn de succes- en faalfactoren van het project?
- Welke verbeteringen zouden volgens u nog kunnen worden gedaan in het project?
- Was het project financieel haalbaar?
- En hoe kijkt men aan tegen de financiële haalbaarheid van dergelijke seniorenprojecten in de huidige markt?
  - Woningmix: alleen sociaal? sociaal en midden huur? of andere?
  - Combinatie met gezamenlijke ruimtes? En de financiering hiervan?
  - Zorgfunctie mix? Met welke partijen is het waardevol om een samenwerking aan te gaan?
- Bij woningcorporaties bestaat de woningvoorraad uit een groot aandeel bestaande woningen die verouderd zijn en die geschikt moeten worden gemaakt voor senioren en hier moet ook nog een verduurzamingsslag plaatsvinden. Waarom wordt dit nog maar beperkt gedaan? Waar zijn de grootste problemen/belemmeringen waar men tegenaan loopt?

- In het kader van doorstroming binnen de woningvoorraad: is de huurexploitatie gekoppeld aan één project of wordt er door de WC over het "hele project" heen gekeken? Stel er wordt nieuwbouw gerealiseerd voor de senior. Worden de geldstromen van de nieuwe woning van de senior en de doorstroomwoning als twee objecten gekoppeld aan elkaar (als één project) en daarbij de geldstroom van de verduurzaming? Hoe kijkt u hier tegenaan?

De interviews zijn handmatig getranscribeerd via Amberscript en vervolgens zijn de transcripten gericht gecodeerd en gesegmenteerd op basis van het criteria overzicht (afbeelding 3.1) in het programma Atlas.ti. In de bijlagen zijn de gecodeerde overzichten vanuit Atlas.ti opgenomen van de getranscribeerde interviews (bijlage VII tot en met X).

### 3.6 Enquête

Bij het project Akropolis toren is, naast de interviews, nog aanvullend een schriftelijke (mini) enquête uitgezet. Er is voor een schriftelijke enquête gekozen in plaats van een online enquête gezien de beperktere digitale vaardigheden van de senioren bewoners in dit project. Deze keuze is genomen op aangegeven van bewoonster mevrouw M.F. Dop. Een online onderzoek zou naar haar verwachting een lagere respons hebben gegeven dan een schriftelijke enquête. In samenspraak met mevrouw M.F. Dop is een begeleidend schrijven bij de enquête gevoegd met een toelichting op het onderzoek. Hierin is tevens aan de bewoners de waardering voor deelname uitgesproken en is aangegeven dat de antwoorden van de enquête anoniem worden verwerkt. De ondersteuning van mevrouw M.F. Dop is van grote toegevoegde waarde geweest bij het uitzetten van de schriftelijke enquête.

De Enquête bestaat uit 2 gesloten delen: (I) demografische gegevens (leeftijd, geslacht, opleiding) en (II) een aantal stellingen gebaseerd op de woonwensen en -ervaringen van de bewoners waarbij een mening wordt gevraagd op basis van een 7 punts likert schaal: helemaal oneens (-3) – helemaal eens (+3). Door de likert schaal kunnen de antwoorden 'gescoord' en geanalyseerd worden (Robson, en McCartan, 1993). Daarnaast is er in de enquête nog een drietal open vragen opgenomen waarbij suggesties kunnen worden gegeven voor aanvullende voorzieningen in de woning en de woonomgeving. Vanuit deze open vraagstructuur is een kwalitatieve analyse mogelijk (Baarda et al., 2013). De vragenlijst is opgenomen in bijlage XI.

Onderstaand volgt de responsanalyse:

<b>Responsanalyse</b>		
Aantal enquêtes verstuurd	43	Bewoners in een sociale huurwoning
<b>Aantal enquêtes retour</b>	<b>25</b>	58,1% (respons totaal)
• Aantal bewoners 55-74 jaar	18	<b>41,9% (respons bruikbaar voor het onderzoek)</b>
• Aantal bewoners > 75 jaar	7	

Door de keuze voor een schriftelijke enquête is de respons van de bewoners tussen de 55-74 jaar 41,9%. Overall een prima respons voor een senioren bewonersvereniging en de resultaten uit de enquête geven een representatief beeld van de bewoners in het project. De enquête wordt gebruikt als controle middel om de uitkomsten te toetsen aan de resultaten van de interviews met de respondenten die betrokken waren bij de bouw en ontwikkeling van de Akropolis toren. Door de toepassing van de likert schaal bij de vragen in deel II van de enquête wordt de subjectieve mening van de bewoners getoond. De objectieve situatie van de ruimtelijke factoren (afstand OV, de voorzieningen, aantal m2 appartement etc) wordt onder andere beschreven bij de case studies in het volgende hoofdstuk.

## Case Studies

Dit case studies onderzoek bestaat uit twee delen. Het 1e deel bestaat uit een beschrijving van de onderzoekseenheid vanuit desk research die bestaat uit vier projecten waarvan twee in Amsterdam (paragraaf 4.1) en twee in Den Haag (paragraaf 4.2):

Projecten	Bouwjaar	Type project	Aantal woningen			Woningtype
			Koop	Middenhuur	Sociale huur	
Akropolistoren	2017	Nieuwbouw		43	43	Appartementen
Stadsveteraan	2023	Nieuwbouw			110	Appartementen
Waterspin	1998	Nieuwbouw/Renovatie	18		21	Appartementen
Anna Paulowna	1993	Renovatie			14	Appartementen

In het 2e deel van de case studies worden per project de resultaten weergegeven uit het kwalitatief onderzoek dat is gehouden onder de respondenten (zie paragraaf 4.3). Per project volgt een toelichting over relevante factoren die spelen op sociaal, financieel, ruimtelijke en maatschappelijk vlak die van invloed zijn op de woonwensen en -behoeften van de vitale senior. Aan het einde van dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de vraag:

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijk factoren die een belangrijke rol spelen bij de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar, en de daaraan gekoppelde verhuisbaarheid, zijn terug te vinden in de onderzochte projecten in de onderzoekseenheid?*

### 4.1 Projecten Amsterdam

De projecten in Amsterdam zijn beide collectieve woonvormen gericht op senioren. Het 1e project is de Akropolis toren (opgeleverd in 2017) waarbij de bewoners deelnemen in een wooncoöperatie. Het 2e project is Stadsveteraan. Dit project is nog in ontwikkeling en de bouw start begin 2022. Ook hier worden senioren bewoners gekozen vanuit het recht van coöptatie.

#### 4.1.1 AKROPOLIS TOREN

De Akropolis toren (2017) was één van de eerste projecten op het Zeeburgereiland te Amsterdam. Aan de noordkant van Zeeburgereiland staat de Akropolis toren en de toren daarnaast is 'De Generaal' (zie afbeelding 4.1). In plaats van een massief woonblok is hier, in het ontwerp van de architect Studioninedots, gekozen voor 2 smalle torens naast elkaar om zo meer uitzicht te creëren voor de bewoners maar ook voor de buurt (Besselink, 2017). 'De Generaal' bestaat uit 56 vrije sector huurwoningen (opdrachtgever: Lingotto). De Akropolis toren heeft 43 sociale - en 43 midden huur woningen (opdrachtgever: de Alliantie). Zie bijlage XII voor informatie van de woonomgeving en de ligging in de stad.

De sociale huurwoningen liggen verspreid door het gebouw en zijn allemaal verschillend van indeling (7 types). De 43 sociale huurwoningen in de Akropolis toren bestaan uit 14 appartementen met 2-kamers (51-58 m<sup>2</sup>) en 29 appartementen met 3-kamers (73-76m<sup>2</sup>). De appartementen zijn geen specifieke 'seniorenwoningen' maar wel levensloopbestendig gebouwd (geen drempels, een zitje in de lift, elektrische

deuropeners in de hallen). Ieder appartement heeft een eigen balkon en inpandige bergruimte. De oppervlakte van het balkon van de 2-kamer appartementen is 15m<sup>2</sup> en bij de 3-kamer appartementen ligt deze tussen de 5m<sup>2</sup> en de 9m<sup>2</sup>. Eén type 3-kamer appartement op de begane grond heeft een terras van 14m<sup>2</sup> (De Alliantie, 2017). In de bijlagen is een voorbeeld opgenomen van een 2-kamer woning (bijlage XIIIa) en een 3-kamer woning (bijlage XIIIb). Bijna alle appartementen hebben vanuit hun slaapkamer en woonkamer een schitterend uitzicht op "het Buiten IJ". De Akropolis toren loopt 'af' naar boven toe. Doordat het gebouw smaller wordt ontstaan er buitenruimtes en ruimte voor *groene* daken. In de plint is een buurthuis opgenomen en een huisartsenpraktijk. Bovenin is een torenkamer gerealiseerd voor gemeenschappelijk gebruik (Studioninedots, 2021). De afmeting van de torenkamer is 85 m<sup>2</sup> excl dakterras (20m<sup>2</sup>) (zie bijlage XIV). Binnen 500 meter zit een Albert Heijn, enkele buurtwinkels (levensmiddelen en retail) en wat kleine horeca gelegenheden. Een halte voor openbaar vervoer ligt op ongeveer 500 meter van de Akropolis toren (bus 37 of tram 26).

De woningen in de Akropolis toren worden door de Alliantie verhuurd aan de Coöperatieve Vereniging Bewoners Akropolis toren (CVBA). Dit is een vereniging waar alle bewoners van de Akropolis toren in deelnemen. De vereniging heeft gemeenschappelijke doelstellingen zoals een goed nabuurschap en de organisatie van gezamenlijke activiteiten. De organisatie structuur van de vereniging bestaat uit een bestuur en een ledenraad. Daarin zit van elke verdieping 1 bewoner welke jaarlijks deelneemt aan de Algemene Leden vergadering. De vereniging regelt het beheer van het gebouw en ook worden nieuwe bewoners (sociaal- en midden huur) uitgekozen door de vereniging. Criteria voor toewijzing zijn een minimale leeftijd van 55 jaar en lidmaatschap van de CVBA. Onder het bestuur zijn een aantal commissies actief: Technische commissie (onderhoud, klusjes in woningen), Sociale commissie (informatie over gezondheid, corona), Communicatie commissie, Torenkamer commissie (organisatie van activiteiten) en de Entree commissie (voert gesprekken met de nieuwe bewoners) (Coöperatieve vereniging bewoners Akropolistoren, 2021).



*Afbeelding 4.1:  
Aanzicht Akropolis toren (rechts)  
en de Generaal (links).  
Bron: A.M. Kramer (2021)*

#### 4.1.2 STADSVETERAAN

Project Stadsveteraan is een project voor vitale ouderen tussen de 60 en 80 jaar in Amsterdam. Het is één van de projecten die benoemd is in de intentieovereenkomst van de Gemeente Amsterdam voor de realisatie van 2000 seniorenwoningen in de periode 2020-2025 (Gemeente Amsterdam, 2020). Vanuit de gemeente is voor Stadsveteraan een kavel toegewezen in het Amstelkwartier aan de Amstel (zie afbeelding 4.2). Zie bijlage XV voor informatie van de woonomgeving en de ligging in de stad. In Stadsveteraan is het mogelijk om via een 'friends-concept' samen met 2 of 3 andere senioren te wonen in één studio met gedeelde voorzieningen als woonkamer en keuken. Ook kan gekozen worden voor een zelfstandige wooneenheid. Deze collectieve woonvorm speelt in op het langer zelfstandig thuis blijven wonen van vitale senioren. AM, Woonzorg Nederland en Heren 5 architecten geloven dat dit 'samen zelfstandig wonen' een toekomstbestendige manier van leven is voor senioren in de stad. Samenwonen met leeftijdsgenoten en het samen ondernemen van activiteiten, is positief voor de fysieke en mentale gezondheid. De bouw start in het 1e kwartaal van 2022 en de oplevering is naar verwachting in de zomer van 2023. De sociale huurwoningen worden ondergebracht in de woningportefeuille van Woonzorg Nederland (Drijvers en Steeg, 2020).



*Afbeelding 4.2:  
Artist impression aanzicht  
Stadsveteraan vanaf de waterkant  
Bron: Heren5 (2020)*

Bij project Stadsveteraan is het recht van coöptatie toegestaan door de gemeente Amsterdam. Dit is nu nog in de experimentele status maar de gemeente Amsterdam wil coöptatie in meer situaties mogelijk maken. Het is de bedoeling dat woon coöptatie in de Huisvestingsverordening 2022 definitief een plek krijgt (Camu, 2021).

Het 'friends-concept' in Stadsveteraan is afkomstig van ontwikkelaar AM vanuit de eerder gerealiseerde B'Mine toren in Amsterdam Noord. Elk van de 147 appartementen in de B'Mine toren (90m<sup>2</sup>) is geschikt voor 2-éénpersoonshuishoudens. Dit project was in eerste instantie niet gericht op senioren maar al snel bleek er veel vraag te zijn naar deze woonvorm van actieve senioren uit de stad (Heegde en Vrieler, 2021). WZNL en AM hebben samen het 'friends-concept' verder uitgewerkt voor Stadsveteraan. De naam 'Stadsveteraan' is afkomstig van een eerder onderzoek uit 2016 vanuit architect Heren 5. Uit dit onderzoek blijkt dat vitale ouderen graag samenkomen in de stad op een plek 'die aanleiding geeft en mogelijkheden biedt' om samen te komen. Ook komt hierin naar voren dat ouderen een kleinere woning willen maar dan wel indien daar voldoende ruimte omheen zit (Liesker en Delisse, 2016). Deze elementen zijn meegenomen in project Stadsveteraan.

In Stadsveteraan varieert de grootte van de woningen tussen de 43m<sup>2</sup> (zelfstandig), 85m<sup>2</sup> (2-kamer woning) en de 130m<sup>2</sup> (3-kamer woning) (zie bijlage XVIa). De woningen zijn levensloopbestendig gebouwd (brede gangen, lift) maar de senior moet wel zelfstandig kunnen wonen. De zelfstandige woningen aan de zuidzijde

hebben een *frans* balkon. De groepswoonings en de woningen aan de overige gevels hebben een *regulier* balkon. Er is parkeergelegenheid voor 8 deelauto's en er is een fietsenstalling waar ook scootmobielen in geplaatst kunnen worden. Verder komt er een binnentuin van 850 m<sup>2</sup> en daarnaast zijn in het gebouw diverse kleinschaligere ruimtes aanwezig voor gezamenlijk gebruik. De invulling hiervan kan zijn een daktuin, gezamenlijke huiskamer, logeerkamer, sportruimte en/of een hobbyruimte. De invulling hiervan is nog niet definitief. Zie de bijlage voor het ontwerp van de architect (bijlage XVIb). Toekomstige bewoners worden al vroeg betrokken bij het project en mogen meedenken welke voorzieningen de bewoners graag terug willen zien en welke diensten moeten worden aangeboden (was service, maaltijden, klussendienst) (AM, 2021).

## 4.2 Projecten Den Haag

In de volgende paragrafen worden nu achtereenvolgens de woongroepen de Waterspin en Anna Paulowna beschreven. De Waterspin is een *verticale* woongroep en Anna Paulowna is een woongroep voor senioren vanaf 50 jaar.

### 4.2.1 WATERSPIN

De Waterspin is een woongemeenschap met een sociale en ecologische visie. De woongemeenschap is opgericht in 1998 en bevindt zich op een unieke locatie in het centrum van Den Haag (zie bijlage XVII). De gemeente was voornemens om het gebouw op het terrein van de Duinwaterleiding te slopen voor nieuwbouw. Een aantal bewoners uit Den Haag heeft toen de Vereniging de Waterspin opgericht. Deze vereniging heeft zich ingezet om het terrein te laten bewonen door een woongemeenschap met een ecologische leefstijl. Na een traject van 5 jaar met de projectontwikkelaar, de gemeente Den Haag en Vestia zijn er uiteindelijk 21 sociale huurwoningen, 18 koopwoningen en 7 bedrijfsruimtes /ateliers gerealiseerd (De Waterspin, 2021). De Waterspin is aangesloten bij het CWG.

De Waterspin bestaat uit een binnentuin omringd door 4 gebouwen. Van de 4 gebouwen zijn er 3 nieuwbouw en het gebouw 'Alcatraz' is behouden. 'Alcatraz' was voorheen de fabriek van de waterleidingmeters. Dit industrieel erfgoed is getransformeerd naar een woongebouw (zie afbeelding 4.3).

Van de nieuwbouw bestaat één gebouw uit koopwoningen en 2 gebouwen zijn bestemd voor de sociale verhuur. De koopwoningen worden hoofdzakelijk bewoond door expats. De bewoners nemen niet deel in de woongemeenschap. De koopwoningen hebben een eigen Vereniging van Eigenaren en de verkoop loopt via de reguliere huizenmarkt (De Waterspin, 2021). De sociale huurwoningen zijn eigendom van Vestia.



Afbeelding 4.3:  
Nieuwbouw (links) en Alcatraz  
(rechts) van De Waterspin  
Bron: A.M. Kramer (2021)

Gebouw 1 (nieuwbouw) bestaat uit 1 2-kamer appartement (ca 59m<sup>2</sup>), 3 3-kamer appartementen (73 m<sup>2</sup>), 2 4-kamer appartementen (98m<sup>2</sup>) en 1 5-kamer appartement (118m<sup>2</sup>). De kamers hebben geen eigen buitenruimte (balkon of terras). In gebouw 3 (nieuwbouw) zijn ook nog 5 sociale huurwoningen gerealiseerd (afmetingen tussen de 60-83 m<sup>2</sup>) en in gebouw 4 (Alcatraz) nog 7 sociale huurwoningen (afmetingen tussen de 71-90 m<sup>2</sup>). Zie bijlage XVIII voor een aantal voorbeeld plattegronden van de woningen. Daarnaast is in de Waterspin nog een gezamenlijke binnentuin aanwezig van 1.000 m<sup>2</sup>, een ecologische wasruimte en een fietsenstalling.

De Waterspin ligt op loopafstand van het centrum van Den Haag. Binnen een straal van 500 meter is van alles terug te vinden zoals winkels, een supermarkt, tram en bushalte, fysio, huisartsenpraktijk en een ziekenhuis. De bewoners van De Waterspin zijn allemaal lid van Stichting Beheer de Waterspin (verder Stichting) en Vereniging de Waterspin (verder vereniging). De verhuur en het toewijzen van de sociale huurwoningen en de bedrijfsruimten ligt bij de Stichting (De Waterspin, 2021). Naast de huur betalen de huurders ook servicekosten waarin de huur voor de gezamenlijke ruimtes zit opgenomen. De Vereniging heeft het beheer van de Waterspin in handen. Voor het klein dagelijks onderhoud ontvangt de Vereniging een vergoeding. De Stichting daarboven int voor Vestia de huren en regelt de financiën voor de bewoners (gas, water, elektra, verzekeringen). Jaarlijks wordt een Algemene Leden Vergadering gehouden. Er zijn diverse commissies en werkgroepen waarin de bewoners deelnemen.

#### 4.2.2 ANNA PAULOWNA

In de Anna Paulownastraat, in het centrum van Den Haag, is in het historische 'oude landbouwhuis' de woongemeenschap Anna Paulowna gevestigd (zie afbeelding 4.4). De woongroep is opgericht in 1993 en bestaat uit senioren boven de 50 jaar. Dit is ook een voorwaarde voor de woongroep vanuit het GDO waarbij Anna Paulowna is aangesloten. De woongroep Anna Paulowna bestaat uit 14 woningen bestemd voor de sociale verhuur waarvan 8 woningen met 2-kamers en 6 woningen met 3-kamers. De woonoppervlakte van de woningen ligt tussen de 50-60m<sup>2</sup> (zie bijlage XIXa). De woningen zijn levensloopbestendig gerenoveerd in 1993 en het woongebouw is voorzien van een lift (Centrum Groepswonen, 2021b).

Alle bewoners van de woongroep zijn lid van de Vereniging Anna Paulowna en mogen gebruik maken van de gemeenschappelijke ruimtes (huis-, hobby- en de logeerkamer). In de gezamenlijke tuin (480 m<sup>2</sup>) zijn diverse 'zithoekjes' aanwezig, een terras en er is een overdekte fietsenstalling. Anna Paulowna ligt in het centrum van Den Haag. Openbaar vervoer, winkels, musea, theater en een ziekenhuis liggen op loopafstand evenals de Paleistuin en Park Sorghvliet (Centrum Groepswonen, 2021). Zie bijlage XIX voor informatie van de woonomgeving en de ligging in de stad.



*Afbeelding 4.4:  
Aanzicht van het historische  
'oude landbouwhuis'  
Bron: A.M. Kramer (2021)*



De verhuur van de sociale huurwoningen en de gezamenlijke ruimten vindt plaats door woningcorporatie Haag Wonen. De woningen van Anna Paulowna bevinden zich in het laagste segment van de sociale huursector met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens<sup>1</sup> (Groepswonen door Ouderen, 2021).

In de volgende paragraaf worden per project de resultaten weergegeven uit het kwalitatief onderzoek dat is gehouden onder de respondenten.

### 4.3 Resultaten

In deze paragraaf worden de resultaten getoond van de interviews die zijn gehouden met de respondenten van de 4 projecten uit de onderzoekseenheid. Tijdens de interviews is onderzocht welke factoren een belangrijke rol spelen bij de woonwensen en -behoeften van de vitale senior en terug te vinden zijn in de projecten.

Per project is een matrix opgesteld met de resultaten. In deze matrix is voor de genoemde factoren aangegeven of deze wel (+), deels (+/-) of niet (-) terug zijn te vinden in het project. Verder is onderzocht of deze factoren van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior. In de matrix zijn deze benoemd als EIS of als WENS. Een EIS is eerder een doorslaggevende factor om te verhuizen dan een wens.

Achtereenvolgens worden de resultaten getoond en toegelicht van de projecten in Amsterdam en de projecten in Den Haag.

#### 4.3.1 AKROPOLIS TOREN

In de onderstaande matrix (afbeelding 4.5) worden de resultaten gepresenteerd van de interviews met de respondenten van dit project en de enquête die is gehouden onder de bewoners van de Akropolis toren. In de volgende sub paragrafen worden deze resultaten toegelicht.

Sociale factoren			Financiële factoren		
+	EIS	Veiligheid	+/-	EIS	Betaalbaarheid
+/-	EIS	Dichterbij familie/kleinkinderen			
-	EIS	Beschikbaarheid			
+/-	WENS	"Ontmoeten"			
-	WENS	"Ontzorgen"			
Maatschappelijke factoren			Ruimtelijke factoren		
+	EIS	Privacy	+	EIS	Uitzicht
+	EIS	Regie	+	EIS	Locatie
+/-	EIS	Wooncoöperatie	+	EIS	Nieuwbouw
+/-	EIS	Wonen met senioren	+/-	EIS	Levensloopbestendig
+	WENS	Participatie buurt	+/-	EIS	Aantal m2 woning
			+/-	EIS	Aantal m2 buitenruimte
			+/-	EIS	Voorzieningen
			+/-	EIS	OV
			+/-	WENS	Zorgvoorzieningen
			-	WENS	Groen
Legenda					
+	Factoren die een EIS zijn en de doorslaggevend om te verhuizen				
+/- of -	Factoren die een EIS zijn maar waaraan niet (volledig) wordt voldaan				
+	Factoren die een WENS zijn waaraan wordt voldaan				
+/- of -	Factoren die een WENS zijn waar niet (volledig) aan wordt voldaan				

Afbeelding 4.5: Factoren die een belangrijke rol spelen bij de verhuisbaarheid van de vitale senior bij Akropolis toren.

<sup>1</sup> Huurprijs tussen de EUR 422,46 (kwaliteitskortingsgrens 2021) en de EUR 633,25 (lage aftoppingsgrens 2021).

#### 4.3.1.1 Interviews Akropolis toren

Toen in 2017 bleek dat de Akropolis toren niet “vol” kwam, is de Alliantie de samenwerking aangegaan met de CVBA om een groep senioren > 55 jaar een sociale- of middenhuur woning aan te bieden met het recht van coöptatie. Door de grote schaal van het gebouw was de oprichting van een wooncoöperatie noodzakelijk. De CVBA had (en heeft) een lange wachtlijst voor sociale huur kandidaten. Voor de middenhuur heeft het in 2017 nog enige tijd geduurd om de woningen vol te krijgen. Daar is uiteindelijk een makelaar voor ingeschakeld.

De sociale huurwoningen in Akropolis toren zijn oorspronkelijk geen seniorenwoningen maar wel levensloopbestendig gebouwd. De senior moet zelfstandig kunnen wonen in de Akropolis toren. Zorgvoorzieningen zijn niet aanwezig. Er is binnen de CVBA een werkgroep Zorg opgericht die inspringt als er tijdelijke zorg nodig is maar niet indien de zorgvraag van structurele aard is. Dan moet hier een andere oplossing voor worden gevonden.

De entree van de Akropolis toren is gesloten en per etage zijn er vrij anonieme gangen. Mogelijkheden voor ‘ontmoeten’ zijn er in de Buurtkamer en de Torenkamer (zie afbeelding 4.6). Voor deze ruimtes speelde tijdens de bouw ook de financieringsproblematiek omtrent de realisatie van gezamenlijke ruimtes. De architect heeft zich echter ‘hard’ gemaakt voor de Torenkamer en dit passend in het budget gekregen. De huur aan de Alliantie voor de Torenkamer wordt betaald vanuit de vergoeding die de CVBA ontvangt voor de werkzaamheden. Conform het beleid van de Alliantie is het beheer van de Buurtkamer uitbesteed aan welzijnsorganisatie Dynamo. Het is tegenwoordig lastig om dit soort partijen te vinden maar gelukkig neemt het aantal toe door de groeiende vraag naar gezamenlijke ruimtes. Er is behoefte aan het vroegere ‘buurthuis’. Door het openstellen van de gezamenlijke ruimte aan de buurt wordt hier invulling aan gegeven. Dit is ook waar de Alliantie naar streeft.



*Afbeelding 4.6:  
Ontmoeten in de torenkamer  
Bron: Coöperatieve Vereniging  
Bewoners Akropolis toren (2021)*

Als senioren al heel lang huren ervaart de Alliantie de huurverhogingsproblematiek die het gevolg is van een verhuizing. Indien dit speelt biedt de Alliantie een ingroeiregeling aan in 3 jaar (Wet tijdelijke huurkorting) naar de gewenste nieuwbouwhuur. Bij de verhuizing van de senioren naar de Akropolis toren is de huurverhogingsproblematiek nauwelijks aan de orde geweest. Veel huurders hebben een minimuminkomen waar het huurniveau op aangepast is en in sommige gevallen was er zelfs een huurvoordeel.

Door het recht van coöptatie mogen senioren in de Akropolis toren zelf de nieuwe bewoners van de sociale huurwoning kiezen. Dus buiten de wachtlijsten van de woningcorporaties om. Door de woningnood in Amsterdam zijn de wachtlijsten lang. Een woningcorporatie wil aan alle reguliere woningzoekenden een

passende woning aanbieden. De Alliantie geeft aan dat niet zomaar in allerlei wooncomplexen kan worden gezegd dat senioren voorrang krijgen buiten de wachtlijsten om.

De samenwerking tussen de CBVA en de Alliantie wordt als goed ervaren. Echter de oprichting van de CBVA heeft 2,5 jaar geduurd en is niet vanzelf gegaan. Door de inzet van de bewoners van de Akropolis toren is de CBVA een succes geworden. Bij de opstart van de Akropolis toren, en nu nog steeds af en toe, wordt er veel geleund op de Alliantie. Conflicten tussen bewoners onderling komen regelmatig voor. Dan wordt al snel de 'onafhankelijke' sociaal beheerder van de Alliantie gecontacteerd om in te grijpen. Het blijft lastig om 'de buurman' uit het bestuur van de CVBA, aan te spreken in een conflict. De mix van sociale - en midden huurwoningen in de Akropolis toren is goed voor de dynamiek in het gebouw maar ook voor de samenwerking in de CVBA.

#### 4.3.1.2 Enquête bewoners Akropolis toren

De volledige uitwerking van de enquête is opgenomen in bijlage XX. Onderstaand een samenvatting van de resultaten:

Het merendeel van de bewoners van de Akropolis toren is vanaf het begin betrokken bij de CVBA (72,2%). Het grootste deel van de bewoners uit de Akropolis toren komt uit Amsterdam (83,3%) maar had daarvoor nog geen sociale huurwoning bij de Alliantie (88,9%). Voor een groot aantal bewoners is het gemeenschappelijk wonen (humanisme) de doorslaggevende factor geweest op deze locatie, aan de rand van de stad, met dit schitterende uitzicht (zie afbeelding 4.7). Ook het dichterbij de (klein)kinderen gaan wonen is belangrijk geweest voor een aantal bewoners. Voor 2 bewoners was de reden om in Akropolis toren te gaan wonen uit nood geboren. Doordat in Akropolis toren sociale huurwoningen beschikbaar waren, is men hier gaan wonen.



*Afbeelding 4.7:  
Het uitzicht vanaf  
de Akropolis toren  
Bron: A.M. Kramer (2021)*

Over de grootte van de woning en de eigen buitenruimte verschillen de meningen onder de bewoners van de Akropolis toren. Doordat een aantal bewoners niet tevreden is over de grootte van de woning en/of de buitenruimte ligt de score net iets boven het gemiddelde, respectievelijk 1,5 en 1,06. Ook wordt de woning door een aantal bewoners niet als levensloopbestendig ervaren en ziet men graag meer voorzieningen terug om dit te verbeteren (Wmo voorzieningen<sup>1</sup>, beugels). Door de problemen met de temperatuurregeling in Akropolis toren, ziet een aantal bewoners graag zonwering terug om zo te zorgen voor een betere temperatuur in de woning.

<sup>1</sup> Wet Maatschappelijke Ondersteuning

De leefkwaliteit van de woonomgeving wordt als belangrijk ervaren. De bewoners zijn tevreden over het uitzicht (2,56) maar zouden graag meer groen in de omgeving terug zien omdat hier veel waarde aan wordt gehecht (1,72). Eén van de bewoners gaf als aanbeveling om zonnepanelen op het dak te plaatsen en een andere bewoner verzocht aansluitingen voor elektrische auto's in de garage.

De woning en de woonomgeving rondom de Akropolis toren wordt als voldoende veilig ervaren (respectievelijk 1,44 en 2,06). Voorzieningen in de nabije omgeving van Akropolis toren worden als zeer belangrijk ervaren. Winkels krijgen een score van 2,5 en openbaar vervoer een score van 2,61. De bewoners zijn echter niet tevreden over de daadwerkelijke aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving rondom de Akropolis toren. De bewoners zouden graag meer levendigheid terug zien door extra winkeltjes en cafeetjes en ook zou een halte voor het openbaar vervoer dichterbij wenselijk zijn. Ook vinden bewoners zorgvoorzieningen in de nabije omgeving (2,28) belangrijk. In de plint van de Akropolis toren is een huisartsenpraktijk gevestigd. Samenwerkingen met zorginstellingen zijn niet aanwezig. Tussen de bewoners is een grote onderlinge verbondenheid. Als het nodig is organiseren de bewoners de hulp die nodig is. Deze hulp komt vaak vanuit de omliggende burens op dezelfde verdieping. Het *nabuurchap* in combinatie met privacy van de eigen woning wordt als prettig ervaren onder de bewoners.

De meeste bewoners zijn tevreden over de huur (77,8%) ondanks dat de meeste bewoners in de voormalige sociale huurwoning een lagere huur hadden. 16,7% is gaan huren in de Akropolis toren na de verkoop van de koopwoning. Bij de bewoning van de Akropolis toren is gekozen voor deelname aan de cooperatie en voor het gemeenschappelijk (samen) wonen met senioren vanaf 55 jaar. Opvallend is dat het gemeenschappelijk wonen met senioren onder de bewoners niet zo gewaardeerd wordt als zou worden verwacht (score 0,67). Wonen in een mix met jongeren wordt zelfs iets meer gewaardeerd (1,0). Wel zijn de bewoners betrokken bij de CVBA (1,61). Het organiseren van verschillende activiteiten in de Torenkamer en in de Buurtkamer vindt men minder belangrijk (0,94). Over het delen van gezamenlijk voorzieningen zijn bewoners niet heel enthousiast (0,67). De bewoners zijn gehecht aan privacy (2,61). Wel vinden bewoners de mogelijkheid om elkaar te *“ontmoeten”* in de Akropolis toren belangrijk (1,67).

## Representativiteit

De kenmerken van de bewoners van de Akropolis toren zijn opgenomen in afbeelding 4.8:

	Akropolis toren	Amsterdam	Den Haag	Nederland
Alleenstaand	94,40%	53%	46%	24%
Opleiding > HBO	88,90%	26%	21%	16%
Geslacht: vrouw	72,20%		na	46%

*Afbeelding 4.8: Kenmerken (alleenstaand, opleiding, geslacht) bewoners Akropolis toren vs Amsterdam/Den Haag/ Nederland in de leeftijdscategorie tussen de 55 en 74 jaar; 2019 en 2020*

*Bron: <https://55plus.datawonen.nl/jive> (CBS Microdata 2019) en Emancipatiemonitor 2020 (CBS 2020/SCP)*

De bewoners van de Akropolis toren in de leeftijd tussen 55 en 74 jaar zijn grotendeels alleenstaand (94,4%), relatief hoog opgeleid (88,9% > HBO) en meestal vrouw (72,2%). De kenmerken van de bewoners van de Akropolis toren wijken af van het gemiddelde beeld van steden als Amsterdam en Den Haag. Er zijn op basis van deze subgroepen (woonstatus, opleiding en geslacht) verschillen die reperterend terug komen. Ondanks de atypische groep in de Akropolis toren komen de woonwensen en -behoeften echter wel overheen met het landelijke beeld en het literatuuronderzoek. Derhalve kunnen de uitkomsten uit de (mini) enquête onder de bewoners van de Akropolis toren wel worden gegeneraliseerd.

### 4.3.2 STADSVETERAAN

In de onderstaande matrix (afbeelding 4.9) worden de resultaten gepresenteerd van de interviews met de respondenten van dit project. In deze paragraaf vindt ook een toelichting plaats op de resultaten.

Sociale factoren		
+	<b>EIS</b>	Veiligheid
-	<b>EIS</b>	Beschikbaarheid
+	<b>WENS</b>	"Ontmoeten"
+	<b>WENS</b>	Samen wonen met bekende
+	<b>WENS</b>	"Ontzorgen"

Maatschappelijke factoren		
+	<b>EIS</b>	Regie
+	<b>EIS</b>	Wonen met senioren
+/-	<b>EIS</b>	Wooncoöperatie
+/-	<b>EIS</b>	Privacy
-	<b>WENS</b>	Participatie buurt

Financiële factoren		
+/-	<b>EIS</b>	Betaalbaarheid

Ruimtelijke factoren		
+	<b>EIS</b>	Nieuwbouw
+	<b>EIS</b>	Levensloopbestendig
+	<b>EIS</b>	Gedeelde voorzieningen
+	<b>EIS</b>	Vrijtijdsvoorzieningen
+/-	<b>EIS</b>	Voorzieningen
+/-	<b>EIS</b>	Aantal m2 woning
+/-	<b>EIS</b>	Aantal m2 buitenruimte
+/-	<b>EIS</b>	Uitzicht
-	<b>WENS</b>	Zorgvoorzieningen

Legenda	
+	Factoren die een EIS zijn en de doorslaggevend om te verhuizen
+/- of -	Factoren die een EIS zijn maar waaraan niet (volledig) wordt voldaan
+	Factoren die een WENS zijn waaraan wordt voldaan
+/- of -	Factoren die een WENS zijn waar niet (volledig) aan wordt voldaan

Afbeelding 4.9: Factoren die een belangrijke rol spelen bij de verhuisbaarheid van de vitale senior bij Stadsveteraan

Via de website van project Stadsveteraan zijn ongeveer 550 aanmeldingen binnengekomen van geïnteresseerden senioren. Uit de aanmeldingen is de interesse in groepswoonruimten en zelfstandige woningen afgeleid en deze verhouding (ongeveer 50% zelfstandig /50% 'friends-concept') is meegenomen bij de indeling van de woningen in Stadsveteraan. Vanuit de aanmeldingen is een klankbordgroep samengesteld die een redelijke afspiegeling is van de potentiële toekomstige bewoners. Deze klankbordgroep denkt mee over de invulling van de gezamenlijke ruimtes en over de organisatie van de nog op te richten wooncoöperatie. Op basis van eerdere klankbord sessies zijn enkele praktische aanpassingen gedaan in het project zoals:

- het delen van wasmachines: één wasmachine per verdieping is voldoende voor senioren; een senior heeft veel minder was.
- een 'eigen-zitje' in de gedeelde 'friends'-kamer: het wordt door de senior gewaardeerd om in een 'friends-woning' toch nog enige vorm van privacy te hebben. De kamer is hiervoor iets groter gemaakt ten opzichte van het oorspronkelijke plan.

De compactheid van de woning is wel een punt van aandacht vanuit zowel AM als WZNL. De grootte van de kamers is beperkt (43m<sup>2</sup> voor de zelfstandige woning). Er wordt echter gekeken vanuit het oogpunt van de 'Stadsveteraan'. Het project Stadsveteraan is gericht op de Amsterdammer. Deze kiest voor een kleine woning in ruil voor de voorzieningen en de levendigheid van de stad.

De senior die kiest voor Stadsveteraan, kiest voor het 'friends-concept' van 'samenwonen' en het delen van voorzieningen. Toekomstige bewoners mogen meedenken over de invulling van de gezamenlijke ruimtes. Vanuit WZNL zijn hier reeds suggesties voor gegeven. De gezamenlijke ruimtes bevinden zich op verschillende plaatsen in het woongebouw. Dit is zo ingericht om *spontane* ontmoetingen mogelijk te maken (zie afbeelding 4.10). Ook in de looproutes naar de woning is hier rekening mee gehouden en er zijn 3 verschillende uitgangen in het wooncomplex. Door deze inrichting ontstaan sociale contacten, ook voor de senior die uit zichzelf nooit contact zou zoeken, maar de senior is nergens aan gebonden. In een juiste mix van vitale senioren tussen de 60 en 80 jaar wordt over en weer een helpende hand geboden. Deze collectieve woonvorm zorgt voor de bestrijding van eenzaamheid en de bevordering van sociale cohesie waardoor senioren langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Emoties spelen een grote rol bij verhuizen maar in het 'Friends-concept' verhuist men niet alleen, maar samen met een broer, zus en/of vriend(in), wat vertrouwen geeft.



Afbeelding 4.10: Brede galerijen en een gezamenlijke tuin om elkaar "te ontmoeten".

Bron: Heren 5 (2020)

Leefbaarheid is belangrijk voor de senior die woonachtig is in het sociale huursegment. De omliggende woon-omgeving wordt door de gemeente Amsterdam ingericht aan de hand van fysieke (veilig, geen drempels) en sociale vereisten (bankjes voor rust, bomen voor beschutting). Mogelijkheden voor sport, recreatie en cultuur zijn in de omgeving aanwezig: Bella Vista park, Amstelstrand, Stadshaven Amstelkwartier en de senior is binnen 15 minuten met de fiets in de stad. Mogelijkheden voor openbaar vervoer zit op wat meer afstand (700 meter) en een supermarkt komt er pas in een latere bouwfase van het Amstelkwartier.

Stadsveteraan is niet ingericht op zorg. De senior moet zelfstandig kunnen wonen. De woningen zijn gebouwd conform de pijlers en standaarden van WZNL (veilig en toegankelijk). Gezien de grootte van de woningen was dit een uitdaging (draaicirkel deuren, indeling badkamers) maar uiteindelijk is dit wel gelukt.

Het recht van coöptatie is door de gemeente Amsterdam aan Stadsveteraan toegekend. Nu nog in een experimentele status maar de gemeente Amsterdam is bezig om hier beleid van te maken. De verhuur

vindt plaats via WZNL. Bewoners die kiezen voor Stadsveteraan, moeten ingeschreven staan bij Woningnet en een motivatie brief sturen aan WZNL om in aanmerking te komen voor een woning. Voor WZNL is essentieel hoe je de juiste senioren bij elkaar krijgt om deze nieuwe collectieve woonvorm te laten slagen. De selectie van de eerste groep bewoners is dan ook van groot belang. Door het recht van coöptatie is er de mogelijkheid om senioren te plaatsen in Stadsveteraan die niet vooraan staan op de wachtlijst bij Woningnet. De plaatsing geschiedt op basis van de motivatiebrief waaruit blijkt of de senior past in het profiel van Stadsveteraan. Hierdoor heeft WZNL de mogelijkheid om bij de selectie van de eerste bewoners te sturen op een passende samenstelling (actief, reactief en passief). Want dit 'samenwoon'-concept van Stadsveteraan is pas succesvol als iedereen participeert en bijdraagt aan de vorming van de woon-gemeenschap. Anders is Stadsveteraan slechts een project "met kleine kamers op een mooie locatie in de stad".

De begeleiding vindt plaats via beheer consultants van WZNL die al vanaf het begin van de ontwikkeling betrokken zijn. Toekomstige potentiële bewoners van Stadsveteraan worden het komende halfjaar verworven om deze helemaal te kunnen betrekken bij de bouw van het project. De organisatie !Woon begeleidt de inrichting en de oprichting van de wooncoöperatie. Uiteindelijk hebben de bewoners de zeggenschap om te bepalen wie er in Stadsveteraan komt wonen. Daarnaast krijgen de bewoners een actieve rol in het beheer van het complex zodat de technisch manager en de bewonersconsulent van WZNL uiteindelijk een stapje terug kunnen doen. Onbekend is nog hoe het allemaal precies loopt als een bewoner een 'friends-kamer' verlaat en hier een andere bewoner voor terug moet komen. Dit wordt zowel door AM als WZNL heel spannend gevonden.

Stadsveteraan bestaat, vanuit de eisen van de gemeente Amsterdam, voor 100% uit sociale huurwoningen. De samenwerking tussen AM en WZNL is uniek omdat er in projecten meestal sprake is van een woningmix van verschillende huren en/of koop en niet zoals hier volledig sociale huur. AM en WZNL geven aan een dergelijk project met dit 'friends-concept' liever terug te zien in een mix met middenhuur en/of koop. Ten eerste voor de financiële haalbaarheid. Project Stadsveteraan betreft nieuwbouw met een enorm pakket aan stedenbouwkundige eisen waardoor dit financieel de nodige consequenties heeft. Gezien de eis van de gemeente Amsterdam, is een woning in Stadsveteraan voor verschillende senioren binnen de sociale huursector bereikbaar. Echter, zit de sociale huur aan de bovenkant van de sociale huurgrenzen. Voor senioren die al lang relatief laag huren is de stap naar Stadsveteraan groot maar wel mogelijk. Er zijn verschillende sociale huren zowel boven de lage aftoppingsgrens<sup>1</sup> als eronder door de mix in de woningen (zelfstandig/"friends"). Een tweede reden waarom AM en WZNL liever een mix terugzien in de woningen, en daarbij dan de verschillende inkomenscategorieën, is voor een betere differentiatie in de groep van senioren. WZNL geeft aan dat de hogere inkomens meestal creatiever zijn en meer ideeën hebben wat uiteindelijk voor meer activiteiten kan zorgen.

<sup>1</sup> De lage aftoppingsgrens ligt op EUR 633,25 (prijspeil 2021).

### 4.3.3 WATERSPIN

In de onderstaande matrix (afbeelding 4.11) worden de resultaten gepresenteerd van de interviews met de respondenten van dit project. In deze paragraaf vindt ook een toelichting plaats op de resultaten.

Sociale factoren			Financiële factoren		
+	EIS	Veiligheid	+/-	EIS	Betaalbaarheid
+/-	EIS	Beschikbaarheid			
+	WENS	"Ontmoeten"			
Maatschappelijke factoren			Ruimtelijke factoren		
+	EIS	Ecologische visie	+	EIS	Locatie
+	EIS	Regie	+	EIS	Nieuwbouw
+	EIS	Wonen in een mix van leeftijden	+	EIS	Gezamenlijke voorzieningen
+	EIS	Privacy	+	EIS	Voorzieningen (winkels, OV)
+/-	EIS	Woongroep	+/-	EIS	Aantal m2 woning
+/-	WENS	Participatie buurt	+/-	EIS	Aantal m2 buitenruimte
			-	EIS	Levensloopbestendig
			+	WENS	Groen
			-	WENS	Zorgvoorzieningen

Legenda	
+	Factoren die een EIS zijn en de doorslaggevend om te verhuizen
+/- of -	Factoren die een EIS zijn maar waaraan niet (volledig) wordt voldaan
+	Factoren die een WENS zijn waaraan wordt voldaan
+/- of -	Factoren die een WENS zijn waar niet (volledig) aan wordt voldaan

Afbeelding 4.11: Factoren die een belangrijke rol spelen bij de verhuisbaarheid van de vitale senior bij de Waterspin

De Waterspin is een woongroep waarbij de bewoners een gezamenlijke ecologische visie delen. Zo wordt er geen drinkwater verspillt en wast de woongroep ecologisch met 'grijs' water (zuivering en gebruik van hemelwater). Op het dak zijn zonnepanelen aanwezig. In de ecologische binnentuin in 'Alcatraz' en rond de gebouwen van de Waterspin is veel groen aanwezig wat door de bewoners zeer wordt gewaardeerd (zie afbeelding 4.12).



Afbeelding 4.12:  
De gezamenlijke tuin  
van de Waterspin  
Bron: A.M. Kramer (2021)



De Waterspin is een *verticale* woongroep. De leeftijden in de woongroep liggen tussen de 0 en 72 jaar. De mix in de leeftijden zorgt voor een diversiteit en dynamiek in de woongroep. De senioren bewoners komen allen oorspronkelijk uit Den Haag en kiezen voor deze woongroep op deze locatie in het centrum van de stad met tal van aanwezige voorzieningen op loopafstand.

Binnen de sociale huurwoningen zijn ook een aantal 4- en 5-kamer appartementen aanwezig. Deze worden onder de senioren bewoners uit de doelgroep als *'te groot'* ervaren. In combinatie met de afwezigheid van een lift in het woongebouw is dit een reden voor senioren om op zoek te gaan naar een andere geschiktere woning. Door de leeftijdssamenstelling van de woongroep zijn er geen samenwerkingen met zorgpartijen.

De woongemeenschap organiseert zelf activiteiten maar staat tevens open voor de buurt. Met het naastgelegen pand de "Pandar" worden ook regelmatig activiteiten georganiseerd. Toch wordt de privacy van de eigen woning erg gewaardeerd door de bewoners van de woongroep. Het samenleven in een woongroep kan namelijk ook problemen met zich meebrengen. Binnen de Waterspin hebben helaas de afgelopen jaren een aantal conflicten gespeeld met als gevolg dat een seniore bewoner in de woongroep op zoek is naar aan andere woongroep.

Voor de sociale huurwoningen is een huurcontract afgesloten tussen Stichting Beheer De Waterspin en Vestia. De huren worden vastgesteld vanuit het wettelijk kader voor sociale huurwoningen. Doordat de Stichting de huren int voor Vestia, is er geen contact vanuit de onderliggende huurders met de woningcorporatie. Voor het onderhoud kan worden aangeklopt bij Vestia maar doordat de Stichting er tussen zit, en niet de huurder zelf, is het bij Vestia de afgelopen jaren heel lastig geweest om dingen geregeld te krijgen. Wel ervaren de bewoners dat de contacten de laatste tijd verbeterd zijn.

De sociale huurwoningen bevinden zich aan de bovenkant van de huurgrenzen. Tussen de hoogste aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens in<sup>1</sup>. Indien een huurverhoging aan de orde is bij de doorstroming naar een woning in de Waterspin, biedt Vestia huurgewenning aan. Ervaring vanuit Vestia is dat woningcorporaties hier uiteindelijk weinig gebruik van maken. Misschien ook omdat het niet zo bekend is en corporaties er niet mee te koop lopen. Ook ervaart Vestia dat veel vitale senioren voldoende financiële middelen hebben en een goed pensioen. Die senioren willen goed wonen en zoeken een bepaalde kwaliteit. Dat is deels niet het bezit wat de corporaties hebben. Deze vitale senioren komen dan in aanmerking voor middenhuur waar overigens ook minimaal aanbod aanwezig is.

Uitsluitend sociale huurwoningen binnen de Waterspin waren niet haalbaar. Om het project financieel haalbaar te maken moest er toen een mix komen met koopwoningen. De bewoners van de koopwoningen dragen niet bij aan de ecologische visie van de woongroep. Dit wordt door de bewoners van de Waterspin als spijtig ervaren. Ook zijn de bewoners niet tevreden met de gang van zaken in de stad door de drukte in het verkeer en rommel op straat. Voor een woongroep met een ecologische visie zijn dit lastige aspecten.

<sup>1</sup> Huurprijs tussen de EUR 678,66 (hoge aftoppingsgrens 2021) en de EUR 752,33 (liberalisatiegrens/ huurprijsgrens 2021).

#### 4.3.4 ANNA PAULOWNA

In de onderstaande matrix (afbeelding 4.13) worden de resultaten gepresenteerd van de interviews met de respondenten van dit project. In deze paragraaf vindt ook een toelichting plaats op de resultaten.

Sociale factoren			Financiële factoren		
+/-	EIS	Dichterbij familie/kleinkinderen	+/-	EIS	Betaalbaarheid
+/-	EIS	Beschikbaarheid			
+/-	EIS	Veiligheid			
+	WENS	"Ontmoeten"			
Maatschappelijke factoren			Ruimtelijke factoren		
+	EIS	Privacy	+	EIS	Locatie
+	EIS	Wonen met senioren	+	EIS	Levensloopbestendig
+/-	EIS	Woongroep	+	EIS	Gezamenlijke voorzieningen
-	WENS	Participatie buurt	+	EIS	Voorzieningen (winkels, OV)
			+/-	EIS	Aantal m2 woning
			-	EIS	Aantal m2 buitenruimte
			-	WENS	Zorgvoorzieningen

Legenda	
+	Factoren die een EIS zijn en de doorslaggevend om te verhuizen
+/- of -	Factoren die een EIS zijn maar waaraan niet (volledig) wordt voldaan
+	Factoren die een WENS zijn waaraan wordt voldaan
+/- of -	Factoren die een WENS zijn waar niet (volledig) aan wordt voldaan

Afbeelding 4.13: Factoren die een belangrijke rol spelen bij de verhuisbaarheid van de vitale senior bij Anna Paulowna

Anna Paulowna is een woongroep voor senioren vanaf 50 jaar. De woongroep bestaat uit 14 bewoners in de leeftijden: 50-55= 1 bewoners, 55-65= 3 bewoners, 65-74= 2 bewoners, 75-84= 3 bewoners en > 85 = 5 bewoners. De samenstelling van de woongroep is relatief gezien wel aan de oudere kant door de aanwezigheid van een groter aantal senioren boven de 75 jaar.

Passend toewijzen is een spagaat waar senioren woongroepen soms in zitten. Als vitale senioren nog werken, hebben deze nog een hoger inkomen. Wanneer de senior met pensioen gaat, gaat veelal het inkomen omlaag. De meeste senioren stappen pas daarom in een woongroep als men met pensioen gaat, en dus op oudere leeftijd, omdat dan dat inkomen niet meer verandert. Hierdoor speelt dan dus wel het verouderingsrisico binnen de groep. De woongroep stuurt op een juiste verhouding van leeftijden onder de bewoners. Ook worden alle taken evenredig verdeeld binnen de woongroep en niet alleen bij de vitale senioren neergelegd. Deze werken meestal nog en hiernaast nog teveel activiteiten en beheerstaken binnen de woongroep oppakken leidt tot overbelasting van de senior.

Het gebouw waarin de woongroep is gevestigd is in 1993 opgeknapt voor de bewoning van senioren boven de 50 jaar. In het gebouw is drempelloos, heeft automatische deuren en er is een lift aanwezig. Bewoners moeten wel zelfstandig kunnen wonen. Er zijn geen samenwerkingen met zorgpartijen aanwezig. Deze zijn wel in de omgeving aanwezig naast vele andere voorzieningen in het centrum van de stad. Alles is op loopafstand te bereiken. De woonomgeving rond de woongroep is echter zeker niet senioren proof (straten en stoepen afgesloten, obstakels).

De 2-kamer appartementen worden door de bewoners als klein ervaren. Daarnaast is er ook geen eigen buitenruimte aanwezig. De gezamenlijke tuin wordt door de bewoners zeer gewaardeerd. De tuin loopt over de hele breedte van het gebouw. Er is ook een terras aanwezig. Door de omvang van de tuin (480 m<sup>2</sup>) is er voldoende mogelijkheid voor privacy (zie afbeelding 4.14). De logeerkamer wordt zeer gewaardeerd en gebruikt voor familie en kinderen om te overnachten ondanks het feit dat deze veelal in de omgeving wonen van de woongroep.



*Afbeelding 4.14:  
Uitzicht vanuit de gemeenschappelijk tuin op het gebouw waarin de woongemeenschap Anna Paulowna is gevestigd.  
Bron: A.M. Kramer (2021)*

Binnen de woongroep kan worden deelgenomen aan diverse commissies (tuin, huiskamer, feestcommissie) en worden er verschillende activiteiten georganiseerd. Toch zouden de bewoners graag meer activiteiten samen oppakken (koken, s avonds tv kijken). De betrokkenheid met de buurt is minder. Door de vele expats die in de omgeving wonen is er weinig verbondenheid.

Haagland int de huren bij de bewoners van de woongroep, verzorgt het dagelijks onderhoud, planmatig onderhoud en renovatie werkzaamheden als die aan de orde zijn. De huren van de woningen in Anna Paulowna bevinden zich aan de onderkant van het sociale huursegment. Indien nodig biedt Haaglanden huurgewenning aan.

Haaglanden is betrokken bij een conflict situatie in de woongroep. Een bewoner wil vanwege een conflict de woongroep verlaten maar nog wel in de woning blijven wonen. Haaglanden kan hierin weinig betekenen gezien het huurcontract maar dit heeft wel tot consequentie dat de bewoonster de gezamenlijke ruimtes niet meer mag gebruiken. Dit zijn lastige issues.

Er wordt aangegeven dat de wachtlijsten voor woongroepen lang zijn. Toch ervaren woningcorporaties dat het vaak juist lastig is om een geschikte kandidaat te vinden voor de woongroep. Als het de woongroep niet lukt om de woning toe te wijzen aan een bewoner dan wordt de woningcorporatie hiervoor ingeschakeld. Risico is dat de plaats in de woongroep wordt opgevuld door iemand die kiest voor het aanbod van een sociale huurwoning en niet voor de idealen van de woongroep. Dat vinden de bewoners van de woongroep dan vaak niet leuk. De woningcorporaties willen geen leegstand, want leegstand kost geld. Dit is eveneens een lastig punt.

## 4.4 Conclusie

In dit hoofdstuk 4 zijn de resultaten van de case studies per project toegelicht. In deze paragraaf volgt de conclusie van dit hoofdstuk met de beantwoording van de deelvraag *welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren een belangrijke rol spelen bij de wensen en behoeften van de vitale senior, en de daaraan gekoppelde verhuisbaarheid, in de onderzochte projecten in de onderzoekseenheid.*

### AKROPOLIS TOREN

**Sociale factoren:** Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de bewoners zich veilig voelen. De mogelijkheden om elkaar te ontmoeten in de gezamenlijke ruimtes worden als voldoende ervaren. Een aantal bewoners woont in de buurt van de kinderen. Dit is niet voor alle bewoners een harde EIS geweest. De sociale huurwoningen zijn via de woningcorporatie ter beschikking gesteld. Bij de verhuizing zijn de senioren niet begeleid vanuit de woningcorporatie.

**Financiële factoren:** De sociale huurwoningen bevinden zich aan de bovenkant van de huurgrenzen waardoor het voor de lagere inkomensgroepen (onder andere de migranten) niet mogelijk is om zich hier te vestigen.

**Ruimtelijke factoren:** Het uitzicht, de locatie en de nieuwbouw zijn belangrijke doorslaggevende factoren geweest voor de senior om te verhuizen naar Akropolis toren. Met een aantal factoren zijn de senioren minder tevreden zoals de levensloopbestendigheid van de woning, het aantal m<sup>2</sup> woonoppervlakte, de buitenruimte van de woning, de aanwezige voorzieningen in de omgeving en de afstand tot het openbaar vervoer. De senior moet zelfstandig kunnen wonen. Er zijn geen zorg samenwerkingen met de buurt of zorginstellingen aanwezig. De bewoners vinden dat er te weinig groen in en rond het gebouw aanwezig is.

**Maatschappelijke factoren:** De bewoners hechten veel waarde aan de privacy van de eigen woning en hebben de eigen regie in handen via de deelname in de CVBA. De combinatie van sociale huur en middenhuur is goed voor de dynamiek in het gebouw. Ondanks dat gekozen is voor het samenwonen met senioren wil een aantal bewoners juist liever met jongeren samenwonen. De betrokkenheid met de buurt is aanwezig maar de bewoners zelf ervaren dit als minder belangrijk.

**Doorstroming:** Akropolis toren is een nieuw gerealiseerd project en zorgt voor aanbod op de sociale huurmarkt. Vanuit de gehouden enquête onder de bewoners blijkt dat er sociale woningen zijn vrijgekomen. Deze woningen kunnen worden gerenoveerd en aangepast voor starters en doorstromers. Dit nieuw aanbod bevordert de doorstroming. Daarnaast zijn er ook 3 koopwoningen vrijgekomen die eveneens aan andere doelgroepen kunnen worden doorgegeven.

### STADSVETERAAN

**Sociale factoren:** Op veiligheid wordt in dit project voldoende ingespeeld. Een factor die extra vertrouwen geeft, is het samenwonen met een bekende vriend(in), broer of zus. Er zijn veel mogelijkheden om elkaar te ontmoeten in de vele gezamenlijke (kleinschalige) ruimtes. Ook is hier in het ontwerp van het gebouw op ingespeeld (brede gangen, looproutes etc). De vraag naar sociale huurwoningen is groot ook in een project met een concept zoals Stadsveteraan.

**Financiële factoren:** Ook in dit project bevinden de sociale huurwoningen zich aan de bovenkant van het sociale huursegment waardoor de lagere inkomensgroepen zich hier niet kunnen vestigen.

**Ruimtelijke factoren:** De nieuwbouw, de levensloopbestendigheid van de woning en het samenwonen met gedeelde voorzieningen zijn overwegingen voor de vitale senior om te verhuizen naar Stadsveteraan. De locatie vlakbij het centrum en de vrijetijdsvoorzieningen in de omgeving zijn ook belangrijke aspecten. Aan een aantal belangrijke factoren wordt niet voldaan zoals het (tijdelijk) ontbreken van een supermarkt en winkels en openbaar vervoer liggen niet op loopafstand. De senior moet zelfstandig kunnen wonen. Er zijn geen zorg samenwerkingen met de zorgpartijen aanwezig. De woningen zijn vrij compact. Niet alle woningen hebben een eigen buitenruimte en een uitzicht op water.

**Maatschappelijke factoren:** De privacy is zeer beperkt. Senioren moeten echt bewust kiezen voor Stadsveteraan en de deelname in een wooncoöperatie. Het project bestaat volledig uit sociale huurwoningen voor senioren tussen de 60 en 80 jaar. Een mix in het woningaanbod is beter voor de differentiatie. De hele wijk moet nog worden gebouwd waardoor de betrokkenheid met de buurt pas op termijn gaat ontstaan.

**Doorstroming:** Stadsveteraan is een nieuw gerealiseerd project en zorgt eveneens voor aanbod op de sociale huurmarkt. De senioren die hierin komen laten allen een woning achter waarvan de meeste in het sociale huursegment. Dit maakt in sommige situaties sloop/nieuwbouw mogelijk en woningen kunnen worden gerenoveerd en aangepast voor andere doelgroepen. Dit nieuwe aanbod bevordert ook de doorstroming.

## WATERSPIN

**Sociale factoren:** De bewoners voelen zich veilig in de woning en de woonomgeving. De sociale huurwoningen worden toegewezen vanuit Stichting de Waterspin. Binnen het project zijn er voldoende mogelijkheden tot ontmoeten.

**Financiële factoren:** Ook in dit project bevinden de sociale huurwoningen zich aan de bovenkant van het sociale huursegment. Voor de lagere inkomensgroepen is het niet mogelijk zich hier te vestigen. Instrumenten om de huur te overbruggen zijn er wel maar woningcorporaties staan hier terughoudend tegenover.

**Ruimtelijke factoren:** Het project ligt op loopafstand van de vele voorzieningen in de stad. De woningen zijn niet levensloopbestendig en het gebouw heeft geen lift. De senior moet zelfstandig kunnen wonen. Er zijn geen zorgsamenwerkingen aanwezig. Een aantal woningen worden door senioren als te groot ervaren. Een buitenruimte ontbreekt. Wel is er een grote binnentuin aanwezig met veel groen wat door de bewoners zeer wordt gewaardeerd.

**Maatschappelijke factoren:** De ecologische visie is de belangrijkste EIS geweest voor senioren om te gaan wonen in dit project. Het hebben van de eigen regie in de woongroep, de privacy van de eigen woning en het wonen in een mix van leeftijden zijn eveneens essentieel voor de senior. De mix in huur- en koopwoningen is belangrijk voor de differentiatie in het project maar niet voor de werking van de ecologische visie van de woongroep. De verbondenheid ontbreekt hierdoor tussen de bewoners. Deze is wel aanwezig met het naastgelegen gebouw Pandar waar ook een woongroep in gevestigd is. Sommige bewoners ervaren ook de nadelen van het leven in een woongroep zoals het ontstaan van conflicten.

**Doorstroming:** De doorstroming hier is heel beperkt. Over het algemeen blijven bewoners lang in een woongroep wonen.

## ANNA PAULOWNA

**Sociale factoren:** De bewoners voelen zich veilig in de woning maar ervaren de drukte van de stad als minder veilig. De sociale huurwoningen worden toegewezen via de bewoners van de woongroep. De wachtlijsten zijn lang. Gemiddeld wonen bewoners relatief lang in een woongroep. Binnen het project zijn er voldoende mogelijkheden tot ontmoeten. Een aantal bewoners woont in de buurt van kinderen en/of familie.

**Financiële factoren:** De sociale huurwoningen bevinden zich aan de onderkant van het sociale huursegment. Door passend toewijzen stappen senioren veelal pas na het pensioen in de woongroep als het inkomen niet meer veranderd.

**Ruimtelijke factoren:** Ondanks de drukte is de locatie nabij het centrum ook een overweging om te verhuizen naar Anna Paulowna. Alle voorzieningen zijn op loopafstand (winkels, openbaar vervoer, zorg, park, cultuur). De woningen zijn levensloopbestendig gerenoveerd en het gebouw is voorzien van een lift. Wel moet de senior zelfstandig kunnen wonen. Er zijn een aantal gezamenlijke ruimtes aanwezig en een tuin. De 2-kamer woningen zijn klein en de extra kamer ontbreekt evenals de eigen buitenruimte. Er is geen samenwerking met zorginstellingen aanwezig.

**Maatschappelijke factoren:** De bewoners kiezen voor het samenwonen in een woongroep met senioren met behoudt van de privacy van de eigen woning. De nadelen vanuit een woongroep zijn aanwezig zoals uitsluitingen, verouderingsrisico en het vinden van geschikte kandidaten. De betrokkenheid met de buurt is beperkt.

**Doorstroming:** De doorstroming hier is heel beperkt. De woningen komen vrij bij overlijden of als de bewoner verhuist naar een verzorgingstehuis.

In het volgende hoofdstuk vindt de analyse plaats van de resultaten.

# Analyse

In dit hoofdstuk vindt de analyse plaats van de sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren van de projecten die zijn opgenomen in de onderzoekseenheid. Ook wordt geanalyseerd wat de invloed is van deze factoren op de verhuisbaarheid van de vitale senior. Voor de analyse worden de bevindingen van de case studies (H4) gekoppeld aan het Theoretisch Kader (H2). Hierdoor ontstaat een koppeling tussen het empirisch onderzoek en de literatuur.

Aan het einde van dit hoofdstuk is antwoord gegeven op de onderstaande vraag:

*In welke mate wordt er in de onderzoekseenheid op deze sociale, financiële, ruimtelijk en maatschappelijke factoren iets bereikt op basis van de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment?*

Deze deelvraag is gesplitst in 3 onderliggende vragen die in de volgende paragrafen achtereenvolgens worden beantwoord.

## 5.1 Analyse doorslaggevende 'EISEN'

*Welke factoren kunnen geclassificeerd worden als eisen en zijn doorslaggevend in de mate waarin de vitale senior in een corporatiewoning bereid is te verhuizen?*

Voor de vitale senioren die verhuizen naar een corporatiewoning in een van de grote steden van de Randstad zijn de belangrijkste overwegingen:

Sociale factoren		Financiële factoren	
+	EIS	Veiligheid	
Maatschappelijke factoren		Ruimtelijke factoren	
+	EIS	Privacy	Uitzicht
+	EIS	Regie	Locatie
+	EIS	Wonen met senioren	Nieuwbouw
+	EIS	Ecologische visie	Levensloopbestendig
+	EIS	Wonen in een mix van leeftijden	Gedeelde voorzieningen
+	EIS	Wonen met senioren	Vrijtijdsvoorzieningen
			Gezamenlijke voorzieningen
			Voorzieningen (winkels, OV)
Legenda			
+	Factoren die een EIS zijn en de doorslaggevend om te verhuizen		

Afbeelding 5.1: De eisen van de vitale senior in een corporatiewoning die doorslaggevend zijn om te verhuizen

### Welke bevindingen ondersteunen de literatuurstudie:

Bovengenoemde EISEN worden ondersteund door de literatuurstudie.

### EISEN die wel in de literatuur worden benoemd maar niet de doorslaggevende factor zijn om te verhuizen:

- Bij familie en kinderen in de buurt wonen is in de praktijk vaak niet haalbaar. In de grote steden zijn er te weinig nieuwbouwlocaties beschikbaar in bestaande wijken en ook is de weerstand vanuit huurders voor sloop/nieuwbouw in sommige gevallen groot.
- De betaalbaarheid van de woning is in de literatuur een harde EIS maar in de praktijk blijkt toch dat deze EIS niet direct terug te zien is in de projecten in de onderzoekseenheid. De huurders in deze projecten hebben meer financiële ruimte om toch te kiezen voor een woning in het betreffende project. Dit is voor deze huurders dan wel betaalbaar maar voor veel andere doelgroepen in de lagere inkomens niet zoals de oudere migranten.
- De senior wil volgens de literatuur op het juiste moment over de woning kunnen beschikken maar dit is in de praktijk niet haalbaar. Dit door de lange wachtlijsten en het grote tekort van projecten in het sociale huursegment en door de stagnatie in de doorstroming in de woningmarkt door het ontbreken van de middenhuur woningen.
- Volgens de literatuur heeft de senior sterk de voorkeur voor een nieuwbouw woning. Ook dit is in de praktijk een issue vanwege de beperkte locaties en de hoge grond- en bouwkosten waardoor een project financieel niet haalbaar is. Daardoor is het aanbod voor senioren zo beperkt dat voor een andere (bestaande) woning wordt gekozen indien deze beschikbaar is.

Met de hierboven genoemde bevindingen, gespiegeld aan de literatuur, kunnen deze EISEN eigenlijk als een WENS worden gezien. Deze sluiten niet aan op de literatuur.

## 5.2 Analyse EISEN en WENSEN waaraan niet (volledig) wordt voldaan

*Welke factoren hebben een (deels) positieve en (deels) negatieve uitwerking op de verhuishet bereidheid van de vitale senior in een corporatiewoning?*

Binnen de onderzoekseenheid zijn er sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren die overschat worden of een negatieve invloed hebben op de verhuisbaarheid van de vitale senior:

Sociale factoren		
+/-	EIS	Dichterbij familie/kleinkinderen
+/-	EIS	- Beschikbaarheid
+/-	EIS	Veiligheid
+/-	WENS	"Ontmoeten"
-	WENS	"Ontzorgen"

Maatschappelijke factoren		
+/-	EIS	Wooncoöperatie
+/-	EIS	Wonen met senioren
+/-	EIS	Privacy
+/-	EIS	Woongroep
+/-	WENS	- Participatie buurt

Financiële factoren		
+/-	EIS	Betaalbaarheid

Ruimtelijke factoren		
+/-	EIS	Levensloopbestendig
+/-	EIS	Aantal m2 woning
+/-	EIS	Aantal m2 buitenruimte
+/-	EIS	Voorzieningen
+/-	EIS	OV
+/-	EIS	Uitzicht
-	EIS	Levensloopbestendig
+/-	WENS	- Zorgvoorzieningen
-	WENS	Groen

### Legenda

- +/- of - Factoren die een EIS zijn maar waaraan niet (volledig) wordt voldaan
- +/- of - Factoren die een WENS zijn waar niet (volledig) aan wordt voldaan

Afbeelding 5.2: Overzicht van factoren die deels positieve of deels negatieve invloed hebben op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning



### **Welke bevindingen ondersteunen de literatuurstudie:**

De EISEN en WENSEN worden genoemd in de literatuur maar niet of deels ingevuld. De literatuur houdt vast aan de EISEN maar hier zou een nuance in moeten worden aangebracht:

- Dichterbij familie en kinderen wonen is een EIS. Hier kan lang niet bij alle projecten invulling aan worden gegeven maar toch wordt voor een woning in het project gekozen.
- Het is een EIS dat senioren willen beschikken over een sociale huurwoning op het juiste moment. Veel senioren zijn echter bereid, door een tekort aan beschikbare sociale huurwoningen, EISEN en WENSEN te laten vallen en belangrijke concessies te doen en genoegen te nemen met minder zoals het laten vervallen van EISEN (zie met name de ruimtelijke factoren in afbeelding 5.2).
- De senioren in de onderzoekseenheid blijken financieel daadkrachtiger te zijn. De sociale huurwoningen zitten aan bovenkant van de huurgrenzen. Er zijn minimaal instrumenten ingezet voor huurgewenning. In het algemeen zijn senioren welvarender, ook in de sociale huurwoningen in onze projecten. Echter zijn er ook diverse doelgroepen die deze woningen niet kunnen veroorloven omdat het inkomen niet toereikend is. Bijvoorbeeld de oudere migrant komt in dit geval helemaal niet toe aan het waarderen van andere EISEN en WENSEN omdat aan de financiële EIS al niet wordt voldaan.
- De senioren die kiezen voor collectieve woonvormen wonen liever samen met jongeren gezien de diversiteit en de levendigheid die dit met zich meebrengt. Als de senior ouder wordt, woont deze liever weer wel samen met senioren.
- De privacy van de woning is heel belangrijk voor senioren. Niet alle senioren staan open voor het delen van de woning en voorzieningen. Dit geldt eveneens voor de oudere migranten.

### **Factoren die een harde EIS zijn in de literatuur en die bij het ontbreken daarvan bij veel senioren de verhuisbaarheid tegenwerken:**

- De levensloopbestendigheid is een belangrijke voorwaarde waar de senior aan wil vasthouden. De senior wil zelfstandig blijven wonen. Een lift in het woongebouw is een vereiste. De vitale senior zal niet verhuizen indien de elementen niet aanwezig zijn vooruitlopend op een toekomstige zorgbehoefte.
- Uit de literatuur blijkt dat de senior kleiner wil wonen en de voorkeur heeft voor een 3-kamerwoning. Naast de woonkamer en de slaapkamer wil de senior nog een extra (logeer/werk)kamer. Indien niet aan deze EIS wordt voldaan kan dit een overweging zijn om niet naar deze woning te verhuizen. De oudere migrant wil een woning van voldoende omvang met meerdere kamers.
- Een eigen buitenruimte > 15m<sup>2</sup> is een vereiste voor de vitale senior. Indien deze ontbreekt of te klein is kan dit een overweging zijn om niet te verhuizen. Voor de migrant is dit minder relevant. Deze heeft liever een tuin.
- Winkels op loopafstand voor de dagelijkse behoeften zijn is een belangrijke EIS voor de senior.
- Bij de projecten compenseert de aanwezigheid van de gezamenlijke tuin de afwezigheid van de eigen buitenruimte.
- De senior wil graag mobiel zijn om zo ook langer zelfstandig te kunnen blijven. De EIS vanuit de literatuur is openbaar vervoer op loopafstand.
- Zoals aangegeven hechten vitale senioren veel waarde aan een uitzicht op een groene omgeving of op water. Dit kan van invloed zijn op de keuze van de woning van de vitale senior.

Dit zijn de trade off's oftewel de eisen die de vitale senior inlevert om daar iets anders waardevols voor terug te krijgen. Zo kan gekozen worden voor een kleinere woning, een woning zonder buitenruimte of uitzicht. Deze eisen worden ingeleverd voor andere eisen zoals de locatie in of nabij het centrum van de stad en/of de aanwezigheid van voorzieningen.

**WENSEN die in de literatuur worden genoemd maar die uiteindelijk een dermate positieve uitwerking hebben op de verhuisbaarheid en EIS compenseren waaraan (deels) niet voldaan wordt:**

- Door de vitale senioren wordt het *'ontmoeten'* zeer gewaardeerd. Dit wordt zwaar meegewogen. Naast voldoende gezamenlijke ruimtes moet in het ontwerp van het gebouw ook op *'ontmoeten'* worden ingespeeld.
- De factor *'ontzorgen'* zien we slechts in één project terug. Toch blijkt uit de literatuur dat senioren hier wel veel waarde aan hechten en dat extra begeleiding kan zorgen dat senioren eerder verhuizen.
- Zorgvoorzieningen in de nabijheid of samenwerkingen met zorgpartijen worden als positief gewaardeerd door senioren.
- Volgens de literatuur willen senioren 'er toe doen' en betrokken zijn bij de buurt.
- De aanwezigheid van groen in het project zorgt voor extra waardering van de senior.

**Veranderingen in de woonEISEN en -WENSEN door de jaren heen:**

Er is ook een constatering dat in oudere projecten EISEN en WENSEN, die toen nog niet als EIS of WENS waren geformuleerd, in de resultaten van dit onderzoek als belangrijk worden ervaren. De vitale senioren in de onderzochte projecten signaleren ook deze relatief nieuwe EISEN en WENSEN die als een tekortkoming in de oudere projecten worden gezien. Voorbeelden hiervan zijn:

- Delen van voorzieningen in de woning
- Samenwonen met bekenden
- *'Ontzorgen'*
- Meer gehecht aan een buitenruimte
- Zorgvoorzieningen in de wijk
- Deelname in een wooncoöperatie
- Wonen in een collectieve woonvorm in een mix met senioren en jongeren. Collectieve woonvormen brengen ook een aantal issues met zich mee zoals het woonruimte systeem dat niet van toepassing is, problemen met passend toewijzen en het ontstaan van conflict situaties tussen bewoners. Verder zijn bij wooncoöperaties de structuren ingewikkeld en kunnen problemen ontstaan bij de selectie van nieuwe bewoners door het recht van coöptatie (met name bij Stadsveteraan).

### 5.3 Analyse 'WENSEN die een positieve invloed hebben op de verhuisbaarheid'

*Welke factoren kunnen geclassificeerd worden als wensen die als positief worden ervaren en van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning?*

De vitale senioren hebben een aantal WENSEN die geen doorslaggevende factor zijn om te verhuizen maar wel een positieve invloed hebben op de verhuisbaarheid:

Sociale factoren		Financiële factoren	
+	WENS	"Ontmoeten"	
+	WENS	Samen wonen met bekende	
+	WENS	"Ontzorgen"	
Maatschappelijke factoren		Ruimtelijke factoren	
+	WENS	Participatie buurt	
+	WENS	Groen	

**Legenda**

+	Factoren die een WENS zijn waaraan wordt voldaan
---	--

*Afbeelding 5.3: De wensen die als positief worden ervaren en van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning*

#### Welke bevindingen ondersteunen de literatuurstudie:

Bovengenoemde wensen komen terug in de literatuurstudie.

Een aanvulling hierbij is dat het samenwonen in de collectieve woonvorm van Stadsveteraan een nieuwe ontwikkeling is. Dit is aantrekkelijk voor senioren door het vertrouwen dat gegeven wordt door het samenwonen met een broer, zus of vriend(in). Hierdoor is de stap om te verhuizen minder groot. Deze bevinding zou in de literatuur meer aandacht moeten krijgen.

#### Wensen die wel in de literatuur worden benoemd maar zijn niet terug te vinden in de onderzochte projecten:

- De tuin wordt in de literatuur benoemd als WENS maar bij projecten in de grote steden kan aan deze wens veelal niet worden voldaan. Bij de onderzochte projecten is dit ingevuld door een gezamenlijke tuin waar bewoners veel waarde aan hechten. Bij de Akropolis toren ontbreekt deze gezamenlijke tuin. De bewoners vinden dit wel een min punt in het project. Dit aspect is relevant om in de literatuur te worden toegevoegd als WENS voor senioren in een corporatiewoning.
- Vitale senioren zijn niet bezig met zorg. Uit de literatuur blijkt dat de vitale senior ervan uit gaat in de toekomst over zorg te kunnen beschikken. In de projecten in de onderzoekseenheid zijn echter geen samenwerkingen met zorgpartijen aanwezig. Dit is daarentegen wel nodig om bewoners langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Ondanks het ontbreken van de zorg kiezen de vitale senioren toch voor een woning in het project.

## 5.4 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de resultaten geanalyseerd van de case studies. In deze paragraaf volgt de conclusie van de analyse van de deelvragen en volgt het antwoord op *welke mate er in de onderzoekseenheid op deze sociale, financiële, ruimtelijk en maatschappelijke factoren iets bereikt wordt op basis van de eisen en de wensen van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in het corporatie segment.*

De factoren (EISEN) die voor de senior doorslaggevend zijn om te verhuizen naar een sociale huurwoning in een van de grote steden van de Randstad zijn aangegeven in afbeelding 5.1. Niet alle EISEN kunnen worden behaald in één project. In de bevindingen is waar te nemen dat de senior de harde EISEN, als hier deels of helemaal niet aan wordt voldaan, invult als een WENSEN. Dit sluit dus niet aan op de literatuur.

Er zijn factoren (WENSEN) die geen doorslaggevende EIS zijn maar wel een positieve invloed hebben op de verhuisbaarheid (zie afbeelding 5.3).

Er zijn EISEN en WENSEN die worden genoemd in de literatuur maar niet of deels worden ingevuld in de case studies (zie afbeelding 5.2). De literatuur houdt vast aan de EISEN maar hier zou een nuance in moeten worden aangebracht. Factoren die volgens de literatuur een harde EIS zijn, zouden bij ontbreken de verhuisbaarheid van de senior tegenwerken. In de praktijk blijkt dat, door de trade off's van het wonen in de stad blijkt, de vitale senior ook kiest voor de sociale huurwoning als niet aan alle EISEN wordt voldaan. Tenslotte zijn er ook WENSEN in de literatuur genoemd die uiteindelijk een dermate positieve uitwerking hebben op de verhuisbaarheid en daardoor de EIS(EN) compenseren waaraan (deels) niet aan voldaan wordt.

In zijn algemeenheid kan worden gesteld dat per project niet aan alle EISEN kan worden voldaan. Het ideale project bestaat niet. De beschikbaarheid en de betaalbaarheid binnen een project dwingt de vitale senior om concessies te doen in de doorslaggevende EISEN en dit te compenseren met WENSEN die voor de senior voldoende compensatie bieden waardoor deze toch bereid is om te verhuizen binnen het corporatie segment.

Dan volgt in het laatste hoofdstuk de conclusie van dit onderzoek.

# Conclusie en Aanbevelingen

In dit laatste hoofdstuk wordt antwoord gegeven op de centrale vraagstelling en de verdiepingsvraag en volgen de aanbevelingen en de reflectie.

In de 1e paragraaf volgt de conclusie van de sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren die van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de doelgroep. In de 2e paragraaf volgen de aanbevelingen en in de 3e paragraaf wordt afgesloten met de reflectie.

## 6.1 Conclusie

### 6.1.1 Centrale vraagstelling

De Nederlandse samenleving vergrijst. Senioren maken een steeds belangrijker onderdeel uit van de woningmarkt. Van het aantal senioren tussen de 55-74 jaar woont 20% in een corporatiewoning in een van de grote steden van de Randstad. De meeste corporatiewoningen zijn ongeschikt voor senioren om te blijven wonen indien er gezondheidsklachten ontstaan. Dit terwijl het beleid vanuit de overheid gericht is op het langer zelfstandig wonen van ouderen. In de regel is de senior van tegenwoordig vitaler en niet meer te vergelijken met de ouderen van eerdere generaties. De diversiteit onder senioren is groot door de verschillende levensfasen en de verschillende leefstijlen waardoor ook de woonwensen en -behoeften verschillen.

Vanuit hier is de onderstaande centrale vraagstelling geformuleerd:

*Welke sociale, financiële, ruimtelijke en maatschappelijke factoren dragen bij aan de woonwensen en -behoeften van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar binnen de sociale huursector in de grote steden van de Randstad ter bevordering van de verhuisbereidheid?*

De factoren (EISEN) die voor de senior doorslaggevend zijn om te verhuizen naar een sociale huurwoning in een van de grote steden van de Randstad zijn:

Sociale factoren			Financiële factoren		
+	<b>EIS</b>	Veiligheid			
Maatschappelijke factoren			Ruimtelijke factoren		
+	<b>EIS</b>	Privacy	+	<b>EIS</b>	Uitzicht
+	<b>EIS</b>	Regie	+	<b>EIS</b>	Locatie
+	<b>EIS</b>	Wonen met senioren	+	<b>EIS</b>	Nieuwbouw
+	<b>EIS</b>	Ecologische visie	+	<b>EIS</b>	Levensloopbestendig
+	<b>EIS</b>	Wonen in een mix van leeftijden	+	<b>EIS</b>	Gedeelde voorzieningen
+	<b>EIS</b>	Wonen met senioren	+	<b>EIS</b>	Vrijtijdsvoorzieningen
			+	<b>EIS</b>	Gezamenlijke voorzieningen
			+	<b>EIS</b>	Voorzieningen (winkels, OV)

Afbeelding 6.1: De eisen van de vitale senior in een corporatiewoning die doorslaggevend zijn om te verhuizen

Niet alle EISEN kunnen worden behaald in één project. In de bevindingen is waar te nemen dat de senior de harde doorslaggevende EISEN, als deze deels of niet wordt ingevuld, invult als een WENS. Dit sluit dus niet aan op de literatuur.

Er zijn factoren (WENSEN) die geen doorslaggevende EIS zijn maar wel een positieve invloed hebben op de verhuisbaarheid. Dit zijn:

Sociale factoren		Financiële factoren	
+	<b>WENS</b>	"Ontmoeten"	
+	<b>WENS</b>	Samen wonen met bekende	
+	<b>WENS</b>	"Ontzorgen"	
Maatschappelijke factoren		Ruimtelijke factoren	
+	<b>WENS</b>	Participatie buurt	+ <b>WENS</b> Groen

Afbeelding 6.2: De wensen die als positief worden ervaren en van invloed zijn op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning

Er zijn EISEN en WENSEN welke worden genoemd in de literatuur maar die niet of deels worden ingevuld in de case studies. Dit zijn:

Sociale factoren		Financiële factoren	
+/-	<b>EIS</b>	Dichterbij familie/kleinkinderen	+/- <b>EIS</b> Betaalbaarheid
+/-	<b>EIS</b>	- Beschikbaarheid	
+/-	<b>EIS</b>	Veiligheid	
+/-	<b>WENS</b>	"Ontmoeten"	
-	<b>WENS</b>	"Ontzorgen"	
Maatschappelijke factoren		Ruimtelijke factoren	
+/-	<b>EIS</b>	Wooncoöperatie	+/- <b>EIS</b> Levensloopbestendig
+/-	<b>EIS</b>	Wonen met senioren	+/- <b>EIS</b> Aantal m2 woning
+/-	<b>EIS</b>	Privacy	+/- <b>EIS</b> Aantal m2 buitenruimte
+/-	<b>EIS</b>	Woongroep	+/- <b>EIS</b> Voorzieningen
+/-	<b>WENS</b>	- Participatie buurt	+/- <b>EIS</b> OV
			+/- <b>EIS</b> Uitzicht
			- <b>EIS</b> Levensloopbestendig
			+/- <b>WENS</b> - Zorgvoorzieningen
			- <b>WENS</b> Groen

Afbeelding 6.3: Overzicht van factoren die deels positieve of deels negatieve invloed hebben op de verhuisbaarheid van de vitale senior in een corporatiewoning

Uit dit onderzoek blijkt dat er enige nuancering is vereist rondom de situatie die de EISEN en WENSEN van de vitale senior schetst in de literatuur. In de literatuur wordt beschreven dat het ontbreken van factoren die een harde EIS zijn, zorgen voor een afname van de verhuisbaarheid van de senior. In de praktijk blijkt dat senioren bereid zijn tot het maken van trade off's. Dat wil zeggen dat zij ook kiezen voor de sociale huurwoning als niet aan alle EISEN wordt voldaan, maar hier wel voldoende WENSEN met een positieve uitwerking tegenover staan en deze de EISEN compenseren waaraan (deels) niet wordt voldaan.

Dit geeft aan dat ook de senior beseft dat het ideale project niet bestaat waar aan alle EISEN wordt voldaan. Door factoren als beschikbaarheid en betaalbaarheid van een woning is de senior bereid tot het doen van

concessies. Het is echter wel van groot belang om te zorgen voor voldoende compensatie met WENSEN indien er sprake is van het ontbreken van doorslaggevende EISEN, om zo de senior bereid te vinden om toch te verhuizen binnen het corporatie segment.

### 6.1.2 Verdiepingsvraag

*Waarom is een woningcorporatie niet in staat om groepen senioren te laten verhuizen naar geschikte sociale huurwoningen (waardoor de achter te laten woningen vrijkomen)?*

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen speelt een belangrijke rol in de verhuisbaarheid van de vitale senior. In de grote steden is er sprake van een groot woningtekort voor senioren maar ook voor andere doelgroepen. Dit wordt onder andere veroorzaakt door:

- Een tekort aan binnenstedelijke grondposities ten behoeve van nieuwbouw voor senioren welke de doorstroming in de woningmarkt kunnen bevorderen. Als deze grondposities wel aanwezig zijn dan is het dilemma voor welke doelgroepen deze dan moeten worden ontwikkeld.
- Van woningcorporaties is sinds 2015 de primaire taak het bouwen en beheren van woningen voor huurders met lage inkomens. Hierdoor kunnen er geen gemixte projecten in de sociale huur, middenhuur en/of koop door de woningcorporaties worden gerealiseerd. Deze beteugeling van de corporaties zorgt ervoor dat de financiële haalbaarheid voor het realiseren van sociale huurwoningen moeilijker is geworden waardoor de aantallen sociale huurwoningen teruglopen. Door de grenzen van passend toewijzen te verhogen en het toestaan van ontwikkeling voor middenhuur wordt uiteindelijk ook de doorstroming in de woningmarkt bevorderd. Tenslotte zijn de woningcorporaties bij uitstek de kennispartijen die in staat zijn om de tekorten in de sociale huurwoningen terug te brengen. Weliswaar zou dit wel moeten worden geschied binnen een door de overheid geformuleerd kader om misverstanden te voorkomen.
- De woningcorporaties moeten binnen de bestaande middelen keuzes maken om meerdere prioriteiten te faciliteren, zoals onder andere de verduurzaming van de woningvoorraad. Het geld kan maar één keer uitgegeven worden.
- Overheid en gemeenten moeten meer financiële ondersteuning bieden aan de woningcorporaties om sociale huurprojecten mogelijk te maken door bijvoorbeeld afschaffing van de verhuurdersheffing en extra stimuleringsbijdragen.
- In de ruimtelijke ordening moet de overheid in de ruimtelijke visies meer grondposities aanwijzen om de tekorten in de nieuwbouw terug te brengen zodat woningcorporaties op deze locaties sociale woningbouw programma's kunnen realiseren.
- Sloop/nieuwbouw in het binnenstedelijk gebied kan een oplossing zijn omdat de senior graag in de eigen omgeving wil blijven wonen. Dit lukt lang niet in alle gevallen omdat de kosten te hoog zijn en er weerstand is vanuit de huurders om te verhuizen. De woningcorporaties moeten voor tijdelijke overbruggingswoningen zorgen wat in de praktijk ook moeilijk uitvoerbaar is.

In de volgende alinea volgen de aanbevelingen naar aanleiding van het onderzoek.

## 6.2 Aanbevelingen

- De woonbeleving onder vitale senioren is de laatste jaren steeds belangrijker geworden. Om te zorgen dat sociale huurwoningen aan de EISEN en WENSEN van de vitale senior voldoen is het zinvol senioren vanaf het begin bij de ontwikkeling te betrekken. Dit wordt nu bij sociale huurwoningen nog niet gedaan. Bij projecten in een wooncoöperatie is dit een vereiste.
- De senior hecht veel waarde aan het 'ontmoeten' en hieraan moet in de te ontwikkelen projecten extra aandacht worden besteed. In de planvorming moeten brede galerijen en gangen en gezamenlijke ontmoetingsruimtes worden gerealiseerd.
- De verplichting van corporaties om in de rekenmethodiek de doorstroomwoning mee te nemen in de berekening voor de financiële haalbaarheid om zo deze middelen te kunnen gebruiken om invulling te geven aan de EISEN en WENSEN van de vitale senior. Vanuit de overheid moet voor deze invulling ook meer geld beschikbaar worden gesteld aan woningcorporaties.
- In de ruimtelijke ordening moet de overheid in de ruimtelijke visies meer grondposities aanwijzen om de tekorten in de nieuwbouw terug te brengen zodat woningcorporaties op deze locaties sociale woningbouw programma's kunnen realiseren.
- Daarbij moet de overheid de woningcorporaties in staat stellen om gemixte projecten te realiseren van sociale huur, middenhuur en/of koop.
- Er moet een oplossing gezocht worden voor de oudere migranten. Deze groep en andere senioren aan de onderkant van de sociale minima komen niet in aanmerking voor een groot deel van de sociale huurwoningen. Bij deze categorieën met de laagste inkomens waar dit niet lukt zou de overheid een financiële ondersteuning moeten geven.
- De vitale senior hecht veel waarde aan het feit dat hij terug kan vallen, als dat nodig is, op zorg die geleverd kan worden vanuit de wijk door zorginstellingen. Voorbeelden hiervan zijn terug te vinden in samenwerkingen tussen woningcorporaties en zorginstellingen zoals Cordaan, Evian en de Zorgcirkel. Ook Woonzorg Nederland richt zich op het toekomstige zorg vraagstuk. Overige woningcorporaties moeten hier ook pro actief op inspelen om aan deze EIS van de senior invulling te kunnen geven. Van belang hierbij is om ook specifiek aandacht te geven aan de zorg van de oudere migrant. Door de lagere inkomenspositie is de gezondheid van deze groep slechter. Hier moet vanuit zorginstellingen eerder op worden ingespeeld en zorg op maat worden geleverd. Dit zorgt op den duur voor een besparing in de zorgkosten.
- Meer collectieve woonvormen opstarten in een mix met jongeren. Door de diversiteit en de levendigheid in de samenstelling van de bewoners blijven senioren langer vitaal en zelfstandig. Dit geldt ook voor oudere migranten die graag willen samenwonen met gelijkgestemden uit dezelfde cultuur en/of religie. Dit kan in een collectieve woonvorm samen met de kinderen van migranten uit de 2e generatie. Deze zijn welvarender en hoger opgeleid dan de 1e generatie. Dit heeft een positieve invloed op de samenstelling van de woongroep, het woongebouw en de wijk. Op deze manier is familie ook dichterbij voor zorg als dat nodig is.
- Inzetten op minder ingewikkelde structuren in een collectieve woonvorm. Deelnemen in een wooncoöperatie kan ingewikkeld zijn voor senioren in de sociale huursector. Het nabuurschap en het creëren van het "wij-gevoel" moet centraal staan. Anders is een mix met middenhuur en/of koop wellicht een oplossing.



## Vastgoedconcept

Naar aanleiding van het literatuuronderzoek, de case studies, de bevindingen vanuit de praktijk, de analyse en de conclusies hiervan, is, mede op basis van de aanbevelingen, een vastgoedconcept opgesteld:

Het concept bestaat uit *directe* en *indirecte* factoren die voor marktpartijen als leidraad dienen bij het selecteren van locaties en de ontwikkeling van woningaanbod voor de vitale senior in het sociale huursegment. Dit concept moet worden aangeboden in een mix met middenhuur en/of koop waarbij de ontwikkelaar de juiste balans moet vinden en een selectie moet maken tussen de te realiseren haalbare EISEN en WENSEN. Het participeren van de toekomstige bewoners in bepaalde facetten van de ontwikkeling kan een belangrijke bijdrage leveren in het realiseren van een optimaal concept. Hierbij praten de bewoners onderling en met de ontwikkelaar, inhoudelijk met elkaar over het meest ideale te ontwikkelen project waarbij alle partijen in het concept ideeën kunnen aandragen. Tijdens het proces ontmoeten de partijen elkaar regelmatig en is er sprake van een gewenning, ook qua culturen en/of leefstijlen, waardoor er over en weer begrip is voor elkaars standpunten en uiteindelijk een goede community wordt gevormd.

Op grond van het onderzoek kan worden gesteld dat bij ontwikkeling in de grote steden van de Randstad niet alle EISEN en WENSEN van de vitale senior kunnen worden ingevuld. Er moet dan worden gekeken welke specifieke EISEN en WENSEN op de betreffende locatie kunnen worden ingevuld om toch de vitale senior te verleiden om naar deze locatie te verhuizen.

De doorslaggevende EISEN zijn opgenomen in afbeelding 5.1. Getracht moet worden om in het vastgoedconcept zoveel mogelijk van deze EISEN in te vullen. Waar dat niet lukt moet dat worden gecompenseerd met WENSEN (zie afbeelding 5.2 en 5.3).

Belangrijke elementen vanuit het onderzoek die in een succesvol vastgoedconcept als waardevol worden meegewogen door de vitale senior om te verhuizen zijn de *directe* en de *indirecte* elementen:

### **Directe elementen:**

In geval van nieuwbouw:

- Verbondenheid waarborgen in een woongebouw (maximaal 60-80 woningen).
- Gezamenlijke voorzieningen op de daken te realiseren (dak terras, daktuin).
- Brede gangen in het gebouw of uitgebouwde galerijen om elkaar te '*ontmoeten*'
- Gemeenschappelijke ruimten: afhankelijk per project (minimaal 40m<sup>2</sup>)
- Gemeenschappelijke tuin om elkaar te '*ontmoeten*' en voor sociale contacten: afmeting is afhankelijk van het aantal woningen in het project.
- De woning moet levensloopbestendig zijn.
- Mogelijkheden om 3- kamerwoningen te realiseren met een woonoppervlakte van 60-80 m<sup>2</sup>. Oudere migranten kiezen voor een grotere woning vanuit cultuur en religie overwegingen.
- Een eigen buitenruimte (balkon, terras of tuin) waarbij moet worden gestreefd naar een minimale oppervlakte van 15m<sup>2</sup>. Ouderen migranten geven de voorkeur aan een tuin op de begane grond.

### **Indirecte elementen:**

- Betaalbaarheid: De ontwikkelaar moet zich richten op een mix van sociale huur, middenhuur en/of koop. Hiermee is het mogelijk een sluitende exploitatie te verkrijgen en daardoor ook de financiële ruimte te vinden in de exploitatie om de EISEN en de WENSEN van de senioren te kunnen realiseren in de sociale huurwoningen en te streven naar een betaalbare woning voor deze grote doelgroep.

- Zorgvoorzieningen: De ontwikkelaar moet streven naar een samenwerking met zorginstellingen die in de omgeving van het project aanwezig zijn. Samen moeten er afspraken worden gemaakt voor reguliere zorg en zorg op maat die op verzoek geleverd kan worden in de woning. Ook moet meer gekeken worden naar de specifieke zorgvraag van de oudere migrant. De ontwikkelaar kan hierop aanhaken.
- Indien de mogelijkheden zich voor doen kan de ontwikkelaar zich richten op specifieke woonvormen of een combinatie hiervan, omdat hier vanuit de markt wel vraag naar is. Een collectieve woonvorm biedt vele voordelen om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen. Een collectieve woonvorm is beter toe te passen in een mix tussen sociaal, middenhuur en/of koop. Deze mix is tevens goed voor de wijk. Door een samenstelling van jongeren en ouderen binnen de collectieve woonvorm kunnen senioren langer zelfstandig wonen. Tenslotte moet de collectieve woonvorm niet te ingewikkeld zijn. Er kan worden gezocht naar andere vormen om het “wij gevoel” te creëren.

## 6.3 Reflectie

### 6.3.1 Reflectie op het onderzoek

Dit onderzoek komt voort uit de actualiteiten in de woningmarkt en de grote vraag naar woningen voor senioren in het corporatiesegment. Voor het onderzoek is een literatuurstudie gedaan en daarnaast 4 case studies aan de hand van semi-gestructureerde interviews met 3-5 respondenten per project en een (mini)enquête. Deze onderzoeksmethoden hebben een grote verzameling aan data opgeleverd met veel bruikbare informatie. Het is zeer arbeidsintensief geweest om alle informatie te ordenen en te verwerken.

Door de gebruikte methoden zijn de projecten vanuit meerdere kanten bekeken (*triangulatie*) waardoor de betrouwbaarheid en de generaliseerbaarheid van het onderzoek is toegenomen. Dit blijkt ook uit de herkenbaarheid in de bevindingen die gedurende het verloop van het onderzoek zijn vastgesteld (*iteratief proces*) en de theoretische verzadiging die uiteindelijk is opgetreden (*saturatie*).

Door de hoeveelheid aan beschikbare literatuur is gekozen voor de methode van *deductief coderen*. Tijdens het onderzoek ben ik open blijven staan voor nieuwe inzichten in relatie tot de opgestelde criteria vanuit de literatuur die is aangehouden voor het coderen. Dit is gelukt en daarom is de deductieve coderingswijze dan ook de juiste geweest, mede gezien de hoeveelheid aan informatie uit de transcripten, om alle bevindingen in Atlas.ti te segmenten, structuren en te analyseren.

Door het grote tekort aan woonaanbod voor senioren is het best lastig geweest om projecten in de corporatiesector te selecteren voor de onderzoekseenheid die voldoen aan de gestelde uitgangspunten van locatie (in de stad) en omvang (80-120 wooneenheden). In de projecten die uiteindelijk in de onderzoekseenheid zijn opgenomen blijkt een behoorlijke atypische doelgroep te wonen ten opzichte van de gemiddelde bewoner van een corporatiewoning (hoger opgeleid, meer inkomen, blank). De woonwensen en -behoeften zijn wel representatief alleen komen de senioren uit de onderzochte projecten niet helemaal overeen met het landelijke beeld. Buiten de grote steden van de Randstad zie je dezelfde woonwensen en -behoeften terug. Daar is makkelijker invulling aan te geven omdat daar meer ruimte (grond) voor handen is.

Een belangrijke groep die ook woonachtig is in een corporatiewoning in een van de grote steden van de Randstad zijn de oudere migranten. Er is meer onderzoek nodig naar het woningaanbod voor de oudere migranten aan de onderkant van de sociale minima. Deze groep wil vanuit cultuur en religie overwegingen een grotere woning. Bij deze groepen met de laagste inkomens zou de overheid een financiële ondersteuning moeten aanreiken om meer invulling te kunnen geven aan de gevraagde EISEN en WENSEN in de sociale huurwoning van deze groep.

Het zal altijd goed zijn om een mix te maken van sociale huur, middenhuur en koop in alle wijken van de stad. In een aantal achterstandswijken is de situatie dermate verslechterd dat het heel moeilijk is om ontwikkelaars te bewegen om hier te investeren. Het is meer de taak van de woningcorporatie om te investeren in achterstandswijken en daar een woningmix te realiseren. Een mix van sociale huur, middenhuur en/of koop zou daar positief aan bijdragen aan de leefbaarheid van de wijk. Het grote woningtekort in de grote steden van de Randstad kan er voor zorgdragen dat senioren sneller genegen zijn om te kiezen voor een beschikbare woning, al ligt deze in een mindere wijk.

### 6.3.2 Persoonlijke reflectie

Het schrijven van dit onderzoeksrapport heeft van mij de nodige inspanning gevraagd. Het hele onderzoek en het proces erom heen is voor mij ontzettend leerzaam geweest. Ik heb geleerd hoe een onderzoek het beste kan worden aangepakt qua structuur en rapportage waar ik in de toekomst in mijn werk als projectontwikkelaar zeker profijt van zal hebben. Het heeft, mede ook door Covid 19, even geduurd om mijn onderzoek af te ronden maar ik ben wel tevreden en blij met het resultaat.

Voor de case studies heb ik gekozen voor semi-gestructureerde interviews om meer informatie te kunnen achterhalen bij de respondenten. Doordat mijn onderzoek precies heeft plaatsgevonden in de Covid 19 periode, zijn helaas vrijwel geen face-to-face gesprekken gevoerd. Het contact met de respondenten is via Teams of telefonisch toch wel onpersoonlijker en het is minder eenvoudig om relevante informatie te verkrijgen wat van invloed kan zijn op de onderzoeksresultaten.

Ook heb ik ondervonden dat het vanuit de AVG wetgeving (Algemene Verordening Gegevensbescherming) niet eenvoudig was om aan informatie van bewoners te komen vanuit projectontwikkelaars en woningcorporaties. Het heeft mij veel tijd gekost om de juiste contacten te vinden om toch aan de benodigde informatie te komen maar gelukkig is het uiteindelijk wel gelukt.

Voor mijn werk als projectontwikkelaar bij KBK Bouwgroep heeft het onderzoek veel waardevolle informatie opgeleverd en gezorgd voor een verbetering van mijn kennis in het corporatie segment. Het was heel fijn dat alle partijen met mij in gesprek wilden over dit onderzoek en mij van informatie wilden voorzien. Mijn onderzoek heeft voor veel nieuwe contacten gezorgd die ik graag in stand wil houden.

# Bibliografie

---

- Aedes (2020, 12 november).** *20 miljoen voor passende woningen voor ouderen.* Geraadpleegd op 28 mei via <https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/wonen-en-zorg/20-miljoen-voor-passende-woningen-voor-ouderen.html>
- Altman, I. (1975).** *The Environment and Social Behavior.* Belmont, California: Wadsworth Publishing Company
- AM (2021).** *Stadsveteranen.* Geraadpleegd op 1 mei via <https://www.am.nl/>
- Autoriteit woningcorporaties (2020).** *Staat van de Corporatie sector.* Den Haag: Inspectie Leefomgeving en Transport.
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Goede, de M., Peters, V. & Velden, van der T. (2013).** *Basisboek kwalitatief onderzoek. Handboek voor het opzetten en uitvoeren van kwalitatief onderzoek.* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers (derde druk).
- Baarda, B., Bakker, E., Fischer, T., Julsing, M., Vianen, van R. & Hulst, van der M. (2017).** *Basisboek Methoden en Technieken. Kwantitatief praktijkgericht onderzoek op wetenschappelijke basis.* Groningen/Houten: Noordhoff Uitgevers (zesde druk).
- Besselink, H (2017).** *Project info: Blok 1ab – Zeeburgereiland te Amsterdam.* LinkedIn. Geraadpleegd op 26 juni 2021 via "Herald Besselink" | Search | LinkedIn
- Bisschop, P., Dragt, W., Ginkel, van J., Lupi T. & Triest, van N. (2017).** *Aan de slag met de serviceflat in Nederland. Adviezen voor vernieuwing op het gebied van zorg, woon-service concept en financiering van transformatie.* Den Haag: Platform 31.
- Blijie, B., Gopal, K., Steijvers, R. & Stuart-Fox, M. (2021).** *Monitor Ouderenhuisvesting 2020.* Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijkrelaties. Delft: ABF Research.
- Bluemink, B., Klaveren, van S. & Ruiters, de G., (2021).** *Doorstroming stimuleren van senioren op de woningmarkt. Quicksan van tien praktijkvoorbeelden.* Den Haag: Platform 31.
- Bochove, van M., Rusinovic, K. & Sande, van de J. (2019).** *Collectieve woonvormen voor ouderen. Een urgente opgave voor urban governance.* Den Haag: Erasmus School of Health Policy & Management/ De Haagse Hogeschool.
- Boom, de J., Seidler, Y. & Weltevrede, A.M. (2013).** *Transnationaal wonen onder oudere migranten. Een inventariserend onderzoek naar pendelgedrag en nieuwe bijpassende woonvormen.* Den Haag: Platform 31.
- Bos, P., Machielse, A., Thoolen, E. & Vaart, van der P. (2017).** *Experiment Vitale woongemeenschappen. Onderzoeksrapport.* Platform 31. Den Haag.
- Bouwman-Notenboom, J. en El Fakire, F (2015).** *Gezondheid van oudere migranten in de vier grote steden. Factsheet Gezondheidsenquête volwassenen en ouderen G4.* GGD Amsterdam. Geraadpleegd op 30 juli 2021 via [https://www.volksgezondheidsmonitor.nl/upload/publicaties\\_pdf/169\\_100\\_De\\_gezondheid\\_van\\_oudere\\_migranten\\_in\\_de\\_vier\\_grote\\_steden\\_def-1.pdf](https://www.volksgezondheidsmonitor.nl/upload/publicaties_pdf/169_100_De_gezondheid_van_oudere_migranten_in_de_vier_grote_steden_def-1.pdf)
- Bui (2011).** *Kleurrijke vergrijzing, een onderzoek naar de woonwensen van de huidige en toekomstige oudere migranten in Nederland.* Master thesis Real Estate Management & Development. Eindhoven: University of Technology.
- Camp, P. (2017).** *Wonen in de 21e eeuw. Naar een hedendaags Utopia. Collectieve woonvormen in Nederland en België.* Den Haag/Leuven: Acco
- Camu, K. (2021).** *Amsterdam akkoord: coöptatie toegestaan bij 'de Stadsveteraan'.* Vastgoedjournaal. Geraadpleegd op 4 april 2021 via <https://vastgoedjournaal.nl/news/49735/amsterdam-akkoord-cooptatie-toegestaan-bij-de-stadsveteraan>
- CBS Stateline (2020a).** *CBS: Gezonde levensverwachting; onderwijsniveau; 2011/2014 – 2015/2018.* Geraadpleegd op 10 mei 2021 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/cijfers/detail/83780NED?dl=23CD9>
- CBS Statline (2020b).** *CBS: Overledenen, belangrijke doodsoorzaken (korte lijst), leeftijd, geslacht (2019).* Geraadpleegd op 22 mei 2021 via [https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/7052\\_95/table](https://opendata.cbs.nl/#/CBS/nl/dataset/7052_95/table)
- CBS Stateline (2020c).** *CBS: Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio.* Geraadpleegd op 24 april 2021 via <https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/82900NED/table?fromstatweb>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2019a).** *CBS: Minder verhuizingen in 2018.* Geraadpleegd op 1 augustus 2021 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2019/09/minder-verhuizingen-in-2018>

- Centraal Bureau voor de Statistiek (2019b).** *CBS: Welzijn en zorg 2019. Geld en gezondheid in de 3e levensfase.* Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2020a).** *CBS: 55-plussers liefst zo lang mogelijk in eigen woning.* Geraadpleegd op 21 april 2021 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/14/55-plussers-liefst-zo-lang-mogelijk-in-eigen-woning>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2020b).** *CBS: 55-plussers over hun (toekomstige) woning.* Geraadpleegd op 11 mei 2021 via: <https://www.cbs.nl/nl-nl/longread/statistische-trends/2020/55-plussers-over-hun--toekomstige---woning/1-inleiding>
- Centraal Bureau voor de Statistiek (2021).** *CBS: bevolkingspiramide.* Geraadpleegd op 11 mei 2021 via <https://www.cbs.nl/nl-nl/visualisaties/dashboard-bevolking/bevolkingspiramide>.
- Centrum Groepswonen (2021).** *Advies aan de gemeente Den Haag. Kansen voor collectieve woonvormen in Den Haag.* Den Haag: Stijlvol Ouder/Centrum Groepswonen.
- Centrum Groepswonen (2021a).** *Informatie, advies, ontwikkeling.* Geraadpleegd op 25 mei 2021 via <https://www.centrumgroepswonen.nl/>
- Centrum Groepswonen (2021b): Anna Paulowna:** Geraadpleegd via op 10 juni 2021 via <https://www.centrumgroepswonen.nl/anna-paulowna.html>
- Claus, S. (2020).** *De discriminatie van 70-plussers neemt toe. 'Het voelt als straf'.* Geraadpleegd op 16 juni via <https://www.trouw.nl/nieuws/de-discriminatie-van-70-plussers-neemt-toe-het-voelt-als-straf-bc9e3c3d/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F>
- Commissie-Van Bochove (2018).** *Evaluatie herziene Woningwet. Kansen en belemmeringen voor de maatschappelijke opgave van woningcorporaties.* Den Haag: Aedes.
- Coöperatieve vereniging bewoners Akropolistoren (2021).** Geraadpleegd op 26 juni 2021 via <https://www.de-akropolistoren.nl/cvb>
- Corporate Survey (2018).** *Woonzorg-vastgoed belangrijke maar complexe taak woningcorporaties.* 2018 kwartaal 4. Finance Ideas. Geraadpleegd op 15 augustus 2021 via <https://finance-ideas.nl/wp-content/uploads/2018/10/corporatie-survey-2018-iv.pdf>
- Daalhuizen, F., Groot, C. de & Kam, G. de (2019).** *Langer zelfstandig wonen in een geschikte woonomgeving.* Project Langer Zelfstandig Wonen van Ouderen. Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Daalhuizen, F., Dam, F. van, Groot, C. de, Staak, M. van der, & Schilder, F (2019a).** *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd. Verkenning van knelpunten en handelingsperspectieven in beleid en praktijk.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Dam, F. van, Daalhuizen, F., Groot, C., Middelkoop, M. van & Peeters, P., (2013).** *Vergrijzing en ruimte: gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- De Alliantie (2017).** *Wonen op Zeeburgereiland De Akropolis toren.* Hilversum. Geraadpleegd via op 11 mei 2021 brochure-akropolistoren-zeeburgereiland-site.pdf (de-alliantie.nl)
- De Alliantie (2021).** *Jaarbericht 2020.* Geraadpleegd op 1 juli 2021 via: 210521\_all\_jaarbericht2020\_a4\_rgb\_def.pdf (de-alliantie.nl)
- Deeg, D.J.H. (2017).** *Langer zelfstandig. Ouder worden met hulpbronnen, ondersteuning en zorg.* Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau, 2017 (3).
- De Waterspin (2021).** Geraadpleegd op 5 mei 2021 via <https://www.dewaterspin.nl>
- Diepstraten, P., Heida, J-P., Majoor, M., Ponds, R. & Son, van M. (2020, oktober).** *Waar moeten opa en oma wonen? Gemeentelijke woonvisies en handelingsperspectieven onderzocht.* SIRM. Finance Ideas. Geraadpleegd op 11 juli 2021 via <https://finance-ideas.nl/wp-content/uploads/2020/10/sirm-finance-ideas-waar-moeten-opa-en-oma-wonen-.pdf>
- Dignum, K. (2020).** *Dynamiek en verhuiscriteria in Amsterdam.* Amsterdam: Gemeente Amsterdam, Wonen. Amsterdam.
- Drijvers, L., Steeg, van D. (2020).** *'Vitale ouderen vinden elkaar in project Stadsveteraan Amstelkwartier'.* Vastgoedjournaal. Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://vastgoedjournaal.nl/news/47959/vitale-ouderen-vinden-elkaar-in-project-stadsveteraan-amstelkwartier>
- Facebook (2021, 5 juli).** *CuliCafé De Ontmoeting (2021). De Friese Vlaak te Volendam.* Geraadpleegd via <https://m.facebook.com/CuliCaf%C3%A9-De-Ontmoeting-180161410298159/>

- Gemeente Amsterdam (2020, juli).** *Intentieverklaring Zelfstandig geclusterd wonen voor ouderen in Amsterdam 2020-2025.* Amsterdam. Geraadpleegd op 25 juni 2021 via [file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/intentieverklaring\\_ouderenwoningen%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/intentieverklaring_ouderenwoningen%20(1).pdf)
- Gemeente Amsterdam (2021).** *Subsidie Verhuisregeling Van Groot naar Beter.* Geraadpleegd op 29 juli 2021 via [https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5B554E4B-AF24-48C8-9351-A4EAACA54395%7D#case\\_%7BCAA49021-357A-44BB-8B1A-55002B439798%7D](https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?productid=%7B5B554E4B-AF24-48C8-9351-A4EAACA54395%7D#case_%7BCAA49021-357A-44BB-8B1A-55002B439798%7D)
- Gemeente Den Haag (2021).** *Doorstroompremie aanvragen.* Geraadpleegd op 29 juli 2021 via <https://www.denhaag.nl/nl/subsidies/subsidies-wonen-en-bouwen/doorstroompremie-aanvragen.htm>
- Ge Riviera (2015, 30 augustus).** *Amsterdam Metro Spaklerweg.* Geraadpleegd op 16 augustus 2021 via <https://www.flickr.com/photos/132947002@N02/21015176471>
- Groenemeijer, L., Gopal, K., Leeuwen, van G. & Omtzigt, D. (2020).** *Vooruitzichten bevolking huishoudens en woningmarkt. Prognose en Scenario's 2020-2035.* Ministerie van BZK / DG BRW. ABF Research. Delft. Geraadpleegd op 26 april 2021 via [https://primos.abfresearch.nl/jive?presel\\_code=bev\\_abs](https://primos.abfresearch.nl/jive?presel_code=bev_abs)
- Groenewegen, P.P., Maas, J., Spreeuwenberg, P., Verheij, R.A. & Vries, de S. (2006).** *Green space, urbanity, and health: how strong is the relation?. Journal of epidemiology and community health, 60(7), 587-592.* Utrecht: NIVIL.
- Groepswonen door Ouderen (2021).** *Anna Paulowna.* Geraadpleegd op 1 juni 2021 via <https://gdo-den Haag.nl/anna-paulowna/>
- Groot, C. de, Dam, van C.F. & Daalhuizen (2013).** *Vergrijzing en Woningmarkt.* Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Haag Wonen (2021).** Geraadpleegd op 1 juni 2021 via <https://haagwonen.nl/overhaagwonen>
- Haag Wonen (2021).** *Type 4 - 3 kamerwoning, 2e bouwlaag. Anna Paulownastraat 22 d.* Den Haag: Haag Wonen.
- Ham, V., Heussen, D., Ulden, V. (2015).** *De stoep: ontmoetingen tussen huis en straat.* Rotterdam: NAI Uitgevers.
- Harkes, D. & Witter, Y. (2021).** *Ouderen, wonen en covid-19: meer woonkwaliteit nodig.* ZorgSaamwonen. Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/ouderen-wonen-en-covid-19-meer-woonkwaliteit-nodig>
- Heegde, H. ter & Vrieler, A (red.) (2021).** *Woningmarkt in zicht. Blijven of een volgende stap? Een onderzoek naar de verhuis- en woonwensen van actieve en vitale ouderen.* Utrecht: AM
- Heijde, van der P (2021, 3 februari).** *Waarom wijk- en stadsdeelcentra aantrekkelijk zijn voor ouderenwoningen.* Bureau Stedelijke Planning. Vastgoedmarkt. Geraadpleegd op 6 februari 2021 via <https://www.vastgoedmarkt.nl/overhaagwonen>
- Heren 5 (2020, 18 december).** *Thuis in de Stad. Afbeelding 468-Amstelveteranen-1,3 en7 en afbeelding 201203-Amstelveterana-01.* Geraadpleegd op 14 juli 2021 via <https://heren5.eu/thuis-in-de-stad/>
- Hooimeijer, P., Clark, W., Dieleman, F. (1986).** *'Households in the reduction stage: Implications for the Netherlands housing market'.* Housing studies 1: 195-209. Geraadpleegd op 26 april 2021 via [file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/Ho\\_1988\\_residentialmobility.pdf](file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/Ho_1988_residentialmobility.pdf)
- Hooimeijer, P. (2007).** *Dynamiek in de derde leeftijd. De consequenties voor het woonbeleid.* Den Haag: Ministerie van VROM. Geraadpleegd op 24 april 2021 via <https://docplayer.nl/3065542-Dynamiek-in-de-derde-leeftijd.html>
- Huff, J. & Clark, W. (1978).** *'Cumulative stress and cumulative inertia: a behavioral model of the decision to move'.* Environment and Planning A 10: 1101-1119
- Kanne, P. & Timmer, D. (2019).** *De Yep van tegenwoordig: De toekomst van Nieuwe Ouderen. Onderzoek onder 55-75-jarigen in opdracht van Trouw.* Amsterdam: I&O Research.
- Kessel, van E. & Zeelenberg, S. (2014).** *Senioren in beweging. Handreiking voor de doorstroming van senioren.* Den Haag: Platform 31.
- Kulberg, J. & Ras, M. (2018).** *De sociale staat van Nederland 2018. Wonen.* Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau. Geraadpleegd op 24 april 2021 via <https://digitaal.scp.nl/ssn2018/wonen/>
- Lier, van R. (2012, 30 mei).** *GVB, lijn 37, Insulindeweg/Molukkenstraat.* Geraadpleegd op 16 augustus 2021 via <http://www.traminfo.nl/lijn37.html>
- Liesker, B. & Delisse, M. (2016).** *'Stadsveteranen' een onderzoek naar verhalen over gelukkig oud worden in de stad.* Amsterdam: Heren 5 architecten.

- Mantingh, I., Duivenvoorden, A., Klapwijk, J. & Krabbendam, P. (2021).** *Ontwerp voor ontmoeten. Hoe de gebouwde omgeving kan uitnodigen tot contact.* Den Haag: Platform 31.
- Market Response (2020).** *Het nieuwe grijs is kleurrijker dan ooit. Toevoeging t.b.v. Trendrapport/november 2020.* Trend monitor Wonen en Welzijn Levensloopbestendigheid & zelfredzaamheid. Utrecht: Market Response
- Marlies Rohmer architecten (2021).** *Kleine ontmoetingen in de openbare ruimte. Het gebruik van de stoep als drempelzone.* Geraadpleegd op 12 juli 2021 via <https://zijdekwartier.nl/kleine-ontmoetingen-in-de-openbare-ruimte/>
- Maslow, A.H. (1943).** *A Theory of Human Motivation, Psychological Review 50(4):* pagina 370-396
- Maso, I. en Smaling, A. (2004).** *Kwalitatief onderzoek: praktijk en theorie.* Pagina 33. Amsterdam: Boom uitgeverij Amsterdam.
- Meer, van der M. (2006).** *Gezond ouder worden in de diverse sociaal ruimtelijke contexten.* KNAG//FMG Utrecht/Den Haag: UvA
- Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2018).** *Ruimte voor Wonen.* De resultaten van het WoonOnderzoek Nederland 2018. WoOn, 2018. Den Haag.
- Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2020).** *Opgaven en middelen corporatiesector. Hoofdrapport.* Den Haag: Rijksoverheid.
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn & Sport (2018).** *Programma Langer Thuis.* Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn & Sport. Geraadpleegd op 14 april via [file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/programma-langer-thuis%20\(4\).pdf](file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/programma-langer-thuis%20(4).pdf)
- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn & Sport (2020).** *Oud en zelfstandig in 2030. Aangepast REISadvies. Advies van de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen.* Den Haag: Rijksoverheid
- Nisanga (2021).** *Stock Photo – Train departing from Amstel station in Amsterdam. Image 80897658.* Geraadpleegd op 16 augustus 2021 via [https://www.123rf.com/photo\\_80897658\\_train-departing-from-amstel-station-in-amsterdam-the-netherlands.html](https://www.123rf.com/photo_80897658_train-departing-from-amstel-station-in-amsterdam-the-netherlands.html)
- NUL 20. Wonen en bouwen in de Metropoolregio Amsterdam (2021, 17 maart).** *Ontwikkeling andere woonvormen voor senioren komt in nieuwe fase. Collectieve woonconcepten voor senioren.* Geraadpleegd op 17 mei 2021 via <https://www.nul20.nl/dossiers/collectieve-woonconcepten-voor-senioren>
- OpenStreetMap (2021).** Geraadpleegd op 16 augustus 2021 via <https://www.openstreetmap.org/>
- Ouderenmonitor (2020).** *De positie van Haagse senioren in kaart gebracht.* Den Haag: Gemeente Den Haag Dienst Onderwijs, Cultuur en Welzijn.
- Ossokina, I. & Arentze, T. (2020).** *Met big data inspelen op woonwensen en woongedrag van ouderen: praktische inzichten voor ontwerp en beleid.* Netspar Industry Series. Design Paper 159. 2020.
- Penninx, K. & Royers, T. (2007).** *Werken aan een uitnodigende leefomgeving voor ouderen, een handreiking voor welzijn ouderen.* Utrecht: Vilans, Kenniscentrum voor langdurende zorg.
- Penninx, P., Witter, Y. (2017).** *Woondromen 55+. Inspiratie- en doeboek gemeenschappelijk wonen voor 55-plussers.* Amersfoort: ActivAge.
- Pettigrew, T.F. (1998).** *Intergroup Contact Theory. Annual Review Psychology, 49, 65-85.* California, Santa Cruz: University of California, Department of Psychology. Geraadpleegd op 5 mei via <https://www.annualreviews.org/doi/abs/10.1146/annurev.psych.49.1.65>
- Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (2020).** *De derde levensfase: het geschenk van de eeuw.* Den Haag: Raad voor Volkshuisvesting en Samenleving.
- Robson, C., McCartan, K (1993).** *Real World Research.* Fourth Edition. Reprinted January 2017. Chichester, West Sussex, United Kingdom: John Wiley & Sons Ltd, 2016.
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (2021).** *Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ).* Geraadpleegd op 4 mei 2021 via <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz>
- Rijksoverheid (2021a).** *Aansluiting woningcorporaties op ontwikkelingen woningmarkt.* Geraadpleegd op 13 juli 2021 via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-verhuren/aansluiting-woningcorporaties-op-ontwikkelingen-woningmarkt>
- Rijksoverheid (2021b).** *Langer Thuis.* Geraadpleegd op 16 april via <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/langer-zelfstandig-wonen>

- Rijkoverheid (2021c).** *Database Ouderenhuisvesting. Op basis van het CBS Microdata.* Database geraadpleegd via <https://55plus.datawonen.nl/jive>
- Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (2018).** *RIVM: Volksgezondheid Toekomst Verkenning 2018. Een gezond vooruitzicht. Synthese.* Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Geraadpleegd op 27 april via <https://www.rivm.nl/bibliotheek/rapporten/2018-0030.pdf>
- Schellekens, E. (2010).** *Samenvatting 'Wat beweegt ouderen op de woningmarkt?'* Houten: Laagland Advies. Houten. Geraadpleegd op 3 mei 2021 via <https://docplayer.nl/17918156-Wat-beweegt-ouderen-op-de-woningmarkt.html>
- Spierings, T.G.M. (2014).** *De Wenselijke Schaal. Fysieke schaalgrootte en sociale kwaliteit van wonen in woonzorgcomplexen.* Nijmegen: Radboud Universiteit.
- Stadsveteraan in het Amstelkwartier (2021).** Geraadpleegd op 4 april 2021 via <https://stadsveteraan.nl/nl/>
- Stichting Woningbedrijf Den Haag Zuid Oost (1997).** *Bewoners Initiatief De Waterspin. Gebouw ontwerpen.* Puttershoek: Kanters
- Stijlvol Ouder (2015).** *Hoe willen senioren wonen in Den Haag? Samenvatting onderzoeksrapport 25 november 2015.* Rotterdam: USP Marketing Consultancy.
- Straaten, van B., Triest, van N. en Eeden, van L. (2020).** *Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond? Lessen van tien initiatiefnemers.* Den Haag: Platform 31.
- Studioninedots (2021).** *Akropolis / de Generaal.* Geraadpleegd op 26 juni 2021 via <https://studioninedots.nl/project/akropolis-de-generaal/>
- Verschuren, P & Doorewaard, J. (2021).** *Het ontwerpen van een onderzoek.* Amsterdam: Boom Lemma Uitgevers, p. 177 – 188 (zesde druk).
- Vestia (2021).** *2020 in beeld.* Geraadpleegd op 6 juli via [https://www.vestia.nl/Media/dd8affd8-fed1-4283-8f9f-14eb44c512df/original/vestia\\_jaarverslag-2020-in-beeld.pdf](https://www.vestia.nl/Media/dd8affd8-fed1-4283-8f9f-14eb44c512df/original/vestia_jaarverslag-2020-in-beeld.pdf)
- Wieringen, van J. (2014).** *Wie zorgt voor oudere migranten? De rol van mantelzorgers, sleutelfiguren, professionals, gemeenten en ouderen zelf.* Utrecht: Pharos-UMCU/NUZO-AMC.
- Wiki (2021).** *Tramlijn 26 Amsterdam, Centraal Station-IJburg. Afbeelding Lijn 26.* Geraadpleegd op 16 augustus 2021 via [https://wiki.ovinnederland.nl/wiki/Lijn\\_26\\_Amsterdam,\\_Centraal\\_Station\\_-\\_IJburg](https://wiki.ovinnederland.nl/wiki/Lijn_26_Amsterdam,_Centraal_Station_-_IJburg)
- Witter, Y. & Fokkema, T (2018).** *Huisvesting en zorg voor oudere migranten in Nederland.* Demos Jaargang 34 nummer 6 (p. 1-6). Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut.
- WoningNet.nl Stadsregio Amsterdam (2021).** *Van hoog naar laag.* Geraadpleegd op 29 juli 2021 via <https://www.woningnetregioamsterdam.nl/nl-NL/Paginas/HoogLaag>
- Woonsaem.nl.** *Over oudere migranten in Amsterdam.* CAB. Geraadpleegd op 30 juli 2021 via Factsheet CABO juni 2015 (1).pdf
- !Woon. Thuis in de stad (2021).** Geraadpleegd op 23 april via <https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/wooncooperatie/verschillende-juridische-vormen/>
- Woonzorg Nederland (2020).** *Innoveren in seniorenhuisvesting 'Samen op zoek naar nieuwe formules'.* Geraadpleegd op 24 april via [file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/WoonzorgNL\\_formules\\_def2020%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/a.kramer/Downloads/WoonzorgNL_formules_def2020%20(2).pdf)
- Worldpress.com (2014, 5 november).** *Levensfases.* Geraadpleegd op 12 juli 2021 via <https://levensfases.wordpress.com/>



# Interview vragen woningcorporatie

---

- Voorstellen
- Uitleg onderzoek (probleemstelling en doel)
- Opbouw van het interview aangeven
- Vraag: Bent u akkoord met het opnemen van het interview?
- Vraag: Mag ik uw naam noemen in mijn onderzoek?
- Vraag: Heeft u vooraf nog vragen of zijn er dingen niet duidelijk?

De bijbehorende vraagstelling en de deelvragen bij deze probleemstelling worden in de volgende paragraaf beschreven.

## Interview vragen:

- Was in het voortraject van de ontwikkeling deze locatie aangewezen voor seniorenhuisvesting?
- Zo ja, hoe is hier op ingespeeld door de WC?
- Hoe richt de WC zich in de huidige markt op seniorenhuisvesting?
- Worden er woonwensen en – behoeften van senioren in beeld gebracht?
- Wat trekt senioren aan in het project?
- Welke ruimtelijke en maatschappelijke factoren?
- Wat is de mening van de WC over de vorming van woongroepen/wooncoöperaties?
- Hoe ervaart men de samenwerking?
- Hoe gaat de WC om met de huurverhogingsproblematiek?
- Is er een samenwerking met zorgpartijen aanwezig?
  - Ja: welke samenwerkingen met welke partijen?
  - Nee: waarom niet?
- Waren er nog aanvullende wensen en behoeften voor de woning en de woonomgeving vanuit de senior die eerst niet in het project waren opgenomen?
- Wat zijn de succes – en faalfactoren van het project?
- Welke verbeteringen zouden volgens u nog kunnen worden gedaan in het project?
- Was het project financieel haalbaar?
- Hoe kijkt u aan tegen de financiële haalbaarheid van dergelijke seniorenprojecten in de huidige markt?
  - Woningmix: alleen sociaal? sociaal en middenhuur? Of andere?
  - Combinatie met gezamenlijke ruimtes? En de financiering hiervan?
  - Zorgfunctie mix? Met welke partijen is het waardevol om een samenwerking aan te gaan?
- Bij woningcorporaties bestaat de woningvoorraad uit een groot aandeel bestaande woningen die verouderd zijn en die geschikt moeten worden gemaakt voor senioren en hier moet ook nog een verduurzamingslag plaatsvinden. Waarom wordt dit nog maar beperkt gedaan?
- Wat zijn de grootste problemen/belemmeringen waar de WC tegenaan loopt?
- In het kader van doorstroming binnen de woningvoorraad: Is de huurexploitatie gekoppeld aan één project of wordt er door de WC over het “hele project” heen gekeken? Stel er wordt nieuwbouw gerealiseerd voor de senior. Worden de geldstromen van de nieuwe woning van de senior en de doorstroomwoning als 2 objecten gekoppeld aan elkaar (als 1 project) plus de geldstroom van verduurzaming? Hoe kijkt u hier tegenaan?

**Einde interview:**

- Vraag: Heeft u nog aanvullingen of opmerkingen?
- Ontzettend bedankt voor uw tijd en deelname aan dit interview.
- Binnen 2 weken wordt een samenvatting toegestuurd van het interview.

## Interview vragen ontwikkelaar

---

- Voorstellen
- Uitleg onderzoek (probleemstelling en doel)
- Opbouw van het interview aangeven
- Vraag: Bent u akkoord met het opnemen van het interview?
- Vraag: Mag ik uw naam noemen in mijn onderzoek?
- Vraag: Heeft u vooraf nog vragen of zijn er dingen niet duidelijk?

### Interview vragen:

#### Woonwensen en - behoeften van de woning en de woonomgeving

- Wat trekt senioren aan in dit project?
- Hoe zijn de woonwensen en - behoeften in beeld gebracht?
- Bij verhuizen spelen sociale factoren een grote rol (in eigen buurt blijven, de stap nemen 'an sich'). Hoe is hier op in gespeeld in het project?
  - Sociale trigger: Voorrangspositie? Of anders?
  - Hoe is tijdens dit project gezorgd voor het "ontzorgen" van de senior? Bijv wooncoaches, verhuiscoaches, ondersteuning etc?
  - Woonomgeving: veilig gevoel, mogelijkheden ontmoeten en hoe?
- Ook financiële factoren spelen een grote rol. Na de verhuizing wil de senior geen hogere lasten. Speelde deze huurverhogingsproblematiek in het project?
  - Zijn er financiële oplossingen aangeboden (om de woning betaalbaar te maken) m.b.t. geen tot minimale huur verhoging na verhuizing?
  - Bijvoorbeeld huurgewenning of huurkortingen?
  - Andere?
- Welke ruimtelijke factoren zijn belangrijk voor de senior in het project?
  - Woning: Grootte woning? Aantal kamers? Balkon? Tuin? Terras? Parkeren?
  - Geschiktheid woning voor de toekomst? Gezamenlijke ruimtes?
  - Gedeelde voorzieningen?
  - Woonomgeving: brede stoepen, geen drempels, bankjes etc?
- Welke maatschappelijk factoren zijn belangrijk voor de senior in het project?
  - Wonen met gelijkgestemden?
  - Zelfstandig wonen met delen van voorzieningen
  - Andere?
- Wat is u mening over het wonen in een mix met jongeren?
- Is er een samenwerking met zorgpartijen aanwezig?
  - Ja: welke samenwerkingen met welke partijen?
  - Nee: waarom niet?
- Waren er nog aanvullende wensen en behoeften voor de woning en de woonomgeving vanuit de senior die eerst niet in het project waren opgenomen?
- Hoe kijkt u aan tegen de vorming van een wooncoöperatie?
- Heeft u ervaring met het vormen van wooncoöperaties?
- Was is uw ervaring met woongroepen?

### **Interview vragen over het project (algemeen):**

- Wat zijn de succes – en faalfactoren van het project?
- Welke verbeteringen zouden nog kunnen worden gedaan in het project?

### **Interview vragen over het project (financieel):**

- Is het project financieel haalbaar?
- En hoe kijkt men aan tegen de financiële haalbaarheid van dergelijke seniorenprojecten in de huidige markt?
- Woningmix: alleen sociaal? sociaal en middenhuur? Of andere?
- Combinatie met gezamenlijke ruimtes? En de financiering hiervan?
- Zorgfunctie mix? Met welke partijen is het waardevol om een samenwerking aan te gaan?

### **Einde interview:**

- Vraag: Heeft u nog aanvullingen of opmerkingen?
- Ontzettend bedankt voor uw tijd en deelname aan dit interview.
- Binnen 2 weken wordt een samenvatting toegestuurd van het interview.

## Interview vragen architect

---

- Voorstellen
- Uitleg onderzoek (probleemstelling en doel)
- Opbouw van het interview aangeven
- Vraag: Bent u akkoord met het opnemen van het interview?
- Vraag: Mag ik uw naam noemen in mijn onderzoek?
- Vraag: Heeft u vooraf nog vragen of zijn er dingen niet duidelijk?

### Interview vragen:

Wat trekt senioren aan in dit project?

Hoe zijn de woonwensen en – behoeften in beeld gebracht?

- Bij verhuizen spelen sociale factoren een grote rol (veiligheid, mogelijkheid tot 'ontmoeten' maar ook 'spontane ontmoetingen'). Hoe is hier door u op in gespeeld in het project en de woonomgeving?
- Hoe draagt het ontwerp van het gebouw hieraan bij?
- Welke ruimtelijke factoren zijn belangrijk voor de senior in het project?
- Hoe is hier door u op in gespeeld in het project en de woonomgeving?
  - Woning: Grootte woning? Aantal kamer? Balkon? Tuin? Terras? Parkeren?
  - Geschiktheid woning voor de toekomst? Gezamenlijke ruimtes?
  - Gedeelde voorzieningen?
  - Woonomgeving: brede stoepen, geen drempels, bankjes etc?
- Waren er nog aanvullende wensen en behoeften voor de woning en de woonomgeving vanuit de senior die eerst niet in het project waren opgenomen?
- Welke verbeteringen zouden volgens u nog kunnen worden gedaan in het project?

### Einde interview:

- Vraag: Heeft u nog aanvullingen of opmerkingen?
- Ontzettend bedankt voor uw tijd en deelname aan dit interview.
- Binnen 2 weken wordt een samenvatting toegestuurd van het interview.

## Interview vragen Centrum Groepswonen

---

- Voorstellen
- Uitleg onderzoek (probleemstelling en doel)
- Opbouw van het interview aangeven
- Vraag: Bent u akkoord met het opnemen van het interview?
- Vraag: Mag ik uw naam noemen in mijn onderzoek?
- Vraag: Heeft u vooraf nog vragen of zijn er dingen niet duidelijk?

### Interview vragen:

- Wat trekt senioren aan in dit project?
- Het samenwonen in een woongroep of ook nog andere factoren?
- Wat voor soorten woongroepen komen het meeste voor?
  - Met ouderen?
  - Levensstijl? Bijv. "Groen" gericht?
  - In een mix met jongeren? Wordt hier ook op ingespeeld door CGW?
- Hoe speelt CGW in op seniorenhuisvesting?
- Hoe werkt de samenwerking met betrekking tot de vestiging van de woongroep? Eerst een locatie en dan de groep? Of werkt die anders?
- En gaat het hier om nieuwe locaties (nieuwbouw) of bestaande locaties?
- Welke samenwerkingsverbanden zijn er? Met bijvoorbeeld woningcorporaties? Of met de gemeente?
- Zijn er 'regels' binnen de woongroepen opgesteld? Denk aan VvE structuur of bijv het recht van coöptatie?

### Einde interview:

- Vraag: Heeft u nog aanvullingen of opmerkingen?
- Ontzettend bedankt voor uw tijd en deelname aan dit interview.
- Binnen 2 weken wordt een samenvatting toegestuurd van het interview.

## Interview vragen gemeente

---

- Voorstellen
- Uitleg onderzoek (probleemstelling en doel)
- Opbouw van het interview aangeven
- Vraag: Bent u akkoord met het opnemen van het interview?
- Vraag: Mag ik uw naam noemen in mijn onderzoek?
- Vraag: Heeft u vooraf nog vragen of zijn er dingen niet duidelijk?

### Interview vragen:

#### Project

- Bent u bekend met project X?
- Wat trekt senioren aan in dit project?
- Wat zijn uw ervaringen met dit project?
- Bent u bij de opstart betrokken geweest?

#### Algemene vragen

- Hoe stimuleert de gemeente senioren om te verhuizen?
  - Voorrangsposities?
  - Hoe is tijdens dit project gezorgd voor het “ontzorgen” van de senior? Bijv door de inzet van wooncoaches, verhuiscoaches, ondersteuning etc?
- Hoe gaat de gemeente om met de huurverhogingsproblematiek?
- Wat is uw mening over en/of ervaring met collectieve woonvormen?
  - Wonen met gelijkgestemden?
  - Magic mix: senioren en jongeren?
  - Wooncoöperaties?
  - Woongroepen?
- Kunt u iets meer vertellen over het senioren beleid van de gemeente?
- Hoe wordt er ingespeeld op de ruimtelijke inrichting van de woonomgeving voor senioren vanuit de gemeente?
- Hoe stimuleert de gemeente de samenwerking met andere partijen zoals zorginstellingen?
- Een woningmix met alleen sociale huur is veelal niet haalbaar. Komt de gemeente partijen hierin financieel tegemoet?
- Komt de gemeente partijen financieel tegemoet om gezamenlijke ruimtes mogelijk te maken?

#### VOORLEGGEN gemeente:

*Waarom is een woningcorporatie niet in staat om groepen senioren te laten verhuizen naar geschikte woonconcepten, waardoor de achter te laten woningen vrijkomen?*

#### Einde interview:

- Vraag: Heeft u nog aanvullingen of opmerkingen?
- Ontzettend bedankt voor uw tijd en deelname aan dit interview.
- Binnen 2 weken wordt een samenvatting toegestuurd van het interview.

## Interview vragen bewoner

---

- Voorstellen
- Uitleg onderzoek (probleemstelling en doel)
- Opbouw van het interview aangeven
- Vraag: Bent u akkoord met het opnemen van het interview?
- Vraag: Mag ik uw naam noemen in mijn onderzoek?
- Vraag: Heeft u vooraf nog vragen of zijn er dingen niet duidelijk?

### Interview vragen:

#### De doelgroep

- Wat zijn de sociaal demografische kenmerken van de bewoners in het project (leeftijd, inkomen, samenstelling huishouden, gezondheid)?
- Waar komen de bewoners vandaan? Uit dezelfde wijk, gemeente of anders?

#### Woonwensen en - behoeften van de doelgroep voor de woning

- Hoe lang woont u hier al?
- Wat trekt u in dit project?
- Hoe is uw mening over het wonen in een collectieve woonvorm?
- Wat is uw bijdrage in het beheer van de collectieve woonvorm?
- Wat vindt u van deze constructie?
- Zijn de woonwensen in beeld gebracht?
- Sociale factoren: Hoe speelt de woningcorporatie en/of de gemeente en/of andere in op het 'ontzorgen' van de senior?
- Financiële factoren: Speelt de huurverhogingsproblematiek in uw geval?
- Ruimtelijk factoren: Welke factoren zijn relevant voor u?
  - Ruimtelijke criteria: Grootte woning? Aantal kamers? Balkon? Tuin? Terras? Parkeren? Geschiktheid woning voor de toekomst? Gezamenlijke ruimtes?
- **Maatschappelijk factoren:**
  - Wonen met gelijkgestemden: dezelfde leefstijl of leeftijd?
  - Speelt de buurt ook een rol in uw keuze voor de woning?
  - Vindt u het leuk om deel te nemen aan activiteiten en/of activiteiten te organiseren?
- Zijn er samenwerkingen met zorgpartijen aanwezig?
- Welke verbeteringen zouden volgens u nog kunnen worden gedaan in het project?
- Wat vindt u van de woonomgeving?
- Wat zou u hier nog aan willen verbeteren?

### Einde interview:

- Vraag: Heeft u nog aanvullingen of opmerkingen?
- Ontzettend bedankt voor uw tijd en deelname aan dit interview.
- Binnen 2 weken wordt een samenvatting toegestuurd van het interview.



# Akropolis toren gecodeerde interviews

document	quotation	codes	comment
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	. Of ze vinden de ligging van de woning niet ideaal.	Comfort extern	Locatie van de woning is niet ideaal.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	: Het is wel voor vijftigplussers. Dan ook weer een andere aftopping.	Woningmarkt beleid, Betaalbaarheid	65 plussers: verhoging weer anders: andere aftoppingsgrenzen
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	a, maar dat is, dat is inderdaad zo en dat zou je eigenlijk op [uh] laag niveau eigenlijk moeten, moeten bereiken, als je dat voor elkaar krijgt. Dus [uh] dat kan je op twee manieren doen, of je maakt aan de buitenzijde een hele brede leefgallerij, noemen we dat dan, hè. Dus [uh] dan maak je het juist buitenom. Dan heb je eigenlijk alleen maar buitenruimte aan de buitenzijde, maar ook een ontsluitingszone, zodat je [uh] eigenlijk ook elkaar kunt ontmoeten op die plek, ook als je laat thuiskomt	Ontmoeten W	Per etage: buitenzijde een brede leefgallerij (= ontsluitingszone)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	alleen is het heel veel vrije sector en daarom merk je wel echt dat, dat sociale segment - de mensen krijgen een woning toegewezen en zoek het maar uit. Zo is het nu eigenlijk een beetje. Er zijn zoveel mensen die in dat segment vallen. Dat moet gewoon anders.	Woningmarkt beleid	Zeer beperkt aanbod in sociale huurwoningen voor de senior
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Anderen sprak de locatie/de toren ook gewoon erg aan.	Locaties, Leefkwaliteit WO , Leefkwaliteit W	Zeeburgereland, uitzicht, in de stad, binnen de Ring
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	artsen	Zorg voorzieningen	Huisartsenpraktijk in de plint
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Behalve het uitzicht.	Leefkwaliteit WO , Sociale cohesie	Uitzicht Akropolis is een overweging om uit de vertrouwde eigen omgeving te vertrekken.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dan gaat, eerst wordt de woning in huis bekend gemaakt. De huur is middenhuur, dus dat is een ander traject. En eh, dan mogen of hebben mensen twee of drie dagen om te besluiten.	Wooncoöperatie	Middenhuur: eigen traject: "inhuus bekend gemaakt"; 2 of 3 dagen om te besluiten.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Dat doen wij om het wat makkelijker te maken voor ze, die seniorenwoningen of seniorencomplexen voldoen aan allerlei eisen. Daar heb je bijvoorbeeld hele lage of geen drempels, een zitje in de lift, elektrische deuropeners in de hallen, we proberen het zo seniorenproof mogelijk te maken.	Type woning	De seniorenwoningen voldoen aan allerlei eisen: hele lage of geen drempels, een zitje in de lift, elektrische deuropeners in de hallen, we proberen het zo seniorenproof mogelijk te maken.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Dat gebeurt altijd, die inkomcheck wordt altijd gedaan. Als jij een veel te hoog inkomen hebt voor sociale huur kun je niet in zo'n complex komen wonen. Je kan niet zomaar in allerlei complexen zeggen: "Hier bepalen we het zelf wel, buiten de wachtlijst om, wie er voorrang krijgt." Dat kan niet zo makkelijk, en dat willen we ook niet.	Woningmarkt beleid, Wooncoöperatie, Beschikbaarheid	Inkomens check wordt gedaan; PROBLEEM: Je kan niet zomaar in allerlei complexen zeggen: "Hier bepalen we het zelf wel, buiten de wachtlijst om, wie er voorrang krijgt." Dat kan niet zo makkelijk, en dat willen we ook
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	dat in de sociale huur [uh] een toewijzing [gestotter] is en dat je dus op lange lijsten komt te staan bij de gemeente genoteerd	Beschikbaarheid	De senior wil geen wachtlijsten; in dit project wel lang gewacht..
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dat is wel heel mooi. Dat geeft wel aan hoe het contact is.	Sociale cohesie	Bewoners die dingen voor elkaar doen, betrokkenheid naar elkaar toe.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dat mijn inschatting is dat voor een constructie zoals deze, misschien uiteindelijk tien, misschien hooguit vijftien procent van de ouderen echt daarvoor zouden kiezen.	Wooncoöperatie, Regie	Inschatting van de geïnterviewde: 10%-15% kiest voor een woon coöperatie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dat was ook omdat de Alliantie en andere coöperaties al genoeg woongebouwen hadden neergezet op IJburg. Die ze niet vol kregen met ouderen en gehandicapten en al die doelgroepen. Die wilden daar niet wonen. Want die vonden dat veel te ver. Dus dacht de Alliantie, nou als we die groep ouderen, als we daar dan een groep ouderen hebben, laten we die dan vragen om de bewoners aan te leveren. En dan doen we dat met recht van voordracht enzovoort hè. Dus dat is gegroeid. Maar dat was zeker ook in hun belang.	Wooncoöperatie, Woningbeleid gemeente	De toren kwam niet vol en toen kwam het idee van de Alliantie om die groep ouderen toegeaan te geven en andere bewoners aan te laten wijzen (was dus ook deels eigen belang).
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Dat wordt niet op voorhand meegenomen, de seniorenproofheid van onze complexen ging over het bestaande bezit, wat soms best oud is, dat wordt dan verbeterd. Bij nieuwbouw bouwen we standaard levensloop bestendig, dus drempelloos, en andere dingen die levensloopbestendig zijn. Daar wordt niet in meegenomen wat een senior precies wil. Wij weten wel dat over het algemeen, als een senior al wil verhuizen, hij graag een driekamerwoning wil. Een woonkamer, slaapkamer en een logeerkamer voor de kleinkinderen. Als het kan doen we dat, maar het worden ook regelmatig tweekamerwoningen of complexen met twee- en driekamerwoningen. Op die manier maken we het geschikt voor senioren, maar is het ook in te zetten voor andere doelgroepen.	Type woning , Comfort intern	Bij nieuwbouw wordt standaard levensloop bestendig gebouwd (drempelloos ec). Daar wordt niet in meegenomen wat een senior precies wil. Wij weten wel dat over het algemeen, als een senior al wil verhuizen, hij graag een driekamerwoning wil. Een woonkamer, slaapkamer en een logeerkamer voor de kleinkinderen. Als het kan doen we dat, maar het worden ook regelmatig tweekamerwoningen of complexen met twee- en driekamerwoningen. Op die manier maken we het geschikt voor senioren, maar is het ook in te zetten voor andere doelgroepen.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dat ze dat toch uiteindelijk onder het toewijzingsbeleid brengen. Want dan kun je veel meer gemengd ook eh ...	Woningmarkt beleid	Door aanpassing toewijzingsbeleid is een betere mix mogelijk (sociaal en middenhuur) en zijn projecten eerder haalbaar.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Dat zijn [uh] hele actieve gebouwen, die een belangrijke rol in de stad hebben	Woningmarkt beleid	belangrijke actieve rol in de stad

Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	de buurt kamer	Participatie , Gedeelde voorzieningen	Buurtkamer hoort niet bij de Vereniging Akropolis; worden wel gezamenlijk activiteiten georganiseerd met de buurt.
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	De coöperatie had een behoorlijke wachtlijst met sh-kandidaten.	Beschikbaarheid	Bij de coöperatie was er een lange wachtlijst voor de sociale huurwoningen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	de entreecommissie	Wooncoöperatie	De entree commissie voert de gesprekken; er is een wachtlijst aanwezig.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	De oude huur mee te nemen naar de nieuwe woning gebeurt eigenlijk niet, dat kan niet.	Betaalbaarheid	De oude huur mee te nemen naar de nieuwe woning gebeurt eigenlijk niet, dat kan niet.
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	De samenwerking met de coöperatie in de Akropolistoren verloopt volgens mij goed. In de aanloop liepen we tegen wat knelpunten aan, zowel zij als wij. Hoe regel je het, dat uit handen geven van het beheer? Hoe ver kun en wil je beiden gaan? Wat moet je echt vastleggen en wat niet? Etc	Samenwerking WC, Wooncoöperatie	De samenwerking loopt nu goed. In de aanloop liepen we tegen wat knelpunten aan, zowel zij als wij. Hoe regel je het, dat uit handen geven van het beheer? Hoe ver kun en wil je beiden gaan? Wat moet je echt vastleggen en wat niet? Etc
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	de taakverdeling tussen corporatie en coöperatie t.a.v. sociaal beheer.	Wooncoöperatie	Verbetering van de taakverdeling tussen de woningcorporatie en de coöperatie t.a.v. sociaal beheer
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	De woningen zijn dan ook geen 'echte' seniorenwoningen, wel toekomstbestendig	Type woning	Geen 'echte' seniorenwoningen, wel toekomstbestendig
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	Die banken boeit het al helemaal niet en die corporaties ook niet.	Financiering	Bank en woningcorporatie wilden geen geld stoppen in coöperatie projecten
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Die woning moet opgeleverd worden.	Wooncoöperatie	Bij leegstand moet de woning snel weer worden ingevuld door een bewoner.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Die zagen eigenlijk helemaal niks in dat geclusterd wonen en wooncoöperaties. Want die zei: dat is voor die eenvoudige mensen zonder opleiding, is dat niks. En daar hebben ze misschien nog wel gelijk in ook hè. Zeker niet de beheercoöperatie zoals dit.	Regie, Wooncoöperatie	Woon coöperaties: misschien niet geschikt voor eenvoudige mensen zonder opleiding (beste ingewikkeld); mensen durven niet zomaar in de organisatie te stappen.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	Dit is een andere ontwikkeling, met woongroepen heb je als projectontwikkelaar niet veel te maken. Daar heb je niks aan te doen. Dat zijn gewoon clusterwoningen en klaar.	Woongroep	Meestal worden deze gevestigd in bestaande getransformeerde panden
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dus de Alliantie heeft ook een zorgplicht hè. Voor de omgeving en voor de samenleving in hun gebouwen. Dat noem je sociaal beheer en leefbaarheidsbeheer. Dus dat het, dat het hier aangenaam wonen is. Dat het niet zo heet wordt dat je moet vluchten, hè. En dat beheer, ja, dat is een zorgplicht die zij hebben en die hebben ze aan ons overgedragen.	Wooncoöperatie, Samenwerking WC, Comfort wo	Alliantie heeft de zorgplicht voor de leefbaarheid in de omgeving en de gebouwen overgedragen aan de woon coöperatie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dus de commissies, dat is eigenlijk.... Kijk er is een samenwerkings- overeenkomst met de Alliantie. Daar staat in welke taken wij van hen overnemen. Daar is tot op de dag dat het contract werd getekend over onderhandeld. Dus dat was aldoor, gaat dat lukken of gaat het niet lukken.	Wooncoöperatie	Samenwerkingscontract Alliantie: daar staan de taken van de woon coöpatie in.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Dus je bent nog tot je zeventigste, tachtigste in staat om heel veel activiteiten te ontplooiën en en [uh] goede invulling te geven aan [uh] je leefomgeving of aan [uh] het gebouw waarin je woont of de, of [uh], je te bemoeien met de, met de buurt en ik denk [uh] dat dat [uh] het feit dat mensen de gelegenheid krijgen om die connectie met elkaar te hebben, maar ook [uh] daadwerkelijk [uh] lid te zijn van zo een vereniging die het beheer en [uh] van zo een toren, alsmede [uh] met elkaar [uh], naar elkaar omkijken en een belangrijke rol spelen, dat is het succes van deze, van van deze [uh] toren, die we hier gerealiseerd hebben.	Regie	activiteiten ontplooiën, invulling leefomgeving, contact met de buurt, connectie met de buurt, naar elkaar omkijken
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dus je moet op een gegeven moment toch de familie waarschuwen als die het niet uit zichzelf door hebben. En ja, en dan is dat wel eens lastig. Want die familie, die begrijpt onze binding met die persoon niet hè. Dus dan krijg je toch een beetje van ja, waar bemoei je mee.	Wooncoöperatie, Collectieve woonvorm (leeftijd), Emoties	Grote binding onderling tussen de bewoners; weet vaak de naaste familie niet eens iets van af; als er iets gebeurd dan helpen de bewoners gewoon en organiseren wat er nodig is; vaak de omringende burens van de verdieping.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dus oudere mensen zijn niet altijd zo soepel. En, en, en zoeken erkenning uh? Iedereen wil gezien worden. Ook oudere mensen.	Regie, Wooncoöperatie	Het entree proces loopt lang niet altijd voorspoedig; met nadellige gevolgen van dien
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Dus toen, deze buurvrouw is begrafenisondernemer toevallig, toen had ze aan haar gevraagd of zij de begrafenis wilde doen.	Participatie	Inzetten voor medebewoner
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	e. Dus nou ja, het is gewoon een complex verhaal. Waar die coöperatie, vind ik, een beetje topzwaar georganiseerd is. En dat vinden wel meer mensen hè.	Wooncoöperatie	Heel zwaar georganiseerd; veel werkzaamheden
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Een ander lastig punt waarvan wij ook zeggen dat we er geen voorstander van zijn, is dat je bij een wooncoöperatie vaak het recht van coöpatie hebt. Dus de bewoners kiezen zelf de nieuwe bewoners. Dat is bijna voorwaarde om zo'n project te laten slagen, om te zorgen dat als er gedoe is onderling de kans te vergroten dat het wordt opgelost. Maar het is ook zo dat er woningnood is, wij willen alle reguliere woningzoekenden proberen een woning te bieden, als je dan gaat zeggen: "In dit complex mogen de bewoners zelf kiezen wie daar komt wonen, natuurlijk met de voorwaarde dat je op Woningnet staat ingeschreven en je inkomen aan de eisen voldoet." Dan kan het alsnog zo zijn dat jij hem krijgt terwijl je pas een jaar staat ingeschreven, terwijl iemand anders al vier jaar op de wachtlijst staat. Als hij niet aan de voorwaarden van de woningcoöperatie voldoet, krijgt hij de woning niet, komt hij niet eens in aanmerking. Dat kunnen een aantal gevallen doen, maar dat moet je niet in de hele stad te hebben, want dan gaat het helemaal mis.	Beschikbaarheid , Woningbeleid gemeente, Wooncoöperatie	Recht van coöpatie is lastig, woningnood groot in A'dam, de bewoners krijgen in principe voorrang tov 'reguliere' bewoners op de wachtlijsten van Woningnet. Dit soort projecten kan op een aantal plaatsen maar niet in de hele stad!

Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En bovendien, ik woonde dus drie hoog op een, op een vierkamerwoning. En ik kreeg last van m'n knieën en heupen en had echt geen lift. Dus ik, op een gegeven moment kon ik de trap niet meer af. Dus ik dacht ja, ik moet echt wel een andere woning zoeken, dus je er ook op [crosstalk 00:50:23-00:50:24].	Type woning , Comfort intern	Woning was niet geschikt, meersgezins, geen lift, 4 kamers dus te groot
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En daar wordt nu het politiebureau gebouwd. En er is een afvalpunt. Er is een Park&Ride gekomen. En daarachter is nog een, een, daar zit ook nog een, daar zit nog een soort skatebedrijf. En dan nog één, bij Storm, nog een horecagelegenheid.	Voorzieningen	Politie bureau, afval punt, Park & Ride, skate bedrijf, horeca
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dan heb je nog de regeling van hoog naar laag, hè. Dus dat je nog een soort verhuispremie enzovoort kan krijgen.	Woningmarkt beleid, Betaalbaarheid	Regeling van Hoog naar Laag: verhuispremie vanuit de gemeente Amsterdam
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dan moeten ze zeggen waar ze toe bereid zijn en wat voor vaardigheden ze in kunnen brengen. Maar er zijn ook een heleboel mensen die dat niet durven. Die durven zich niet voor het bestuur op te geven. Of die kunnen niet met de computer omgaan. Of die hebben ook niet het idee dat ze dat nog kunnen leren. Ik bedoel: ja, ik denk, je kan toch iets leren? Maar zo denken heel veel mensen niet.	Wooncoöperatie, Participatie, Regie	Sommige mensen durven niet deel te nemen in de woon coöptatie of missen bepaalde vaardigheden.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dan zie je dus dat het niet iedereen gegeven is om in een commissie te gaan. Maar dan hebben ze tegelijkertijd kritiek op de mensen die wel in een commissie zitten. Omdat die verantwoordelijkheid nemen en die jou misschien op iets aanspreken hè.	Wooncoöperatie	Niet iedereen is geschikt voor deelname in een commissie, iedereen heeft kritiek op de commissies.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	En dan zijn dat de mensen die last hebben van eenzaamheid, maar eenzaamheid heeft ook heel erg te maken met hoe de maatschappij georganiseerd is. Dat we allemaal een eigen wasmachine moeten hebben, dat we allemaal voor onszelf moeten opkomen, alles is gericht op de individuele consument. Of op het gezin, iets daartussen zit er niet. Wij passen ons allemaal keurig aan en we consumeren zoals er van ons verwacht wordt.	Ontmoeten W, Gedeelde voorzieningen	Eenzaamheid is gevolg van de egoïstische maatschappij; gedeelde voorzieningen zien als oplossing?
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dat als ze wilden verhuizen, dat er geen woning was	Beschikbaarheid	Geen aanbod van geschikte woningen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dat als ze wilden verhuizen, dat er geen woning was. Dus dat drukte ons heel erg op ja, hoe, hoe woon jij eigenlijk? En hoe kun je ook dat opvangen? Dat die zorg zo uitgekleeft wordt, hè. Want je mag wel langer thuis wonen, maar, maar de huishulpen, die worden allemaal ontslagen hè.	Extramuliserings zorg	Geen zorg mogelijkheden maar wel langer thuiswonen: hoe dan?
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En die hadden ja, die, die zochten plekken om te kunnen gaan bouwen. En toen, nou via via, en toen hebben we nog een paar andere clubjes opgericht. Toen zijn we gaan kijken of we lege kantoren konden transformeren. Of dat we zelf konden gaan bouwen.	Locaties, Regie, Wooncoöperatie	Locaties om te bouwen, transformatie kantoor gebouwen, zelf ontwikkelen nieuwbouw
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dus ik maakte me daar zorgen over, want ik, het was wel zo dat mensen die afhankelijk waren van zorg, die konden hier niet komen wonen. Je moest nog zelfstandig kunnen wonen. Maar je weet natuurlijk dat op een gegeven moment mensen onzelfstandig worden.	Zorg voorzieningen , Type woning	Hier zijn geen zorgvoorzieningen aanwezig, je moet zelfstandig hier kunnen wonen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dus, we hebben de technische commissie en die doet heel veel dingen.	Wooncoöperatie	Technische commissie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En dus, we hebben de technische commissie en die doet heel veel dingen. Die mag zelfs in de computer van de Alliantie een firma opzoeken en die inhuren weet je. Zo ver gaat het.	Samenwerking WC	Is goed tussen de woon coöptatie en de Alliantie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En iedereen is bezig met z'n verhuizing en z'n weet ik veel wat allemaal. En zo'n, zo'n kale plek hè, toen was er nog niet eens een winkel. En sommige mensen vinden het pionieren leuk en dan maakt het ook wat uit of je met z'n tweeën bent of alleé	Emoties	Nieuwe "kale" plek; waar je geen mensen kent, scheelt ook al je alleen ergens anders gaan wonen of met z'n tweeën.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En ja, dan heb je mensen die, die, die hun gevoel van onzekerheid vertalen in vingertjes heffen als de regels in hun ogen worden overtreden. Zulke mensen heb je hier.	Wooncoöperatie, Collectieve woonvorm (leeftijd), Sociale cohesie	Mensen die heel erg op de regeltes zitten; veelal sociale huur
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En ja, sommige mensen zaten zo knel dat ze op alles ja zeggen.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Wooncoöperatie, Beschikbaarheid	Mensen kiezen vaak ook niet voor deze vorm maar gewoon omdat ze knel zitten en naar een andere woning moeten zsm (onlangs aantal gescheiden mannen in de middenhuur).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	En ook niet als je drie kinderen nodig hebt om jou iedere dag te komen verzorgen.	Type woning	De senior moet zelfstandig kunnen wonen; nog geen zorg nodig hebben
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	en samen oud worden	Collectieve woonvorm (leeftijd)	Samen oud worden
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En toen is ook het recht op voordracht geborgd door de Alliantie. Maar de gemeente kan daar verandering in brengen.	Woningbeleid gemeente, Wooncoöperatie	Recht op voordracht is geborgd door de Alliantie; de gemeente kan hier nog wijzigingen in aan brengen; willen niet al die mensen van buiten Amsterdam en dat de woningduur niet meetelt (voor keuze nieuwe bewoner eerst aanlevering 50 mensen vanuit Woningnet maar dit lukt niet in zo'n kort tijdsbestek.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En verder kost de coöperatie 50 euro per maand, uh per jaar. Wat dus echt niet veel is voor alles wat er voor gedaan en voor geboden wordt.	Betaalbaarheid, Wooncoöperatie	Lid van de woon coöptatie kost EUR 50 per jaar
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En wat je wel ziet hier, dat er dus vrij veel mensen van buiten ook zijn gekomen	Sociale cohesie , Emoties	Mensen van buiten A'dam (mocht eerst niet, daarna grenzen open), in de buurt van kinderen die studeren.

Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	En ze waren al jarenlang op zoek naar een [uh] plek [uh] superplek in de stad. Ja, dan ben ik ook heel blij dat dat gelukt is. [uh] Je moet ook altijd kijken naar het schaalniveau van zo een wijk. Want in die wijk wonen natuurlijk ook weer koop... Er zitten natuurlijk ook weer koopwoningen, er zitten studentenwoningen, er zitten [uh]	Inclusieve stad	Juiste mengeling in het schaalniveau van de wijk
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	En zij hebben het voor elkaar gekregen om als groep toegelaten te worden.	Regie	Toegelaten als groep in een sociale huurwoongebouw
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	En, en ja, dan moet je je buurt achterlaten. Oude woning achterlaten. Waar je geschiedenis ligt. Dan kom je hier en heb je totaal geen geschiedenis, geen sfeer, niks! Dat moet je met elkaar maken. En ja, dat is allemaal gewoon best wel confronterend ook hoor.	Emoties	Achterlaten oude buurt, oude woning, je geschiedenis voor iets totaal nieuws: confronterend!
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	Er werken wel mensen van ons als vrijwilliger in de buurtkamer en we hebben ook in onze statuten staan dat we ons op de buurt moeten richten,	Participatie	Bewoners zetten zich in voor de buurt (buurtkamer)
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	er zit ook een buurtkrame	Participatie	Vanuit de buurtkamer worden activiteiten georganiseerd door de (buurt)bewoners.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	feministische oudere vrouwengroep. Wijze Ouwe Wijven. Gingen we ook toen bij elkaar zitten en kijken van hé, wat, hoe zouden wij eigenlijk willen wonen? Nou, en toen hebben we dus alles bedacht. Hoe ga jij de vraag aan ze stellen? En toen hebben we dat gebouwtje getekend en dat er allemaal ingezet. En toen was ook de vereniging Akropolis opgericht. Vereniging Akropolis Amsterdam. Dat is dus eigenlijk onze oermoeder vereniging, waar dit uit voort gekomen is.	Wooncoöperatie, Regie	Nav extramuliseringsbeleid: groep vrouwen bij elkaar: oorsprong Vereniging Akropolis Amsterdam: "Hoe willen we eigenlijk wonen?"
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	geen coöperatie	Sociale cohesie	Kan ook zonder een woon coöptatie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	geluidsoverlast	Comfort extern	Geluidsoverlast is een groot probleem; in het gebouw (trillingen van bijvoorbeeld een wasmachine) maar ook van verkeer.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	gemeente af dat de senioren uit de buurt die een eensgezinswoning achterlaten voorrang krijgen op een woning in dat nieuwbouwcomplex.	Beschikbaarheid, Woningbeleid gemeente, Type woning	Gemeente Almere: de senior krijgt voorrang bij doorstroming naar een nieuwbouwwoning.
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	grootste succes is (denk ik) de mix van vitale ouderen, die zich betrokken voelen bij elkaar, bij het gebouw en bij de wijk.	Participatie, Collectieve woonvorm (leeftijd), Inclusieve stad	
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	het [uh] budget los te weken om te kijken of we die bovenop het dak konden zetten. [uh] En dat is gelukt, weliswaar in een uiterst minieme [uh] versie	Financiering gezamenlijke ruimte	Niet een heel grote ruimte maar het is gelukt.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	het gebouw zelf een ruimte heeft, [uh] waar ze van alles mee konden doen en [uh] die hebben we geprobeerd van het [uh] budget los te weken om te kijken of we die bovenop het dak konden zetten. [uh] En dat is gelukt, weliswaar in een uiterst minieme [uh] versie, maar het is natuurlijk altijd de bedoeling dat [uh] al die actieve ouderen, zeg maar, aan het werk gingen om [uh] ook de inrichting en het gebruik van die torenkamer eigenlijk [uh] op hun manier [uh] in te vullen.	Ontmoeten W	
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	het lijkt mij leuk om daar over vijf jaar te komen wonen.	Wooncoöperatie	Sommige mensen hebben interesse maar pas voor latere leeftijd; dan heeft nu aanmelden geen zin. Veel mensen die op de wachtlijst staan zeggen 'nee' als puntje bij paaltje komt: middenhuur segment dan.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	hitte probleem	Comfort extern	Verwarmingssysteem werkt niet goed; probleem voor ouderen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Huishoudelijk Reglement hebben we natuurlijk ook nog. Statuten, een samenwerkingsovereenkomst. Kun je nagaan, dat is wel zo'n stapel papier hè. En, en die zijn allemaal gebaseerd op: wat kun je doen als het fout loopt hè? Je schrijft niet op hoe het goed gaat. Je schrijft op voor het geval het fout loopt. Wat je dan moet doen.	Wooncoöperatie	Voor de regels: Huishoudelijk reglement, statuten, samenwerkingsovereenkomst (om te zorgen dat alles goed loopt).
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	humanistische gedachte van 'naberschap'	Participatie	Humanistische gedachte van 'naberschap'
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	iets, [uh] naar een ontsluitingsprincipe met iets meer overmaat. [uh] Dat heeft natuurlijk alles te maken met [uh] afstand houden van elkaar. Maar [uh] ja, ik ben er altijd grote voorstander van om elke woning net een vierkante meter minder te geven en die vierkante meter zo slim mogelijk te gebruiken voor het collectief. Dus [uh] er zitten nu [uh] interne gangen in hè...	Gedeelde voorzieningen	Kleinere woningen en meer gezamenlijk voorzieningen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	in principe is iedereen toch bereid om uiteindelijk samen dingen te doen en met elkaar te zoeken naar goede manieren van nabuurschap.	Wooncoöperatie, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Iedereen wil samen dingen doen en zoeken naar een goede manier van nabuurschap. maar hoe ga je doen? 2 voorwaarden om dit te doen: (1) zelf bewoners toewijzen (2) zorgen dat mensen elkaar weten te vinden als ze elkaar nodig hebben + opzetten van activiteiten samen (dit staat nog los van de organisatie vorm).

Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Interviewer: Is dat ook iets wat jullie tegengekomen onder de mensen in de sociale? Ja, of dat loopt via de Alliantie eigenlijk hè?00:36:45 Ondervraagde 1: Ja, via de Alliantie. Maar je weet natuurlijk misschien wel. Ik denk wel dat je weet, dat er dus in Amsterdam regelingen zijn. Passend toewijzen. En als mensen dus echt onderaan, met alleen AOW of bijvoorbeeld AOW en een heel klein pensioen. Die mensen, die wonen hier ook, hè, die hebben geen pensioen opgebouwd. Maar die hebben wel AOW en die krijgen, die zitten dan onder die 22.000 euro inkomen. En die mogen dan in de loop van de tijd die huur opbouwen. Ze gaan uit van een oude huur hè, dat is een regeling.	Woningmarkt beleid, Betaalbaarheid	Passend toewijzen: AOW + nix of heel klein pensioen; inkomen < EUR 22.000: regeling opbouw huur (naar de gewenste nieuwbouwhuur van de Alliantie)
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Interviewer: Ja, ja, uiteindelijk is het wel helemaal gelukt en goedgekomen en... Want, want de toren is eigenlijk van, van oorsprong, was het niet de bedoeling voor senioren huisvesting, toch?00:08:00 Respondent: Nee, gewoon sociale huur, het was een sociale huurtoren voor de Alliantie.	Type woning	Gericht op sociale huur, niet specifiek op senioren
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Interviewer: Oh, oké. De huur wordt ook betaald aan het beheer eh, de coöperatie?00:24:04 Ondervraagde 1: Nee. Dat zou of had ook gekund. We hadden ook nog kunnen zeggen van als coöperatie huren we alle woningen en die verhuren aan onze leden. Maar dan krijg je nog zo veel administratie. En dan moet je huren innen. En dat is zo veel werk. En zij hebben daar gewoon een organisatie voor. Dus iedereen huurt individueel.	Wooncoöperatie	Woon coöptatie int niet de huren (kan wel maar dan grote administratieve last erbij).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Interviewer: Z'n eigen eilandjes en, en, en met die zorgwerkgroep. Hoe is dat toen?00:57:33 Ondervraagde 1: Nou, die hebben het toen eigenlijk toch wel goed gedaan. Die hebben een soort groepje gemaakt van mensen die wel in willen springen als er in het begin, de situatie zulke.	Participatie, Zorg voorzieningen	Oprichting werkgroepzorg: groepje mensen die in willen springen als er 'tijdelijke' zorg nodig is (geen structurele mantelzorg).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	Interviewer: Zonder inzet van de bewoners, heeft corporatie geen zin. Dat moet je kunnen meten en dat moet je van te voren kunnen zeggen van: er zijn niet alleen rechten, maar er zijn ook plichten.	Regie, Wooncoöperatie, Woningbeleid gemeente	Met huurder coöperaties kan de gemeente alleen niet zelf bepalen wie erin komt; dat wil de gemeente natuurlijk wel graag (probleem); en er is echt de inzet nodig van de bewoners om de coöperatie tot een succes te maken.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ja, dat is een voorschot. En aan het eind van het jaar wordt dit verrekend. Het eerste jaar kreeg ik 90 euro terug. En het tweede jaar 120 euro.	Betaalbaarheid	Voorschot servicekosten maandelijks EUR 30: 1e jaar EUR 90 euro terug; 2e jaar EUR 120 euro terug
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ja, een beetje een mengeling.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Ontmoeten W	Wel fijn de mengeling van mannen 40% met vrouwen 60% (ervaring leert veel vrouwen in een dergelijk woongebouw). Geeft een andere dynamiek en energie.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ja, een belangrijke reden om hier te gaan wonen is dat er geen middenhuur woningen zijn. Je zit gewoon als senior in je gezinswoning en kom er maar eens uit hè. Maar je hebt, je hebt gewoon geen. Ja, je kunt niet kopen en je kan niet huren, want het is allemaal gewoon ofwel niet te financieren of te duur.	Woningmarkt beleid	Middenhuur is aangeboden in de Akropolis toren, heel beperkt beschikbaar
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ja, en dan denk ik dat sommige mensen wel het idee van nabuurschap makkelijker kunnen overzien dan het idee van coöperatie hè.	Regie, Wooncoöperatie	Mensen kunnen misschien het nabuurschap beter overzien dan de deelname in een woon coöptatie: weten niet wat er op hun af komt.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ja, en dat, dat, dus zij hebben bepaald welke commissies er moesten komen en het bestuur moet ieder kwartaal verantwoording afleggen bij de Alliantie.	Wooncoöperatie, Samenwerking WC	Alliantie bepaald welke commissies er komen; verantwoorden per kwartaal
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Ja, het is natuurlijk gewoon idioot om [uh] te zeggen dat je de vijfenvijftigplus, dat je niks meer kan hè, zeg maar.	Vitaliteit	
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Je moet ook het vermogen meerekenen, want veel mensen van mijn leeftijd, vooral vrouwen, die zitten net boven de sociale huur	Woningmarkt beleid	
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	klachtencommissie	Wooncoöperatie	klachtencommissie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Laat staan betaalbaar, hè.	Betaalbaarheid	De woningen in Amsterdam zijn ook niet betaalbaar.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Maar als iemand niet wil verhuizen wordt het moeilijk.	Woningmarkt beleid	Doorstromen binnen de woningportefeuille lukt gewoon niet als mensen niet willen verhuizen.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar als mensen zo met hun toekomst bezig zijn, dan zijn ze niet bezig met zorg hè. Dat is, dat is gewoon, dat past niet in je brein op dat moment	Zorg voorzieningen, Emoties	Als mensen zo druk zijn met verhuizen, hun toekomst dan zijn ze niet bezig met of er wel of niet zorgvoorzieningen zijn; daar denken ze dan gewoon niet over na.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Maar anderzijds ben ik ook weer superenthousiast geworden door, door deze [uh] vereniging te ontmoeten, vol met [uh] actieve mensen die [uh] al jarenlang op zoek waren naar een plek voor [uh] voor in, in de stad Amsterdam. Ze wouden echt in de stad wonen, niet ergens [uh] daarbuiten, maar ze wouden in de stad wonen. En ze waren al jarenlang op zoek naar een [uh] plek [uh] superplek in de stad. Ja, dan ben ik ook heel blij dat dat gelukt is. [uh] Je moet ook altijd kijken naar het schaalniveau van zo een wijk. Want in die wijk wonen natuurlijk ook weer koop... Er zitten natuurlijk ook weer koopwoningen, er zitten studentenwoningen, er zitten [uh]	Regie	Vereniging die jarenlang, zelf, actief, om zoek is geweest naar een plek in de stad.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	Maar dat je nooit met je buurman praat, dat kost niks hoor, met je buurman praten.	Ontmoeten WO	Het zijn de simpele dingen die eenzaamheid kunnen voorkomen: bijvoorbeeld een praatje met de buurman
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar die is dus niet zo hoog.	Betaalbaarheid	Bewoners betalen een eigen bijdrage aan de Alliantie

Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar er is heel weinig groen en het is het is eigenlijk geen herbergzame omgeving eigenlijk. En ja, sommige mensen op de veertiende verdieping, die vinden het prachtig. Maar sommige mensen die vinden dat doodeng om zo hoog te wonen. Dus die willen dat niet.	Leefkwaliteit WO	Weinig groen, 14e etages (niet iedereen geschikt voor zo hoog wonen)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar het betekent ook dat de energie van degene die ermee begonnen zijn, die is wel een beetje op. Dus je moet nu nieuwe mensen wisselen.	Wooncoöperatie	Opzetten heeft veel tijd en energie gekost, nu nieuwe energie nodig
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	maar het kan er wel aan bijdragen. Ja, want je doet samen dingen, je neemt samen verantwoordelijkheid voor een aantal dingen hier. En ook, hoe je moet, wat je doet om het om het leven hier prettig te maken. Zoals die horecakamer, die we dan hebben en beheren.	Regie, Sociale cohesie	Wooncoöpatie vormen brengt betrokkenheid, gezamenlijke verantwoordelijkheid, gezamenlijke voorzieningen samen beheren.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar in ieder geval, de Alliantie is er erg voor dat wij beschermd worden, ook bij dit soort projecten.	Woningbeleid gemeente, Samenwerking WC, Wooncoöperatie	De Alliantie beschermt de woon coöpatie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar in ieder geval, de huur wordt wel aangepast natuurlijk. Je hebt de aftoppingsgrens, je hebt een minimumgrens en je hebt de bovengrens. En dat wordt allemaal, dan moet je allemaal papieren aanleveren om aan te tonen wat je situatie is.	Woningmarkt beleid, Betaalbaarheid	De aanpassingen van de huur zijn voor iedereen verschillend door de diverse regelingen; daar wil de Alliantie geen informatie over geven.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar sommige mensen die stellen andere eisen. Maar als je dus een wachtlijst hebt van als je 100 mensen wil verleiden om in zo'n project te willen komen, dan heb je toch minstens 500 gegadigden nodig.	Wooncoöperatie	Voor 100 potentiële bewoners heb je minimaal 500 gegadigden nodig
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Maar toen kreeg je de wetgeving van scheiden van wonen en zorg, langer thuis wonen. Nou, toen was het wel duidelijk dat de meeste mensen niet in een woning woonden die daarvoor geschikt was	Type woning	In Amsterdam: mensen wonen niet in een geschikte woning
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Maar vanuit de gemeente Amsterdam wordt er wel gestuurd op dat soort beheervormen, toch?00:12:50 Respondent: Ja, zij hebben ook een actieplan voor wooncoöperaties, zij zijn er best wel actief mee bezig. Daarbij heb ik wel het idee dat dat toch meer gefocust is op het middensegment, en wat minder op sociale huur.	Wooncoöperatie, Woningbeleid gemeente	Beleid vanuit de gemeente Amsterdam meer gericht op midden huur dan sociale huur.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	meestal wat hoger opgeleiden, vrijheid, blijheid hè,	Wooncoöperatie, Collectieve woonvorm (leeftijd), Sociale cohesie	Hoger opgeleid: vrijheid, blijheid (midden huur)
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Natuurlijk [uh] de Alliantie daar [uh] duidelijk, duidelijk gemaakt van ja, het moet wel over een substantiële groep gaan [uh] want als wij hier de hele boel moeten gaan aanvullen, dan hebben we twee systemen door elkaar heen, dan wordt het allemaal wat ingewikkeld. Dus [uh] en ze hebben tot aan het laatste toe ook best voorbehoud gemaakt of ze wel in zee gingen met deze vereniging. Dat was superspannend ook omdat [uh] voor elkaar krijgen.	Woningmarkt beleid	Het sociale deel moest helemaal worden opgevuld door de vereniging; anders niet haalbaar
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Nee, dat zijn weer [uh], dat zijn weer andere architecten die zich daarmee bemoeid hebben en vooral ook natuurlijk [uh] is dat met de gemeente, want die hebben dat natuurlijk ook als basis staan, hè, met de percentages sociale huur, middensegment huur, koop, [uh] dus die hele differentiatie van die wijk, die wordt eigenlijk al het uitgangspunt ingegeven en daarnaast heeft [uh] het sociale aspect, het langdurig nadenken over zo een wijk, is een belangrijke waarde voor de Alliantie. Dus die zullen..., die hebben dat natuurlijk breeduit in, breeduit in het programma van eisen ingedekt. Maar wij hebben daar geen [uh], ik moet even nadenken wie ook alweer	Inclusieve stad	Sociale aspect Alliantie: nadenken over de inrichting van de wijk
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Nee, er zijn maar heel weinig mensen die weinig opleiding hebben. Merendeel is gewoon hoger opgeleid. Maar omdat er heel veel vrouwen zijn die alleen zijn, eigenlijk gewerkt hebben. Die hebben vaak parttime gewerkt en daardoor niet een heel hoog inkomen. Misschien hebben ze wel geld op de bank, maar naar verhouding niet zo'n hoog inkomen. En dan kunnen ze toch sociaal huren. Terwijl ze eigenlijk net een huis verkocht hebben en geld op de bank.	Woningmarkt beleid	Vrouwen alleenstaand, hoger opgeleid, parttime gewerkt dus minder hoog inkomen, wel vermogen vanuit bij verkoop huis: dan mag je wel sociaal huren.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Nou, ik denk eigenlijk [uh] dat het [uh] voor hun het meest belangrijke is, is [uh] dat het werkelijk gaat om het soort [uh] coöperatie hè, dus het gaat over een soort groep, mensen die [uh] actief [uh] betrokken zijn bij elkaar. [uh] Meestal ga je in zo een complex wonen [uh] en heb je niet zoveel met elkaar en moet je maar zien wat er dan gebeurt. Kun je [uh] contact maken op de gang. Maar [uh] in dit geval gaat echt over soort..., over een vereniging en die vereniging heeft tot doel om [uh] elkaar te helpen hè, zeg maar.	Regie	Groep mensen die actief betrokken is bij een coöpatie; doel om elkaar te helpen.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	Nu is het langzamerhand wel zo dat de gemeente door heeft dat ze bij zelf bouwprojecten een voorfinancieringsfonds moeten hebben. Want ook het maken van het plan kost geld en dat geld heb je niet als sociale huurder of als eenvoudige starter op de woningmarkt.	Woningbeleid gemeente, Financiering	Gemeente heeft nu voorfinancieringsfonds voor zelfbouw projecten gecreëerd.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	of de gang iets te verbreden, waardoor er eigenlijk iets meer ontstaat dan alleen maar een soort, [uh] hele [uh] functionele ontsluitingszone [uh] ja, dan, dat zou echt wel wat opleveren	Ontmoeten W	Bredere gang: als functionele ontsluitingszone
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Of ja, het komt niet uit in hun leven.	Regie	Vinden het momentum niet goed

Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Om senioren te helpen hebben wij 10 procent van ons aanbod gelabeld voor senioren. Het ligt aan de gemeente, maar 55, 65 jaar of ouderen krijgen dan voorrang op een jongere woningzoekende in een bepaald complex, of de woningen zijn exclusief voor die leeftijdsgroep	beschikbaar, Woningbeleid gemeente	10% gelabeld als seniorenwoningen, in sommige gemeenten krijgen > 55 of > 65 jaar voorrang op een jongere woningzoekende of de woningen zijn exclusief voor senioren.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	omdat de schaal natuurlijk in dit gebouw ook wat groter is hè.	Gedeelde voorzieningen	Door grotere schaal van het gebouw woon coöptatie nodig.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	Omdat die vierkante meterprijs zo duur was en die voorwaarden...	Financiering	Bouwproject niet rond te krijgen door de hoge grondprijzen en de voorwaarden die vanuit de gemeente werden gesteld
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Dat is een beetje scheef hè. Voor de middenuur is het precies andersom hè. Je moet wel genoeg inkomen hebben, dus je moet toch een vorm van pensioen hebben bovenop je AOW. Maar je moet ook dus nog geld op de bank hebben.	Woningmarkt beleid	Middenuur: AOW + pensioen + geld op de bank
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Dat komt omdat iedereen dus bijna gratis werkt hè. Dus wij verdienen met z'n allen dat geld wat we van de Alliantie krijgen. En dat kunnen we dan voor iedereen aanwenden. Maar zoals je altijd hebt in woongemeenschappen. We hebben die torenkamer. En daar kunnen 50 mensen in en er wonen er hier 100. De jongere mensen die werken nog, die komen nooit op torenkamer, vrijwel nooit. Maar die betalen daar natuurlijk wel aan mee hè. Want het gaat allemaal uit de grote pot. Zodra die daarover zouden gaan zeuren hè, van ja, stel, je hebt heel weinig geld, ook misschien ouderen, en je hebt heel weinig geld. Ja, ik kom daar nooit. Dus waarom moet ik daaraan meebetalen? Dat is waarom de Alliantie heeft gezegd: ik ga niet hoofdelijk omslaan, want we moeten wel huur betalen voor die kamer. Maar dat moeten we uit de grote pot betalen. Dus het komt er eigenlijk op neer dat ons hele lidmaatschap van de coöperatie wordt betaald voor huur voor die torenkamer. 5.000 euro.	Betaalbaarheid, Wooncoöperatie	Vergoeding van de Alliantie aan de woon coöptatie voor de werkzaamheden wordt aangewend voor de betaling van de huur ad EUR 5.000 van de torenkamer.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Dat vind ik echt. Als je ziet wat ze hier gerealiseerd hebben, dan moet je echt. Zij kunnen er ook niks aan doen, dat doelgroepen in één gebouw gezet worden. Daar kunnen zij niks aan doen. Dat is het beleid van de gemeente hè. Dat de ouderen in dit gebouw zitten. En de gehandicapten in een ander gebouw. En de statushouders weer in een ander gebouw. En de muziekstudenten weer in een andere. Daar kunnen zij niks aan doen. Die menging.	Woningbeleid gemeente	Verskillende doelgroepen per gebouw, mix is dus in de wijk terug te vinden.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: De gemeente heeft het over de gemengde stad. Maar de, de regelgeving is daar niet op afgestemd. Dat dit al niet eens meer mag. Dat mag van de landelijke overheid niet. Omdat de corporaties de boodschap hebben gekregen: jullie mogen alleen nog maar sociale huurwoningen bouwen. En geen middenuur. En ze hebben geprobeerd om, om daar sluiptwegen voor te vinden. Toen dit gepland werd, mocht het nog wel.	Woningmarkt beleid, Woningbeleid gemeente	WC mag nu alleen sociale huur bouwen, geen middenuur; ten tijden van de Akropolis toren mocht dit nog wel.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Die conflicten niet vermijden. Maar dat is het slechtste wat je kan doen. Dus je, maar ik begrijp heel goed, dat als mensen in een soort wolk zitten van dat gaat door. Dat ze niet willen nadenken over conflicten. Maar ik had er wel zorgen over. Omdat ik veel van die groepen kende. En nou, iedereen kent de VVE-conflicten, dat weet iedereen.	Wooncoöperatie, Emoties	Conflicten komen veel voor; groot probleem; moeten proberen om deze op te lossen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Dit was allemaal al ontworpen toen wij...	Regie	Bij de Akropolis toren zijn de bewoners niet vooraf betrokken bij de bouw
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: En wij zijn nu al met de derde gebiedsmakelaar, of misschien wel de vierde gebiedsmakelaar bezig van de Alliantie. Maar ook van de gemeente in de buurt. En daar word je horendol van.	Samenwerking WC	Groot verloop van contactpersonen bij dit soort partijen (ook gemeenten).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Hij had het gezegd: wat je kan gebruiken, neem het mee. Je hoeft het niet eens te vragen, had ie gezegd. Daar stond zij trouwens bij. Ik snap haar ook hoor, maar ja. Je voorkomt het niet. Dat, dat mensen die hebbertig zijn, dat die natuurlijk ook hun slag slaan. Maar degene die het geregeld heeft, heeft mensen gericht benaderd. Waarvan ze weet dat ze weinig geld hebben. Ze wist van een buurman, die een leuke vriend is, dat die geen bed had. De overbuurvrouw, ze woont hier nog maar pas, die liet zien dat ze nog geen formuis had. Dit is een goed formuis, ik heb er ook één. Ja, nou, en dat vind ze, ja, dat, dat is toch prima.	Emoties	Sociale controle: Mensen vinden iets van wat er gebeurd in het woongebouw en gaan daarover "klagen"
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Ik weet niet hoe jij erover denkt, maar dat doet er ook niet toe, maar dat, dat is wel natuurlijk. Het humanistische is niet helemaal zonder betekenis. Het zijn wel vaak dus mensen die niet, niet zozeer vanuit een kerkelijke visie leven. Maar vanuit een mensenrechten en een progressieve grondhouding hebben. En ja, een vorm van gezamenlijkheid voorstaan. Die waarbij iedereen in zijn recht blijft hè. Maar waar je wel, ja, ook naar mekaar omkijkt.	Privacy, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Gezamenlijkheid waarbij je naar elkaar omkijkt en iedereen in zijn eigen recht blijft.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Ja, als je niet enthousiast bent over de constructie, dan moet je wel in een heel lekkere buurt zitten. Met een hoop levendigheid. Als je daarvoor kiest.	Regie, Comfort intern, Comfort extern, Wooncoöperatie	De woning moet dan wel heel aantrekkelijk zijn als men daarvoor kiest: indien men niet enthousiast is over het woon coöperatie model
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Ja, daar gingen we dan actie voor voeren om te zorgen dat die vrouw gewoon ook een fatsoenlijke baan hield. Maar ja, dat is niet gelukt. Ze zijn allemaal ontslagen. En nu worden ze voor veel minder geld als zzp'er weer ingehuurd. Ja, schandalig, maar goed.	Extramulisering zorg	Ontslagen mantelzorgers worden daarna weer ingehuurd als ZZP voor veel lager bedrag.

Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Ja, de procedures zijn voor beiden hetzelfde. Alleen in het geval van sociale huur ligt het allemaal bij de Alliantie. Als het middenuur is, dan wordt dat gedaan door de makelaar, dus die kan het dan eventueel zelfs op Funda zetten. En, en, zo krijg je die mensen van buiten. Van buiten de stad ook hè. Maar wat je ook wel merkt, is dat het mensen, vrienden, dat het zich rondpraat. Dus in een vriendenkring en dan, of mensen hebben in het begin een advertentie in het Parool gelezen, weet je wel, dat soort dingen. We zijn er nu wel mee bezig om die wachtlijsten nog langer te krijgen, omdat toch heel veel mensen, als het puntje bij paaltje komt, nee zeggen.	Woningbeleid gemeente, Wooncoöperatie	Procedures voor recht op voordracht zijn hetzelfde maar middenuur loopt via de makelaar (middenuur) en sociale huur via de Alliantie.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Ja, denk ik zo, dus dat is, dat is het verloop wat je nu, wat we nu hebben gehad. Dus wij hebben: één heeft geruild op de eerste. En één bewoner is van boven gekomen. Daarnaast een nieuwe bewoner. Hier moeten we afwachten, dus wij hebben toevallig als verdieping, als zesde verdieping, al heel veel roulatie gehad.	Wooncoöperatie, Type woning	Roulatie in kamers (qua voorkeur uitzicht en grootte van de kamer)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Kijk ook bij het stichten van dit geheel en al die onderhandelingen met de Alliantie. Zijn ook gepaard gegaan met hooglopende ruzies hè.	Wooncoöperatie, Samenwerking WC	Het opzetten van de hele woon coöperatie structuur met de Alliantie is dus niet vanzelf gegaan
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Maar als je nou, kijk, dit bestuur kan tot op grote hoogte verantwoordelijkheid achteraf afleggen hè. Die commissies, die zijn commissies van het bestuur. Niet van de ledenraad. En het bestuur legt verantwoording af in de algemene ledenvergadering, achteraf. Het is niet zo dat de ledenvergadering overal, ze kunnen wel het bestuur wegsturen natuurlijk als die er een potje van maakt. En dat kon de ledenraad ook. Maar in wezen is de ledenraad adviserend. En ze kunnen, ze kunnen richtlijnen geven voor het overal beleid. Maar ze zijn niet zoals het parlement, dat ze overal maar alles moeten controleren. En zo scherp ligt het gewoon niet. En als mensen dan wantrouwend zijn, of, of je bent nog wel een beetje snel geïrriteerd bestuur, dan krijg je dat soort discussies. En ja, ik heb dat gezien, ruzies in woongroepen. Die gaan heel vaak over geld. VvE's hè, kun je het precies mee vergelijken.	Wooncoöperatie	Commissies zijn van het bestuur; bestuur legt verantwoording af in de ALV (achteraf). Ledenraad is adviserend en geven richtlijnen voor het beleid maar hoeven niet alles te controleren. Er ontstaan vaak discussies over geld!
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Maar dat plan is al wel helemaal gemaakt. Maar dat is gemaakt op basis van onderzoek onder ouderen hè. Eerlijk gezegd, een beetje elitair uitgekozen ouderen hè, als je mij vraagt. Ik heb er ook aan meegedaan. Dus dat mag ik wel zeggen ja.	Regie	Stadsveteraan is opgesteld uit onderzoek van ouderen; wel elitair ouderen in de geïnterviewde van mening.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Met een soort rand langs het water en kleine parkjes.	Comfort wo	Water en groen ("klein") in de naastgelegen Sluis buurt
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Nee, nee, en dus krijg je inkomscategorieën die bij elkaar gezet worden. We hebben hier nog een, ook een groep woningen voor mensen. Voor hulp voor onbehuldsen. We hebben allerlei probleemgroepen hier ook zitten op het eiland. En ook koopwoningen. Ook vrije sector, dure vrije sector. Alles. Wat dat betreft is het eiland best wel gemengd. Maar die categorieën wonen allemaal in aparte gebouwen.	Woningbeleid gemeente	Wijk zeeburg is gemengd, maar wel per gebouw
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Nou we hebben dus, dat moet ik ook nog even zeggen, we hebben dus voor de vereniging, want we zijn dus een coöperatieve vereniging, hè. Die noem je coöperatie. We hebben het bestuur en we hebben de ledenraad en we hebben de algemene ledenvergadering. In de ledenraad zit van iedere verdieping één persoon, die door loting wordt vastgesteld. Dus zodra er iemand uit gaat, komt er een nieuwe loting en dan komt een ander er in. Dus iedereen komt op een gegeven moment een keer in de ledenraad. Die hebben een keer, toen was er nogal veel geld uitgegeven aan een ventilatiesysteem in de torenkamer en aan het schilderen van de hal beneden. Dat veel mensen heel erg lelijk vonden en niet vonden dat dat zo gedaan had moeten worden. En dan gaan mensen denken van ja, maar wie bepaalt nou eigenlijk waar het geld aan uitgegeven wordt? En dat zijn toch dingen die niet in de begroting stonden. Dus daar hebben wij geen oordeel over geveld hè. Dus willen wij, als er grote bedragen uitgegeven gaan worden buiten de begroting, willen wij daar iets over te zeggen hebben? Dat is natuurlijk niet helemaal onredelijk.	Wooncoöperatie	Coöperatieve vereniging: Bestuur + ledenraad (1p per verdieping door loting bepaald) + ALV; die moeten verantwoording afleggen van de uitgaven (hier is wel eens discussie over ontstaan, uitgaven buiten de begroting om)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Nou, je hebt de gevels gezien. Ik bedoel, het is toch een klont steen allemaal bij elkaar hè. Het is dat we nog dat middenrein hebben. Dat komt in de Sluisbuurt ook niet meer hoor. Nee, omdat die grond veel te duur is.	Woningbeleid gemeente, Comfort wo	Veel "steen", beperkte "middenruimtes", grond is heel duur en heel schaars
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Nou, wat, wat niet zo goed samengaat of wat veel moeilijker samengaat, is huur en koop, hè	Woningmarkt beleid	Problemen tussen huur en koop
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Want uiteindelijk als je mij vraagt, want ik heb natuurlijk heel veel idealisme in moeten leveren om uiteindelijk te beslissen om hier te gaan wonen. Was uiteindelijk omdat ik wist van dat ik helemaal niet in de positie verkeerde om mee te zeggen op een betaalbare middenhuurwoning met het uitzicht waar ik altijd dacht, ik hoop dat ik een keer aan het water komt te wonen. En het feit dat ik natuurlijk bij het project was betrokken. En dus al een aantal mensen kende.	Comfort extern, Beschikbaarheid, Regie	Gezien het minimale aanbod kon hier geen "nee" op worden gezegd + uitzicht+aan het water + betaalbare middenuur (= doorslaggevende factor)



Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Zij hebben maar één ding, zo snel mogelijk vol. En het interesseert hen geen hol. Zij hadden woningen al toegekend voordat die mensen bij ons waren geweest. En voor een gesprek kwamen ze hier in de volle verwachting dat ze hier een woning kregen. En toen moesten ze nog met ons. En daar begrepen ze helemaal niks van!	Wooncoöperatie	De makelaar kent een woning toe (middenhuur) maar dan moet de bewoner eerst nog langs de entree commissie! Dit moet wel door de makelaar worden aangegeven.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Zoals zo'n klachtencommissie, die is eigenlijk denk ik, toch mislukt. Wij zijn er niet in geslaagd om iemand van buitenaf, een onafhankelijke klachtenpersoon, te vinden. En op een gegeven moment is gewoon dat die ruilkwestie en geluidsoverlast, de mensen die daar last van hadden, die, die voelden zich niet gehoord. En niet begrepen. En degene die erop werden aangesproken dat ze overlast veroorzaakten, die gingen in de slachtofferrol zitten. Nou, ga daar dan nog maar eens bemiddelen. Terwijl je, ja, dan zit je in die klachtencommissie. Je mag er niks over vertellen aan de buitenwereld. Nou ja, dan wil ik, probeer je te bemiddelen. Maar degene die in de defensie zit, die wil niet bemiddeld worden. Want die vindt dat die ander op moet houden met klagen hè. Je krijgt een patstelling. Dan gaat de bestuurder zich ermee bemoeien. Het bestuur gaat dan nog eens advies vragen bij de Alliantie. Nou ja, dat vond ik dan heel verkeerd. Daar moet je niet voor naar de Alliantie. Want dat hebben we nou juist naar ons toe getrokken. Nou goed, dat is behoorlijk geëscaleerd. En toen heeft de klachtencommissie ook op een gegeven moment gezegd, die hebben nog andere dingen bemiddeld. En dit is burenderling, daar is niet genoeg vertrouwen. Toen zei de Alliantie, die zei van ja, mensen gaan ons bellen hè. Dus één iemand die belt iedere dag om te klagen. Dus blijkbaar werkt het niet. Geef het maar terug aan ons, maar ja. Wij zijn bang dat we dan het hele sociaal beheer aan hun terug moeten geven. Want daar valt dit onder. Dus wij zeggen nee, we gaan hier toch lering uit trekken. En we gaan nu een vorm zoeken om te kijken of het wel werkt. In ieder geval van buitenaf inhuren. Maar niet per se van de Alliantie, want de Alliantie heeft toch een dubbel belang. En eh, ja, het bestuur is geneigd om natuurlijk de Alliantie te vriend te houden. Maar wij hebben jarenlang met de Alliantie moeten knokken om dit voor elkaar te krijgen. Dus wij zijn wat wantrouwiger. En wij zeggen nee!	Wooncoöperatie, Emoties, Comfort intern, Samenwerking WC	Klachtencommissie opzetten niet gelukt: lastig om "buren" aan te spreken op niet wenselijk gedrag of problemen. Alliantie had het beheer bijna weer terug genomen. Oplossing zou een externe onafhankelijke klachten commissie zijn zelf aan te stellen door de woon coöptatie.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ondervraagde 1: Zoiets als dit bedoel je? Maar daar heb je geen grond, je hebt geen plek.00:04:55 Interviewer: Nee.00:04:56 Ondervraagde 1: En er wordt wel gebouwd, maar ja, niet voor onze doelgroep.	Sociale cohesie	Senioren uit de stad willen graag in de buurt blijven maar er zijn geen locaties of er wordt gebouwd voor een andere doelgroep.
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Ook de kandidaten voor de sociale huurwoningen zijn aangedragen door de coöperatie. We hebben de sh-woningen dus NIET via Woningnet aangeboden. Wel hebben we zowel de sh- als de msh-kandidaten gecheckt qua inkomen etc, zoals we dat normaal gesproken ook doen. De kandidaten voor de sh-woningen moesten ook ingeschreven staan in Woningnet. De coöperatie had een behoorlijke wachtlijst met sh-kandidaten. Voor de msh-woningen ging het moeizamer: er waren niet alleen minder kandidaten die aan de inkomenseisen voldeden, maar de woningen werden ook door veel mensen minder aantrekkelijk gevonden.	Wooncoöperatie	Sociale huurwoningen ook via de coöperatie, moesten wel zijn ingeschreven bij woningnet, er was een grote wachtlijst voor de sociale huurwoningen.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ook die tegenstellingen, die klassenverschillen die jij eigenlijk aangeeft hè. Ik noem dat gewoon traditionele klassenverschillen. En die heb je hier natuurlijk ook. Zoals de delingen die je in de maatschappij hebt, die heb je hier ook hè. Tussen mensen.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Wooncoöperatie	Tegenstellingen (door klassenverschillen) zijn aanwezig
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Ook ook per verdieping kan er dan weer een soort gemeenschapje ontstaan, hè. Dan heb je niet alleen de torenkamer maar heb je ook per laag ga je naar [uh] een soort kleine gemeenschap, zeg maar.	Woongroep	Per verdieping een gemeenschap
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	percentages sociale huur, middensegment huur, koop,	Woningbeleid gemeente	
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Perfectionisten die, die een soort, een beetje dwangmatige....01:42:28 Interviewer: Mmm.01:42:29 Ondervraagde 1: Leefstijl hebben. Die niet meer werken. En, en iets zoeken om, ja, om, om bij, om bezig te blijven. Om nog status te hebben hè. En en ik ken ze nu allemaal in Amsterdam. Ik weet voor welke je moet oppassen.	Wooncoöperatie	Het zijn een bepaald soort mensen die in de organisatie stappen (perfectionistisch, pensioen, zoeken iets om bezig te blijven).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	respondent: Aedes is daar ook wel voor. Dat dit soort huurders-corporaties verder uitgewerkt worden.	Wooncoöperatie, Regie, Financiering	De branche organisatie Aedes is er ook voorstander van dat dit soort huurders-corporaties van de grond komen (15% - 20% van het aantal seniorenwoningen). Relatief veel dus!

Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Als dat allemaal top is gaan we het doen, maar meestal is er een makkelijkere manier om het doel te bereiken. Als het over reparaties gaat doen we dat natuurlijk, maar we hebben ook allemaal mogelijkheden voor bewoners om zelf beheer te krijgen over de gemeenschappelijke ruimte of de tuin, of om op verschillende niveaus zelf dingen als de schoonmaak aan te sturen. Dat kan bij ons allemaal zonder dat je een coöperatie bent. Omdat er bij zo'n coöperatie nog heel veel dingen komen kijken is het best wel ingewikkeld, voor de huurders maar ook voor ons. Zij zijn er ook geen specialist in om dat allemaal te regelen, dus laten we dan eerst kijken naar het keuzemenu, dan kunnen we kijken op welk niveau ze het beheer zouden willen hebben en dat zo regelen. Dan leg je het vast in een samenwerkingsovereenkomst, dan heb je hetzelfde doel, maar wat makkelijker geregeld.	Samenwerking WC, Wooncoöperatie	Reparaties worden door de Alliantie opgepakt. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor bewoners om zelf beheer te krijgen over de gemeenschappelijke ruimte of de tuin, of om op verschillende niveaus zelf dingen als de schoonmaak aan te sturen. Dat kan bij ons allemaal zonder dat je een coöperatie bent. Omdat er bij zo'n coöperatie nog heel veel dingen komen kijken is het best wel ingewikkeld, voor de huurders maar ook voor ons. Zij zijn er ook geen specialist in om dat allemaal te regelen, dus laten we dan eerst kijken naar het keuzemenu, dan kunnen we kijken op welk niveau ze het beheer zouden willen hebben en dat zo regelen. Dan leg je het vast in een samenwerkingsovereenkomst, dan heb je hetzelfde doel, maar wat makkelijker geregeld.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Daar kunnen we die zalen dan voor gaan inzetten. Ik vind het heel mooi, er lijkt wel een omslag te komen, er komt een soort subsidieregeling aan van het Rijk voor die zalen.00:30:31 Interviewer: Maar daar kunnen jullie als woningcorporatie dan dus ook geen gebruik van maken.00:30:37 Respondent: Die regeling komt er ook voor woningcorporaties. Het wordt uiterlijk 1 september bekend hoe hij er inhoudelijk uit komt te zien, dat was eerst 1 mei maar dat is uitgesteld. Als het goed is kunnen wij daar gebruik van maken, maar hoe en waarvoor precies en de voorwaarden weten we nog niet.	Financiering gezamenlijke ruimte , Woningmarkt beleid	Er komt per 1 sep een regeling voor WC voor de financiering van gemeenschappelijke ruimtes.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Daardoor merk je dat je óf een hele actieve bewonerscommissie moet hebben die daar veel activiteiten organiseert, of je moet het zo regelen dat een maatschappelijke partner, een zorgpartij bijvoorbeeld, die zaal huurt voor een klein bedrag en het beheer ervan doet. Ik had het er net in het overleg nog over met mensen uit Amersfoort dat het best wel lastig is om dat zo te regelen, en om een partij te vinden die dat dan doet. Maar het gaat wel steeds beter, en het is de lijn die we nu inzetten. Ook om op die manier, als je een maatschappelijke partner hebt die die zaal huurt en beheert, te kijken of hij die zaal kan openstellen voor de hele buurt. Je ziet steeds meer behoefte aan gemeenschappelijke woonvormen, maar er is in zo'n buurt ook behoefte aan het vroegere buurthuis, wat eigenlijk niet meer bestaat.	Regie, Ontmoeten WO, Ontmoeten W, Participatie , Gedeelde voorzieningen	De Alliantie richt zich op maatschappelijke partners (bijv zorgpartij), die de ruimte huurt voor een klein bedrag en het beheer ervan doet. Van dit soort partijen zijn er helaas niet veel maar gelukkig neemt dit wat toe de afgelopen jaren mede dankzij de toenemende behoefte aan gemeenschappelijke woonvormen. Er is behoefte aan het 'vroegere buurthuis' die niet meer bestaat. Door het openstellen van de ruimte voor de hele buurt wordt hier invulling aan gegeven.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Dat is ook al een soort bijzonderheid dus [uh] de Alliantie had daar een heel groot gebied en die hebben eigenlijk [uh] met een bepaald percentage sociale huur te maken. En wat ze gedaan hadden, [uh] wat we een beetje naartoe geduwd hebben, is dan op de mooiste plek als woningbouwvereniging [uh] in de toren, een [uh] sociale huur te maken, wat ook ongebruikelijk is.00:08:35 Interviewer: Ja.00:08:36 Respondent: Meestal zitten die op de wat [uh] plekken die iets donkerder zijn en wat minder uitzicht.	Comfort extern	Sociale huur op mooiste plekken in het gebouw (normaal niet gebruikelijk)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	respondent: Dat is ook belangrijk, want je woont hier toch een beetje in een gated community. Je moet aanbellen. Mijn keuze is het niet, maar goed, het is nou eenmaal zo.	Veiligheid W	De entree van de Akropolistoren is 'dicht'; je moet aanbellen
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Dat zien we zeker vaak terug. Als mensen er heel lang wonen, hebben ze een hele lage huur, en je weet dat je huur omhoog gaat als je gaat verhuizen. We proberen daar wel oplossingen voor te vinden, maar dat is best wel lastig, want je kan niet zomaar die huurprijs halveren. We gaan nu kijken, sinds dit jaar is de wet tijdelijke huurkorting aangenomen, sinds 1 april. Toevallig heb ik daar maandag een overleg over, om te kijken of we daar iets mee kunnen. Zo willen we bijvoorbeeld kijken of we met huurgewenning kunnen werken, zodat je in drie jaar tijd langzaam ingroeit in de huur die de woning echt heeft. We willen ook met de gemeente afspraken maken over een verhuiskostenvergoeding, omdat los van de huur een verhuizing altijd geld kost. Zo willen we kijken of we voor senioren een verhuiskostenvergoeding aan kunnen bieden om het makkelijker te maken.	Betaalbaarheid	Als mensen er heel lang wonen, hebben ze een hele lage huur, en je weet dat je huur omhoog gaat als je gaat verhuizen. We proberen daar wel oplossingen voor te vinden, maar dat is best wel lastig, want je kan niet zomaar die huurprijs halveren. We gaan nu kijken, sinds dit jaar is de wet tijdelijke huurkorting aangenomen, sinds 1 april. Zo willen we bijvoorbeeld kijken of we met huurgewenning kunnen werken, zodat je in drie jaar tijd langzaam ingroeit in de huur die de woning echt heeft. We willen ook met de gemeente afspraken maken over een verhuiskostenvergoeding, omdat los van de huur een verhuizing altijd geld kost. Zo willen we kijken of we voor senioren een verhuiskostenvergoeding aan kunnen bieden om het makkelijker te maken.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	respondent: De samenwerking met corporaties is daar wel een oplossing voor.	Financiering , Samenwerking WC	Samen met de middelen van een woningcorporaties zouden projecten wellicht wel financieel haalbaar zijn. Maar dan moet de gemeente hier wel mee instemmen.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Die komt volgens mij vanuit de gemeente, dat is een doorstroombaatregel die de gemeente kan inzetten, waar wij voor lobbyen bij een gemeente om dat te doen. Verder zijn we nog erg zoekende hoe we hier iets mee kunnen doen.	Betaalbaarheid, Woningbeleid gemeente	De gemeente betaalt de verhuiskostenvergoeding
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	respondent: Een transformatie is moeilijk hoor, het is zo duur.00:01:29 Interviewer: Ja.00:01:31 respondent: Wij hebben het nooit voor elkaar gekregen en we hebben ook mensen gevraagd om ons te helpen om een business case te maken. Op een gegeven moment heb ik gezegd: jullie hebben het er allemaal over, kunnen we bij elkaar komen om de onmogelijke business case te maken? Want ze zeiden allemaal: je hebt het pand wat je moet kopen, je hebt de grond en je hebt verbouwingen. Dat krijg je niet rond en zeker niet voor betaalbare woningen. Dan zie je soms dat het toch in de vrije sector terecht komt.00:02:07	Locaties, Financiering , Betaalbaarheid	Transformatie lukt bijna niet; duur; lukt niet om betaalbare woningen te realiseren

Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: En ook dat die hele vereniging eigenlijk één op één [uh] in een sociale huur, middensegment huursector, een plek heeft gekregen, want zoals je waarschijnlijk weet is, dat in de sociale huur [uh] een toewijzing [gestotter] is en dat je dus op lange lijsten komt te staan bij de gemeente genoteerd. En zij hebben het voor elkaar gekregen om als groep toegelaten te worden.00:06:42 Interviewer: Ja.00:06:44 Respondent: Dat is zéér uitzonderlijk in Amsterdam.	Woningmarkt beleid	Problemen met passend toewijzen; lange wachtlijsten
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	respondent: Het is wel zo dat de buurtkamer niet van ons is, de buurtkamer wordt gerund door dynamo, dat is zo een welzijnsorganisaties, dat heet ook terecht buurtkamer.	Participatie , Voorzieningen WO	Buurtkamer wordt gehuurd door de Alliantie door een welzijnsorganisatie (Dynamo)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	respondent: Het was een vrij klein project in een uithoekje van hun wijk aan de metrolijn weet je wel. Dus je moest ook nog geluidsisolatie en allerlei dingen doen. Wij vonden dat dat moest. We kregen daarvoor geen voorfinancieringssteun. We hadden een bank, dus dat hadden we allemaal voor elkaar.	Financiering	Kosten voor geluidsisolatie (metro); geen voorfinanciering vanuit de gemeente; wel van een bank
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	respondent: In een idee is niemand in geïnteresseerd. Je moet een plan hebben en dat is onder andere de kracht van die Knarrenhof.00:03:49 Interviewer: Ja.00:03:50 respondent: Die hadden een plan, en veel van die burgerinitiatieven van onderaf waren allemaal goed willende idealistische mensen. Maar die konden de stap van een idee naar een plan niet maken. Dan moet je mensen gaan inhuren en dan moet een comité maken en die mensen moeten dan bereid zijn om pas betaald te krijgen als het doorgaat en anders niet. Dat krijg je niet zomaar voor elkaar.	Financiering	Ontwikkelkosten moeten gemaakt worden maar worden door niemand gefinancierd (er moet een uitvoerbaar plan worden geschreven).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	respondent: Ja er was een verplicht aantal sociale huurwoningen en misschien ook nog een aantal mede huurwoningen.	Woningbeleid gemeente, Type woning , Woningmarkt beleid	Insteek sociale huurwoningen + beperkt deel middenhuur
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	respondent: Ja zeker. Dat is één van de dingen die enigszins kunnen helpen, maar mensen die teruggetrokken zijn en op zichzelf kunnen in een woongroep net zo eenzaam zijn als daarbuiten.	Ontmoeten W, Woongroep	Mensen in een woongroep kunnen ook eenzaam zijn; het is maar net wat je mee hebt gekregen in het leven; hoe je jezelf ontwikkeld hebt met sociaal gedrag etc.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Ja, dat is wel ingewikkeld [uh], wat ik [uh]... Als ik het, als ik, als ik het voor mezelf neerleg dan vind ik dat een stad [uh] eigenlijk voor jong en oud [uh] is en voor [uh] arm en rijk, hè. En wat je eigenlijk wijken wil maken, die zo in elkaar zitten en waar die mix ook [uh] een plek [uh] krijgt met elkaar.	Inclusieve stad	Jong en oud & arm en rijk
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Ja, dat wisselt per gemeente, in sommige gemeenten hebben ze van hoog naar laag, of van groot naar beter. Dat je voorrang krijgt op bepaalde woningen. Ze hebben in bijna al onze gemeenten wel dat soort regelingen. De wooncoaches worden ook veel ingezet. Ik zit even te denken of we nog meer doorstroom maatregelen hebben. Dit zijn wel de belangrijkste, wooncoaches en voorrangregels.	Woningmarkt beleid, Woningbeleid gemeente	Doorstroom regels: van hoog naar laag, of van groot naar beter (voorrangregels) + de wooncoach (wisselt wel per gemeente)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 1 Amberscript.docx	respondent: Ja, de torenkamer is wel van ons.	Wooncoöperatie, Gedeelde voorzieningen	Torenkamer hoort bij de woon coöperatie
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Ja, maar dat vind ik ook super leuk, hé. Je hebt dat eigenlijk natuurlijk een heel groot budget voor zo een gebouw. [uh] En als je van tevoren direct [uh] zegt van: nou, dat schuiven we opzij en we vinden dit superbelangrijk en dan lukt dan, dan vinden we dat natuurlijk ook super om dat, dat voor elkaar [uh] komt en dat die mensen daar en dan dat laatste, dat die mensen daar echt gebruik van gaan maken.00:11:32 Interviewer: Ja.00:11:32 Respondent: Zeg maar, dus dat er een soort [uh] 'torenkamercommissie' is, een torenkamerberaad, een [uh] dat is precies wat we, wat we wel willen, zeg maar.	Gedeelde voorzieningen	
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Ja, maar we merkten na het spreken van coördinatoren die bij de opstart van de Akropolistoren waren betrokken, dat er heel veel wordt geleund op de Alliantie. Als er een keer gedoe is tussen bewoners onderling, dat dan toch al snel de sociaal beheerder van de Alliantie wordt gecontacteerd om in te grijpen. Wat wat mij betreft best logisch is, want dat is een onafhankelijk persoon.	Wooncoöperatie, Samenwerking WC	Bij de opstart van de Akropolistoren, en nu nog af en toe, wordt er veel geleund op de Alliantie. Als er een keer gedoe is tussen bewoners onderling, dat dan toch al snel de sociaal beheerder van de Alliantie wordt gecontacteerd om in te grijpen. Wat wat mij betreft best logisch is, want dat is een onafhankelijk persoon.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Ja, we hadden, daarin hebben we een uitgebreid programma van de Alliantie gekregen. Die [uh] die was redelijk sturend, die is wel iets aangepast naar aanleiding van [uh] de vereniging, maar het programma van de Alliantie wat ze meegaven voor de sociale huurwoning en middensegment huurwoningen die [uh] was, was leidend en daar is niet heel veel veranderd.	Type woning	
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Ja, zeker, ja, want zij houden het beheer bij, maar natuurlijk die, die betrokkenheid is een groot goed, want [uh] daar heb je weinig last van [uh] dat mensen lastig zijn. Dat lost zich vanzelf op. Met elkaar lossen ze heel veel op en anders moet die woningbouwvereniging dat allemaal [uh] doen, als er overlast is, of als er [uh] afspraken gemaakt moeten worden. Die coöperatie lost heel veel vanuit zichzelf op.	Regie	Vereniging doet het beheer, betrokkenheid en lossen problemen op (gaat beter dan dat de WC er tussen zit). Is dit nu wel zo???
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Je kunt alles, je kunt alles in één gebouw stoppen, maar je kunt ook zeggen van: Ja, je kan het ook op [uh] de mix..., [uh] op het niveau van de wijk bekijken en daar zit [uh] het leven van de stad in, zeg maar. Dan komt iedereen bij elkaar, [uh] ook in de parken, studenten, mensen met kinderen, ouderen, [uh]	Inclusieve stad	Mix op niveau wijk bekijken; hoeft niet perse in het gebouw.

Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Natuurlijk superefficiënt en daarom konden we ook die toren [uh], maken, maar als we die interne gang ook af en toe [uh] laten uitkomen op een collectieve buitenruimte, of de gang iets te verbreden, waardoor er eigenlijk iets meer ontstaat dan alleen maar een soort, [uh] hele [uh] functionele ontsluitingszone [uh], ja, dan, dat zou echt wel wat opleveren. Ook ook per verdieping kan er dan weer een soort gemeenschapje ontstaan, hè. Dan heb je niet alleen de torenkamer maar heb je ook per laag ga je naar [uh] een soort kleine gemeenschap, zeg maar.	Gedeelde voorzieningen	Collectieve buitenruimte
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	respondent: Nee dat is niet spannend qua vernieuwing of andere woonvormen.	Woongroep	Nee niet vernieuwend op ontwikkelgebied maar wel gezien de vraag naar deze collectieve woonvorm + de bijbehorende voordelen (eenzaamheid, cohesie bevorderen).
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Of je doet het aan de binnenzijde en je hebt op elke verdieping toch een plek waar je ook een kaartplekje hebt, of een, een plek waar je [uh] in ieder geval buitenlicht hebt en [uh] ruimte hebt waar je met elkaar wat kan doen en afspreken. En dat [uh] ja, dan kon hier niet meer, want we hebben hier wel *berekend*, dat heeft te maken met die toren... het bouwen van een toren is duur. Dat, dan, je kunt niet alles.	Ontmoeten W	Binnenzijde: ruimte om af te spreken met buitenlicht
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Respondent: Wij hebben ook wooncoaches, daar heb je misschien al wel van gehoord. Dat zijn onze beheerders wonen die dat eraan doen, zij voeren gesprekken met senioren over de drempels die zij zien om te verhuizen, en zij proberen het aanbod te laten zien. Zij nemen dat soort argumenten ook wel mee, dat de huur wel omhoog gaat, maar bij nieuwbouw de energierekening ontzettend omlaag gaat. Dat proberen we op die manier ook duidelijk te maken.	Ontzorgen , Betaalbaarheid	De wooncoaches van de Alliantie voeren voeren gesprekken met senioren over de drempels die zij zien om te verhuizen, en zij proberen het aanbod te laten zien. Dat soms de huur wel omhoog gaat maar bij nieuwbouw de energierekening relatief meer omlaag gaat.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Respondent: Zeker! Sociale huurwoningen, dat is sowieso [uh], dat is uitzonderlijk. [uh] Nou is het wel zo dat die coöperaties ook gewoon door de gemeente Amsterdam nu een belangrijkere [uh] plek [uh] zijn gaan krijgen, dus dit is er eentje die er eigenlijk al staat, maar [uh] volgens mij willen ze [uh] tussen de tien en twintig procent [uh] van de hele, het hele bouwvolume nu gaan [uh] toewijzen aan deze [uh] coöperatieve initiatieven.	Regie, Woningmarkt beleid	Bij sociale huurwoningen vindt dit dus nooit plaats; hier gaat de gemeente nu wel op sturen (woon coöpatie 10%- 20%).
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Risico is mogelijk: wat gebeurt er als de nu vitale ouderen minder vitaal worden? Als de 'trekkers' hun rol niet meer kunnen volbrengen? Plus: het technisch beheer op je nemen is één. Het sociaal beheer, dus ook overlastsituaties tussen medebewoners oplossen, is iets anders. Dat kan voor spanningen zorgen (plots ben je niet meer 'de buurvrouw' maar de 'voorzitter van de sociaal beheercommissie').	Wooncoöperatie	Risico: wat gebeurt er als de nu vitale ouderen minder vitaal worden? Als de 'trekkers' hun rol niet meer kunnen volbrengen? Plus: het technisch beheer op je nemen is één. Het sociaal beheer, dus ook overlastsituaties tussen medebewoners oplossen, is iets anders. Dat kan voor spanningen zorgen (plots ben je niet meer 'de buurvrouw' maar de 'voorzitter van de sociaal beheercommissie').
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	scootmobiel en je elektrische fietsen	Voorzieningen	Fietsenstalling: Elektrische fietsen en scootmobiel
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Snap ik, want de sh-woningen liggen op de mooiste plek :-)	Leefkwaliteit WO	Sociale huurwoningen hebben het mooiste uitzicht
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	sociale- en leefbaarheidscommissie	Wooncoöperatie	Sociale- en leefbaarheidscommissie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	t stankprobleem van koken op de gang	Comfort extern	Stank door problemen met ventilatie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	technische commissie, een entree commissie	Wooncoöperatie	Technische commissie, entree commissie
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Toen is er een werkgroep zorg opgericht. En dat is ook een beetje het rare met die, met die coöperatie. Je hebt dus echt met de verplichte commissies te maken, maar als je zelf een commissie bedenkt	Zorg voorzieningen , Wooncoöperatie	Oprichting commissie/werkgroep zorg
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Toevallig hebben wij gisteren een enquête uitgezet onder ons huurderspanel om meer onderzoek doen naar de behoefte aan geclusterde woonvormen. Een beetje [onverstaanbaar]-achtig, maar dan niet als wooncoöperatie, maar als wooncomplex.	geclusterde woonvormen	Niet als wooncoöperatie, maar op niveau van een wooncomplex. Enquête onder de huurders van Alliantie wat op di gebied de behoefte is.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Van hoeveel werk het is en hoe we het allemaal in z'n werk gaat. Het is best wel lastig om hier echt.01:41:39. Ondervraagde 1: Het is hard werken.	Wooncoöperatie	Een organisatie van een woon coöperatie is hard werken
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	veel huurders in de Akropolistoren hebben een minimuminkomen, waardoor de huur aangepast werd aan dit inkomen. Zij werden bij intrek in Akropolis dus niet geconfronteerd met een enorme huursprong. Er was ook een aantal huurders dat voorheen juist hogere woonlasten had.	Betaalbaarheid, Woningmarkt beleid	Veel huurders in de Akropolistoren hebben een minimuminkomen, waardoor de huur aangepast werd aan dit inkomen. Zij werden bij intrek in Akropolis dus niet geconfronteerd met een enorme huursprong. Er was ook een aantal huurders dat voorheen juist hogere woonlasten had.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Veel senioren, ook van ons, wonen in een eengezinswoning, wij zien hen vaak liever naar een appartement verhuizen. Dat is voor mensen lastig.	Type woning	Senioren wonen in eensgezinswoning, ziet de Alliantie graag doorstromen naar een appartement
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Verhuizen is natuurlijk een stressvol iets en ik heb 46 jaar aan de Rooseveltlaan gewoond, een vierkamerwoning. Kan je voorstellen hoeveel spullen ik daar had. Hè, ik heb nog veel spullen	Ontzorgen , Emoties	Veel spullen, emotioneel proces dat uitzoeken (afscheid nemen of een nieuwe bestemming zoeken voor spullen), verhuizen heel stressvol
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Voor de msh-woningen hebben we uiteindelijk een makelaar ingeschakeld. Kandidaten hadden wel een 'entreegesprek' met de coöperatie.	Wooncoöperatie	Middenhuur woningen via de makelaar; wel 'entree gesprek'
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	want als er leegstand is, moeten wij betalen	Wooncoöperatie	Bij leegstand moet de woon coöperatie betalen, staat garant voor de bewoners, anders vervalt het recht op voordracht

Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Want de meeste mensen die, die bij de opzet betrokken waren, die zitten in een sociale huurwoning.	Wooncoöperatie	Degen die bij de opzet betrokken waren zitten in een sociale huurwoning
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	want degene die jouw probleem dan niet kan oplossen, dat is wel je buurman	Wooncoöperatie	Problemen moeten door de "buurman" worden opgelost ipv door onafhankelijk persoon bij de Alliantie.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Want moet er eigenlijk ook nog een bijdrage vanuit de bewoners worden betaald? 200:13:00 Ondervraagde 1: Maar die is dus niet zo hoog. Omdat de Alliantie ons betaalt voor al het werk wat wij doen.	Betaalbaarheid	Alliantie betaald aan de woon coöptatie voor de werkzaamheden. De bewoners betalen een beperkte vergoeding weer aan de Alliantie (is voor de huur van de torenkamer)
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Want wij zijn allemaal voorgerekropen hè. Ja, ik niet, maar de mensen dus die wel lid waren van Woningnet, maar een heel korte woonduur hadden. Op de dag dat ze hier kwamen pas ingeschreven werden. En die konden erin. Terwijl iemand die veel langer ingeschreven stond, die kwam hier niet. Dus ze telden niet mee, dus ze hadden nog gelijk ook.	Woningmarkt beleid, Beschikbaarheid, Woningbeleid gemeente	De middenhuur is "voorgerekropen", stonden pas ingeschreven bij Woningnet op de dag dat ze hier kwamen wonen
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Was het project Akropolis financieel haalbaar? Sietske: Voor zover ik weet wel.	financiële haalbaarheid	De Akopolisoren was haalbaar in de mix van sociale en midden huurwoningen.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Wat we ook voor elkaar gekregen hebben, is [uh] om binnen het budget net een soort torenkamer [uh] voor elkaar te krijgen en die, [uh] ja, die hebben we als architect opgeëist	Gedeelde voorzieningen	Toren Kamer: gezamenlijke ruimte: opgeëist door de architect
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	Wat wel veranderd is, is natuurlijk wel de zoektocht om zoveel mogelijk [uh] die collectiviteit in, in aanmerking te, te nemen. En dat zit veelal ook in de plint hè, dus [uh] hoe maak je ook plekken waar mensen, waar, waar mensen bij elkaar komen?	Gedeelde voorzieningen	Gezamenlijke ruimte in de plint waar mensen samen komen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	We hebben de commissie communicatie bedacht, daar zit ik ook in. Om de website te maken en de communicatie, een nieuwsbrief enzovoort. En ja, dat moest dan ook in een samenwerkingsovereenkomst. En dan denk ik, ja, waarom? Daar krijgen we toch helemaal geen geld voor? Dat is gewoon toch ons eigen ding. Dat kost niks! We doen dat allemaal gewoon zelf. Wat een onzin!	Samenwerking WC, Wooncoöperatie	Oprichting commissie communicatie: moest ook opgenomen worden in de samenwerkingsovereenkomst met de Alliantie.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	We hebben een man hier in huis, die heeft dat opgezet. Je moet het zo zien. We hebben tweeënhalve jaar zijn we bezig geweest om het voor elkaar te krijgen. En die organisatie, dat die ook werkt.	Wooncoöperatie	Heeft 2,5 jaar geduurd om de organisatie van de Woon coöptatie op te zetten.
Transcriptie Interview Akropolis Albert Herder Amberscript.docx	We hebben natuurlijk al die... tijdens die hele ontwikkeling en bij het ontwerp ook continu van die [uh] participatiebijeenkomsten, dus waar bewoners [uh] konden meekijken, [uh] waar we continu presenteerden wat we van plan waren. We hadden natuurlijk ook die torenkamer en die plinten hebben we ingevuld, waar we de plattegronden hebben laten zien. Dus die bewoners hebben continu meegekeken en dat is überhaupt altijd leuk hè, want wij maken heel veel woningbouw en [uh] de meeste woningbouw, dan zien we nooit een bewoner.	Regie	Bewoners meenemen in de ontwikkeling (gebeurt normaal niet bij woningbouw).
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	We moeten gewoon realistisch zijn, we krijgen ook geen krachtige groep bij mekaar die daar nog eens drie of vier jaar in de gaat steken.	Regie	Het is moeilijk om voor zo'n lange periode zo'n krachtige groep bij elkaar te houden
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	We zeiden van: doe ons maar mensen die een woning in Amsterdam achterlaten. Het liefst met een heleboel woonjaren ook nog. Maar ja, we kregen het niet vol, dus ja, dus dan houdt het gewoon op.	Woningbeleid gemeente	Amsterdammers in 1e instantie voorrang maar het gebouw kwam niet vol.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	We zien het in ons huuronderzoek: als senioren al willen verhuizen, is dat vaak binnen dezelfde buurt, of in elk geval binnen dezelfde gemeente.	Emoties	We zien het in ons huuronderzoek: als senioren al willen verhuizen, is dat vaak binnen dezelfde buurt, of in elk geval binnen dezelfde gemeente.
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	We zijn verplicht volgens de woningwet om verzoeken van huurders van coöperaties serieus te onderzoeken met hen. Dus als wij huur krijgen gaan wij dat zeker doen, maar wat we merken is dat het vaak, als we al huuraanvraag krijgen - het is niet zo dat we wekelijks een aanvraag binnen krijgen, het gebeurt niet zo vaak - dan zit er vaak een andere gedachte achter van de huurders. Dan komt het omdat ze bijvoorbeeld merken dat iets niet wordt opgelost of gerepareerd, dat ze dan zeggen: "We gaan wel een wooncoöperatie beginnen, dan kunnen we het zelf regelen." Maar als je dan gaat kijken wat er allemaal bij komt kijken, dat zijn een hoop formele dingen natuurlijk, blijkt dat ze vooral willen dat het wordt opgelost en niet per se een wooncoöperatie willen beginnen. Dat zijn de verzoeken die we nu krijgen, daarom: als we een serieus verzoek krijgen gaan we kijken of het daar kan en of wij het daar willen, wat de doelen zijn die de huurders ermee hebben en wat ze ermee willen bereiken.	Wooncoöperatie, Samenwerking WC	Vezoek tot woon coöperatie moet in behandeling worden genomen en onderzocht worden. De 'serieuze' verzoeken zijn beperkt. Dan komt het omdat ze bijvoorbeeld merken dat iets niet wordt opgelost of gerepareerd, dat ze dan zeggen: "We gaan wel een wooncoöperatie beginnen, dan kunnen we het zelf regelen." Maar als je dan gaat kijken wat er allemaal bij komt kijken, dat zijn een hoop formele dingen natuurlijk, blijkt dat ze vooral willen dat het wordt opgelost en niet per se een wooncoöperatie willen beginnen.
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Weet je meid, zo moet je ook leren om met die dingen om te gaan, snap je. Dus dat is, dat is ook met zo'n coöperatie. Je moet het ook los kunnen laten. En, en dan gaat alles in de la en dan komt het er alleen uit als het echt niet anders kan. En ook, we hebben nu een heel losser bestuur. Die zijn met drie mensen, dus die moeten wel delegeren. Die moeten vertrouwen geven aan de mensen. Daarom doe ik dit gewoon, ook buiten alles om. Dat interesseert me helemaal niet. Alleen, ik zorg wel dat de mensen die dat moeten weten, dat die geïnformeerd zijn. Want anders zeggen ze: ja, wat ben jij nou allemaal doen hè, wat is dit hè? Dan voelen ze zich niet betrokken. Dus, die moeite moet je dan doen. En, en dat moeten die commissies soms wel eens leren.	Wooncoöperatie, Regie	"Losser bestuur": moet zaken delegeren en vertrouwen geven aan mensen; er mogen zaken worden opgepakt maar dan moet het bestuur wel geïnformeerd worden om ze betrokken te houden.

Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Wel hebben we zowel de sh- als de msh-kandidaten gecheckt qua inkomen etc. zoals we dat normaal gesproken ook doen. De kandidaten voor de sh-woningen moesten ook ingeschreven staan in Woningnet.	Woningmarkt beleid	sociale huurwoningen aangedragen via de cooperatie, wel ingeschreven in Woningnet, wel inkomencheck
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	wij dus van de gemeente toestemming hebben om zelf de bewoners voor te dragen	Regie, Wooncooperatie, Woningbeleid gemeente	Toestemming gemeente om bewoners voor te dragen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Wij hebben gezegd: maak er een park van. Dat is afgewezen.	Comfort wo	Verzoek tot park is afgewezen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 1406 dl 2 Amberscript.docx	Ze hebben ook het besef niet dat "coöperatie" betekent dat je ook moeten investeren.	Financiering , Wooncooperatie	Een coöperatie betekent ook geld investeren! Dat vergeten vaak veel mensen
Transcriptie Interview Akropolis Mia F. Dop dd 0106 Amberscript.docx	Ze vinden de woning niet goed	Comfort intern	Reden om niet te verhuizen
Transcriptie interview Alliantie Fleur Verdenius Amberscript.docx	Zeker, in de reguliere complexen bouwen we dat eigenlijk niet, als wij een zorgcomplex bouwen met een zorgpartij die daarin wilt - wat vaak zo is - dan doen we dat wel. Dan proberen we het wel zo te doen dat die zaal, als het kan, weer om te bouwen is naar een woning. Stel: die zorgpartij gaat er over tien jaar uit, dat het dan wel weer als woning te verhuren is. We hebben vooral heel veel bestaande complexen die van oorsprong grote seniorencomplexen zijn waar zo'n ontmoetingsruimte in zit. Die hebben we zeker, voor een groep senioren is het heel aantrekkelijk dat die ontmoetingsruimte er is en dat er activiteiten worden georganiseerd door een bewonerscommissie. Ik had er net nog een overleg over, wat het lastige is aan die ontmoetingsruimtes is dat wij dat niet zelf mogen financieren. Door de woningwet mogen wij dat niet financieren en beheren, wij kunnen daar geen koffieurtjes ofzo gaan organiseren.	Gedeelde voorzieningen , Financiering gezamenlijke ruimte , Ontmoeten W, Zorg voorzieningen , Woningmarkt beleid	In reguliere complexen wordt geen gezamenlijke ruimte gebouwd maar wel bij zorgcomplex met een zorgpartij die daarin wil. Dan proberen we het wel zo te doen dat die zaal, als het kan, weer om te bouwen is naar een woning als bijvoorbeeld die zorgpartij er over tien jaar uit gaat. Dat het dan wel weer als woning te verhuren is. Voor senioren is het heel aantrekkelijk dat die ontmoetingsruimte er is en dat er activiteiten worden georganiseerd door een bewonerscommissie. Het lastige is dat woningcorporaties de ontmoetingsruimtes niet zelf mogen financieren. Door de woningwet mogen wij dat niet financieren en beheren, wij kunnen daar geen koffieurtjes ofzo gaan organiseren.
Interview vragen Alliantie Ontwikkeling.docx	Zij hebben het beheer van de toren op zich genomen, ondernemen activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte op de hoogste verdieping, houden een oogje in het zeil bij bewoners die zorg/aandacht nodig hebben en kijken ook naar samenwerkingsverbanden met zorgpartijen	Regie, Gedeelde voorzieningen , Collectieve woonvorm (leeftijd), Participatie , Zorg voorzieningen	Zij hebben het beheer van de toren op zich genomen, ondernemen activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte op de hoogste verdieping, houden een oogje in het zeil bij bewoners die zorg/aandacht nodig hebben en kijken ook naar samenwerkingsverbanden met zorgpartijen

# Stadsveteraan gecodeerde interviews

document	quotation	codes	comment
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	, dat de nabijheid van voorzieningen,	Voorzieningen	Aanwezigheid om en nabij seniorenwoningen is een must
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	: Ik ga er natuurlijk vanuit dat jullie ook weer jullie kennis hebben vanuit de gesprekken die jullie met die bewoners voeren	doelgroep	WZNL kennis hebben vanuit de gesprekken die jullie met die bewoners voeren
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	. En dat is een proces, wat we waarschijnlijk al ruimer van tevoren moeten gaan opstarten. En die mensen ook mee willen nemen van: hoe worden ruimtes ingevuld etcetera. Want het ontwerp an sich, dat ligt er. De ruimtelijke setting is wel redelijk bepaald. Maar er zijn natuurlijk wel bepaalde punten waarin ze het eigen kunnen maken. Waardoor het vertrouwd wordt.	Wooncoöperatie, Regie	Potentiële bewoners mee laten denken over de invulling van de gezamenlijke ruimtes; waardoor het vertrouwd wordt
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	.het zijn deels studio's waar één huishouden in woont en deels zijn het woningen waar je met twee of drie huishoudens samenwoont.	Comfort intern, Gedeelde voorzieningen, Type woning	deels studio's waar één huishouden in woont, deels woningen waar je met twee of drie huishoudens samenwoont.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	a, maar die hebben ze van ons al gehad. Dus ik bescherm ook wel mijn eigen data, wat dat betreft.	doelgroep	Enquête al gehad vanuit AM; AM beschermt eigen data
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	a, maar we hebben iedere vier, vijf clubjes van bridge tot weet ik veel wat. Noem het allemaal maar op. Allerlei kaartclubjes etcetera. Zorg dat wij voorzieningen hebben en de rest regelen we zelf wel. Dat is weer typisch die doelgroep. Die nieuwe generatie die zegt: dat regelen we zelf wel.	Regie, Ontmoeten W	Senioren hebben hun eigen activiteiten; willen gezamenlijke ruimtes waar ze met hun clubjes kunnen zitten
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	a, we zijn nu die vorm aan het bedenken. Voor de friends-woning is het heel belangrijk dat het ook bij mutatie... Stel dat je met drie mensen een woning deelt, dat je wel, als er eentje wegvat, dat je een nieuwe huisgenoot kan instemmen. Dat gaan we nu vastleggen, hoe dat het beste kan. Voor de zelfstandige woningen is dat iets minder belangrijk, maar het moet wel gemotiveerd. We hebben toestemming van de gemeente om niet gewoon de eerste van de wachtlijsten te hoeven selecteren. Maar mensen moeten wel op Woningnet aangemeld staan. Ze moeten hun motivatie geven waarom ze precies hier willen zitten. Want als het allemaal mensen zijn die gewoon de deur dichtdoen en niks met de burens te maken willen hebben, dan werkt die gemeenschap niet. En dan hebben we de collectieve ruimtes voor niks gemaakt.	Beschikbaarheid, Wooncoöperatie	WZNL is nu de vorm aan het bedenken. Voor de friends-woning is het heel belangrijk dat het ook bij mutatie... Stel dat je met drie mensen een woning deelt, dat je wel, als er eentje wegvat, dat je een nieuwe huisgenoot kan instemmen. Dat gaan we nu vastleggen, hoe dat het beste kan. Voor de zelfstandige woningen is dat iets minder belangrijk, maar het moet wel gemotiveerd. We hebben toestemming van de gemeente om niet gewoon de eerste van de wachtlijsten te hoeven selecteren. Maar mensen moeten wel op Woningnet aangemeld staan. Ze moeten hun motivatie geven waarom ze precies hier willen zitten. Want als het allemaal mensen zijn die gewoon de deur dichtdoen en niks met de burens te maken willen hebben, dan werkt die gemeenschap niet. En dan hebben we de collectieve ruimtes voor niks gemaakt.
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Alle woningen zijn uiteraard levensloopbestendig (geen drempels)	Type woning	levensloopbestendig
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	allen Stadsveteranen	Emoties	Alleen stadsveteranen
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	als een informele route door het gebouw aan elkaar te rijgen ontstaat een 'alibi voor ontmoeting' die ongedwongen is, en het grote gebouw in kleinere 'buurtjes' onderverdeeld.	Ontmoeten W	als een informele route door het gebouw aan elkaar te rijgen ontstaat een 'alibi voor ontmoeting' die ongedwongen is, en het grote gebouw in kleinere 'buurtjes' onderverdeeld.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Als je daar rondloopt... Het is een hele dure buurt. Wij moeten volgens dezelfde standaarden bouwen.	Betaalbaarheid	Dure buurt en er moet volgens dezelfde standaarden worden gebouwd.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Als je gewoon op basis van een wachtlijst werkt, dan heb je daar geen invloed op. Het kan zijn dat een groot deel van de aangemelde bewoners dan heel kwetsbaar is of een zwakke economische status hebben. Daar heb je dan totaal geen zicht op. Het is juist gezond om een beetje een mengeling te hebben van wat sterkere en wat zwakkere personen. Zodat het een goeie mix kan vormen.		Je kan nu dus buiten de wachtlijst om kiezen: als je gewoon op basis van een wachtlijst werkt, dan heb je daar geen invloed op. Het kan zijn dat een groot deel van de aangemelde bewoners dan heel kwetsbaar is of een zwakke economische status hebben. Daar heb je dan totaal geen zicht op. Het is juist gezond om een beetje een mengeling te hebben van wat sterkere en wat zwakkere personen. Zodat het een goeie mix kan vormen. Heel selectief dus mensen uitkiezen? Ik snap dat hier discussie over kan ontstaan...
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Als je het hebt over de Stadsveteraan, dat is een nieuwe ontwikkeling waarbij we eigenlijk zeggen: de mensen die daar komen te wonen, kiezen bewust voor echt een kleiner privédomein, om het maar zo te zeggen, en veel meer voor het delen van algemene ruimten en voorzieningen.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Gedeelde voorzieningen, Type woning	Als je het hebt over de Stadsveteraan, dat is een nieuwe ontwikkeling waarbij we eigenlijk zeggen: de mensen die daar komen te wonen, kiezen bewust voor echt een kleiner privédomein, om het maar zo te zeggen, en veel meer voor het delen van algemene ruimten en voorzieningen.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Als je het ook hebt over die betaalbaarheid: wat wij heel veel doen, en dat doen ook andere corporaties maar wij voornamelijk: wij maken heel veel gebruik van bewonersconsultanten.	Betaalbaarheid	Als je het ook hebt over die betaalbaarheid: wat wij heel veel doen, en dat doen ook andere corporaties maar wij voornamelijk: wij maken heel veel gebruik van bewonersconsultanten.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Amsterdam wil meer woon coöperaties maken en dat mensen veel meer zelf het eigen initiatief nemen.	Wooncoöperatie, Participatie, Regie	Amsterdam wil meer woon coöperaties maken en dat mensen veel meer zelf het eigen initiatief nemen.
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	bereikbare fietsenstalling, en deelauto concept zijn opgenomen in het gebouw. Daarnaast is er nabij een ov-aansluiting. Over de voorzieningen wil ik u verwijzen naar de toelichting op onze site: <a href="https://heren5.eu/portfolio/amstelkwartier-stadsveteranen/">https://heren5.eu/portfolio/amstelkwartier-stadsveteranen/</a>	Voorzieningen, Gedeelde voorzieningen	bereikbare fietsenstalling, en deelauto concept zijn opgenomen in het gebouw. Daarnaast is er nabij een ov-aansluiting. Over de voorzieningen wil ik u verwijzen naar de toelichting op onze site: <a href="https://heren5.eu/portfolio/amstelkwartier-stadsveteranen/">https://heren5.eu/portfolio/amstelkwartier-stadsveteranen/</a>
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Bewoners willen heel veel. Al het leuke, dat kunnen ze zelf bedenken. Maar alles wat ook nodig is om het goed te organiseren en het goed uit te kunnen laten voeren, dat kunnen ze niet zelf bedenken. Of tenminste, dat bedenken ze niet, want dat is vaak niet zo heel erg leuk.	Wooncoöperatie	Bewoners willen heel veel. Al het leuke, dat kunnen ze zelf bedenken. Maar alles wat ook nodig is om het goed te organiseren en het goed uit te kunnen laten voeren, dat kunnen ze niet zelf bedenken. Of tenminste, dat bedenken ze niet, want dat is vaak niet zo heel erg leuk.

Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Bij ons is dat net iets anders gezien onze doelgroep. Op een gegeven moment zijn de mensen 85 jaar en die wil je niet met zoveel complexiteit opzadelen. Dus wij kiezen voor een beheer corporatie. Dat betekent dat je de collectieve ruimtes, dat je zelf de activiteiten doet. Het kleine beheer en onderhoud, maar dat grote onderhoud aan de tuin of aan installaties, dat wordt gewoon door ons gedaan. Het is meer de inrichting en het organiseren van activiteiten dat door de bewoners wordt gedaan.	Wooncoöperatie	Bij WZNL is het een woon coöperatie in een anders vorm: net iets anders gezien onze doelgroep. Op een gegeven moment zijn de mensen 85 jaar en die wil je niet met zoveel complexiteit opzadelen. Dus wij kiezen voor een beheer corporatie. Dat betekent dat je de collectieve ruimtes, dat je zelf de activiteiten doet. Het kleine beheer en onderhoud, maar dat grote onderhoud aan de tuin of aan installaties, dat wordt gewoon door ons gedaan. Het is meer de inrichting en het organiseren van activiteiten dat door de bewoners wordt gedaan. + het recht van woon coöperatie toch?
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Bij ons stadsveteranen project gaat het om het samen wonen in een gebouw waar je samen oud kunt worden.	Collectieve woonvorm (leeftijd)	samenwonen met ouderen
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Bij ons stadsveteranen project gaat het om het samen wonen in een gebouw waar je samen oud kunt worden. Op elkaar kunt steunen, en dus ook zo niet eenzaam bent. En daarnaast ook dat met met de collectieve ruimtes elkaar kan ontmoeten op een informele manier (tuin, bibliotheek, kookstudio, wasbar enz.), zonder dat het geforceerd in een koffiekamer oid is.	Ontmoeten W, Gedeelde voorzieningen	Collectieve ruimtes: tuin, bibliotheek, kookstudio, wasbar enz., zonder dat het geforceerd in een koffiekamer oid
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Daar zijn vier, 500 reacties op gekomen. En daarvan hebben we gekeken van: OK, is het sociale huur, ja dan nee. En hoeveel procent wil dan ook, bijvoorbeeld in zo'n Friends woning wonen. Dat sluit eigenlijk aan bij de verwachting. En dus ook de verhouding, want we hebben ook een verhouding waarin we iets minder dan 50 procent aan groeps-woningen hebben.	Gedeelde voorzieningen , doelgroep, Type woning	Van de 500 reacties is de verhouding gedeelde voorzieningen vs zelfstandig uitgekomen op 50%/50%; wat dus aansluit bij de vraag vanuit de potentiële bewoners.
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Dat geldt ook voor de entrees, naast de prominente hoofdentree zijn er ook 2 zij-entrees opgenomen die het mogelijk maken via een korte (separate) route naar de eigen woning te komen. Dit ook gezien het in de toekomst slechter ter been worden oid. Natuurlijk willen we deze vitale groep stimuleren om zo lang mogelijk met de trap te gaan om zo fit te blijven vandaag dat we de routing en ensencering van de hoofdentree extra hebben aangezet zodat dit ook een 'feest' wordt om thuis te komen.	Ontmoeten W	Dat geldt ook voor de entrees, naast de prominente hoofdentree zijn er ook 2 zij-entrees opgenomen die het mogelijk maken via een korte (separate) route naar de eigen woning te komen. Dit ook gezien het in de toekomst slechter ter been worden oid. Natuurlijk willen we deze vitale groep stimuleren om zo lang mogelijk met de trap te gaan om zo fit te blijven vandaag dat we de routing en ensencering van de hoofdentree extra hebben aangezet zodat dit ook een 'feest' wordt om thuis te komen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Dat het Friends principe ook goed kan werken doordat je dus niet alleen verhuist.	Emoties, Type woning	Dat het Friends principe ook goed kan werken doordat je dus niet alleen verhuist.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Dat is een mooie geclusterde woonvorm voor senioren. Waar ze dus ook... en daarmee zorg je voor wonen met gelijkgestemden maar juist ook met vertrouwen. Dus dat als je ergens naartoe gaat, dat je niet alleen er naartoe gaat. Want dan is het een hele grote stap. Maar juist met je broer of zus of vriendin.	Emoties, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Dat is een mooie geclusterde woonvorm voor senioren: wonen met gelijkgestemden geeft vertrouwen. Dus dat als je ergens naartoe gaat, dat je niet alleen er naartoe gaat. Want dan is het een hele grote stap. Maar juist met je broer of zus of vriendin.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Dat is ook weer helemaal verschillend. Soms geven wij ook wel eens een ruimte om niet, als dat echt een toegevoegde waarde heeft voor bewoners in het gebouw. Soms verhuren we het ook wel aan anderen, organisaties of bedrijven die daar dan weer wat reviseren. Dus dat is heel verschillend en een beetje afhankelijk van de locatie, van de ontwikkeling en van de garantie die wordt gecreëerd.	Financiering gezamenlijke ruimte	Dat is ook weer helemaal verschillend. Soms geven wij ook wel eens een ruimte om niet, als dat echt een toegevoegde waarde heeft voor bewoners in het gebouw. Soms verhuren we het ook wel aan anderen, organisaties of bedrijven die daar dan weer wat reviseren. Dus dat is heel verschillend en een beetje afhankelijk van de locatie, van de ontwikkeling en van de garantie die wordt gecreëerd.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Dat zijn wel jongere, vitalere mensen en die kunnen misschien wel met elkaar een hoge kwaliteit van leven hebben in een geclusterde woonvorm, maar hoeven niet per se bijvoorbeeld een dokterspost in de buurt te hebben. Of kunnen misschien wat verder lopen naar een winkelcentrum. Dus het verschilt ook heel erg.	Zorg voorzieningen , Voorzieningen	Dat zijn wel jongere, vitalere mensen en die kunnen misschien wel met elkaar een hoge kwaliteit van leven hebben in een geclusterde woonvorm, maar hoeven niet per se bijvoorbeeld een dokterspost in de buurt te hebben. Of kunnen misschien wat verder lopen naar een winkelcentrum. Dus het verschilt ook heel erg.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	De 'lessons learned' gaan we dan meenemen en er heel hard ons best voor doen dat dit dan wel of een succes wordt of in ieder geval op een andere manier vormgegeven gaat worden.	Wooncoöperatie	De 'lessons learned' gaan we dan meenemen en er heel hard ons best voor doen dat dit dan wel of een succes wordt of in ieder geval op een andere manier vormgegeven gaat worden.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	De gemeente heeft...het het sluit ook aan...Het is één van de projecten die benoemd is in de intentieovereenkomst voor het realiseren van 2000 seniorenwoningen. Dat is een intentie waar gemeente Amsterdam met heel veel verschillende markt, danwel maatschappelijke partijen, heeft gezegd: we moeten hier iets gaan doen en laten we het initiatief nemen. In Amsterdam hebben ze gezegd...door daar ook concreet projecten aan te koppelen.	Woningbeleid gemeente	Het is één van de projecten die benoemd is in de intentieovereenkomst voor het realiseren van 2000 seniorenwoningen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	De moeilijkheid zit 'm erin dat je de juiste mensen vindt. Want op het moment dat we niet dit niet vullen met de juiste mensen, dan gaan ze allemaal straks allemaal in hun eigen hok zitten. Dan gebeurt er niks. Dan zegt iedereen na een half jaar of een jaar: ja, ik weet het niet hoor, leuk bedacht, maar uiteindelijk zijn het gewoon kleine woningen en we doen niks samen. Nee, de bedoeling is juist dat het er initiatief komt en dat het gefaciliteerd wordt, waardoor het motortje op gang komt en waardoor dus mensen inderdaad...  00:17:19 Speaker 1: Dat mensen die echt dat gemeenschappelijk wonen, dat delen van die voorzieningen...dat die dat graag willen, ja.	Collectieve woonvorm (leeftijd)	De juiste mensen moeten gevonden worden; die ook dat willen dat gezamenlijk wonen.



Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	De partijen zijn gewoon de bewoners zelf. We hebben nu gewoon gezegd, dit kan een koopstudio worden en dit kan een soort bibliotheek-leesruimte worden, dit kan een sportkamer worden. Dat mogen de mensen zelf indelen of een andere functie geven als ze dat willen. Maar we hebben wel suggesties gegeven. Ze zitten in ieder geval op een plek, want er is behoorlijk wat planning van de gemeente Amsterdam zoals de bouwvergunningen indienen. De plek waar het komt, dat staat vast, maar wat daarin gebeurt en hoe ze dat inrichten dat is aan de bewoners zelf.	Gedeelde voorzieningen , Ontmoeten W	De ruimtes in het pand worden ingericht door de bewoners zelf. Kan bijvoorbeeld een kookstudio worden, soort bibliotheek-leesruimte worden of een sportkamer. Dat mogen de mensen zelf indelen of een andere functie geven als ze dat willen. Maar we hebben wel suggesties gegeven.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	De Stadsveteraan is de enige woonformule waarbij we zorg de minste aandacht hebben gegeven. Het is wel zo dat daar lichte tot heel zware zorg geleverd kan worden. Zo zijn die woningen wel ingericht. Onze andere woonformules hebben wel meer connectie met zorg. De Stadsveteraan is echt heel erg gericht op voornamelijk die actieve senior.	Zorg voorzieningen , Type woning	De Stadsveteraan is de enige woonformule waarbij we zorg de minste aandacht hebben gegeven. Het is wel zo dat daar lichte tot heel zware zorg geleverd kan worden. Zo zijn die woningen wel ingericht. Onze andere woonformules hebben wel meer connectie met zorg. De Stadsveteraan is echt heel erg gericht op voornamelijk die actieve senior.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	dichtbij voorzieningen, zodat je het vitale leven wat je hebt ook langer vol kunt houden. En gebruik kunnen blijven maken. Wij zeggen eigenlijk: het moet een kwartiertje fietsen zijn van de stad en er moeten er voldoende OV-verbindingen in de buurt zijn, de supermarkten, etcetera.	Voorzieningen	dichtbij voorzieningen om het vitale leven langer vol te houden; 15 min fietsen van de stad, OV, Supermarkt
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Dus ze hebben zelf ook inbreng in hoe de populatie zich straks ontwikkelt.	Woningbeleid gemeente, Wooncooperatie	Akkoord vanuit de gemeente aanwezig, de bewoners hebben zelf ook inbreng hoe de populatie zich ontwikkelt.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	e hebben altijd een ontmoetingsruimte bij onze zelfstandige woningen. Als je een complex hebt van 40 of 80 woningen dan hoort daar een ontmoetingsruimte bij. Dat is een collectieve ruimte waar bewoners met een bewonerscommissie gezamenlijk activiteiten kunnen doen. We proberen ook altijd te denken aan een buitenruimte en een tuin waar ze dan ook allerlei activiteiten kunnen oppakken.	Ontmoeten W	Als je een complex hebt van 40 of 80 woningen dan hoort daar een ontmoetingsruimte bij (voor activiteiten) + buitenruimte (tuin) voor activiteiten.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	e hebt een enorme badkamer, er is ruimte voor scootmobilen in de garage of op de begane grond	Type woning	Levensloopbestendig; enorme badkamer, er is ruimte voor scootmobilen in de garage of op de begane grond
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	e intrinsieke behoefte. Punt één is: minder individueel en meer delen.	Gedeelde voorzieningen , Collectieve woonvorm (leeftijd)	Punt één is: minder individueel en meer delen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	En daar kwam bijvoorbeeld uit dat ze echt wel een eigen zijte wilde op de zit- slaapkamer, op het privé gedeelte. Waarom: ik wil gewoon, ondanks dat ik met mijn broer of m'n zus woon...ik wil mijn eigen privé plekje als ik even alleen wil zijn. De kamers...want ze waren eerst nog kleiner, en nu zijn ze dus net iets groter geworden, waardoor dat zijte mogelijk is. Dat zijn punten die we hebben opgenomen.	Privacy , Comfort intern	Eigen "zitze" op de kamer (prive)
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	En daarnaast doen we dus heel veel met stadsdelen aan voorlichting, want je ziet dat ouderen laat hierover na gaan denken, of als het moment daar is. En aan de andere kant heb je ook heel veel geëngageerde ouderen die juist tot op beleidsniveau willen meedenken.	Regie, Ontzorgen	En daarnaast doen we dus heel veel met stadsdelen aan voorlichting, want je ziet dat ouderen laat hierover na gaan denken, of als het moment daar is. En aan de andere kant heb je ook heel veel geëngageerde ouderen die juist tot op beleidsniveau willen meedenken.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	En daarnaast wat ik dus noemde, dat zijn die verhuishuisregelingen. Van hoog naar laag en groot naar beter. Dat wil dus zeggen dat iemand voorrang krijgt en of een verhuisvergoeding als je van een hoge woning naar lager gelegen woning wil verhuizen, of een grote woning achterlaat en naar een kleine verhuist die misschien meer geschikt is. Dat komt dan weer ten goede aan de doorstroming.	doorstroming , Betaalbaarheid	En daarnaast wat ik dus noemde, dat zijn die verhuishuisregelingen. Van hoog naar laag en groot naar beter. Dat wil dus zeggen dat iemand voorrang krijgt en of een verhuisvergoeding als je van een hoge woning naar lager gelegen woning wil verhuizen, of een grote woning achterlaat en naar een kleine verhuist die misschien meer geschikt is. Dat komt dan weer ten goede aan de doorstroming.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	En dan heb je dan tussen dat individueel wonen en zorg huisvesting, zetten we nu in op de bouw van heel veel geclusterde ouderenwoningen, de Stads-veteranen is daar een voorbeeld van. En geclusterde ouderenwoningen zien we echt als een manier om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen, in gemeenschap, dus dat ze wat voor elkaar kunnen betekenen. In principe gaat het over zelfstandig wonen, dus niet het intramurale gedeelte, maar wel met mogelijkheden van zorg en ondersteuning, als je het nodig hebt.	Type woning	En dan heb je dan tussen dat individueel wonen en zorg huisvesting, zetten we nu in op de bouw van heel veel geclusterde ouderenwoningen, de Stads-veteranen is daar een voorbeeld van. En geclusterde ouderenwoningen zien we echt als een manier om ouderen langer zelfstandig te kunnen laten wonen, in gemeenschap, dus dat ze wat voor elkaar kunnen betekenen. In principe gaat het over zelfstandig wonen, dus niet het intramurale gedeelte, maar wel met mogelijkheden van zorg en ondersteuning, als je het nodig hebt.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	En dan hebben ze het over een seniorenmakelaar, dat soort zaken. Om echt te faciliteren. En om dus ook die doorstroom op gang te krijgen. Hoe gaan we dat regelen.	doorstroming , Ontzorgen	Seniorenmakelaar om senioren te begeleiden met verhuizen; en dus doorstroming
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	En dat is het principe: je kunt zorg thuis krijgen. En dat kan heel lang. De kunst is ook dat je doordat een netwerk opbouwt, het zeer waarschijnlijk is dat je minder snel zorg nodig zult hebben. Dat is een idee wat er achter zit. En dat je dat dus ook wat op kunt vangen. En dus ook langer hier kunt blijven wonen. En simpelweg, je komt ook minder snel in een verpleeghuis.	Zorg voorzieningen	Rotterdam: En dat is het principe: je kunt zorg thuis krijgen. En dat kan heel lang. De kunst is ook dat je doordat een netwerk opbouwt, het zeer waarschijnlijk is dat je minder snel zorg nodig zult hebben. Dat is een idee wat er achter zit. En dat je dat dus ook wat op kunt vangen. En dus ook langer hier kunt blijven wonen. En simpelweg, je komt ook minder snel in een verpleeghuis.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	En heel kort door de bocht is onze bedoeling dat we ervoor zorgen dat ouderen een goede uitgangspositie op de Amsterdamse woningmarkt behouden. Amsterdam is wel atypisch in die zin dat er enorm veel druk op de ruimte zit.	Woningbeleid gemeente	En heel kort door de bocht is onze bedoeling dat we ervoor zorgen dat ouderen een goede uitgangspositie op de Amsterdamse woningmarkt behouden. Amsterdam is wel atypisch in die zin dat er enorm veel druk op de ruimte zit.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	En het is ook best een vernieuwend concept. Dus voor ons is het soms ook wel spannend van bepaalde concepten, vooral als het gaat om wat kleinere woning, of in de toekomst ook echt aan een man gebracht kunnen gaan worden.	Type woning	En het is ook best een vernieuwend concept. Dus voor ons is het soms ook wel spannend van bepaalde concepten, vooral als het gaat om wat kleinere woning, of in de toekomst ook echt aan een man gebracht kunnen gaan worden.

Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	En vanuit het hele gebouw altijd gekeken als je gewoon terloops, heel spontaan, gewoon naar je huis loopt, hoe kom je dan zo spontaan mogelijk mensen tegen? Van de gemeente moesten we voordeuren doen op de begane grond, direct na woning. We proberen het dan nog wel zo te doen dat je ook via de andere kant je woning in kan. Want als je direct je huis in gaat dan kom je niemand tegen en het zijn juist ouderen die niet naar zo een ruimte moeten gaan waar mensen zitten en dat ze een beetje ongemakkelijk worden, omdat er dan net mensen zitten waar ze het niet mee kunnen vinden. Dus ik loop maar weer door. Ik heb zo gekeken van - je gaat een was doen en dan ga je even terloops in de koffieruimte zitten. Als je geen zin hebt in gesprek, dan kan dat maar als je denkt: nou, ik ga even bij die zitten dan kan dat. Doorheen het hele gebouw is wel gekeken hoe en ook door de spreiding van die collectieve ruimtes. Als je op weg gaat en je maakt een wandeling door het gebouw, dat je altijd wel een collectieve ruimte tegenkomt en als je dus op een hele makkelijke manier mensen kan ontmoeten, maar ook kan vermijden als je daar geen zin in hebt	Ontmoeten W	'spontane ontmoetingen' gewoon als je naar huis loopt. Van de gemeente moesten we voordeuren doen op de begane grond, direct na woning. We proberen het dan nog wel zo te doen dat je ook via de andere kant je woning in kan. Want als je direct je huis in gaat dan kom je niemand tegen en het zijn juist ouderen die niet naar zo een ruimte moeten gaan waar mensen zitten en dat ze een beetje ongemakkelijk worden, omdat er dan net mensen zitten waar ze het niet mee kunnen vinden. Dus ik loop maar weer door. Ik heb zo gekeken van - je gaat een was doen en dan ga je even terloops in de koffieruimte zitten. Als je geen zin hebt in gesprek, dan kan dat maar als je denkt: nou, ik ga even bij die zitten dan kan dat. Doorheen het hele gebouw is wel gekeken hoe en ook door de spreiding van die collectieve ruimtes. Als je op weg gaat en je maakt een wandeling door het gebouw, dat je altijd wel een collectieve ruimte tegenkomt en als je dus op een hele makkelijke manier mensen kan ontmoeten, maar ook kan vermijden als je daar geen zin in hebt
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	En wat je ook heel erg ziet - maar goed, dat is ook algemeen - is dat ze absoluut niet gepamperd willen worden. Ze willen zoveel mogelijk zelf blijven doen en dat geldt eigenlijk voor iedereen.	Regie	En wat je ook heel erg ziet - maar goed, dat is ook algemeen - is dat ze absoluut niet gepamperd willen worden. Ze willen zoveel mogelijk zelf blijven doen en dat geldt eigenlijk voor iedereen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	En wat we nu tussendoor doen is heel veel praten met mensen. We hebben dus vanuit die wervingscampagne die we nu gedaan hebben, hebben we nu een groep aan ons gebonden. Waar we af en toe eens een keer iets tegenaan kunnen houden: van hoe kijken jullie hiernaar. Of als we dit nu laten zien wat is dan jullie reactie. En dan komen...praktische punten komen eruit.	doelgroep	Vanuit wervingscampagne groep overgehouden met senioren die voldoen aan het profiel van de bewoner; geen potentiële bewoner; je moet altijd afwachten of ze daadwerkelijk komen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	En we hadden het concept eigenlijk een beetje zoals wat je ziet op de website. Dat hebben we stapsgewijs voorgelegd, toen zaten wij achter zo'n one way screen. Er was een interviewer, die had drie groepjes van zeven senioren, die voldeden aan het profiel van, over het algemeen. En er werd gevraagd van: nou, wat vindt u hiervan, hoe kijkt u ernaar, wat zou u wel willen, niet willen.	Regie, doelgroep	De ruimtelijk aspecten zijn aan de klankbordgroep voorgelegd: Wat vind u hiervan, hoe kijkt u hiernaar, wat zou u wel willen, wat zou u niet willen?
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	En wij hebben wel een subsidieregeling Knelpunt Ouderenhuysvesting maar die gaat maar tot dertigduizend euro, dus dat is weinig, helemaal voor een groot woningbouwproject. We hebben ook nog een subsidieregeling Geclusterd Wonen en dat gaat dan per woning, dat kunnen ontwikkelaars aanvragen. Maar dit is ook een knelpunt, wat wij best wel vaak hebben besproken met het Taskforce Wonen en Zorg, en waar we ook intern met allerlei woningcorporaties en zorgaanbieders over hebben gesproken. En nu is er, daar weet jij denk ik wel van af, een regeling in wording vanuit het ministerie van VWS om een subsidie te gaan geven voor het realiseren van die gemeenschapsruimte. En daarvoor zijn wij ook in gesprek met het ministerie. Dus daar hebben we echt twee weken geleden het gesprek over gehad, van waar zal dat aanbod aan moeten voldoen? Et cetera.	Financiering gezamenlijke ruimte	En wij hebben wel een subsidieregeling Knelpunt Ouderenhuysvesting maar die gaat maar tot dertigduizend euro, dus dat is weinig, helemaal voor een groot woningbouwproject. We hebben ook nog een subsidieregeling Geclusterd Wonen en dat gaat dan per woning, dat kunnen ontwikkelaars aanvragen. Maar dit is ook een knelpunt, wat wij best wel vaak hebben besproken met het Taskforce Wonen en Zorg, en waar we ook intern met allerlei woningcorporaties en zorgaanbieders over hebben gesproken. En nu is er, daar weet jij denk ik wel van af, een regeling in wording vanuit het ministerie van VWS om een subsidie te gaan geven voor het realiseren van die gemeenschapsruimte. En daarvoor zijn wij ook in gesprek met het ministerie.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Er is een park	Leefkwaliteit WO	Park
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Er zijn naast de wasbar in een centrale ruimte in de plint ook wasruimtes opgenomen per verdieping die het mogelijk maken om niet altijd alles 'samen' te hoeven doen indien dit niet gewenst is door bewoners.	Gedeelde voorzieningen , Ontmoeten W	Er zijn naast de wasbar in een centrale ruimte in de plint ook wasruimtes opgenomen per verdieping die het mogelijk maken om niet altijd alles 'samen' te hoeven doen indien dit niet gewenst is door bewoners.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Esther Akkerman: Er wordt wel het een en ander in de servicekosten meegenomen of verdisconteerd in de huur. Dat is wel zo. Maar goed, als je gaat kijken naar de toekomst, dan verwachten we eigenlijk wel dat er aan de ene kant een grotere sociale rol ingevuld gaat worden door een derde. Terwijl we aan de andere kant ook heel druk met elkaar bezig zijn om te gaan kijken hoe we dat samen, met elkaar, met de bewoners, in een complex kunnen gaan organiseren, omdat die kosten allemaal zo enorm duur [onhoorbaar 00:15:15 - 00:15:18]. Er spelen gewoon inderdaad meerdere aspecten.	Wooncooperatie, Betaalbaarheid	Esther Akkerman: Er wordt wel het een en ander in de servicekosten meegenomen of verdisconteerd in de huur. Dat is wel zo. Maar goed, als je gaat kijken naar de toekomst, dan verwachten we eigenlijk wel dat er aan de ene kant een grotere sociale rol ingevuld gaat worden door een derde. Terwijl we aan de andere kant ook heel druk met elkaar bezig zijn om te gaan kijken hoe we dat samen, met elkaar, met de bewoners, in een complex kunnen gaan organiseren, omdat die kosten allemaal zo enorm duur zijn. Er spelen gewoon inderdaad meerdere aspecten.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Het park wat er is, is een hele open structuur.	Veiligheid WO	park heeft een open structuur
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	gewoon kleine woningen	Comfort intern	Het zijn hele kleine woningen (trade off: de voorzieningen die je ervoor terug krijgt en de levendigheid van de stad.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	heel nieuw gebouw	Type woning	nieuwbouw
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Heel simpel, we starten in januari met bouwen en dan zijn we ruim anderhalf jaar bezig voordat er bewoners in kunnen. Zeker met deze doelgroep moet je echt actief een halfjaar van tevoren, de mensen om daar te gaan huren, gaan werven.	Wooncooperatie	Half jaar van te voren mensen gaan werven
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Het is in ieder geval al 100 procent sociaal, wat we nu maken. Het zou overigens ook prima voor de middenhuur kunnen hoor. Daar zijn we ervan overtuigd, dat, dat kan. Of een mix. Of noem het maar op.	Inclusieve stad, Woningbeleid gemeente	Het is in ieder geval al 100 procent sociaal, wat we nu maken. Het zou overigens ook prima voor de middenhuur kunnen hoor. Daar zijn we ervan overtuigd, dat, dat kan. Of een mix. Of noem het maar op.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Het is natuurlijk zo, zeker als je naar de corporatiesector kijkt, dat veel senioren al heel lang in hun huis wonen en daarmee een relatief lage maandlast hebben	Betaalbaarheid	
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Het is ook de bedoeling dat je een mix aan bewoners krijgt van 65 en van 85. Dat ze elkaar gewoon een beetje kunnen helpen.	Collectieve woonvorm (leeftijd)	Het is ook de bedoeling dat je een mix aan bewoners krijgt van 65 en van 85. Dat ze elkaar gewoon een beetje kunnen helpen.

Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Het is wel waar wij nu ook mee bezig zijn. We gaan kijken: Hoe komen we nou bij de juiste bewoner? Hoe berekenen we die? Hoe krijgen we ook voor elkaar dat de juiste bewoner daar komt te wonen? Wat je al zegt: het is zo'n mooie locatie; iedereen wil daar wel wonen. Maar we willen daar natuurlijk ook een soort community gaan bereiken, waar de mensen er ook voor elkaar zijn. Hoe ga je dat nou voor elkaar krijgen? Ga je dan een soort van sollicitatieprocedure houden? Daarbij is het ook zo dat we transparant moeten blijven. Dus dat is nu een proces waar we middenin zitten. Hoe komen we in contact met de juiste bewoner en zorgen we dat ook op een transparante manier de bewoners geselecteerd gaan worden? Dan zal altijd blijken: dat wat ze hebben aangegeven, werkt dat ook wel zo? Is dat in de praktijk ook wel het geval? Dan heb je natuurlijk ook - en dat vinden wij wel heel erg spannend - met de woningen die gedeeld worden: wat nou als de een of de ander de woning verlaat? Hoe zorgen we er dan voor dat er weer een andere juiste bewoner komt? Dat zijn allemaal dingen waar we nu middenin zitten, om daar over na te denken.	Beschikbaarheid , Wooncooperatie	Het is wel waar wij nu ook mee bezig zijn. We gaan kijken: Hoe komen we nou bij de juiste bewoner? Hoe berekenen we die? Hoe krijgen we ook voor elkaar dat de juiste bewoner daar komt te wonen? Wat je al zegt: het is zo'n mooie locatie; iedereen wil daar wel wonen. Maar we willen daar natuurlijk ook een soort community gaan bereiken, waar de mensen er ook voor elkaar zijn. Hoe ga je dat nou voor elkaar krijgen? Ga je dan een soort van sollicitatieprocedure houden? Daarbij is het ook zo dat we transparant moeten blijven. Dus dat is nu een proces waar we middenin zitten. Hoe komen we in contact met de juiste bewoner en zorgen we dat ook op een transparante manier de bewoners geselecteerd gaan worden? Dan zal altijd blijken: dat wat ze hebben aangegeven, werkt dat ook wel zo? Is dat in de praktijk ook wel het geval? Dan heb je natuurlijk ook - en dat vinden wij wel heel erg spannend - met de woningen die gedeeld worden: wat nou als de een of de ander de woning verlaat? Hoe zorgen we er dan voor dat er weer een andere juiste bewoner komt? Dat zijn allemaal dingen waar we nu middenin zitten, om daar over na te denken.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Het klopt, het zijn geen zorgwoningen	Type woning	Het zijn geen zorgwoningen, wel levensloopbestendig
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Het wordt begeleid, maar uiteindelijk moet die bewonerscommissie natuurlijk wel gewoon zelfstandig opereren. Het is niet de bedoeling dat we continu moeten vormgeven, uiteindelijk moet het wel zelfstandig gaan functioneren. We hebben ervaring in andere complexen met die ontmoetingsruimte, maar doordat mensen zich hier gemotiveerd aanmelden, krijg je al een andere groep dan in een regulier gebouw	Collectieve woonvorm (leeftijd), Regie, Wooncooperatie	Verwachting: Er worden geen problemen verwacht mbt het beheer gezien alleen maar sociale huur bewoners. Maar zijn deze mensen wel in staat om deze taken op zich te nemen? Het wordt begeleid, maar uiteindelijk moet die bewonerscommissie natuurlijk wel gewoon zelfstandig opereren. Het is niet de bedoeling dat WZNL continu moeten vormgeven, uiteindelijk moet het wel zelfstandig gaan functioneren. We hebben ervaring in andere complexen met die ontmoetingsruimte, maar doordat mensen zich hier gemotiveerd aanmelden, krijg je al een andere groep dan in een regulier gebouw
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Het zijn in ieder geval allemaal mensen die in de stad willen wonen. Dan draai ik 'm om. Het kan best iemand zijn die nu in Amstelveen woont. Die dan straks in Amsterdam gaat wonen. Waarom? Omdat die gebruik wil maken van de voorzieningen die er zijn	Emoties, Voorzieningen	Senioren afkomstig uit de stad; willen in de stad wonen vanwege de aanwezige voorzieningen
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Iedereen is echt supergeïnteresseerd. Maar, en volgens mij zei je het net zelf ook al even, ik weet ook: ik heb wel meerdere populaire projecten gereviseerd. Dat heb ik bij Syntrus Achmea gedaan. Daar was de animo altijd enorm groot. Maar als puntje dan bij paaltje kwam, dan was de animo toch wel wat minder, omdat er gewoon heel veel geïnteresseerden zijn, en nieuwsgierigen, noem het allemaal maar op. Het is altijd wel belangrijk dat er veel animo is. Dan wordt er wel veel bekendheid aan gegeven en gegeneerd. Dat is natuurlijk wel belangrijk.	doelgroep, Beschikbaarheid	Iedereen is echt supergeïnteresseerd. Maar, en volgens mij zei je het net zelf ook al even, ik weet ook: ik heb wel meerdere populaire projecten gereviseerd. Dat heb ik bij Syntrus Achmea gedaan. Daar was de animo altijd enorm groot. Maar als puntje dan bij paaltje kwam, dan was de animo toch wel wat minder, omdat er gewoon heel veel geïnteresseerden zijn, en nieuwsgierigen, noem het allemaal maar op. Het is altijd wel belangrijk dat er veel animo is. Dan wordt er wel veel bekendheid aan gegeven en gegeneerd. Dat is natuurlijk wel belangrijk.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	ik terug hoor vanuit, bijvoorbeeld, andere steden is dat ze zeggen: ja, dan gaan wij met een zorginstelling, gemeente en corporatie onderzoeken wat we kunnen doen voor senioren en dan blijkt het grootste gat in de middenhuur te zitten.	Samenwerking WC	Wat ik terug hoor vanuit, bijvoorbeeld, andere steden is dat ze zeggen: ja, dan gaan wij met een zorginstelling, gemeente en corporatie onderzoeken wat we kunnen doen voor senioren en dan blijkt het grootste gat in de middenhuur te zitten.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	In iedere woning moet zorg geleverd kunnen worden. Wij richten ons op die 55-plusser. We hebben onlangs ook voor onszelf vastgesteld wat de kwaliteitseisen van onze woningen moeten zijn. Die hebben we gebaseerd op een vier- of een vijfjal pijlers. Een van die criteria is dat de woning veilig en toegankelijk is en dat er dus inderdaad zorg geleverd kan worden in de woning.	Type woning , Zorg voorzieningen	In iedere woning moet zorg geleverd kunnen worden. Wij richten ons op die 55-plusser. We hebben onlangs ook voor onszelf vastgesteld wat de kwaliteitseisen van onze woningen moeten zijn. Die hebben we gebaseerd op een vier- of een vijfjal pijlers. Een van die criteria is dat de woning veilig en toegankelijk is en dat er dus inderdaad zorg geleverd kan worden in de woning.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Ja dan moet je ruimte inleveren. Met ouderen is het moeilijk, ik zit in de aanspraak in het project. In de sociale huur en middenhuur moet je de mensen verleiden om uit hun grote woning te komen die veel meer geschikt is voor een gezin en dan moet je misschien niet naar de kleinste tweekamerwoning gaan kijken maar naar een driekamerwoning	Comfort intern	Senioren gaan niet graag kleiner wonen. In de sociale huur en middenhuur moet je de mensen verleiden om uit hun grote woning te komen die veel meer geschikt is voor een gezin en dan moet je misschien niet naar de kleinste tweekamerwoning gaan kijken maar naar een driekamerwoning
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Ja juist inderdaad voor de mix in de gemeenschap. Dat je gewoon meerdere inkomens hebt, - het is heel generaliseren dat ik doe, maar dat kan voor wat meer activiteiten zorgen. We hebben ook klankbordgroepen en dan heb je toch vaak dat er mensen op afkomen die een hoger inkomen hebben. Die hebben allemaal leuke ideeën en die organiseren al van alles. Het is leuk als het gemengd is dat kan extra activiteiten opleveren	Collectieve woonvorm (leeftijd), Inclusieve stad	Mix in de gemeenschap is beter. Dat je gewoon meerdere inkomens hebt, - het is heel generaliseren dat ik doe, maar dat kan voor wat meer activiteiten zorgen. We hebben ook klankbordgroepen en dan heb je toch vaak dat er mensen op afkomen die een hoger inkomen hebben. Die hebben allemaal leuke ideeën en die organiseren al van alles. Het is leuk als het gemengd is dat kan extra activiteiten opleveren
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Ja we hebben verschillende we hebben zowel boven de eerste aftoppingsgrens als eronder. Als je uit een woning van 300 euro komt, dan is die stap wel groot. Het is nieuwbouw met enorme stedenbouwkundige eisen, we hebben een mix gemaakt zodat het voor verschillende groepen binnen de sociale huur bereikbaar is maar we zitten zeker niet aan de onderzijde anders is dat niet betaalbaar.	Type woning , Betaalbaarheid	Er zijn verschillende woningen zowel boven de eerste aftoppingsgrens als eronder. Als je uit een woning van 300 euro komt, dan is die stap wel groot. Het is nieuwbouw met enorme stedenbouwkundige eisen, we hebben een mix gemaakt zodat het voor verschillende groepen binnen de sociale huur bereikbaar is maar we zitten zeker niet aan de onderzijde anders is dat niet betaalbaar.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ja, dat is ook een bewuste keuze om dan wat compacter te wonen, minder individueel en meer collectief.	Gedeelde voorzieningen , Comfort intern, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Het is ook een bewuste keuze om dan wat compacter te wonen, minder individueel en meer collectief.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ja, en daaromheen heb je natuurlijk wel wat horecapunten die er die er zijn	Leefkwaliteit WO	Wat horeca zaken in de omgeving
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Ja, het concept zou eigenlijk heel goed zijn met een deel sociale huur een deel midden huur of zelfs nog hoge huur. Daarom zijn hier de samenwerking met de ontwikkelaar AM aangegaan. Zij bekijken ook andere locatie of we eventueel een mix zouden kunnen doen. Maar deze kavel was echt geheel sociaal, dat is één groot plan waarbij er allerlei locaties uitgeven. Waarbij er één aan ons is toebedeeld voor sociaal, dus deze moest ook geheel in de sociale huur.	Type woning , financiële haalbaarheid, Woningbeleid gemeente	Het concept zou eigenlijk heel goed zijn met een deel sociale huur een deel midden huur of zelfs nog hoge huur. Daarom zijn hier de samenwerking met de ontwikkelaar AM aangegaan. Zij bekijken ook andere locatie of we eventueel een mix zouden kunnen doen. Maar deze kavel was echt geheel sociaal, dat is één groot plan waarbij er allerlei locaties uitgeven. Waarbij er één aan ons is toebedeeld voor sociaal, dus deze moest ook geheel in de sociale huur.

Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ja, het is het was...tot voor kort had je daar de experiment status voor nodig. De gemeente is nu bezig om het gewoon beleid te maken, dat dit mogelijk is. Dus je ziet wel...er kwam zo veel vraag naar op kleinere schaal, maar ook op grote schaal. Dat ze op een gegeven moment gezegd hebben van: volgens mij moeten we er wel een beleid van gaan maken dat dit kan. Dat je op deze manier... onderbouwd, want dan moet je dus wel een eisen voldoen. Dat het netjes gaat, de toewijzing. Maar dat het wel mogelijk is.	Wooncooperatie, Woningbeleid gemeente	Tot voor kort had je daar de experiment status voor nodig. De gemeente is nu bezig om het gewoon beleid te maken, dat dit mogelijk is. Dus je ziet wel...er kwam zo veel vraag naar op kleinere schaal, maar ook op grote schaal. Dat ze op een gegeven moment gezegd hebben van: volgens mij moeten we er wel een beleid van gaan maken dat dit kan. Dat je op deze manier... onderbouwd, want dan moet je dus wel een eisen voldoen. Dat het netjes gaat, de toewijzing. Maar dat het wel mogelijk is.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ja, ik heb daar ooit iemand van Stek, de adviesgroep, iets over horen zeggen. Die zei: als je bouwt voor een starter dan heb je één verhuisbeweging extra. En als je bouwt voor een senior, dan zijn het er misschien wel vier of vijf. Dus de keten die op gang komt is bij een senior heel anders en daarmee ook wel heel aantrekkelijk, althans voor de woningmarkt. En dan is natuurlijk altijd de vraag: hoe zit de woningmarkt in elkaar. En als je dan specifiek kijkt naar corporaties, die hebben inderdaad last van die doorstroom.	doorstroming	Als je bouwt voor een starter 1 verhuisbeweging; als je bouwt voor de senior zijn dat er wel 4 of 5: de keten die opgang komt is heel aantrekkelijk
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ja, OK. Dat gaat 'm niet worden, denk ik. Want daar ga ik niet...nee, omdat we met die gegevens in...ik ben daar...ook vanuit AM zijn we daar heel terughoudend in. We weten...pas geleden was er zo'n data lek bij Heijmans.	doelgroep	AM terughoudend met aanleveren van gegevens (bijv datalek onlangs)
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ja, volgens mij mogen wij AVG technisch geen gegevens doorspelen.	doelgroep	AVG technische geen gegevens geven
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Ja, want want hoe is de animo daar dan voor? Senioren willen natuurlijk graag iets kleiner gaan wonen dan de eengezinswoning die ze hebben. Maar dit is inderdaad wel wat kleiner dan dat ze in eerste instantie zouden willen. 00:08:04 Respondent: We hebben hier wel onderzoek naar gedaan en dit concept werkt wel in steden. Als het ergens werkt, dan is het in Amsterdam en misschien ook in Utrecht en Groningen maar dan houdt het volgens mij op. Als je dit in een landelijk gebied gaat doen dan vinden mensen het gewoon te klein. Mijn regio's zijn in het westen van het land. Dat is totaal anders dan bij collega's van mij die in het oosten of in het noorden. In het noorden maken ze altijd 3-kamer woningen. Anders gaan mensen niet verhuizen. Als die mensen in een vrijstaande gezinswoning wonen dan krijg je ze niet verhuisd. Dat is een beetje inherent aan de stad of zo een formule werkt. Dat moet zich nog bewijzen inderdaad. Daarvoor heb je hoofdstedelijk gebied nodig, waar veel creatieve mensen zijn en ook mensen die graag onderdeel willen zijn van zo een woongemeenschap. 00:09:00		Deze formule werkt alleen in de stad (en dan in Amsterdam, Utrecht en Groningen); elders niet; onderzoek naar gedaan; in de stad wonen meestal creatieve mensen die onderdeel willen zijn van een woongemeenschap. In andere delen van het land gaat dit niet lukken.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Ja, Nou, dat is in ons geval eigenlijk niet aan de orde, zou je kunnen zeggen. Want onze doelgroep is juist de 55-plusser. Dat is al de senior. Wij hebben niet zozeer te maken met - het zijn dan de uitzonderingen als we ze wel hebben - gezinnen of empty-nesters.	doorstroming	Ja, Nou, dat is in ons geval eigenlijk niet aan de orde, zou je kunnen zeggen. Want onze doelgroep is juist de 55-plusser. Dat is al de senior. Wij hebben niet zozeer te maken met - het zijn dan de uitzonderingen als we ze wel hebben - gezinnen of empty-nesters.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Je hebt altijd te maken met servicekosten. Maar in principe heb je gewoon Woonzorg Nederland die hier verhuurd. Maar we gaan uit van de reguliere sociale huur en dan onder aftoppingsgrenzen. Dat heeft woonzorg inderdaad geregeld met lichte servicekosten. Maar dat is wat regulier is. Daar zit niet veel ruimte om zwaar op te plussen	Betaalbaarheid	e hebt altijd te maken met servicekosten. Maar in principe heb je gewoon Woonzorg Nederland die hier verhuurd. Maar we gaan uit van de reguliere sociale huur en dan onder aftoppingsgrenzen. Dat heeft WZNL inderdaad geregeld met lichte servicekosten. Maar dat is wat regulier is. Daar zit niet veel ruimte om zwaar op te plussen
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Je hebt wel wat maatschappelijke ruimte, volgens mij in de buurt, waar je een bepaalde functies kwijt kan	Zorg voorzieningen , Participatie	Je hebt wel wat maatschappelijke ruimte, volgens mij in de buurt, waar je een bepaalde functies kwijt kan
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	jij focust je dan op de sociale sector als ik het zo hoor, dat ouderen via Woningnet een minder lange wachttijd hebben, dan vele andere doelgroepen	Woningbeleid gemeente, Beschikbaarheid	ouderen via Woningnet een minder lange wachttijd hebben, dan vele andere doelgroepen
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Kijk je daarbij naar verschillende sectoren? Want wij zijn voor de sociale huur en tegenwoordig ook wel een beetje voor de middenhuur	Woningmarkt beleid	WZNL kijkt naar de sociale huur en tegenwoordig ook wel een beetje voor de middenhuur
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Leefbaarheid is sowieso een héél belangrijk onderwerp voor senioren, los van welke grootte van portemonnee je ook hebt.	Leefkwaliteit W, Emoties	Leefbaarheid is sowieso een héél belangrijk onderwerp voor senioren, los van welke grootte van portemonnee je ook hebt.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	lopt. En wat Blauwhoed ook goed doet, is luisteren naar de mensen en wat willen de mensen. Het gaat echt om...niet om welke stenen willen wij stapelen, maar welke vraag is er, welke behoefte is er. En dan creëer je iets waardoor je mensen uit hun heilige huisjes gaat trekken.	Type woning	Wat Blauwhoed ook goed doet, is luisteren naar de mensen en wat willen de mensen. Het gaat echt om...niet om welke stenen willen wij stapelen, maar welke vraag is er, welke behoefte is er. En dan creëer je iets waardoor je mensen uit hun heilige huisjes gaat trekken.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Maar alle badkamers en dergelijke voldoen aan de draaicirkels. Woonzorg Nederland heeft natuurlijk wel een programma van eisen, zodanig dat er inderdaad zorg mogelijk is. En bijvoorbeeld de badkamers, maar ook de opstel ruimte achter de voordeur etcetera. Ondanks dat hele kleine ruimtes hebben, voldoen ze daar wel aan.	Type woning	Maar alle badkamers en dergelijke voldoen aan de draaicirkels. Woonzorg Nederland heeft natuurlijk wel een programma van eisen, zodanig dat er inderdaad zorg mogelijk is. En bijvoorbeeld de badkamers, maar ook de opstel ruimte achter de voordeur etcetera. Ondanks dat hele kleine ruimtes hebben, voldoen ze daar wel aan.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Maar bij de doelgroep senioren met een kleine portemonnee is juist die leefbaarheid een heel belangrijk aspect. Vaker zijn dat - dat klinkt dan een beetje raar - heel kwetsbare mensen en ook meer kwetsbaar tussen de oren. Dat is wel iets wat mij heel erg opvalt als je het hebt over de sociale huur en de senioren meer in het sociale domein, tenminste financieel: dat daar wel heel veel aandacht naar moet gaan.	Leefkwaliteit W, Veiligheid W, Emoties	Maar bij de doelgroep senioren met een kleine portemonnee is juist die leefbaarheid een heel belangrijk aspect. Vaker zijn dat - dat klinkt dan een beetje raar - heel kwetsbare mensen en ook meer kwetsbaar tussen de oren. Dat is wel iets wat mij heel erg opvalt als je het hebt over de sociale huur en de senioren meer in het sociale domein, tenminste financieel: dat daar wel heel veel aandacht naar moet gaan.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Maar echt samenwerking met zorgpartijen, die zijn er nog niet?  00:35:22 Speaker 2: Ne	Zorg voorzieningen	Geen samenwerking met zorgpartijen

Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Maar ik ben wel van mening dat, dat soort dingen wel moeten gebeuren wil je een stap verder komen. Daarom is misschien ook zelfs de beschouwing puur vanuit de sociale sector. Dat het ook wel een punt van reflectie zou kunnen zijn. Is dat nou wel...kun je het alleen met die groep af om de oplossing te bieden, omdat het vaak in de mix zit.	Samenwerking WC	Maar ik ben wel van mening dat, dat soort dingen wel moeten gebeuren wil je een stap verder komen. Daarom is misschien ook zelfs de beschouwing puur vanuit de sociale sector. Dat het ook wel een punt van reflectie zou kunnen zijn. Is dat nou wel...kun je het alleen met die groep af om de oplossing te bieden, omdat het vaak in de mix zit.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Maar ja, wat dat betreft is de openbaring inrichting... zoals de gemeente dat nu oppakt... zien wij geen grote problemen voor de doelgroep. Dus dat het veilig is. Goed qua verlichting. Rij routes van auto's etcetera. Veilige oversteeplekken, dat soort zaken. Dat moet ik zeggen, dat hebben ze in het Amsterdamse wel redelijk voor elkaar. We houden het wel in de gaten. We blijven het wel volgen. Dus als er een *DEO* is dan blijven we wel even kijken van: wat gaat dat precies worden.	Veiligheid WO	Openbaring inrichting: gemeente pakt dit goed op: is veilig, goed qua verlichting, rij routes van auto's etcetera, veilige oversteeplekken, dat soort zaken. Dat moet ik zeggen, dat hebben ze in het Amsterdamse wel redelijk voor elkaar. We houden het wel in de gaten. We blijven het wel volgen. Dus als er een *DEO* is dan blijven we wel even kijken van: wat gaat dat precies worden.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Maar je ziet ook dat dat het niet alleen om nieuwbouw gaat, ook om transformatie van bestaande bouw, dat is voor jou op zich wel interessant.	Type woning	Maar je ziet ook dat dat het niet alleen om nieuwbouw gaat, ook om transformatie van bestaande bouw, dat is voor jou op zich wel interessant.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Maar over het algemeen denken mensen er vrij laat over na, vinden ze het geen leuk onderwerp en zijn ouderen honkvast en willen ze in eigen buurt blijven wonen. Dus we doen heel veel met de stadsdelen, wooninformatiemarkten, we hebben wooncoaches via stichting Woon die gesubsidieerd worden et cetera	Ontzorgen	Maar over het algemeen denken mensen er vrij laat over na, vinden ze het geen leuk onderwerp en zijn ouderen honkvast en willen ze in eigen buurt blijven wonen. Dus we doen heel veel met de stadsdelen, wooninformatiemarkten, we hebben wooncoaches via stichting Woon die gesubsidieerd worden et cetera
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Maar uiteindelijk gaan woningcorporaties over de toewijzing en labeling van wonen.	Woningbeleid gemeente	Maar uiteindelijk gaan woningcorporaties over de toewijzing en labeling van senioren woningen.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Maar wij denken wel dat mensen - je hebt in veel complexen eenzaamheid en door deze sociale cohesie die er dan ontstaat- gaan we er vanuit dat mensen ook langer zelfstandig zijn. Dan is de ene ziek en dan is het de andere. Je hebt even hulp nodig bij boodschappen, zodat mensen ook langer zelfstandig blijven. Dat is het idee achter deze woonformule.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Participatie	Maar wij denken wel dat mensen - je hebt in veel complexen eenzaamheid en door deze sociale cohesie die er dan ontstaat- gaan we er vanuit dat mensen ook langer zelfstandig zijn. Dan is de ene ziek en dan is het de andere. Je hebt even hulp nodig bij boodschappen, zodat mensen ook langer zelfstandig blijven. Dat is het idee achter deze woonformule.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Marinus Dijkman van Stijlvol Ouder worden. Dat is ook iemand met een enorm netwerk en die voldoet het zelf ook al meer aan de leeftijd. Maar die heeft bijvoorbeeld onlangs een rapport...is hij nu het afronden over collectieve woonvormen.	Collectieve woonvorm (leeftijd)	Rapport kansen voor Collectieve Woonvormen
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Nee, die is er nu nog niet, die komt op de plek waar nu de de kauwgomballen fabriek is...ten zuiden daarvan. Daar komt de derde fase en daar zit de supermarkt ook in. Er is al wel naar gekeken maar daar zit een overlap moment in. Dus dat is wel een punt van aandacht. Maar in die 50 jaar dat er staat, is die eerste twee jaar...die overleven we dan. Dus dat is nog wel een...dan zal Albert Heijn het drukker hebben, misschien.	Voorzieningen	Supermarkt komt pas later (3e fase)
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Nee, dit is één van de woonformules die zich echt richten op de vitale senior. Die nog midden in het leven staat en van de faciliteiten van Amsterdam, of van een stad willen genieten	Type woning , Zorg voorzieningen	Dit is een van de woonformules die zich echt richten op de vitale senior. Die nog midden in het leven staat en van de faciliteiten van Amsterdam, of van een stad willen genieten; zelfstandig kunnen wonen
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Nee, maar ook, want we hebben die mensen natuurlijk gevraagd om een enquête in te vullen, etcetera. Dus daar hebben ze natuurlijk al aan meegewerkt. Dat is onze enquête, dat zijn onze data. En wij willen die groep gewoon enthousiast houden en zorgen dat het ook echt op dit projectgericht is.	doelgroep	AM eigen enquête en eigen data. Wil deze groep enthousiast houden en zorgen dat het ook echt op dit projectgericht is.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Nee, nee, dat is dus binnen Woonzorg...vinden dat ook best spannend. Het is echt wel een specifieke uitvraag. Het is anders dan anders voor hun. Normaal zeggen ze: je moet in ieder geval 55-plus zijn. Maar we denken dat hier op 65-plus zitten. En verder, komt u maar. En nu is het natuurlijk een heel ander selectieproces waarbij mensen zich echt gemotiveerd moeten aanmelden. Dus het was voor Woonzorg nog best wel een spannende, ook om dat goed te begeleiden. En zeker in de beginfase. Want ze werken met een bewonersconsulent en die is nu ook al betrokken, ook in deze fase al. Dus het loopt allemaal net iets anders dan dat ze dat regulier doen. Daarmee hoop je wel dat aantrekkelijke woon milieu te maken, waardoor mensen door willen stromen.	Wooncooperatie	Binnen Woonzorg is dit echt wel een specifieke uitvraag. Het is anders dan anders voor hun. Normaal zeggen ze: je moet in ieder geval 55-plus zijn. Maar we denken dat hier op 65-plus zitten. En verder, komt u maar. En nu is het natuurlijk een heel ander selectieproces waarbij mensen zich echt gemotiveerd moeten aanmelden. Dus het was voor Woonzorg nog best wel een spannende, ook om dat goed te begeleiden. En zeker in de beginfase. Want ze werken met een bewonersconsulent en die is nu ook al betrokken, ook in deze fase al. Dus het loopt allemaal net iets anders dan dat ze dat regulier doen. Daarmee hoop je wel dat aantrekkelijke woon milieu te maken, waardoor mensen door willen stromen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Niet alleen...de eisen vanuit de gemeente was 100 procent sociaal. Dus dan is het al einde discussie. Maar wat ons betreft zit om voldoende differentiatie in de woningen, dat, dat wel had gekund. Wat ik al zei van op zich is er binnen Amsterdam, als je kijkt naar de groep senioren, en dan komt die sociaal huurt. Dan moeten we hier inderdaad...we hebben het over 150 mensen. Dat is op die groep, en zeker op het moment dat we klaar zijn, is dat maar een klein aandeel. Dus dan hebben we wel het gevoel dat het goed gaat komen. Laat ik het zo stellen.	Beschikbaarheid , Woningbeleid gemeente	Eis vanuit de gemeente was 100 procent sociaal. aar wat ons betreft zit om voldoende differentiatie in de woningen, dat, dat wel had gekund. Wat ik al zei van op zich is er binnen Amsterdam, als je kijkt naar de groep senioren, en dan komt die sociaal huurt. Dan moeten we hier inderdaad...we hebben het over 150 mensen. Dat is op die groep, en zeker op het moment dat we klaar zijn, is dat maar een klein aandeel. Dus dan hebben we wel het gevoel dat het goed gaat komen. Laat ik het zo stellen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Nou ja, wat even voor jou mogelijk nog interessant is, is van: welke samenwerkingen ontstaan nu. Want op zich is de samenwerking die wij met Woonzorg hier hebben best uniek.	Samenwerking WC	Nou ja, wat even voor jou mogelijk nog interessant is, is van: welke samenwerkingen ontstaan nu. Want op zich is de samenwerking die wij met Woonzorg hier hebben best uniek.

Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Nou, ik kan niet voor woningcorporaties spreken, maar ik kan wel een soort inschatting maken wat je ziet gebeuren op de discussie die vaak plaatsvindt. Dus dat woningcorporaties heel veel op hun bordje krijgen en ook gebonden zijn aan allerlei strenge regels. Dus die decentralisatie van zorgtaken van het rijk naar gemeenten, die speelt wel parten. Dus wat je ziet is dat wij de meest kwetsbare bewoners moeten huisvesten, en die worden vaak ook gehuisvest op de plekken waar de meeste woningcorporatiewoningen zijn. En dan heb je ook nog een effect waardoor... Bij de slechte wijk is de doorlooptijd hoger, dus dan komen daar meer kwetsbare doelgroepen. Je hebt ook nog statushouders, mensen met GGZ, LVB. En dan heb je ook nog ouderen. Ouderen zijn voor woningcorporaties en ook voor de gemeentes één van de doelgroepen die aandacht verdienen. En met de doelgroep ouderen specifiek helpt het ook heel erg voor de doorstroming, hè? Want met het gezin en dergelijke. Maar ik denk met name dat de totale druk aan taken die de woningcorporatie heeft... Ja, het is niet de enige doelgroep die ze moeten faciliteren in hun woningnood.	doorstroming	Nou, ik kan niet voor woningcorporaties spreken, maar ik kan wel een soort inschatting maken wat je ziet gebeuren op de discussie die vaak plaatsvindt. Dus dat woningcorporaties heel veel op hun bordje krijgen en ook gebonden zijn aan allerlei strenge regels. Dus die decentralisatie van zorgtaken van het rijk naar gemeenten, die speelt wel parten. Dus wat je ziet is dat wij de meest kwetsbare bewoners moeten huisvesten, en die worden vaak ook gehuisvest op de plekken waar de meeste woningcorporatiewoningen zijn. En dan heb je ook nog een effect waardoor... Bij de slechte wijk is de doorlooptijd hoger, dus dan komen daar meer kwetsbare doelgroepen. Je hebt ook nog statushouders, mensen met GGZ, LVB. En dan heb je ook nog ouderen. Ouderen zijn voor woningcorporaties en ook voor de gemeentes één van de doelgroepen die aandacht verdienen. En met de doelgroep ouderen specifiek helpt het ook heel erg voor de doorstroming, hè? Want met het gezin en dergelijke. Maar ik denk met name dat de totale druk aan taken die de woningcorporatie heeft... Ja, het is niet de enige doelgroep die ze moeten faciliteren in hun woningnood.
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Om de eenzaamheid tegen te gaan is er ingespeeld met de zgn. 'Friends woning'! Dit is een woning waar 2 of meer stadsveteranen als meerdere huishoudens samen wonen in 1 appartement.(bijv. 2 vriendinnen, of 3 broers).	Emoties	Om de eenzaamheid tegen te gaan is er ingespeeld met de zgn. 'Friends woning'! Dit is een woning waar 2 of meer stadsveteranen als meerdere huishoudens samen wonen in 1 appartement.(bijv. 2 vriendinnen, of 3 broers).
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Omdat ze zeggen dan ben ik een paar 100 euro per maand meer kwijt. Nee, dat is absoluut een probleem.	Betaalbaarheid	Meer huur betalen is een probleem
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Onze basis is ook hartstikke mooi want wat ons onderscheid van andere corporaties is dat als er een bewonersconsultante spreukur hebt. Zij is een paar uur per week aanwezig op de locatie voor allerlei vragen van de bewoners	Ontzorgen	WZNL onderscheidt zich van andere corporaties met het bewonersconsultante spreukur. Zij is een paar uur per week aanwezig op de locatie voor allerlei vragen van de bewoners
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Speaker 1: Je hebt altijd actieve mensen, reactieve mensen en passieve mensen. Want dat zijn een de groepen die je daarin hebt. En haantjes de voorste, die staat, ik ga iets organiseren, ik kan een yogaclub geven, ik kan een dit, ik kan een zus, ik kan een zo. En dan zijn er altijd mensen die: ja ik vind het leuk om een keer mee te doen. En je hebt altijd mensen die: ik vind het eigenlijk wel heel gezellig als er iets gebeurt, maar ik volg het op een afstandje. De kunst is een beetje om daar een mix in te vinden. Dat je dus niet alleen maar haantjes de voorste hebt. Vandaar dat mensen ook echt wel een motivatiebrief moeten sturen van: ja, ik wil daar ook actief in mee gaan doen. Dus die eerste selectie, daar hebben we echt een afwijkingmogelijkheid.	Wooncooperatie	Motivatief brief om de juiste mix te krijgen van actieve, reactieve en passieve senioren
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Speaker 2: Nee, maar het gaat er ook om als je vanuit de gebiedsontwikkeling bekijkt, zoals wij doen... heb je het altijd over de 40-40-20 of welke regeling je ook toepast...maar het betekent wel dat je altijd in die mate moet kijken: hoe kun je een interessant woongebied maken.  00:46:47 Speaker 2: Ja.  00:46:47 Speaker 2: En daarin zou je elkaar meer moeten opzoeken. Dat is ook van: hoe kun je samen dingen doen en het samen beter maken.  00:46:55 Speaker 1: Ja.  00:46:55 Speaker 2: Het alleen maar voor de sociale huur ontwikkelen dat is ook niet helemaal ons ding.  00:47:01	Woningmarkt beleid, Inclusieve stad	Mix is beter; ipv alleen maar sociale huur
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Volgens mij hebben we, dat is wel een discussiepoint geweest, als ik het even uit mijn hoofd zeg, dat er niet heel veel openbaar vervoer op heel korte loopafstand is. En het is ook best een vernieuwend concept	Voorzieningen	Volgens mij hebben we, dat is wel een discussiepoint geweest, als ik het even uit mijn hoofd zeg, dat er niet heel veel openbaar vervoer op heel korte loopafstand is.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Waar wij op koersen is: probeer mensen te laten wijzigen op een moment waarop er iets veranderd in hun leven. Dus dat is, of wanneer de kinderen het huis uit gaan, of dat ze met pensioen gaan. Dat zijn momenten waarop je leven veranderd. En dat zijn ook op zich interessante momenten waarop mensen keuzes maken. Dan moet je met een passend aanbod zien te komen. En het heeft er natuurlijk alles te maken met...dat is ook wel iets wat inherent is aan de huidige generatie. Dat ze veel bewuster keuzes maken en niet zozeer afwachten op wat er geboden wordt, maar ook zelf op zoek gaan naar wat er te halen is. Alleen dat altijd wat er te halen is, is, op dit moment veel te dun. Er is gewoon heel weinig. Er worden links en rechts wat appartementen aangeboden. Maar that's it. En dat aanbod is heel beperkt. We zien dat bij heel veel ontwikkelingen terug. En zo is het natuurlijk ook...dan maak ik even een bruggetje een Stadsveteranen. Zo is Stadsveteranen uiteindelijk ook ontstaan.	Beschikbaarheid	Proberen mensen te laten verhuizen op het moment in hun leven dat er iets veranderd. Meer kans op verleiding. Dan moet er passend aanbod zijn maar dat is er op dit moment heel weinig. Zo is ook Stadsveteraan ontstaan.
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	Want ik kan me voorstellen dat Amsterdam anders dan Den Haag is of dan andere gemeentes.	Woningbeleid gemeente	Amsterdam vs Den Haag

Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Want vergis je niet. Dat was wel heel tekenend bijvoorbeeld in die gesprekken die we met mensen gehad hebben, iedereen kende wel iemand die eenzaam was. Oftewel zo heel druk heeft iedereen het niet. Dus iedereen had zelf ook wel een herkenning in die eenzaamheid. Vandaaruit werd ook gewaardeerd mensen zelden; ja, dat vind ik wel interessant, dat je op die manier toch wat meer levendigheid om je heen hebt, want dat is eigenlijk wat je probeert te regelen.	Emoties, Ontmoeten W	Want vergis je niet. Dat was wel heel tekenend bijvoorbeeld in die gesprekken die we met mensen gehad hebben, iedereen kende wel iemand die eenzaam was. Oftewel zo heel druk heeft iedereen het niet. Dus iedereen had zelf ook wel een herkenning in die eenzaamheid. Vandaaruit werd ook gewaardeerd mensen zelden; ja, dat vind ik wel interessant, dat je op die manier toch wat meer levendigheid om je heen hebt, want dat is eigenlijk wat je probeert te regelen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	wasmachine, maar ergens een kleine wasmachine, want senioren hebben niet zoveel was meer hoor,	Gedeelde voorzieningen	Gedeelde wasmachine per etage
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Wat je in ieder geval ziet is...en daar hebben we wel naar gekeken van: hoe zit het nu, hoe zit het plan in elkaar. Er ligt nu een...volgens mij is het voorlopig ontwerp wat er ligt, voor de buitenruimten. Daar hebben we wel naar gekeken van: OK, hoe zit dat met looproutes bijvoorbeeld, ook richting die supermarkt. Hoeveel obstakels komen ze dan tegen. Dat zijn wel punten die we aan de gemeente ook meegeven van: zorg dat er ook op tijd een keer een bankje staat. En bij voorkeur met een boompje erbij, zodat het in de zomer ook nog met wat beschutting is. Dat je het inderdaad de route in tweeën kunt knippen. Dat soort zaken is wel waar wij proberen op te sturen. Dan kan dat in het geval van het Amstelkwartier minder goed dan wanneer we dat in onze eigen gebiedsontwikkeling doen.	Leefkwaliteit WO , Veiligheid WO	Looproutes richting de supermarkt; obstakels: drempels?; bankjes voor rust; samen met de gemeente daardoor minder invloed dan bij een eigen gebiedsontwikkeling van AM
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Wat onderscheidend is bij de Stadsveteraan is dat ze daar veel meer collectieve ruimtes maken maar daartegenover maken we de woning wat kleiner. Dat merk je wel dat het bij Stadsveteraan heel compact is. Het is daar 43 vierkante meter. Met alle matjes en draaicirkels is dat best wel krap. Dan ga je er ook vanuit dat niet iedereen een wasmachine heeft maar, dat men beneden gaat wassen. Het is echt wel een andere manier van wonen.	Gedeelde voorzieningen , Type woning , Comfort intern	Wat onderscheidend is bij de Stadsveteraan is dat ze daar veel meer collectieve ruimtes maken maar daartegenover maken we de woning wat kleiner. Dat merk je wel dat het bij Stadsveteraan heel compact is. Het is daar 43 vierkante meter. Met alle matjes en draaicirkels is dat best wel krap. Dan ga je er ook vanuit dat niet iedereen een wasmachine heeft maar, dat men beneden gaat wassen. Het is echt wel een andere manier van wonen.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	Wat ook nog onderscheidend is, is dat we daar groepswoonings hebben, die grens woningen waarbij je net als studenten je eigen kamer hebt met een hele zorg geschikte badkamer erbij maar dat je een woonkeuken deelt. Dat is een nieuw product en daar zijn wel heel benieuwd hoe dat gaat werken.	Gedeelde voorzieningen , Type woning	Wat ook nog onderscheidend is, is dat we daar groepswoonings hebben, die grens woningen waarbij je net als studenten je eigen kamer hebt met een hele zorg geschikte badkamer erbij maar dat je een woonkeuken deelt. Dat is een nieuw product en daar zijn wel heel benieuwd hoe dat gaat werken.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	Wat we daar ook nog gaan doen is dat de bewoners inderdaad mede mogen bepalen wie er in hun complex komt te wonen. Dus ze krijgen eigenlijk meer zeggenschap. Wat we daar ook willen gaan organiseren is dat ze een veel actievere rol gaan krijgen in het beheer van het complex. Maar ook zeggenschap in het complex: dat bij wijze van spreken de technisch manager of de bewonersconsulent een beetje een stapje terug doet. Dat is natuurlijk ook zo; normaal gesproken moet zo'n bewonersconsulent en zo'n technisch manager wel betaald worden. Dat is dus ook even de vraag: hoe gaat dat allemaal betaald worden?	Participatie , Regie, Wooncooperatie	Wat we daar ook nog gaan doen is dat de bewoners inderdaad mede mogen bepalen wie er in hun complex komt te wonen. Dus ze krijgen eigenlijk meer zeggenschap. Wat we daar ook willen gaan organiseren is dat ze een veel actievere rol gaan krijgen in het beheer van het complex. Maar ook zeggenschap in het complex: dat bij wijze van spreken de technisch manager of de bewonersconsulent een beetje een stapje terug doet. Dat is natuurlijk ook zo; normaal gesproken moet zo'n bewonersconsulent en zo'n technisch manager wel betaald worden. Dat is dus ook even de vraag: hoe gaat dat allemaal betaald worden?
Transcriptie Interview gemeente Amsterdam Andor Kwee Amberscript.docx	We hebben allemaal andere verhuisregelingen, van hoog naar laag, groot naar beter, zodat je voorrang krijgt bij het verhuizen als je naar een geschiktere woning verhuist. We hebben ook afspraken over het aanpasbaar bouwen en over het toewijzen van ouderen, dus 90 procent van de sociale nieuwbouw moet aanpasbaar worden gebouwd. En 5 procent moet ook toegewezen worden of gebouwd worden voor ouderen.	doorstroming , Woningbeleid gemeente, Beschikbaarheid , Betaalbaarheid	Verhuisregelingen, van hoog naar laag, groot naar beter, zodat je voorrang krijgt bij het verhuizen als je naar een geschiktere woning verhuist. We hebben ook afspraken over het aanpasbaar bouwen en over het toewijzen van ouderen, dus 90 procent van de sociale nieuwbouw moet aanpasbaar worden gebouwd. En 5 procent moet ook toegewezen worden of gebouwd worden voor ouderen.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	we hebben bredere gangen, we hebben gemeenschappelijke ruimtes door het gebouw heen verweven. Dat wordt wel de ontmoeting die je ook zoekt.	Ontmoeten W	Brede gangen, gemeenschappelijke ruimten
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	We hebben een eigen grote binnentuin. Die richten we dus ook helemaal op ontmoeten en dergelijke.	Leefkwaliteit W, Gedeelde voorzieningen , Comfort extern	Groen/binnentuin/ "ontmoeten"
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	We hebben eind vorige jaar een website gemaakt en daar hebben zich ondertussen iets van 550 mensen voor aangemeld als geïnteresseerde. Dat is natuurlijk altijd maar afwachten hoeveel er daadwerkelijk willen wonen. Daar hebben we gekeken van: hoeveel interesse is er in groepswoonings, hoeveel interesse is er in zelfstandige woningen? Aan de hand daarvan hebben we ook gekeken of het plan goed is, die verhouding zelfstandige- en friends-woningen. Daar gaan we een kerngroep van samenstellen met mensen die willen meedenken over de invulling van de ruimtes en over de organisatie. En dan wordt de hele beheer corporatie en de niet vastgoed kant ingericht. We hebben daar ook een organisatie voor die "Aangetrokken Woon" heet. Die organisatie begeleidt dat soort corporaties in Amsterdam.	Wooncooperatie, Type woning , doelgroep	Via de website hebben 550 mensen voor aangemeld als geïnteresseerde. Dat is natuurlijk altijd maar afwachten hoeveel er daadwerkelijk willen wonen. Daar hebben we gekeken van: hoeveel interesse is er in groepswoonings, hoeveel interesse is er in zelfstandige woningen? Aan de hand daarvan hebben we ook gekeken of het plan goed is, die verhouding zelfstandige- en friends-woningen. Daarna samenstelling kerngroep die willen meedenken over de invulling van de ruimtes en over de organisatie. En dan wordt de hele beheer corporatie en de niet vastgoed kant ingericht. We hebben daar ook een organisatie voor die "Aangetrokken Woon" heet. Die organisatie begeleidt dat soort corporaties in Amsterdam.
Transcriptie Interview Esther Akkermans WZ NL Amberscript.docx	we hebben het nu wel afgerond, om inderdaad ook van de gemeente toestemming te krijgen. Een experimentenstatus hebben we, geloof ik, gekregen, zodat we ook anders met het toewijzingsbeleid om kunnen gaan. Want dat is ook een heel belangrijke, want daar worden corporaties ook wel door gebonden, dat ze zich daaraan moeten houden. Terwijl je eigenlijk bij dit soort woonvormen de bewoners veel meer de gelegenheid wil bieden om hun medebewoners te kiezen. Het wordt pas over twee jaar opgeleverd, dus het proces ernaartoe zal ook een enorme ervaring zijn, wat er dan allemaal gaat gebeuren.	Wooncooperatie	We hebben het nu wel afgerond, om inderdaad ook van de gemeente toestemming te krijgen. Een experimentenstatus hebben we, geloof ik, gekregen, zodat we ook anders met het toewijzingsbeleid om kunnen gaan. Want dat is ook een heel belangrijke, want daar worden corporaties ook wel door gebonden, dat ze zich daaraan moeten houden. Terwijl je eigenlijk bij dit soort woonvormen de bewoners veel meer de gelegenheid wil bieden om hun medebewoners te kiezen. Het wordt pas over twee jaar opgeleverd, dus het proces ernaartoe zal ook een enorme ervaring zijn, wat er dan allemaal gaat gebeuren.

Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	We hebben het via allerlei kanalen proberen bekend te maken. Ik bedoel we gaan het niet landelijk bekend maken als het over woningen over Amsterdam gaat maar wel in de regio. Als je aan friends-woningen denkt aan 2 zussen die willen samen wonen. Het kan best dat er één in Amsterdam woont en het op een billboard heeft gezien, want we hebben ook een soort postercampagne gedaan. En dat ze met haar zus permanent samen wil wonen. Dat is prima, we richten ons echt op Amsterdammers maar het is prima als er ook mensen van buiten komen.	Emoties, Beschikbaarheid	We hebben het via allerlei kanalen proberen bekend te maken. Ik bedoel we gaan het niet landelijk bekend maken als het over woningen over Amsterdam gaat maar wel in de regio. Als je aan friends-woningen denkt aan 2 zussen die willen samen wonen. Het kan best dat er één in Amsterdam woont en het op een billboard heeft gezien, want we hebben ook een soort postercampagne gedaan. En dat ze met haar zus permanent samen wil wonen. Dat is prima, we richten ons echt op Amsterdammers maar het is prima als er ook mensen van buiten komen.
Transcriptie Interview Dorieke van Steeg WZ NL Amberscript.docx	We hebben in eerder een klankbordgroepen met mensen gesproken. Daar kwamen een aantal mensen naar voren die heel enthousiast waren en ook mee wilden denken. Maar dat waren wel de mensen die een iets hoger inkomen hebben. Die zou ik zeker kunnen vragen, dan krijg je een midden huursector beeld.	doelgroep	We hebben in eerder een klankbordgroepen met mensen gesproken. Daar kwamen een aantal mensen naar voren die heel enthousiast waren en ook mee wilden denken. Maar dat waren wel de mensen die een iets hoger inkomen hebben. Die zou ik zeker kunnen vragen, dan krijg je een midden huursector beeld.
Transcriptie Interview de heer Cluitmans Heren 5 architecten.docx	Wij geloven vanuit onze Studie heel erg in de kracht van Inculsiviteit. Een woonblok met daarin een mix van verschillende woongroepen & bijv. Sociale huur met een combinatie Koop & middenhuur of vrije sector huur kan het concept van het 'gemixt' wonen nog sterker maken. Nu is ons project alleen sociale huur, wat ook een zeker kwetsbaarheid met zich meebrengt.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Woningmarkt beleid, Collectieve woonvorm (leefstijl)	Wij geloven vanuit onze Studie heel erg in de kracht van Inculsiviteit. Een woonblok met daarin een mix van verschillende woongroepen & bijv. Sociale huur met een combinatie Koop & middenhuur of vrije sector huur kan het concept van het 'gemixt' wonen nog sterker maken. Nu is ons project alleen sociale huur, wat ook een zeker kwetsbaarheid met zich meebrengt.
Transcriptie interview AM Wonen Lars Drijvers Amberscript.docx	Ze voldoende ieder geval aan het profiel. En dus is het een redelijke weerspiegeling van wat je mag verwachten. En als daarvan...van de 15 of 20, als er daar vier blijven als huurder, dan is het helemaal tof, hartstikke leuk. Maar je probeert op die manier je ambassadeurs al te krijgen	doelgroep	ambassadeurs: 15- 20 senioren (misschien uiteindelijk dan 4 huurders)?



# De Waterspin gecodeerde interviews

document	quotation	codes	comment
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	. Tegenwoordig de nieuwe pensionado's hebben een goed inkomen, krijgen pensioen, AOW, komen geregeld in de vrije sector terecht gezien hun gezamenlijke inkomsten. Die vallen dan bij Vestia echt buiten de boot.	Betaalbaarheid	Tegenwoordig de nieuwe pensionado's hebben een goed inkomen, krijgen pensioen, AOW, komen geregeld in de vrije sector terecht gezien hun gezamenlijke inkomsten. Die vallen dan bij Vestia echt buiten de boot.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	. Want het moet ook niet te oud zijn.	Collectieve woonvorm (leeftijd)	De leeftijd in de woongroep moet ook niet "te oud" zijn.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	[Uh] nou als er iets kapot is [uh] dan [uh], dat was ook een heel gedoe overigens [uh], wat je kan een abonnement [uh] [uh] nemen hè, maar als jij niet als huurder bekend bent met naam en adres, dan [uh] was het in eerste instantie niet mogelijk, dus dat is een beetje raar natuurlijk. [uh] Dat hoeft niet in zo 'n project. Dus het kon uiteindelijk wel, maar dat duurt dan gewoon weer anderhalf jaar ofzo, weet je, dat dat [uh] iets wat heel makkelijk is. Nou dat soort dingen. Dus het is een heel log apparaat, maar het was natuurlijk ook, toen ik er nog was, midden in [uh] de crisis bij Vestia. Dan wordt het helemaal moeilijk natuurlijk en wij zijn niet makkelijk, maar Vestia is ook niet makkelijk, dus dan wordt het een beetje ingewikkeld. Dat gaan nu wel veel beter. En inderdaad, de huurverhoging die [uh] in de stichting, die [uh] stelt het voor, en je kan nog steeds in beroep als je dat niet wil, dat is in het verleden ook wel gebeurd [uh] bij de huurcommissie. Maar [uh], en dan moeten wij nog [uh] hoe heet het zelf kosten betalen aan de stichting, nou dat wordt er allemaal, dat gaat allemaal prima.	Woongroep	Voor het onderhoud kan worden aangeklopt bij Vestia maar omdat doordat de Stichting er tussen zit, en niet de huurder zelf (met adres), is het bij Vestia heel lastig om dingen geregeld te krijgen. Was ten tijde van de crisis, het gaat nu gelukkig wat beter.
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	a, de volledige toewijzing zelf van de eigen woning, de stichting draagt dan wel de jaarhuur af. Het klein dagelijks onderhoud doen ze zelf en daar krijgen ze ook een vergoeding voor. De toewijzing doen ze zelf en het innen van de huren. Het enige wat Vestia doet is het planmatig onderhoud aan de schil. We hebben regelmatig overleg met het bestuur maar verder hebben we naar dit complex geen omkijken	Samenwerking WC	De Stichting verzorgt de volledige toewijzing zelf van de eigen woning, de stichting draagt dan wel de jaarhuur af. Het klein dagelijks onderhoud doen ze zelf en daar krijgen ze ook een vergoeding voor. De toewijzing doen ze zelf en het innen van de huren. Het enige wat Vestia doet is het planmatig onderhoud aan de schil. We hebben regelmatig overleg met het bestuur maar verder hebben we naar dit complex geen omkijken
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	a, en de meeste bestaan al 25 jaar, 30 jaar soms. En het grootste deel is voor senioren, maar er zijn ook een heel aantal gemengde leeftijden en ook meer generaties.	Woongroep, Woningbeleid gemeente	Woongroepen bestaan al 25 tot 30 jaar. Het grootste deel is voor senioren, maar er zijn ook een heel aantal gemengde leeftijden en ook meer generaties.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	a, het is in het oude centrum noemen ze dat, maar als ik mijn boodschappen wil gaan doen, dan ben ik daar met vijf minuten, lopend. Dus het is heel dichtbij.	Voorzieningen	winkels
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	a, we hebben ook wel zo'n wenhuur die je krijgt als je verhuist naar een kleinere woning, die over het algemeen comfortabeler is, en de huur te hoog is. Corporaties staan daar op zich wel voor open, ik weet dat Haag Wonen het bijvoorbeeld doet, maar toch wordt er uiteindelijk weinig gebruik van gemaakt. Ouderen zien die hogere huur als een drempel om te verhuizen, maar uiteindelijk wordt ook er weinig gebruikgemaakt van de huurgewinning. Misschien ook omdat het niet zo bekend is en corporaties lopen er niet mee te koop	Betaalbaarheid	we hebben ook wel zo'n wenhuur die je krijgt als je verhuist naar een kleinere woning, die over het algemeen comfortabeler is, en de huur te hoog is. Corporaties staan daar op zich wel voor open, ik weet dat Haag Wonen het bijvoorbeeld doet, maar toch wordt er uiteindelijk weinig gebruik van gemaakt. Ouderen zien die hogere huur als een drempel om te verhuizen, maar uiteindelijk wordt ook er weinig gebruikgemaakt van de huurgewinning. Misschien ook omdat het niet zo bekend is en corporaties lopen er niet mee te koop
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	aar dat zijn vier kamers dus,	Type woning	4 kamer woning 110 m2
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Binnenkort is de rijksregeling er voor gemeenschappelijke ruimte, ik denk dat dat ook helpt, want dat is iets waar de corporaties tegenaan lopen: wie gaat zo'n gemeenschappelijke ruimte betalen?	Financiering gezamenlijke ruimte	Binnenkort is de rijksregeling er voor gemeenschappelijke ruimte, ik denk dat dat ook helpt, want dat is iets waar de corporaties tegenaan lopen: wie gaat zo'n gemeenschappelijke ruimte betalen?
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	buitenruimtes en balkon. Niet een woning zonder buitenruimte of met inpandig balkon	Comfort extern	buitenruimtes en balkon
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Daar screent de groep zelf op. Dus de groep mag zelf kiezen wie er dan bij komt wonen, mits die persoon zijn inkomen passend is. Zeker bij sociale huur, dat is gewoon landelijk geregeld, passend toewijzen. Daar mag een groep niet van afwijken. Dus een groep kan iemand aanvragen maar op het moment dat het inkomen niet passend is, dan wijst de corporatie die persoon af.	Woongroep	De woongroep mag zelf de bewoners uitkiezen, mits het inkomen van de bewoner passend is conform het landelijke sociale huurbeleid. Daar mag een groep niet van afwijken. Dus een groep kan iemand aanvragen maar op het moment dat het inkomen niet passend is, dan wijst de corporatie die persoon af.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Dat zijn [uh] drie vierkamerwoningen, woning	Type woning	drie vierkamerwoningen
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	de locatie het grootste knelpunt i	Locaties	locaties zijn schaars, knelpunt
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Den Haag zijn er enorm veel woongroepen en het grootste deel van de woongroepen zijn sociale huurwoningen	Type woning, Collectieve woonvorm (leeftijd), Collectieve woonvorm (leefstijl)	Veel sociale huur woongroepen in Den Haag
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Die motie is aangenomen dus we zullen weer in gesprek gaan. Maar dan moet het concept misschien wel een beetje aangepast worden denk ik. Dan zou je moeten denken aan verticale hofjes of in hoogbouw waar je de gemeenschappelijke tuin top het parkeerdek doet, bijvoorbeeld. Zoiet	Collectieve woonvorm (leeftijd), Collectieve woonvorm (leefstijl)	Die motie is aangenomen dus we zullen weer in gesprek gaan. Maar dan moet het concept misschien wel een beetje aangepast worden denk ik. Dan zou je moeten denken aan verticale hofjes of in hoogbouw waar je de gemeenschappelijke tuin top het parkeerdek doet, bijvoorbeeld. Zoiet

Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Dus een groep kan iemand aanvragen maar op het moment dat het inkomen niet passend is, dan wijst de corporatie die persoon af. Dus dat is een beetje de spagaat waar zeker de seniorgroepen soms in zitten. Omdat op het moment dat je nog heel jong bent, dan werk je vaak nog en heb je een hoger inkomen. Terwijl op het moment dat je eenmaal met pensioen bent, dan gaat je inkomen omlaag. Dus je ziet ook wel gebeuren dat mensen eerder na hun 65 of na hun pensioen in een groep stappen omdat dan dat inkomen niet meer verandert. Maar dat verschilt natuurlijk heel erg per persoon hoe dat geregeld is.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Woongroep	Passend toewijzen is een spagaat waar seniorgroepen soms in zitten. Als jonge senioren nog werken heb je nog een hoger inkomen. Wanneer de senior met pensioen gaat dan gaat je inkomen omlaag. Daarom stappen senioren meestal na hun pensioen in een groep stappen omdat dan dat inkomen niet meer verandert.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Dus het is op papier nog wel groepswoon, maar in de praktijk is het gewoon een seniorencomplex waar op papier, maar in de praktijk is het zo dat er ook niet zoveel meer gebeurt	Woongroep	Dus het is op papier nog wel groepswoon, maar in de praktijk is het gewoon een seniorencomplex waar op papier, maar in de praktijk is het zo dat er ook niet zoveel meer gebeurt: de woongroep bloed dood.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Dus ik geloof dat je wel al voor je 50ste lid kan worden van het GDO, maar je kan pas echt in een woongroep gaan wonen als je je verjaardag hebt gehad, dat je 50 bent. Dus de degene die dus in een woongroep voor vijftigplussers, soms vijftigplussers wonen, die willen dan heel graag met leeftijdsgenoten wonen. Maar dat kan nog variëren tussen de 50 en 100, bij wijze van spreken. En die groepen streven ook naar een gevarieerde leeftijd om dat op het moment dat je met z'n allen 50 bent, dan ben je ook met z'n allen 60 en met z'n allen 70 en met z'n allen 80 en met z'n allen 90 en dan naarmate de leeftijd stijgt, neemt meestal ook het aantal kwaaltjes toe en is het dus steeds moeilijker om zelf dingen te doen. Mensen hebben dan minder energie en minder zin om bestuurgym te doen. Dus waar een seniorgroep voor moeten waken is dat ze niet samen te oud worden. Dus ze moeten genoeg diversiteit bewaren in [onhoorbaar].	Collectieve woonvorm (leeftijd)	Woongroepen lid van het GDO; leeftijd vanaf 50 jaar. Wonen met leeftijdsgenoten maar dat kan nog variëren tussen de 50 en 100. Spreiding van de leeftijden belangrijk door toenemende kwaaltjes bij ouderdom, minder energie, geen bestuurstaken. Een seniorgroep moet ervoor waken niet samen te oud worden. Dus ze moeten genoeg diversiteit bewaren in de samenstelling.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Dus we hebben ook wel een aantal doorstroom maatregelen genomen, met name in het sociale bezit. We hebben een doorstroompremie, we hebben maatwerkregelingen, dus dat mensen die vanuit een grote woning verhuizen naar een kleinere woning, een vorm van voorrang krijgen. We hebben twee doorstroommakelaars bij de gemeente, die bemiddelen, die helpen bewoners bijeenkomsten organiseren, die vooral ook de zorgprofessionals informeren over de mogelijkheden	Ontzorgen , doorstroming	Dus we hebben ook wel een aantal doorstroom maatregelen genomen, met name in het sociale bezit. We hebben een doorstroompremie, we hebben maatwerkregelingen, dus dat mensen die vanuit een grote woning verhuizen naar een kleinere woning, een vorm van voorrang krijgen. We hebben twee doorstroommakelaars bij de gemeente, die bemiddelen, die helpen bewoners bijeenkomsten organiseren, die vooral ook de zorgprofessionals informeren over de mogelijkheden.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	e wasmachine ruimte. En aan de andere kant van dat langwerpige gebouw, oud, waar je auto's hebt geschreven, dat is de fietsenstalling	Gedeelde voorzieningen	wasmachine ruimte, fietsenstalling
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	ee, want dat is juist, denk ik het fijne aan zo 'n woongroep dat je ook weer een privacy element hebt, dat als je inderdaad effe geen zin hebt, of even niet wil dan, dan, ga je	Privacy	
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Een groot deel van de woongroepen zijn zelfstandige entiteiten over het algemeen en ze zijn dus een vereniging of soms een stichting maar meestal een vereniging en ze hebben gewoon een eigen beheer.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Collectieve woonvorm (leefstijl)	Een groot deel van de woongroepen zijn zelfstandige entiteiten over het algemeen en ze zijn dus een vereniging of soms een stichting maar meestal een vereniging en ze hebben gewoon een eigen beheer.
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	En als we lopen we dan tegen het feit aan dat we geen goede kandidaten meer aangeleverd krijgen door die woongroep voor instromen. Het gevolg is dat we dus buiten de woongroep individuele woningen moeten gaan verhuren aan mensen die zelf niet actief gekozen hebben voor die groep	Woongroep	problem: indien de woongroep geen passende kandidaten meer heeft, dan moet de wv iemand aanwijzen maar dat is vaak iemand die niet bewust gekozen heeft voor de groep.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	En dat er dus wel wat kan, maar dat ze dat dan met elkaar echt moeten beantwoorden naar elkaar toe. Dus ook het opbrengen voor bijvoorbeeld gas, water en licht van de gemeenschappelijke ruimte, dat dat allemaal hard werken is om het te regelen en voor mekaar te krijgen.	Woongroep	Bij een mix in de woongroep zie je ook wel terug dat bewoners elkaar financieel iets tegemoet komen. Dus ook het opbrengen voor bijvoorbeeld gas, water en licht van de gemeenschappelijke ruimte, dat dat allemaal hard werken is om het te regelen en voor mekaar te krijgen.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	En dat vinden de bewoners dan vaak niet leuk, want dat is natuurlijk niet iemand die voor de groep gekozen heeft. Maar ik snap het vanuit corporatie oogpunt ook wel, want je wilt geen leegstand. Leegstand kost gewoon geld.	Woongroep, Beschikbaarheid	En dat vinden de bewoners dan vaak niet leuk, want dat is natuurlijk niet iemand die voor de groep gekozen heeft. Maar ik snap het vanuit corporatie oogpunt ook wel, want je wilt geen leegstand. Leegstand kost gewoon geld.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	En de groepen die bijvoorbeeld bij het GDO zijn aangesloten hebben als regel dat je minimaal 50 moet zijn om lid te worden bij een woongroep.	Collectieve woonvorm (leeftijd)	De woongroepen die bij het GDO zijn aangesloten hebben als regel dat je minimaal 50 moet zijn om lid te worden bij een woongroep.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	En de verticale groepen zijn straks veel vitaler dan de senioren groepen en hebben daardoor vaak gewoon hun eigen toewijzingsbeleid en hebben ons veel minder nodig omdat ze gewoon een heel groot sociaal netwerk hebben waaruit ze dan kunnen [onhoorbaar].	Collectieve woonvorm (leefstijl)	De verticale groepen zijn veel vitaler dan de senioren groepen. Indien een eigen toewijzingsbeleid aanwezig is, is de betrokkenheid vanuit de CWG beperkt.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	En het is een hele mooie plek maar ze woont dus in een vrij groot appartement, en dat zegt ze niet zelf, maar het is een beetje de gouden kooi, want ze wil nu naar een kleinere woning maar dat kan gewoon niet zijn.	Comfort intern	Vrij groot appartement >> graag naar een kleinere woning
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	En het is wel zo dat op het moment dat je in een woongroep woont, dan wordt er van je verwacht dat je een actieve houding hebt en dat je mee doet en dat je [onhoorbaar] naar omkijkt.	Woongroep	Er wordt een actieve houding verwacht. Dat je mee doet en dat je naar de medebewoners omkijkt.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	En wat het bijzondere aan Harvest is is wat men noemt een gestippelde woongroep, of in ieder geval een gestippelde woonvorm. Want zij zijn officieel geen woongroep	Woongroep	Harvest is een gespikkelde woongroep
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	En-en is er ook nog een eigen buitenruimte, balkonnetje of of? 00:26:23 Respondent: Nee, nee, wij hebben. Nou ja, wij-wij [uh] zitten gewoon al.	Comfort extern	Geen terras of balkon aanwezig
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Er zijn dus verschillende woongroepen voor meer generatie, noem ik het maar even, of je kan het ook een verticale woongroep noemen	Woongroep	Versillende woongroepen voor meer generaties (verticale woongroep)

Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Extra slaapkamers (voor als de klein kinderen komen logeren)	Comfort intern	extra slaapkamers (voor de klein kinderen)
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	fysio, huisartsenpraktijk	Voorzieningen	fysio, huisartsenpraktijk
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Harvest is het juist het bijzondere dat er zowel senioren als jongeren zijn. Iedereen woont door elkaar.	Woongroep	In Harvest wonen zowel senioren als jongeren zijn. Het is geen officiële woongroep. Er zijn geen regels.
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Het grootste probleem binnen de woongroepen is de vergrijzing. Dus een woongroep die eigenlijk geen definitie heeft qua leeftijd vergrijsd ook en kun je al bijna een definitie geven dat het ook een woongroep voor ouderen is geworden. Of in ieder geval zo gemiddeld dat er ook veel ouderen wonen	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	grootste probleem binnen een woongroep is vergrijzing
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Het hele woonruimteverdeelstelsel is niet van toepassing op groepswonen. Dat is wel iets waar de corporaties tegenaan lopen. Met bestaande groepen hebben ze soms ook best wat mee te stellen; met bestuur dat niet functioneert, plekken die niet opgevuuld kunnen worden. Zo zijn er wel een aantal redene	Woningmarkt beleid, Woongroep	Het hele woonruimteverdeelstelsel is niet van toepassing op groepswonen. Dat is wel iets waar de corporaties tegenaan lopen. Met bestaande groepen hebben ze soms ook best wat mee te stellen; met bestuur dat niet functioneert, plekken die niet opgevuuld kunnen worden. Zo zijn er wel een aantal redene
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Het is natuurlijk best lang, als je twee jaar lang al mee moet draaien in de groep en naar de borrels moet komen, vergt dat best wel wat van mensen vind ik. En zeker als je nog een baan hebt en nog volop in leven staat, dan heb je misschien niet altijd zin om naar dat soort bijeenkomsten te gaan	Woongroep	Nadelen aspirant lid: Het is natuurlijk best lang, als je twee jaar lang al mee moet draaien in de groep en naar de borrels moet komen, vergt dat best wel wat van mensen vind ik. En zeker als je nog een baan hebt en nog volop in leven staat, dan heb je misschien niet altijd zin om naar dat soort bijeenkomsten te gaan
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Het is ook in toenemende mate een mismatch, ja zeg maar, dat je huidige bezit qua seniorenlabel ook in toenemende mate niet meer geschikt is voor de behoefte van de doelgroep. Dat de woning net niet drempelloos genoeg is, geen goede buitenruimte. Daar kun je tegenwoordig echt niet meer mee aankomen. Dat merken wij dan ook bij Vestia dat het een negatieve keuze is. Dat de woning dan wel verhuurd wordt maar niet van harte. Dat speelt al heel lang het verleiden van de senior naar een nieuwe woning is echt een vak apart en dat moet je als corporatie echt heel goed over nadenken over hoe we dat doen maar ook de gemeente.	Type woning , Beschikbaarheid , Comfort extern	Het is ook in toenemende mate een mismatch, ja zeg maar, dat je huidige bezit qua seniorenlabel ook in toenemende mate niet meer geschikt is voor de behoefte van de doelgroep. Dat de woning net niet drempelloos genoeg is, geen goede buitenruimte. Daar kun je tegenwoordig echt niet meer mee aankomen. Dat merken wij dan ook bij Vestia dat het een negatieve keuze is. Dat de woning dan wel verhuurd wordt maar niet van harte. Dat speelt al heel lang het verleiden van de senior naar een nieuwe woning is echt een vak apart en dat moet je als corporatie echt heel goed over nadenken over hoe we dat doen maar ook de gemeente.
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Het overgrote deel van de woongroepen die hebben een eigen wachtlijst en die wachtlijsten die is nu niet beperkt tot alleen Haaglanden of wat dan ook mee. Iedereen die kan zich laten inschrijven bij een woongroep. Het is wel zo dat de woningcorporaties nu aangeven dat ze eigenlijk willen dat een nieuwe woongroep, als die er komt, wordt verhuurd op basis van het aanbod Model, praktisch betekent dat als er een woning in de woongroep leeg komt, had gewoon wordt geadvertiseerd op basis van het aanbod Model, maar dat er wel bij wordt gezet: Let op, deze woning maakt onderdeel uit van een woongroep en de toewijzing vindt plaats door een gesprek met het bestuur. Dan heb je niet, het risico 's zoals dat nu wel zo is, dat de wachtlijsten en de wachttijd om gewoon in aanmerking te komen voor een woning in de woongroep vaak veel korter is dan op de lange wachtlijsten waar de gemiddelde huurder op staat voordat je voor een woning in aanmerking moet komen. En ik kijk dan is het ook vaak zo dat de bewuste keuze voor die groep, maar ook lang niet meer, altijd gemaakt wordt op basis van ik kies voor die woongroep maar hoe kom ik zo snel mogelijk van woningen in aanmerking? Die kant willen we niet op? Nee, daar zijn in toenemende mate signalen van. Woongroep besturen staan onder druk en eerder gericht zijn op hoe krijg je die woning gevuld dan hoe krijg ik een passende kandidaten die zich actief inzetten? Wel goed, en daar daar, daar passen voor corporaties die kant willen we niet op	Beschikbaarheid , Woongroep	Iedereen kan zich inschrijven voor een woongroep: wachtlijsten en de wachttijd om gewoon in aanmerking te komen voor een woning in de woongroep vaak veel korter is dan op de lange wachtlijsten waar de gemiddelde huurder op staat voordat je voor een woning in aanmerking moet komen. En ik kijk dan is het ook vaak zo dat de bewuste keuze voor die groep, maar ook lang niet meer, altijd gemaakt wordt op basis van ik kies voor die woongroep maar hoe kom ik zo snel mogelijk van woningen in aanmerking? Die kant willen we niet op? Nee, daar zijn in toenemende mate signalen van. Woongroep besturen staan onder druk en eerder gericht zijn op hoe krijg je die woning gevuld dan hoe krijg ik een passende kandidaten die zich actief inzetten? Wel goed, en daar daar, daar passen voor corporaties die kant willen we niet op
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Het zijn toch eigenlijk vooral wel de ontwikkelaars die nu bijvoorbeeld in de Binckhorst aan de slag gaan. Ook wel corporaties trouwens. Ik weet ook wel dat er gesprekken zijn tussen het Centrum Groepswoners en één van de corporaties voor het realiseren van een groep in de Binckhorst. Het zou heel mooi zijn als dat toch nog lukt. Maar Centrum Groepswoners zou bijvoorbeeld ook met Vestia een woongroep realiseren. Maar Vestia mag niet nieuw bouwen, omdat ze nog steeds onder toezicht staan. En Vestia het is ook de corporatie die van oudsher het meest aan groepswonen heeft gedaan	Woongroep, Beschikbaarheid	Het zijn toch eigenlijk vooral wel de ontwikkelaars die nu bijvoorbeeld in de Binckhorst aan de slag gaan. Ook wel corporaties trouwens. Ik weet ook wel dat er gesprekken zijn tussen het Centrum Groepswoners en één van de corporaties voor het realiseren van een groep in de Binckhorst. Het zou heel mooi zijn als dat toch nog lukt. Maar Centrum Groepswoners zou bijvoorbeeld ook met Vestia een woongroep realiseren. Maar Vestia mag niet nieuw bouwen, omdat ze nog steeds onder toezicht staan. En Vestia het is ook de corporatie die van oudsher het meest aan groepswonen heeft gedaan
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Iedere woongroep is anders, net als dat ieder mens anders is. En iedere woongroep heeft daar net weer een beetje andere identiteit en andere afspraken gemaakt	Woongroep	Iedere woongroep is anders.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Ik denk dat het heel mooi is als je het kan mixen omdat je dan voor de groep ook qua financiën verschillende mogelijkheden hebt. Maar wat wij wel eens terug hebben gekregen uit een groep, maar dat is volgens mij maar één groep, misschien twee, er is namelijk een groep in het centrum en dat zijn allemaal dezelfde woningen, maar de corporatie heeft de helft van de woningen vrije sector gemaakt en de andere sociale huur, wat ik niet zo goed begrijp maar dat is terzijde. Dat is gedaan, dat is afgesproken met de groep en ook zo vastgelegd en zij lopen er soms tegen aan dat ze dus verschillen hebben in burgers en dat dus op het moment dat ze een uitje willen doen, dat een deel gewoon dan moet afhaken. Maar als groep kun je daar ook oplossingen voor verzinnen maar dan moet je er dus wel creatief mee omgaan.	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	In een mix van koop en huur heb je financieel verschillende mogelijkheden voor de groep. Deze samenstelling kon ook weer voor problemen zorgen omdat er dan weer te grote inkomensverschillen zijn binnen de groep (uitjes kunnen door de sociale huurders niet betaald worden).
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ik heb zelf in we hebben een [uh] bestuur voor de vereniging, hè, we hebben natuurlijk een vereniging. Dat kan het niet, maar we hebben ook een stichting, want die int de huurpenningen en die-en die doet het warmte, en-en ook het water, want dat [uh] doen we ook zelf [uh] de rekening opmaken.	Woongroep	Stichting int de huren, de vereniging regelt het beheer

Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	In het Haagland model, hoe wij hier de woningen verdelen in de Haaglanden, is er met de Stichting Verhuurders Haaglanden (SVH) zijn er afspraken gemaakt in het verleden hoe de woningen hier verdeeld worden. En dan aanbod model dat er hier hebben gaat ervan uit dat we alle woningen die leegkomen adverteren op WoningNet Haaglanden. En dat mensen die ingeschreven staan kunnen voor een geschikte woning in aanmerking komen. Dat geldt ook voor senioren. Bepaalde woningen hebben een bepaald label. Zo kon je als woningzoekende in aanmerking komen voor het label dat jij hebt. Inwoners van Den Haag en omstreken die gelet op hun leeftijd in aanmerking komen voor een volgende stap in de woon carrière, is het een zaak om deze specifieke groep te verleiden naar woningen die geschikt voor ze zijn. Dat is het grote aandachtspunt op dit moment	Woningbeleid gemeente	In het Haagland model, hoe wij hier de woningen verdelen in de Haaglanden, is er met de Stichting Verhuurders Haaglanden (SVH) zijn er afspraken gemaakt in het verleden hoe de woningen hier verdeeld worden. En dan aanbod model dat er hier hebben gaat ervan uit dat we alle woningen die leegkomen adverteren op WoningNet Haaglanden. En dat mensen die ingeschreven staan kunnen voor een geschikte woning in aanmerking komen. Dat geldt ook voor senioren. Bepaalde woningen hebben een bepaald label. Zo kon je als woningzoekende in aanmerking komen voor het label dat jij hebt. Inwoners van Den Haag en omstreken die gelet op hun leeftijd in aanmerking komen voor een volgende stap in de woon carrière, is het een zaak om deze specifieke groep te verleiden naar woningen die geschikt voor ze zijn. Dat is het grote aandachtspunt op dit moment
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Ja dat klopt en dat geldt voor nog wel meer complexen van ons. De Waterspin is niet exclusief voor senioren gemaakt; ook voor gezinnen. En ja dat geldt voor alle huurwoningen, want jullie hebben vanuit Vestia meerdere complexe, op een gegeven moment moeten senioren verhuizen naar een woning die wel geschikt is	Type woning	Niet levensloopbestendig: geen lift aanwezig in de Waterspin: \nBinnen Vestia zijn er meerdere complexen, op een gegeven moment moeten senioren verhuizen naar een woning die wel geschikt is
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Ja en de nieuwbouw corporaties bouwen sociaal. In toenemende mate is de doelgroep die verhuist moet worden, die dan tot leeftijd en inkomen, samenstelling of behoefte niet meer gehuisvest kan worden in de sociale sector omdat ze simpelweg te veel verdienen. Dan wordt het al snel problematisch. Ja dat senioren van EUR 780 naar EUR 950 gaan in de vrije sector (nieuwbouw appartement met alles erop en eraan) dat lukt nog wel maar deze appartementen worden niet meer aangeboden. Dat zit allemaal ver eroverheen. Dan is het al snel dat de senior zegt ik wacht wel even.	Beschikbaarheid	Ja en de nieuwbouw corporaties bouwen sociaal. In toenemende mate is de doelgroep die verhuist moet worden, die dan tot leeftijd en inkomen, samenstelling of behoefte niet meer gehuisvest kan worden in de sociale sector omdat ze simpelweg te veel verdienen. Dan wordt het al snel problematisch. Ja dat senioren van EUR 780 naar EUR 950 gaan in de vrije sector (nieuwbouw appartement met alles erop en eraan) dat lukt nog wel maar deze appartementen worden niet meer aangeboden. Dat zit allemaal ver eroverheen. Dan is het al snel dat de senior zegt ik wacht wel even.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ja, dat is gewoon binnen het wettelijk, het wettelijk kade	Woongroep	De huren van de Stichting worden door Vestia vastgesteld binnen het wettelijk kader.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ja, dat toewijzen wat natuurlijk wat natuurlijk normaal vanuit een woningcorporatie gebeurt dat gebeurt. En en, dit is ook waar eigenlijk de overheid gewoon steeds meer naartoe wil naar deze vorm van beheer van [uh] dit soort groepen. Ja, ja dan dan krijg je wel een beetje, ja discriminatie achtige elementen,	Woongroep	Toewijzen gebeurt normaal vanuit een woningcorporatie maar hier vanuit de woongroep. Dat is waar de overheid steeds meer naartoe wil naar deze vorm van beheer van woongroepen. Gevolg: discriminatie achtige elementen.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ja, dat, we hebben wel een huurcontract natuurlijk bij de stichting, daar ben ik enorm bekend [uh] als huurder, maar niet bij Vestia. Dus het is altijd huisnummer, nou ik woon op 100, hè dus [uh], we worden dan door Vestia benaderd als er wordt het dan als er iets kapot is op dat huisnummer, dus niet met naam. Dus dat is wel een groot verschil. Dat betekende ook dat we in het begin onze eigen huurpenningen konden vaststellen.	Woongroep	Huurcontract tussen de Stichting en Vestia (geen bekendheid daar); eigen verantwoordelijkheden bij de Stichting
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Ja, de jonge ouderen hebben geld en een goed pensioen. Die kunnen gewoon echt goed wonen. Die zoeken kwaliteit en dat is deels niet het bezit wat de corporaties hebben. Maar dat is dan echt in de vrije sector waar die dan terecht komen. Nu huren in de sociale sector en dan zie je dat ze in de vrije sector terecht komen waar ze EUR 1200-EUR 1300 kwijt zijn voor minder vierkante meters. Dat is dus een mismatch.	Beschikbaarheid , Comfort intern	Ja, de jonge ouderen hebben geld en een goed pensioen. Die kunnen gewoon echt goed wonen. Die zoeken kwaliteit en dat is deels niet het bezit wat de corporaties hebben. Maar dat is dan echt in de vrije sector waar die dan terecht komen. Nu huren in de sociale sector en dan zie je dat ze in de vrije sector terecht komen waar ze EUR 1200-EUR 1300 kwijt zijn voor minder vierkante meters. Dat is dus een mismatch.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ja, ja, en nog een reden, dat wat je al een beetje had aangegeven geloof ik. Ik vind dat ik in mijn eentje te groot woon.	Comfort intern	Voor 1 persoon is de 4 kamer woning te groot.
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Ja, maar daar zijn te veel aanwijzingen hoor dat dat soort erachter komen, dat bijvoorbeeld een woongroep geen wachtlijsten heeft, dat dan dat het gaat op de manier van ik ken nog wel iemand die hier graag wil wonen, ja, en dan met een wachttijd van een half jaar voor een mooi appartement in aanmerking komt, terwijl de gemiddelde wachttijd in Haaglanden voor een huurwoning bij wijze spreken 10 jaar is. Ja zo wil Vestia onze schaarse huurwoningen niet verhuren	Beschikbaarheid	Ja, maar daar zijn te veel aanwijzingen hoor dat dat soort erachter komen, dat bijvoorbeeld een woongroep geen wachtlijsten heeft, dat dan dat het gaat op de manier van ik ken nog wel iemand die hier graag wil wonen, ja, en dan met een wachttijd van een half jaar voor een mooi appartement in aanmerking komt, terwijl de gemiddelde wachttijd in Haaglanden voor een huurwoning bij wijze spreken 10 jaar is. Ja zo wil Vestia onze schaarse huurwoningen niet verhuren
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ja, want ik denk toch dat de oudere mensen, [uh] de oudere generatie, toch wat liever [uh] niet meer, nu helemaal een andere uitdagingen ergens anders gaat zoeken, in een andere stad, in de andere gemeente.	Emoties	Ouderen gaan geen andere uitdagingen meer zoeken in een andere stad, in de andere gemeente.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Ja, wij zitten hier in het hogere segment van de sociale huur. [uh] Dus ja, wat dan wel, dus niet [uh] met een bijstandsuitkering lukt het hier niet. Want dat is dan een verschil. [uh] En, [uh] in eerste instantie zouden we het samen doen met [uh] kopers. Dat-dat-dat heette toen nog geen Vestia-groep geloof ik ook zelfs, maar ja. Dat hebben ze toen met de gemeente georganiseerd. Hè, zodat de prijs een beetje naar beneden kon. Maar goed inmiddels wonen er alleen nog maar expats geloof ik bij mij aan de overkant in de koopflat, dus dat hele sociale aspect, ja dat hoor je wel vaker, dat zal Paul je ook kunnen vertellen. Dat hele sociale aspect valt daar wel bij weg, dat is wel jammer. Die doen ook veel minder mee aan aan wasmachine ruimte en dat soort dingen.	Type woning	Hogere segment sociale huur (tussen hoge aftoppingsgrens en liberalisatie grens in) + toevoeging koop. Daardoor wel het hele ecologische effect weg door de 'menging' in de woongroep.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Ja. We hebben natuurlijk Scheveningen, dat is van oudsher echt een dorp is. En Scheveningers willen het liefst doodgaan in Scheveningen, dus daar zit een hele sterke band. Loosduinen is ook een vroeger dorp, waar de mensen heel graag oud willen worden en willen blijven wonen. Dus dat zijn ook wel de wijken waar veel vergrijzing is.	Emoties	Ja. We hebben natuurlijk Scheveningen, dat is van oudsher echt een dorp is. En Scheveningers willen het liefst doodgaan in Scheveningen, dus daar zit een hele sterke band. Loosduinen is ook een vroeger dorp, waar de mensen heel graag oud willen worden en willen blijven wonen. Dus dat zijn ook wel de wijken waar veel vergrijzing is.

Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Maar die oudbouw, daar wonen ook allemaal huurders, [uh] en dat zijn zijn de.. Nou, één, twee, drie, één, twee, drie [uh]vier, vijf	Type woning	5 woningen in de oudbouw (gok)
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Maar er staat bijvoorbeeld ook een aanbeveling in, dat van die 30 procent sociaal, tien procent zou kunnen worden bestemd voor woongroepen of woonvormen. Dus dat je het niet alleen in de middeldure sector gaat opleggen, maar dat je het bijvoorbeeld ook in de sociale secto zou willen. Ik denk dat de corporaties dan lichtelijk gaan steigeren, want ze zijn niet zo dol op alles wat afbreuk doet aan hun totale woningproductie	Woningbeleid gemeente, Collectieve woonvorm (leefstijl), Collectieve woonvorm (leeftijd)	Maar er staat bijvoorbeeld ook een aanbeveling in, dat van die 30 procent sociaal, tien procent zou kunnen worden bestemd voor woongroepen of woonvormen. Dus dat je het niet alleen in de middeldure sector gaat opleggen, maar dat je het bijvoorbeeld ook in de sociale secto zou willen. Ik denk dat de corporaties dan lichtelijk gaan steigeren, want ze zijn niet zo dol op alles wat afbreuk doet aan hun totale woningproductie
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Naar als iedereen vergriest en in toenemende mate hulpbehoevend is dan kun je dat niet meer waarmaken met elkaar en dan hang je de angel uit de woongroep. Ook in het kader van de gezamenlijke activiteiten die je met elkaar wil doen en in het kader van het vormen van het bestuur van een woongroep	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	de verhouding kwetsbare senioren vs vitale senioren moet kloppen
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Nee, maar iedereen is altijd wel welkom. En ook als we een feest geven, dan komen er ook burens, en-en buurkinderen spelen natuurlijk met elkaar. Veel doen we ook wel met de Pander, maar is natuurlijk ook, net zoals wij zijn, toch wel een beetje alternatief, om het zo maar eens te noemen. Hé, dus dat gaat ook [uh] prima eigenlijk, met met buurtbarbecues en weet ik veel wat. Door corona ook allemaal wel veranderd, maar die kinderen die spelen allemaal met elkaar. En [uh] ja is het ook ook waanzinnig hier in het centrum hé. Want-want ze rennen van de Brouwergracht, moet je maar kijken op de kaart. Helemaal tot aan het einde van de Spijkermakersstraat door die gezamenlijke tuinen.	Participatie	De woongemeenschap staat open voor de buurt.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Nee, ze willen gewoon bouwen voor hun primaire doelgroep en alles wat opgesoupeerd door bijzondere doelgroepen, daar zijn ze over het algemeen niet zo happig op. Aan de andere kant: er ligt gewoon een grote opgave en daar zullen zij ook hun steentje aan moeten bijdragen. En een groot deel van het Haagse een corporatiebezet wordt ook gewoon benut door vijftig plussers. Dat is een grote doelgroep van de corporaties	Beschikbaarheid	Nee, ze willen gewoon bouwen voor hun primaire doelgroep en alles wat opgesoupeerd door bijzondere doelgroepen, daar zijn ze over het algemeen niet zo happig op. Aan de andere kant: er ligt gewoon een grote opgave en daar zullen zij ook hun steentje aan moeten bijdragen. En een groot deel van het Haagse een corporatiebezet wordt ook gewoon benut door vijftig plussers. Dat is een grote doelgroep van de corporaties
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Niet aan de orde	Zorg voorzieningen	geen samenwerking met zorgpartijen
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Niet meer, nee, ik ben er [uh] mee gestopt, dat, dat was ook, dat was geen fijne tijd. En [uh] ik doe nu ook niks meer. Eigenlijk wordt er van jou verwacht als huurder, zeker, dat je je, dat je iets doet, dat je bijdraagt aan-aan ons welzijn hier.	Woongroep, Collectieve woonvorm (leefstijl)	Dit is bij de Waterspin misgelopen. Ruzie en conflicten. Niet met bepaalde bewoners door een deur kunnen.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Niks in de huur [uh] dat is toen terug bezuinigd, ook een reden voor mij om te verhuizen. Want ik denk gewoon aan de toekomst, hoe ga ik dat doen als ik tachtig ben, [uh] met de trap naar boven. En [uh] ik zie niet zo gauw gebeuren dat daar een lift komt. Want dan wordt de huur weer hoger.	Type woning, Zorg voorzieningen	Huur gebouw: geen lift: dat is ook een reden voor mij om te verhuizen. Want ik denk gewoon aan de toekomst, hoe ga ik dat doen als ik tachtig ben, [uh] met de trap naar boven. En [uh] ik zie niet zo gauw gebeuren dat daar een lift komt. Want dan wordt de huur weer hoger.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Nou er wonen veel jonge mensen. Het is echt een mix, ja, oudere en en jongere, ja.	Collectieve woonvorm (leefstijl)	De leeftijden in de woongroep liggen tussen de 0 en 72 jaar.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Nou, ik weet niet of je het echt een woongroep moet noemen, laten we dat eens eerst [uh] [uh] bespreken. Een woongroep die doen [uh] heel veel dingen gezamenlijk, stel ik me daar altijd bij voor, met gezamenlijk eten, en al dat soort dingen. Dat doen we dus allemaal niet	Woongroep	De Waterspin is geen woongroep die alles gezamenlijk doe (eten), de ecologische visie is de gezamenlijke pijler.
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Oké. Nou ja dat geeft wel een hele leuke diversiteit [uh], toch? [uh] In het gebouw, mooie dyna-dynamiek.	Collectieve woonvorm (leefstijl)	De mix in de leeftijden zorgt voor een diversiteit en dynamiek in de woongroep.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Om iets te gaan initiëren heb je gewoon heel veel partijen nodig en moet je heel veel met elkaar samenwerken om iets te kunnen bewerkstellen. En er zijn veel groepen maar meestal komt daar niet heel vrij. En de vraag is gewoon heel groot. Dus er moet gewoon iets gebeuren. En één van de dingen die dus uit dat onderzoek komt, is dat de meeste mensen, senioren er met veel plezier wonen. Maar het onderzoek [onhoorbaar] die het onderzoek deden bij heel veel ouderen, die zeiden ook: "Mensen geven ook aan dat ze hier met heel veel plezier wonen, ook omdat ze een beetje een angst hebben om een volgende stap te gaan nemen, om te verhuizen vanwege de rompslomp En daar vind je dan als een berg tegenop. Maar op het moment dat er met een goed verhaal wordt gekomen of met een concept waarbij men eigen regie houdt en als dat binnen het plaatje past, dan willen mensen wel verhuizen en zelfs ook eventueel uit een buurt. Zeker als ze nog niet al te oud zijn. Naarmate ze ouder worden, zullen ze steeds meer in hun eigen [onhoorbaar] willen blijven.	Emoties, Veiligheid W, Veiligheid WO, Woongroep	Om een woongroep te starten heb je veel partijen nodig. Heel veel en goed met elkaar samenwerken is essentieel. Er zijn veel woongroepen maar er komen bijna geen woningen vrij in de woongroepen. Dus er moet gewoon iets gebeuren. En één van de dingen die uit het rapport naar voren komen is dat, over het algemeen, senioren het wonen in een woongroep als plezierig ervaren. Senioren hebben angst om een volgende stap te gaan nemen (verhuizen) en zien hier als een berg tegenop (rompslomp). Bij het wonen binnen een woongroep blijft de senior de eigen regie behouden en het wonen met meerderen gelijkgestemde zorg voor een veilig gevoel. Bij een goed verhaal en een goed plaatje dan willen mensen wel verhuizen en zelfs ook eventueel uit een buurt. Zeker als ze nog niet al te oud zijn. Naarmate ze ouder worden, zullen ze steeds meer in hun eigen omgeving willen blijven.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Omdat meestal werken zij met wat ze noemen een aspirant ledenlijst en daar kom je dus op door aan te geven dat je interesse hebt en dan komt er een gesprek en dan kijken ze of er een klik is en of het inkomen past en als dat allemaal zo is, dan word je op die lijst gezet en dan wordt er van je verwacht dat je contact houdt met die groep om elkaar te leren kennen. En op het moment dat er dan iets vrij komt, dat is een beetje afhankelijk van de groep, dan kiest de groep wie zij van hun lijst willen in die woning. Dus dan zie je bij ons op de site niks, terwijl dat er wel van alles gebeurt.	Woongroep	Een woongroep heeft een aspirant ledenlijst met geïnteresseerde leden in de woongroep waar een klik die een klik hebben met de bewoners van de woongroep. De woongroep checkt niet op het inkomen, dat is een taak van de woningcorporatie. Als er een woning beschikbaar komt, kiest de woongroep een nieuwe bewoners uit de lijst. De CWG staat hier buiten tenzij er problemen zijn. Dan springt het CWG in (plaats beschikbare woning op de website).
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	over die twee gebouwen dan één deel nieuwbouw en één dee	Type woning	nieuwbouw vs oudbouw
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Over het algemeen zijn mensen die in een woongroep wonen daar wel blij mee en blijven lang wonen	Woongroep	Over het algemeen zijn mensen die in een woongroep wonen daar wel blij mee en blijven lang wonen

Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	t-het ecologische aspect?	Collectieve woonvorm (leefstijl)	ecologisch aspect is de doorslaggevende factor geweest om in de woongroep te gaan wonen.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Terwijl ik denk: stel, iemand verhuist van een eengezinswoning waar hij 30 jaar gewoon heeft naar een appartementje, dan heb je wel weer een eengezinswoning vrij waarvan je de huur omhoog kan krikken en die je naar de maatstaven van deze tijd kan maken. Dus daar zit ook best een verdienmodel in. En ik weet dat Vidomes, een wningbouwvereniging hier in de regio, al sinds jaar en dag een doorstroommakelaar heeft en die verdient zichzelf terug vanwege de hogere huren die de corporatie kan vragen	Betaalbaarheid, doorstroming	Als een senior verhuist van een eengezinswoning naar een appartementje, dan heb je wel weer een eengezinswoning vrij waarvan je de huur omhoog kan krikken en die je naar de maatstaven van deze tijd kan maken. Dus daar zit ook best een verdienmodel in. En ik weet dat Vidomes, een wningbouwvereniging hier in de regio, al sinds jaar en dag een doorstroommakelaar heeft en die verdient zichzelf terug vanwege de hogere huren die de corporatie kan vragen
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Van de nieuwbouw. Daar in het midden heb je drie tweekamerwoningen en dan helemaal op de hoek heb je één vijfkamerwoning, en dat betekent da er een trap is, maisonnettewoning, en daarboven is nog een tweekamerwoning	Type woning	Van de nieuwbouw: drie tweekamerwoningen, 1 vijfkamerwoning en dat betekent da er een trap is, maisonnettewoning en nog een tweekamerwoning
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	Vestia heeft maar heel weinig beeld van wat daar woont. Dat is doordat de Stichting verhuurt. Het enige wat wij doen is het controleren van de gegevens die we aangereikt krijgen	Samenwerking WC	Vestia heeft maar heel weinig beeld van wat daar woont. Dat is doordat de Stichting verhuurt. Het enige wat wij doen is het controleren van de gegevens die we aangereikt krijgen
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Waar we met de corporaties ook naartoe willen, is om te kijken of je in bestaande complexen niet iets kan doen met een vorm van groepswoon. Dus proberen om de bewoners wat meer tot een groep te maken, dat mensen leuke dingen met elkaar doen en er een beetje naar elkaar wordt uitgekeken. Dan is het geen groepswoon in de zin van dat de groep bepaalt wie er in het complex komt wonen, maar is het wel soort van groepswoon in de zin van dat je het groepsgevoel probeert te realiseren. En we moeten met de corporaties verder in overleg, hoe je dat dan zou willen	Woongroep	Waar we met de corporaties ook naartoe willen, is om te kijken of je in bestaande complexen niet iets kan doen met een vorm van groepswoon. Dus proberen om de bewoners wat meer tot een groep te maken, dat mensen leuke dingen met elkaar doen en er een beetje naar elkaar wordt uitgekeken. Dan is het geen groepswoon in de zin van dat de groep bepaalt wie er in het complex komt wonen, maar is het wel soort van groepswoon in de zin van dat je het groepsgevoel probeert te realiseren. En we moeten met de corporaties verder in overleg, hoe je dat dan zou willen.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Want het is nu een coöpatiesysteem; de mensen moeten voldoen aan een passendheidstoets en eisen qua inkomen en gezinsgrootte, maar daar houdt het dan ook wel mee op. In de afgelopen tijd zijn er ook groepen geweest waar het allemaal niet zo netjes ging, zal ik maar zeggen. Waar mensen gewoon uitgesloten werden.	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Nog wel een bestuur maar geen cooptatie systeem meer. In de afgelopen tijd zijn er ook groepen geweest waar het allemaal niet zo netjes ging, zal ik maar zeggen. Waar mensen gewoon uitgesloten werden.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We gaan altijd in gesprek met initiatiefnemers, kijken altijd wat er mogelijk is, maar het is gewoon echt heel lastig om een locatie te vinden. En we hebben als gemeente weinig grondpositie. Dat heeft de gemeente Amsterdam dan weer wel. Die kan daar veel meer op sturen dan dat wij kunnen.	Beschikbaarheid	We gaan altijd in gesprek met initiatiefnemers van woongroepen; kijken altijd wat er mogelijk is, maar het is gewoon echt heel lastig om een locatie te vinden. En we hebben als gemeente weinig grondpositie. Dat heeft de gemeente Amsterdam dan weer wel. Die kan daar veel meer op sturen dan dat wij kunnen.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We hebben een doorstroompriem van 2.700 eur	Betaalbaarheid	We hebben een doorstroompriem van 2.700 eur
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We hebben een ontzettend krappe woningmarkt in Den Haag en één van de redenen dat corporaties niet groepen willen huisvesten, is dat je gewoon een deel, zij het een klein deeltje, van je woningvoorraad sec reserveert voor die groep, en je hebt dan als corporatie geen zeggenschap meer over wie er in die groep komt	Beschikbaarheid, Woongroep	We hebben een ontzettend krappe woningmarkt in Den Haag en één van de redenen dat corporaties niet groepen willen huisvesten, is dat je gewoon een deel, zij het een klein deeltje, van je woningvoorraad sec reserveert voor die groep, en je hebt dan als corporatie geen zeggenschap meer over wie er in die groep komt
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We hebben in onze woonagenda opgenomen bij een bouwproject 30 procent sociaal, 20 procent middelduur 50 procent overig. En in de woonagenda staat nu dat van die 20 procent middelduur, er tien procent naar vernieuwende woonvormen moet. Dat kan groepswoon zijn, dat kan ook CPO zijn, of een wooncoöperatie; dat soort vormen. De gemeente heeft opdracht gegeven tot een onderzoek naar hoe je dan die vernieuwende woonvormen het beste kan ondersteunen en stimuleren wat daarvoor nodig is. Er wordt nu de laatste hand gelegd aan een rapport.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Collectieve woonvorm (leefstijl), Woningbeleid gemeente	We hebben in onze woonagenda opgenomen bij een bouwproject 30 procent sociaal, 20 procent middelduur 50 procent overig. En in de woonagenda staat nu dat van die 20 procent middelduur, er tien procent naar vernieuwende woonvormen moet. Dat kan groepswoon zijn, dat kan ook CPO zijn, of een wooncoöperatie; dat soort vormen. De gemeente heeft opdracht gegeven tot een onderzoek naar hoe je dan die vernieuwende woonvormen het beste kan ondersteunen en stimuleren wat daarvoor nodig is. Er wordt nu de laatste hand gelegd aan een rapport.
Transcriptie Vestia Rob Vooijs.docx	We hebben seniorenmakelaars in dienst bij de SVH (jonge senioren verleiden om een volgende stap te zetten om eengezinswoningen vrij te krijgen voor de nieuwe doelgroep.	Woningbeleid gemeente	We hebben seniorenmakelaars in dienst bij de SVH (jonge senioren verleiden om een volgende stap te zetten om eengezinswoningen vrij te krijgen voor de nieuwe doelgroep.
Transcriptie Interview CGW Anne Vahl Amberscript.docx	Wij hebben al, ik denk een decennium, geen nieuwe sociale huur woongroepen meer gestart	Woongroep	CGW heeft al ruim 10 jaar geen nieuwe sociale huur woongroepen meer gestart
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	Wij hebben de tuin, maar ik zit [uh] heel graag op de galerij met mijn buurvrouw samen. Dus dat hebben we helemaal ingericht als [uh] ons eigen balkon.	Ontmoeten W, Comfort extern	De galerij wordt door bewoners ingericht als balkon (mogelijkheid voor ontmoeten).
Transcriptie Interview Annet Cornets De Waterspin Amberscript.docx	één twee kamer wonin	Type woning	Nieuwbouw; 1 2 kamer woning

# Anna Paulowna gecodeerde interviews

document	quotation	codes	comment
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	: Ja, we werken met commissies. Elk jaar kun je je opgeven voor verschillende commissies. Er is bijvoorbeeld ook een tuincommissie, daar zit ik in. Elk jaar kan ik zeggen: ik wil in de tuincommissie of ik wil in de huiskamercommissie. Die maakt de huiskamer in orde. We nodigen wel eens reserveleden en ook andere mensen uit. We hebben ook een commissie die feesten en uitjes organiseert. We hielden voor corona een nieuwjaarsreceptie, ik hoop dat dat dit jaar weer kan gaan gebeuren, of begin volgend jaar. Dan nodigen we ook vaak burens uit bijvoorbeeld, of andere woongroepen. Dat is ontzettend leuk. Wat hebben we nog meer voor commissies? Een heleboel hoor. We hebben twee hele kelders, daar is ook iemand voor; die moet dan zorgen dat er doorgang is. Vaak propt iedereen daar allerlei spullen in, dat je er niet meer doorheen kan. Die beheert dan de kelders en die spreekt de mensen aan, die zegt: "Wie heeft dit daar neergezet?" We hebben er tuinstoelen in staan en die haalt dan die tuinstoelen uit de kelder, en zo heeft iedereen een taak.	Woongroep, Participatie	Binnen de woongroep kan worden deelgenomen aan diverse commissies (tuin, huiskamer, feestcommissie Participatie met de buurt: Feesten: Dan nodigen we ook vaak burens uit bijvoorbeeld, of andere woongroepen. Dat is ontzettend leuk.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	a, we hebben ook wel zo'n wenhuur die je krijgt als je verhuist naar een kleinere woning, die over het algemeen comfortabeler is, en de huur te hoog is. Corporaties staan daar op zich wel voor open, ik weet dat Haag Wonen het bijvoorbeeld doet, maar toch wordt er uiteindelijk weinig gebruik van gemaakt. Ouderen zien die hogere huur als een drempel om te verhuizen, maar uiteindelijk wordt ook er weinig gebruikgemaakt van de huurgewenning. Misschien ook omdat het niet zo bekend is en corporaties lopen er niet mee te koop	Betaalbaarheid	we hebben ook wel zo'n wenhuur die je krijgt als je verhuist naar een kleinere woning, die over het algemeen comfortabeler is, en de huur te hoog is. Corporaties staan daar op zich wel voor open, ik weet dat Haag Wonen het bijvoorbeeld doet, maar toch wordt er uiteindelijk weinig gebruik van gemaakt. Ouderen zien die hogere huur als een drempel om te verhuizen, maar uiteindelijk wordt ook er weinig gebruikgemaakt van de huurgewenning. Misschien ook omdat het niet zo bekend is en corporaties lopen er niet mee te koop
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	ar je moet wel zelfstandig kunnen wonen	Type woning	zelfstandig kunnen wonen
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	at is helemaal niet zo groo	Beschikbaarheid	Weinig verloop
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Binnenkort is de rijksregeling er voor gemeenschappelijke ruimte, ik denk dat dat ook helpt, want dat is iets waar de corporaties tegenaan lopen: wie gaat zo'n gemeenschappelijke ruimte betalen?	Financiering gezamenlijke ruimte	Binnenkort is de rijksregeling er voor gemeenschappelijke ruimte, ik denk dat dat ook helpt, want dat is iets waar de corporaties tegenaan lopen: wie gaat zo'n gemeenschappelijke ruimte betalen?
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Daar ben ik een beetje in gerold. Ik had geen bestuurservaring, nu wel, al drie jaar. Ik vind het wel prima om hier voorzitter te zijn. Ik vul dat in door gewoon de contacten naar buiten toe te onderhouden, als het nodig is. Ik let er wel op dat we ons houden aan hetgeen we hebben afgesproken, maar verder ben ik echt een laissez faire iemand. Iedereen heeft zo zijn commissies en iedereen opereert zo zelfstandig mogelijk. Ik zit heel graag in de tuincommissie, ik vind het heel leuk om in de tuin te werken.	Regie	Daar ben ik een beetje in gerold. Ik had geen bestuurservaring, nu wel, al drie jaar. Ik vind het wel prima om hier voorzitter te zijn. Ik vul dat in door gewoon de contacten naar buiten toe te onderhouden, als het nodig is. Ik let er wel op dat we ons houden aan hetgeen we hebben afgesproken, maar verder ben ik echt een laissez faire iemand. Iedereen heeft zo zijn commissies en iedereen opereert zo zelfstandig mogelijk.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Daar hebben we ook nog een regeling voor. Mijn buurvrouw is bijvoorbeeld dementerend en zal tussen nu en drie jaar verhuizen; dan staat er in onze statuten, dat degene die hier het langst woont de eerste keus heeft. Wij wonen hier al dus stel, ik en nog iemand willen in dat appartement van mijn buurvrouw die dementerend is en die ander woont hier al vier jaar en ik maar drie. Dan heeft zij de eerste keus voor dat grotere appartement.	Woongroep	Als een bewoner de woongroep verlaat heeft de langst wonende bewoner de 1e keus op de woning die vrijkomt.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	dat coöptatierecht dat zij hebben, dat vindt Europa discriminerend. Dus vanuit Europa wordt Nederland nu eigenlijk gewaarschuld van: hé, hiermee sluit je mensen uit en als jij aan uitsluiting doet, dan is dat discriminerend. Dus best Nederland, jullie discrimineren keihard in het woonsegment, op de woningmarkt. Want jullie sluiten mensen uit. En dan is dat niet zo bedoeld, maar daar zitten we wel mee. En dan krijg je dus een hele rare situatie hier in Den Haag. Dat ik contact heb met de ene kant van de gemeente Den Haag, die ons wil stimuleren om groepswonen te gaan verbreden. Ik zou niet weten hoe want ik heb geen woning. Terwijl de andere kant van de gemeente Den Haag, die in hetzelfde stadhuis zit, juridische zaken, die dus bij ons komt en zegt: wat is dit? Dit is discriminatie, dit is uitsluiting. Dit kan niet. Waarom hebben jullie dat gedaan? Dat is een probleem	Woongroep, Beschikbaarheid	dat coöptatierecht dat zij hebben, dat vindt Europa discriminerend. Dus vanuit Europa wordt Nederland nu eigenlijk gewaarschuld van: hé, hiermee sluit je mensen uit en als jij aan uitsluiting doet, dan is dat discriminerend. Dus best Nederland, jullie discrimineren keihard in het woonsegment, op de woningmarkt. Want jullie sluiten mensen uit. En dan is dat niet zo bedoeld, maar daar zitten we wel mee. En dan krijg je dus een hele rare situatie hier in Den Haag. Dat ik contact heb met de ene kant van de gemeente Den Haag, die ons wil stimuleren om groepswonen te gaan verbreden. Ik zou niet weten hoe want ik heb geen woning. Terwijl de andere kant van de gemeente Den Haag, die in hetzelfde stadhuis zit, juridische zaken, die dus bij ons komt en zegt: wat is dit? Dit is discriminatie, dit is uitsluiting. Dit kan niet. Waarom hebben jullie dat gedaan? Dat is een probleem
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Dat denken ook een heleboel kandidaten, want dat gaat dus via dat hospiteren	Woongroep	Toetreden woongroep: dat gaat dus via dat hospiteren
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Dat is wel aardig gezegd, maar het is ook inderdaad een geweldige tuin. Het is een heel groot pand, daar zijn al die appartementen in gebouwd, maar omdat het zo'n groot pand is zit er ook een hele tuin achter, over de hele breedte van het Landbouwhuis. De tuin is echt geweldig, want als je wilt kan je ook apart gaan zitten om een boekje te lezen. En dan hebben we ook een heel groot terras waar we met elkaar zitten.	Gedeelde voorzieningen , Ontmoeten W, Comfort extern, Privacy	De tuin is top + terras

Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Dat je misschien wel iets kan afspreken dat je het bijvoorbeeld tien of vijftien jaar verhuurt, maar dat die huur dan na vijftien jaar vrij komt. Vaak merk je na vijftien jaar dat mensen wegvallen, ze moeten naar een verzorgingstehuis, je krijgt een minder grote instroom. En dan lost het gewoon op. Dan komt er ergens anders weer een andere woongroep. Dus dat je een beetje een roulatiesysteem krijgt.	Woongroep, Beschikbaarheid	Dat je misschien wel iets kan afspreken dat je het bijvoorbeeld tien of vijftien jaar verhuurt, maar dat die huur dan na vijftien jaar vrij komt. Vaak merk je na vijftien jaar dat mensen wegvallen, ze moeten naar een verzorgingstehuis, je krijgt een minder grote instroom. En dan lost het gewoon op. Dan komt er ergens anders weer een andere woongroep. Dus dat je een beetje een roulatiesysteem krijgt.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	De laatste jaren is het zelfs zo dat we blij zijn als we echt kunnen kiezen; we hebben vaak maar één kandidaat, maar die vinden we vaak wel geschikt gelukkig. Het is hoe langer hoe moeilijker om een passend iemand voor te dragen	Woongroep, Beschikbaarheid	Weinig kandidaten door problemen met passend toewijzen
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	De meeste mensen van zestig plus werken nog. Dus het klopt niet helemaal dat je je moet verjongen en dat de jongeren dan alles op zich kunnen nemen. De jonge mensen, mensen van zestig plus, die werken nog. Ik ben 's avonds vaak kapot. Dan heb ik geen fut meer om hier allerlei bestuursdingen te doen.	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Ook wordt opgelet dat alle taken worden verdeeld en niet alleen bij de 'jongere' senioren worden neergelegd. Deze werken meestal nog en teveel taken leidt dan uiteindelijk tot overbelasting van de senior.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	De woongroep heeft een wachtlijst, maar die wachtlijst krijgen ze niet gevuld. Want er is wel behoefte aan groepswoon, maar zoals ik het wil en niet zoals jij het wilt. Want jij wil met blauwe ballen spelen en ik wil met rode ballen spelen. Dus ik kom niet in jouw woongroep, want jij hebt blauwe ballen. Dus ik wil mijn eigen woongroep. Dus jouw woongroep sterft uit omdat je met blauwe ballen speelt en ik dus niet in jouw woongroep pas. Maar ik wil wel mijn eigen woongroep hebben. Dus ik wil even 20 woningen hebben, want ik heb 20 mensen die ook met rode ballen spelen.	Beschikbaarheid, Woongroep	De woongroep heeft een wachtlijst, maar die wachtlijst krijgen ze niet gevuld. Want er is wel behoefte aan groepswoon, maar zoals ik het wil en niet zoals jij het wilt. Want jij wil met blauwe ballen spelen en ik wil met rode ballen spelen. Dus ik kom niet in jouw woongroep, want jij hebt blauwe ballen. Dus ik wil mijn eigen woongroep. Dus jouw woongroep sterft uit omdat je met blauwe ballen speelt en ik dus niet in jouw woongroep pas. Maar ik wil wel mijn eigen woongroep hebben. Dus ik wil even 20 woningen hebben, want ik heb 20 mensen die ook met rode ballen spelen.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Degene die wordt uitgekozen wordt voorgedragen aan de woningbouwvereniging, want dit is geen bezit van ons. Het is van de woningbouwvereniging en als de woningbouwvereniging heeft gezien dat het inkomen klopt,	Woongroep	passend toewijzen
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Die mevrouw wil uit de groep. In dit geval wil die mevrouw uit de groep. En dan wordt er wel besproken van: maar hoe zit dat dan? Als zij zich uit de groep plaatst of als zij uit de groep gaat, dan mag ze niet meer in bepaalde dingen. Dus ze mag niet meer in de gezamenlijke keuken, ze mag niet meer in de gezamenlijke recreatieruimte, ze mag niet meer in de gezamenlijke tuin.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Woongroep	Die mevrouw wil uit de groep. In dit geval wil die mevrouw uit de groep. En dan wordt er wel besproken van: maar hoe zit dat dan? Als zij zich uit de groep plaatst of als zij uit de groep gaat, dan mag ze niet meer in bepaalde dingen. Dus ze mag niet meer in de gezamenlijke keuken, ze mag niet meer in de gezamenlijke recreatieruimte, ze mag niet meer in de gezamenlijke tuin.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Die motie is aangenomen dus we zullen weer in gesprek gaan. Maar dan moet het concept misschien wel een beetje aangepast worden denk ik. Dan zou je moeten denken aan verticale hofjes of in hoogbouw waar je de gemeenschappelijke tuin top het parkeerdek doet, bijvoorbeeld. Zoiet	Collectieve woonvorm (leeftijd), Collectieve woonvorm (leefstijl)	Die motie is aangenomen dus we zullen weer in gesprek gaan. Maar dan moet het concept misschien wel een beetje aangepast worden denk ik. Dan zou je moeten denken aan verticale hofjes of in hoogbouw waar je de gemeenschappelijke tuin top het parkeerdek doet, bijvoorbeeld. Zoiets
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Die staan op de lijst en zijn aan het hospiteren	Woongroep	aspirant ledenlijst + hospiteren
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Dit is een heel eng punt, dat is het moeilijke. Ik weet dat we op dit moment in de huisvestingsverordening van de gemeente Den Haag iets meer ruimte hebben, maar ik heb geen woningen, dus dat is het lastige. Je kan niet ineens een woning van 300 euro omhoog gooien naar 600 euro omdat je in die middenuur wil gaan zitten. Dat moet ook weer stapsgewijs. En je krijgt natuurlijk ook scheve ogen van: hé, ik moet 600 euro betalen en jij maar 400. Je zit in hetzelfde huis, je hebt dezelfde problemen als ik, waarom? Het is heel erg lastig.	Woningbeleid gemeente, Type woning	Maar probleem is er zijn geen woningen. Dus je kan ze niet verhogen naar middenuur. Dit moet bovendien ook stapsgewijs.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Dit is in 1993 opgeknapt voor vijftig plussers, dus er moest in ieder geval een lift in. Ook de deuren gaan automatisch open en dicht. We hebben vier mensen met een rollator, dus de ingang moet ook toegankelijk zijn voor mensen met een rollator	Type woning	Dit is in 1993 opgeknapt voor vijftig plussers, dus er moest in ieder geval een lift in. Ook de deuren gaan automatisch open en dicht. We hebben vier mensen met een rollator, dus de ingang moet ook toegankelijk zijn voor mensen met een rollator
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Drie jaar	Beschikbaarheid	3 jaar voor in aanmerking woongroep
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Dus daar zit je al mee. Een groep bestaat uit een beperkt aantal mensen. Als jij even je been verkeerd neerzet, dan kan het best wel eens zijn dat je uit de groep ligt. En als jij persoonlijk zelf uit de groep wil, dan heb je toch ook wel een probleem. Dus dat zijn ook wel dingetjes waar je tegenaan loopt. Niet om gelijk negatief te zijn, want er zijn natuurlijk ook hele leuke groepen die heel goed lopen. Maar ik weet toevallig net van Anna Paulowna dat we er daar nou net eentje hebben die daar uit de pas loopt	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Dus daar zit je al mee. Een groep bestaat uit een beperkt aantal mensen. Als jij even je been verkeerd neerzet, dan kan het best wel eens zijn dat je uit de groep ligt. En als jij persoonlijk zelf uit de groep wil, dan heb je toch ook wel een probleem. Dus dat zijn ook wel dingetjes waar je tegenaan loopt. Niet om gelijk negatief te zijn, want er zijn natuurlijk ook hele leuke groepen die heel goed lopen. Maar ik weet toevallig net van Anna Paulowna dat we er daar nou net eentje hebben die daar uit de pas loopt
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Dus het is op papier nog wel groepswoon, maar in de praktijk is het gewoon een seniorencomplex waar op papier, maar in de praktijk is het zo dat er ook niet zoveel meer gebeurt	Woongroep	Dus het is op papier nog wel groepswoon, maar in de praktijk is het gewoon een seniorencomplex waar op papier, maar in de praktijk is het zo dat er ook niet zoveel meer gebeurt: de woongroep bloed dood.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Dus we hebben ook wel een aantal doorstroom maatregelen genomen, met name in het sociale bezit. We hebben een doorstroompremie, we hebben maatwerkregelingen, dus dat mensen die vanuit een grote woning verhuizen naar een kleinere woning, een vorm van voorrang krijgen. We hebben twee doorstroommakelaars bij de gemeente, die bemiddelen, die helpen bewoners bijeenkomsten organiseren, die vooral ook de zorgprofessionals informeren over de mogelijkheden	Ontzorgen, doorstroming	Dus we hebben ook wel een aantal doorstroom maatregelen genomen, met name in het sociale bezit. We hebben een doorstroompremie, we hebben maatwerkregelingen, dus dat mensen die vanuit een grote woning verhuizen naar een kleinere woning, een vorm van voorrang krijgen. We hebben twee doorstroommakelaars bij de gemeente, die bemiddelen, die helpen bewoners bijeenkomsten organiseren, die vooral ook de zorgprofessionals informeren over de mogelijkheden.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	e loopt naar het centrum van Den Haag	Voorzieningen	Loopafstand centrum van Den Haag



Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	En dan moet je nog wel verduurzamen en je moet nog wel kijken naar je stikstof problematiek en je moet wel alles opvangen en we moeten nog 400 statushouders opvangen, de komende jaren per jaar. En je zit met zorg doelgroepen en we zitten met 1.300 jongeren die uitstromen uit organisaties die moeten worden opgevangen, we zitten met 2.000 daklozen die loslopen. Du	Woningmarkt beleid, Woningbeleid gemeente	WC hebben te veel doelen (oa verduurzaming) en doelgroepen waar ze zich op moeten richten.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	En dat vinden de bewoners dan vaak niet leuk, want dat is natuurlijk niet iemand die voor de groep gekozen heeft. Maar ik snap het vanuit corporatie oogpunt ook wel, want je wilt geen leegstand. Leegstand kost gewoon geld.	Woongroep, Beschikbaarheid	En dat vinden de bewoners dan vaak niet leuk, want dat is natuurlijk niet iemand die voor de groep gekozen heeft. Maar ik snap het vanuit corporatie oogpunt ook wel, want je wilt geen leegstand. Leegstand kost gewoon geld.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	En de afspraken die daar met de woningbouwvereniging over gemaakt zijn staan in de beheervereenkomst	Woongroep, Samenwerking WC	En de afspraken die daar met de woningbouwvereniging over gemaakt zijn staan in de beheervereenkomst
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	En wij huren ook gemeenschappelijke ruimte van de woningbouwvereniging	Woongroep, Gedeelde voorzieningen	De gezamenlijke ruimte wordt gehuurd van Haaglanden
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Er zijn altijd voorzieningen, maar ik ben ook casemanager demencie, dat is toeval. Wij helpen elkaar wel. Mijn buurvrouw die dementerend is; dat was eerst nog niet zo erg, toen hield ik het wel in de gaten; maar ze wilde huishoudelijke hulp. Ze wist niet waar ze moest beginnen. Toen zei ik: "Vind je het goed dat we het vragen aan een kind van jou?" Ze was toen nog niet dementerend, ik heb gezegd dat ze bij de gemeente moest zijn, want dat wist ik toevallig door mijn werk. Je helpt elkaar, net zoals goede burens. We gaan niet collectief zorg inkopen, dat doen we helemaal niet. We willen juist wonen met elkaar, het is geen verzorgingshuis	Zorg voorzieningen	Geen zorgvoorzieningen
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Heel veel. Ten eerste wil ik gelijk de illusie ontkrachten dat het altijd pais en vree is	Woongroep	Het wonen in een woongroep: Ten eerste wil ik gelijk de illusie ontkrachten dat het altijd pais en vree is
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Het gaat er echt om dat je zelfstandig woont. Een heleboel mensen denken dat wij ook zorg inkopen, of de gemeente wil dat, of dat wij een zorginstelling zijn, maar dat is absoluut niet aan de orde. Het idee is dat je echt zelfstandig woont, maar dat je elkaar helpt als je elkaar nodig hebt	Zorg voorzieningen , Type woning	Zelfstandig wonen, niet zorgbehoevend, geen zorgvoorzieningen
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Het GDO heeft allerlei statuten opgesteld, en de woongroepen zelf ook - dat zijn ook verenigingen - en daar staat de hele manier van selecteren in. De woongroepen kiezen hun eigen mensen	Woongroep	Statuten met daarin de selectie procedure
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Het hele woonruimteverdeelstelsel is niet van toepassing op groepswonen. Dat is wel iets waar de corporaties tegenaan lopen. Met bestaande groepen hebben ze soms ook best wat mee te stellen; met bestuur dat niet functioneert, plekken die niet opgevuld kunnen worden. Zo zijn er wel een aantal redene	Woningmarkt beleid, Woongroep	Het hele woonruimteverdeelstelsel is niet van toepassing op groepswonen. Dat is wel iets waar de corporaties tegenaan lopen. Met bestaande groepen hebben ze soms ook best wat mee te stellen; met bestuur dat niet functioneert, plekken die niet opgevuld kunnen worden. Zo zijn er wel een aantal redene
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Het idee van "dan ben je niet alleen", klopt ook een beetje. Dat is vooral nu met corona duidelijk geworden	Collectieve woonvorm (leeftijd)	Je bent niet alleen
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Het is natuurlijk best lang, als je twee jaar lang al mee moet draaien in de groep en naar de borrels moet komen, vergt dat best wel wat van mensen vind ik. En zeker als je nog een baan hebt en nog volop in leven staat, dan heb je misschien niet altijd zin om naar dat soort bijeenkomsten te gaan	Woongroep	Nadelen aspirant lid: Het is natuurlijk best lang, als je twee jaar lang al mee moet draaien in de groep en naar de borrels moet komen, vergt dat best wel wat van mensen vind ik. En zeker als je nog een baan hebt en nog volop in leven staat, dan heb je misschien niet altijd zin om naar dat soort bijeenkomsten te gaan
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Het voordeel is dan dat je als je oud bent, dichtbij alles zit. Het nadeel is: de stoepen zijn ongelijk, om de haverklap is alles afgesloten, ja, precies wat jij zegt: het heeft ook nadelen ja.	Veiligheid WO	de openbare omgeving is zeker niet senioren proof (straten en stoepen afgesloten, obstakels).
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Het was nog een hele toestand, want ik had ervoor gekozen om eerst mijn huis te verkopen, ook al kon ik dan hier op de Anna Paulowna nog niet komen wonen. Je weet natuurlijk niet wanneer er iets vrij komt en of je gekozen wordt	Type woning	Dat was heel lastig om vanuit koop over te gaan naar een sociale huurwoning in een woongroep want je weet niet wanneer je gekozen wordt. Dan moet er tussentijds iets worden gezocht. Met een koopwoning bouw je wel punten op mbt je inschrijvingstermijn op Woonnet Haaglanden.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Het zijn toch eigenlijk vooral wel de ontwikkelaars die nu bijvoorbeeld in de Binckhorst aan de slag gaan. Ook wel corporaties trouwens. Ik weet ook wel dat er gesprekken zijn tussen het Centrum Groepswoon en één van de corporaties voor het realiseren van een groep in de Binckhorst. Het zou heel mooi zijn als dat toch nog lukt. Maar Centrum Groepswoon zou bijvoorbeeld ook met Vestia een woongroep realiseren. Maar Vestia mag niet nieuw bouwen, omdat ze nog steeds onder toezicht staan. En Vestia het is ook de corporatie die van oudsher het meest aan groepswonen heeft gedaan	Woongroep, Beschikbaarheid	Het zijn toch eigenlijk vooral wel de ontwikkelaars die nu bijvoorbeeld in de Binckhorst aan de slag gaan. Ook wel corporaties trouwens. Ik weet ook wel dat er gesprekken zijn tussen het Centrum Groepswoon en één van de corporaties voor het realiseren van een groep in de Binckhorst. Het zou heel mooi zijn als dat toch nog lukt. Maar Centrum Groepswoon zou bijvoorbeeld ook met Vestia een woongroep realiseren. Maar Vestia mag niet nieuw bouwen, omdat ze nog steeds onder toezicht staan. En Vestia het is ook de corporatie die van oudsher het meest aan groepswonen heeft gedaan
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Ik ben een goed voorbeeld; ik dacht toen al dat het me heel leuk zou lijken om wat meer verbinding te hebben met mijn burens	Ontmoeten W, Emoties	Alleenstaand: meer contact met de burens maar wel zelfstandig blijven wonen
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Ik vind dat je heel erg naar de persoon moet kijken, want je hebt mensen van 85 plus die nog vitaler zijn dan de gemiddelde zestig plussers. We hebben er wel aan gewerkt; anderen vinden wel als je boven de 85 ben, loopt dat fysiek natuurlijk terug. Dat klopt ook wel. Dus dan zou je helemaal met oude mensen komen te zitten.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Woongroep	De samenstelling is relatief gezien wel aan de oudere kant. Er moet echter ook naar de persoon worden gekeken want een bewoner 85 kan vitaler zijn de gemiddelde zestig plussers. De woongroep stuurt wel op een juiste verhouding in de leeftijd.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Ik weet dat in Maleko, bij het Geriaplein, dat wordt nu gesloopt. Daar zit nu voor een deel leegstandsbeheer in, maar dan bemoeit de buurt zich daar echt mee wie daar dan in komt en hoe tijdelijk dat mag zijn en dan mogen er alleen maar bepaalde mensen in. Vergis je niet, er is heel veel macht daar. En dat merk je aan de gemeente ook. De gemeente die zegt: aha. Maar op het moment dat de huurders toch daar tegenin gaan, nou dan zit je echt met een probleem. Dan zijn er altijd wel een aantal politieke partijen die gelijk voor de huurders gaan liggen en dan heb je gewoon niks mee	doorstroming	Samenwerking met de buurt belangrijk. Als de huurders weerstand hebben staat de politiek daar meteen achter.

Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	ik word ouder en ik wil daar oud worden en dan kun je maar het beste zo dicht mogelijk bij het centrum zijn. Je kan hier naar de film lopen of als je uit eten wilt, de bibliotheek is op loop- en fiets afstand	Voorzieningen , Leefkwaliteit WO	ik word ouder en ik wil daar oud worden en dan kun je maar het beste zo dicht mogelijk bij het centrum zijn. Je kan hier naar de film lopen of als je uit eten wilt, de bibliotheek is op loop- en fiets afstand
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Ik zit inderdaad op de Anna Paulowna, daar woon ik. Wij hebben Haag Wonen als coöperatie. Laast overleed er iemand en kwam er een appartement vrij. Toen heb ik degene die wij gekozen hadden, doorgegeven. Dat is allemaal in een beheervereenkomst afgesproken. Diegene heeft dan een gesprek met de wooncoöperatie, want - dat wilde ik vertellen - sinds dat passend toewijzen, is dat wel een ding: een heleboel mensen verdienen te veel. Ikzelf bijvoorbeeld. Je verdient al snel te veel om voor zo'n sociale huurwoning in aanmerking te komen. Wat wij bijvoorbeeld doen bij GDO is dat we zorgen dat de reserveleden goed geïnformeerd zijn. Dat ze weten: met mijn inkomen, kom ik in aanmerking voor die huur. Daar zijn allerlei tabellen voor en het is landelijk geregeld. Een inkomen vanaf 23 duizend tot 30 duizend per jaar, dan kom je in aanmerking voor die huur. Dus als wij reservekandidaten hebben, vertellen wij hen dat gelijk al: bij die en die woongroepen hebben ze die en die huren. Dat staat ook op onze site; we zijn het nog wel aan het verbeteren, zodat dat nog duidelijker bij elke woongroep naar voren komt. De reservekandidaat die lid wil worden bij ons weet dan: ik kan aangeven dat ik bij die en die woongroep graag wil wonen, want dat past bij mijn inkomen	Woongroep	Problemen met passend toewijzen: senioren die teveel verdienen: vanuit wettelijke kaders sociaal huurbeleid kunnen deze dan niet toetreden tot de woongroep.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Ja. Maar je hebt gewoon toch daar rekening te houden met het inkomen en met de huren die je daar dan tegenover zet. Dus je kan wel een duurdere huur neerzetten, dat kan wel, wij kunnen misschien wel de huur verhogen, maar dan moeten we er wel voor zorgen dat door toeslagen er toch een dermate aanbod voor een huurder komt, dat iedereen kan blijven.	Betaalbaarheid	Ja. Maar je hebt gewoon toch daar rekening te houden met het inkomen en met de huren die je daar dan tegenover zet. Dus je kan wel een duurdere huur neerzetten, dat kan wel, wij kunnen misschien wel de huur verhogen, maar dan moeten we er wel voor zorgen dat door toeslagen er toch een dermate aanbod voor een huurder komt, dat iedereen kan blijven.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Ja. We hebben natuurlijk Scheveningen, dat is van oudsher echt een dorp is. En Scheveningers willen het liefst doodgaan in Scheveningen, dus daar zit een hele sterke band. Loosduinen is ook een vroeger dorp, waar de mensen heel graag oud willen worden en willen blijven wonen. Dus dat zijn ook wel de wijken waar veel vergrijzing is.	Emoties	Ja. We hebben natuurlijk Scheveningen, dat is van oudsher echt een dorp is. En Scheveningers willen het liefst doodgaan in Scheveningen, dus daar zit een hele sterke band. Loosduinen is ook een vroeger dorp, waar de mensen heel graag oud willen worden en willen blijven wonen. Dus dat zijn ook wel de wijken waar veel vergrijzing is.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Je kan het vergelijken met dat je iets huurt van een woningbouwvereniging	Woongroep	De sociale huurwoningen worden gehuurd door Haaglanden.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	k moest wel ontzettend weinig gaan werken, maar veertien uur per week, en dat heb ik toen ook formeel gedaan om voor deze woning in aanmerking te komen. Het is maar een klein rot woninkje. Dat is wel heel ingewikkeld geworden allemaal. Het is wel eerlijk natuurlijk	Betaalbaarheid	En dan moet het inkomen dus passen bij de woning. Een kleine woning betekent weinig huur en dus mag een bewoner maar weinig inkomen hebben. Dat is weer een probleem voor mensen die gewoon nog werken en niet met pensioen zijn.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	k vind dat ik heel klein woon,	Comfort intern	2 kamer appartement is klein
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	kennismakingcommissie	Woongroep	Selectieprocedure
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Koninklijke Stallen	Leefkwaliteit WO	Koninklijke stallen
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	logeerkame	Gedeelde voorzieningen	logeerkamer
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Maar al zou zij naar de andere kant van de straat gaan, dan is ze haar netwerk kwijt. Dus zij zegt: ik ga niet verhuizen, van ze lang zal ze leven niet.	Emoties	Senioren willen hun eigen vertrouwde netwerk en buurt en burens behouden.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Maar dan zeggen ze: moet je even luisteren Anne. Ik woon hier nou al 100 jaar en de keuken vind ik echt waardeloos, maar het is wel mijn keuken hè. En de planken kraken, ik hoor alles van mijn burens en ik loop verschrikkelijk te zeuren, maar ik ga mijn huis dus echt niet uit. Die nieuwbouw, dat is ook niet alles. En dan moet ik mijn huis uit, moet mijn woning gesloopt worden. Waar kom ik dan terecht? En komen dan nog wel diezelfde burens terug en hoe moet het dan allemaal?	doorstroming	Veel weerstand als huurders hun huis uit moeten
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Maar dan zou ik eerst gaan pinnen of die behoefte er ook is. Want er wordt ook heel vaak gedacht vóór senioren in plaats van mét senioren. Want we weten het allemaal heel erg goed over een ander te vertellen. Net zo goed als de gemeente. Die wil dan echt een beleid voor doorstromen. Dus we hebben een doorstroom makelaar. Want die doorstroom makelaar gaat dus senioren activeren en stimuleren om te verhuizen. En dan zeg ik: heb je dat wel eens gevraagd aan die senior? Nee, maar ja. Nou, daar zou ik beginnen. Dat lijkt mij misschien wel handig, om eerst eens te praten	Ontzorgen	Maar dan zou ik eerst gaan pinnen of die behoefte er ook is. Want er wordt ook heel vaak gedacht vóór senioren in plaats van mét senioren. Want we weten het allemaal heel erg goed over een ander te vertellen. Net zo goed als de gemeente. Die wil dan echt een beleid voor doorstromen. Dus we hebben een doorstroom makelaar. Want die doorstroom makelaar gaat dus senioren activeren en stimuleren om te verhuizen. En dan zeg ik: heb je dat wel eens gevraagd aan die senior? Nee, maar ja. Nou, daar zou ik beginnen. Dat lijkt mij misschien wel handig, om eerst eens te praten
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Maar er staat bijvoorbeeld ook een aanbeveling in, dat van die 30 procent sociaal, tien procent zou kunnen worden bestemd voor woongroepen of woonvormen. Dus dat je het niet alleen in de middeldure sector gaat opleggen, maar dat je het bijvoorbeeld ook in de sociale secto zou willen. Ik denk dat de corporaties dan lichtelijk gaan steigeren, want ze zijn niet zo dol op alles wat afbreuk doet aan hun totale woningproductie	Woningbeleid gemeente, Collectieve woonvorm (leefstijl), Collectieve woonvorm (leeftijd)	Maar er staat bijvoorbeeld ook een aanbeveling in, dat van die 30 procent sociaal, tien procent zou kunnen worden bestemd voor woongroepen of woonvormen. Dus dat je het niet alleen in de middeldure sector gaat opleggen, maar dat je het bijvoorbeeld ook in de sociale secto zou willen. Ik denk dat de corporaties dan lichtelijk gaan steigeren, want ze zijn niet zo dol op alles wat afbreuk doet aan hun totale woningproductie
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Maar in principe doen wij de normale dingen, het normale onderhoud. En renovatie als het nodig is. En wij innen de huren	Samenwerking WC	Maar in principe doen wij de normale dingen, het normale onderhoud. En renovatie als het nodig is. En wij innen de huren

Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Maar je moet je voorstellen dat zo'n woongroep, toen die opgezet werd, heeft die woongroep bijvoorbeeld 20 woningen gekregen. 20 woningen waar ze dus in lengte van jaren zelf bepalen wie er in komt. Dat is wel wat. Dat klinkt nu even van: nou, dat is leuk! Maar je moet je dus eigenlijk afvragen: die 20 woningen zijn dus voor de vriendjes en vriendinnetjes van de mensen in die groep. En je sluit 20 anderen uit die ook een woning willen hebben.	Beschikbaarheid , Woongroep	Maar je moet je voorstellen dat zo'n woongroep, toen die opgezet werd, heeft die woongroep bijvoorbeeld 20 woningen gekregen. 20 woningen waar ze dus in lengte van jaren zelf bepalen wie er in komt. Dat is wel wat. Dat klinkt nu even van: nou, dat is leuk! Maar je moet je dus eigenlijk afvragen: die 20 woningen zijn dus voor de vriendjes en vriendinnetjes van de mensen in die groep. En je sluit 20 anderen uit die ook een woning willen hebben.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Met corona ook; we hebben maatregelen getroffen waardoor we toch de boel konden doen, met anderhalve meter afstand en een mondkapje bijvoorbeeld	Ontmoeten W	Maatregelen op 1,5 m om elkaar toch te kunnen ontmoeten
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Mijn jongste zoon woont hier om de hoek, in de Bilderdijkstraat	Emoties	Wonen bij fam in de buurt
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Mijn medebewoners wonen hier al van meet af aan. Ik hoor dat er mensen in deze straat woonden die niet in een woongroep woonden, maar hier gewoon een pand of etage hadden. Wij gingen daar ook mee om. Maar tegenwoordig wordt de hele buurt bevolkt door expats, dus mensen die een paar jaar uit Engeland hier komen werken, bij de ambassades. Dit is ook vlak bij de ambassadewijk.	Participatie	Niet echt betrokkenheid met de buurt. Dit door de vele expats die daar wonen waardoor weinig verbondenheid.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Nee, in principe niet. Want dat is echt gewoon aan de groep. Natuurlijk moeten wij ons ermee bemoeien. Toevallig bij Anna Paulowna weet ik dat er één iemand echt de groep uit wil. Ja, dan zit je wel met een punt van: wat doen we nou? Want eigenlijk hoort die woning bij die groep, dat hebben we zo afgesproken, maar die mevrouw woont zelfstandig in die woning en die huurt die woning van ons, snap je? Dus wij kunnen niet zeggen: ja, maar als jij niet bij de groep wil, dan moeten we jou eruit zetten. Dat kan niet. Want wij hebben met haar een specifieke afspraak. Dus dat is dan best wel lastig, want dan zeggen wij tegen die groep: eigenlijk moeten jullie dat zelf uitzoeken. Maar die mevrouw scheidt zich zelf van de groep af. Hoe ze dat doet, dat weet ik niet	Collectieve woonvorm (leeftijd), Woongroep	Nee, in principe niet. Want dat is echt gewoon aan de groep. Natuurlijk moeten wij ons ermee bemoeien. Toevallig bij Anna Paulowna weet ik dat er één iemand echt de groep uit wil. Ja, dan zit je wel met een punt van: wat doen we nou? Want eigenlijk hoort die woning bij die groep, dat hebben we zo afgesproken, maar die mevrouw woont zelfstandig in die woning en die huurt die woning van ons, snap je? Dus wij kunnen niet zeggen: ja, maar als jij niet bij de groep wil, dan moeten we jou eruit zetten. Dat kan niet. Want wij hebben met haar een specifieke afspraak. Dus dat is dan best wel lastig, want dan zeggen wij tegen die groep: eigenlijk moeten jullie dat zelf uitzoeken. Maar die mevrouw scheidt zich zelf van de groep af. Hoe ze dat doet, dat weet ik niet
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Nee, niemand heeft een balkon.	Comfort extern	geen balkon
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Nee, we gaan niet ineens de mensen met een veel hogere huur opzadelen. Dat wordt gewoon geregeld. Er komt misschien iets meer bij, maar dat komt omdat de energierekening lager wordt. Maar op dit moment is het zo dat als wij ergens gaan verduurzamen, dan blijft de huur hetzelfde zoals die nu is.	Betaalbaarheid	Nee, we gaan niet ineens de mensen met een veel hogere huur opzadelen. Dat wordt gewoon geregeld. Er komt misschien iets meer bij, maar dat komt omdat de energierekening lager wordt. Maar op dit moment is het zo dat als wij ergens gaan verduurzamen, dan blijft de huur hetzelfde zoals die nu is.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Nee, ze willen gewoon bouwen voor hun primaire doelgroep en alles wat opgesoupeerd door bijzondere doelgroepen, daar zijn ze over het algemeen niet zo happig op. Aan de andere kant: er ligt gewoon een grote opgave en daar zullen zij ook hun steentje aan moeten bijdragen. En een groot deel van het Haagse een corporatiebezit wordt ook gewoon benut door vijftig plussers. Dat is een grote doelgroep van de corporaties	Beschikbaarheid	Nee, ze willen gewoon bouwen voor hun primaire doelgroep en alles wat opgesoupeerd door bijzondere doelgroepen, daar zijn ze over het algemeen niet zo happig op. Aan de andere kant: er ligt gewoon een grote opgave en daar zullen zij ook hun steentje aan moeten bijdragen. En een groot deel van het Haagse een corporatiebezit wordt ook gewoon benut door vijftig plussers. Dat is een grote doelgroep van de corporaties
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Niet alleen daarachter. Die woningen zijn allemaal van wooncoöperaties, dus wij hebben in de vorige eeuw in beheerovereenkomsten afgesproken, dat ze in zee gaan met de kandidaten die wij als woongroep aandragen. Dat is echt een hele goede constructie voor ouderen	Woongroep	Afspraken tussen woningcorporaties en woongroepen liggen vast in de beheerovereenkomst.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Ook Europees wordt eraan getornd of het wel kan, dat wij een soort van hospiteren. Je kan je aansluiten bij ons, bij het GDO. En dan kan je vier woongroepen opgeven, waar je graag zou willen hospiteren. Wij zorgen dan dat je op de reservelijst komt van die woongroepen. Dan nemen die contact met je op en ga je daar kennismaken. Als de woongroep zegt: iemand past heel erg bij ons, en er komt een appartement vrij, dan kiezen ze uit al die reservekandidaten degene die ze het liefst willen. Degene die gekozen wordt geven we door aan onze woningbouwvereniging.	Woongroep	Manier van hospiteren, voorrangposities op de wachtlijsten
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Ook niet of ze nou oud of jong zijn, iedereen blijft zitten waar die zit. En dat heeft natuurlijk ook voor een groot deel te maken met het feit dat er gewoon geen andere woningen zijn. Maar zeker voor senioren. De vitale senior vind ik dan de zeventigjarige. Want daar voor heb je nog een hele groep die werkt en die gaat echt nog niet verhuizen. Die denkt nog niet aan verhuizen, want die moet nog werken tot 67 jaar. Daarna heb je van 67 tot 70 drie jaar om bij te komen van je werkzame leven en ga je ook niet gelijk in die drie jaar verhuizen. Heel veel mensen, wij ook, zitten nog met kinderen thuis. Ik heb er eentje van 30 rondlopen die gewoon niet het huis uit komt, want er zijn geen woningen. Dat is gewoon lastig. Dus wij zitten nu wel in de leeftijd. Mijn man is 65, ik word dit jaar 60. Ik ga echt niet verhuizen, afgezien van het feit dat ik gewoon perfect woon. Maar als je dan naar die zeventigjarige gaat kijken, die zegt: waarom zou ik weggaan? Ik woon hier prima. Een punt wat je er nu bij krijgt, als je gaat kijken naar de groep 70-80 jaar, dat is de vitale senior, die heeft geld, die heeft een pensioen, die hebben vaak nog wel een goed pensioen. Maar wat je heel veel hebt bij deze groep is dat ze kinderen hebben die zeggen: opa en oma willen jullie één of twee dagen oppassen? En heb je pech, dan heb je twee of drie kinderen die allemaal kinderen hebben en die zeggen: joh, jullie zijn toch met pensioen. Weet je wat: op maandag komt Pietje, op dinsdag komt Marietje, nou woensdag mag je dan vrij zijn, want dan nemen wij zelf af vrij. En op donderdag komen Janneke en Pietje en op vrijdag mogen jullie dan ook vrij zijn want dan zijn wij ook vrij. En dan zeggen opa en oma: ja, ik heb een pracht van huis, ik ga niet verhuizen. Want Pietje slaapt daar en daar heb ik een speelkamer en dan kan ik lekker alle kleinkinderen opvangen. Dus waarom zou ik gaan verhuizen? En dan worden ze 80 en dan begint het allemaal wat moeilijker te worden.	Beschikbaarheid	Senioren verhuizen gewoon niet: Ten eerste doordat er geen andere woningen zijn maar ten tweede doordat ze langer vitaal zijn. Ze moeten eerst nog werken tot 67 en zijn dan niet bezig met verhuizen. Daarna oppassen op de kleinkinderen en dan is een grote woning fijn (extra slaapkamers).

Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Op hetzelfde, dus hoger en ietsjes anders. En dan zet je ook die mensen weer allemaal terug in hun eigen omgeving met dezelfde mensen. Kijk, en dan hou je je netwerk, je houdt je buurtjes, je houdt alles waar je al mee bezig was. Je wordt eigenlijk gedwongen om wat nieuws te nemen, maar we hebben hier wel samengewoond. Dus dat is denk ik de enige manier waarop je mensen uit hun huis krijgt en in een kleinere woning krijgt. Omdat ze binnen hun eigen bubbel blijven. Daar zitten ze dan ook met hun eigen mensen en in hun eigen omgeving. En dan kan dat wel een nieuwe woning zijn, maar diep in je hart weet je dat je hier toch wel hebt gewoond altijd. En dan krijg je ze er wel uit. Dus ik denk dat dat eigenlijk de enige manier is.	Beschikbaarheid	Op hetzelfde, dus hoger en ietsjes anders. En dan zet je ook die mensen weer allemaal terug in hun eigen omgeving met dezelfde mensen. Kijk, en dan hou je je netwerk, je houdt je buurtjes, je houdt alles waar je al mee bezig was. Je wordt eigenlijk gedwongen om wat nieuws te nemen, maar we hebben hier wel samengewoond. Dus dat is denk ik de enige manier waarop je mensen uit hun huis krijgt en in een kleinere woning krijgt. Omdat ze binnen hun eigen bubbel blijven. Daar zitten ze dan ook met hun eigen mensen en in hun eigen omgeving. En dan kan dat wel een nieuwe woning zijn, maar diep in je hart weet je dat je hier toch wel hebt gewoond altijd. En dan krijg je ze er wel uit. Dus ik denk dat dat eigenlijk de enige manier is.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	supermark, winkels en openbaar vervoer	Voorzieningen	supermark, winkels en openbaar vervoer
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Terwijl ik denk: stel, iemand verhuist van een eengezinswoning waar hij 30 jaar gewoond heeft naar een appartementje, dan heb je wel weer een eengezinswoning vrij waarvan je de huur omhoog kan krikken en die je naar de maatstaven van deze tijd kan maken. Dus daar zit ook best een verdienmodel in. En ik weet dat Vidomes, een woningbouwvereniging hier in de regio, al sinds jaar en dag een doorstroombakelaar heeft en die verdient zichzelf terug vanwege de hogere huren die de corporatie kan vragen	Betaalbaarheid, doorstroming	Als een senior verhuist van een eengezinswoning naar een appartementje, dan heb je wel weer een eengezinswoning vrij waarvan je de huur omhoog kan krikken en die je naar de maatstaven van deze tijd kan maken. Dus daar zit ook best een verdienmodel in. En ik weet dat Vidomes, een woningbouwvereniging hier in de regio, al sinds jaar en dag een doorstroombakelaar heeft en die verdient zichzelf terug vanwege de hogere huren die de corporatie kan vragen
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	Toen mijn kinderen klein waren, vond ik het ontzettend leuk om met andere ouders in een nieuwbouwwijk te wonen. Ik heb daar nu helemaal geen behoefte meer aan. Er zijn mensen die dat gemengde wel leuk vinden	Collectieve woonvorm (leeftijd)	Toen mijn kinderen klein waren, vond ik het ontzettend leuk om met andere ouders in een nieuwbouwwijk te wonen. Ik heb daar nu helemaal geen behoefte meer aan. Er zijn mensen die dat gemengde wel leuk vinden
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Waar we met de corporaties ook naartoe willen, is om te kijken of je in bestaande complexen niet iets kan doen met een vorm van groepswoon. Dus proberen om de bewoners wat meer tot een groep te maken, dat mensen leuke dingen met elkaar doen en er een beetje naar elkaar wordt uitgekeken. Dan is het geen groepswoon in de zin van dat de groep bepaalt wie er in het complex komt wonen, maar is het wel soort van groepswoon in de zin van dat je het groepsgevoel probeert te realiseren. En we moeten met de corporaties verder in overleg, hoe je dat dan zou willen	Woongroep	Waar we met de corporaties ook naartoe willen, is om te kijken of je in bestaande complexen niet iets kan doen met een vorm van groepswoon. Dus proberen om de bewoners wat meer tot een groep te maken, dat mensen leuke dingen met elkaar doen en er een beetje naar elkaar wordt uitgekeken. Dan is het geen groepswoon in de zin van dat de groep bepaalt wie er in het complex komt wonen, maar is het wel soort van groepswoon in de zin van dat je het groepsgevoel probeert te realiseren. En we moeten met de corporaties verder in overleg, hoe je dat dan zou willen.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Waar we nu mee bezig zijn, dat is bijvoorbeeld in Spoorwijk daar hebben we nu net een gigantisch complex gesloopt. Dat waren heel veel woningen, vier tot vijf kamer woningen en de vraag naar vier tot vijf kamer woningen is gewoon gigantisch afgenomen. Zes kamer woningen, je raakt ze bijna niet kwijt. Dus we hebben nu dat hele complex. Dat zijn drie straten, dat is zo'n hele driehoek, zou je kunnen zeggen. Dat is helemaal gesloopt en daar hebben we nu anderhalf keer zoveel woningen neergezet. Dus we hebben nu �n �n kamer appartementen, twee-kamerappartementen, driekamerappartementen en vierkamerappartementen. En dan is de nadruk op twee- en driekamerappartementen. En daarmee krijg je dus wel veel meer woningen.	doorstroming	Waar we nu mee bezig zijn, dat is bijvoorbeeld in Spoorwijk daar hebben we nu net een gigantisch complex gesloopt. Dat waren heel veel woningen, vier tot vijf kamer woningen en de vraag naar vier tot vijf kamer woningen is gewoon gigantisch afgenomen. Zes kamer woningen, je raakt ze bijna niet kwijt. Dus we hebben nu dat hele complex. Dat zijn drie straten, dat is zo'n hele driehoek, zou je kunnen zeggen. Dat is helemaal gesloopt en daar hebben we nu anderhalf keer zoveel woningen neergezet. Dus we hebben nu �n �n kamer appartementen, twee-kamerappartementen, driekamerappartementen en vierkamerappartementen. En dan is de nadruk op twee- en driekamerappartementen. En daarmee krijg je dus wel veel meer woningen.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	Want het is nu een cooptatiesysteem; de mensen moeten voldoen aan een passendheidstoets en eisen qua inkomen en gezinsgrootte, maar daar houdt het dan ook wel mee op. In de afgelopen tijd zijn er ook groepen geweest waar het allemaal niet zo netjes ging, zal ik maar zeggen. Waar mensen gewoon uitgesloten werden.	Woongroep, Collectieve woonvorm (leeftijd)	Nog wel een bestuur maar geen cooptatie systeem meer. In de afgelopen tijd zijn er ook groepen geweest waar het allemaal niet zo netjes ging, zal ik maar zeggen. Waar mensen gewoon uitgesloten werden.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	We drinken elke week koffie met elkaar. Als je goede burens hebt en als ik iemand een paar dagen niet gezien hebt, ga ik toch navragen: heb jij [onhoorbaar] nog gezien? Dan zeggen ze: gisteren nog. Dan is het goed. Het is toch meer een sociaal gebeuren, in vergelijking met dat je niet in een woongroep zou zijn	Ontmoeten W	Wekelijks koffie drinken; sociale cohesie; letten op elkaar
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We gaan altijd in gesprek met initiatiefnemers, kijken altijd wat er mogelijk is, maar het is gewoon echt heel lastig om een locatie te vinden. En we hebben als gemeente weinig grondpositie. Dat heeft de gemeente Amsterdam dan weer wel. Die kan daar veel meer op sturen dan dat wij kunnen.	Beschikbaarheid	We gaan altijd in gesprek met initiatiefnemers van woongroepen; kijken altijd wat er mogelijk is, maar het is gewoon echt heel lastig om een locatie te vinden. En we hebben als gemeente weinig grondpositie. Dat heeft de gemeente Amsterdam dan weer wel. Die kan daar veel meer op sturen dan dat wij kunnen.
Transcriptie Pauline Frank GDO Bewoner Anna Paulowna.docx	We hebben beneden een huiskamer, die moeten we zelf trouwens onderhouden; schilderen en vloerbedekking. We hebben ook een hobbykamer en een logeerkamer. Daar betalen we allemaal paar euro per maand voor. Die wordt beheerd door de woningbouwvereniging, maar wij maken er gebruik van. Je kan er alleen maar gebruik van maken als je lid bent van de vereniging.	Gedeelde voorzieningen	huiskamer (zelf onderhoud, schilderen en vloerbedekking) en een hobbykamer en een logeerkamer. Daar betalen we allemaal paar euro per maand voor. Die wordt beheerd door de woningbouwvereniging, maar wij maken er gebruik van. Je kan er alleen maar gebruik van maken als je lid bent van de vereniging.
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We hebben een doorstroompriem van 2.700 eur	Betaalbaarheid	We hebben een doorstroompriem van 2.700 eur
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We hebben een ontzettend krappe woningmarkt in Den Haag en �n van de redenen dat corporaties niet groepen willen huisvesten, is dat je gewoon een deel, zij het een klein deeltje, van je woningvoorraad sec reserveert voor die groep, en je hebt dan als corporatie geen zeggenschap meer over wie er in die groep komt	Beschikbaarheid , Woongroep	We hebben een ontzettend krappe woningmarkt in Den Haag en �n van de redenen dat corporaties niet groepen willen huisvesten, is dat je gewoon een deel, zij het een klein deeltje, van je woningvoorraad sec reserveert voor die groep, en je hebt dan als corporatie geen zeggenschap meer over wie er in die groep komt

Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	We hebben genoeg complexen waar echt alleen maar ouderen wonen of waar 80 procent ouder is dan 65 jaar. Waarom zou je iets nieuws starten als die mensen daar al wonen? Ik bedoel, ga eens met die mensen om de tafel zitten en ga eens kijken: kunnen we met jullie een woongroep vormen? En wat is jullie idee dan van die woongroep en wat kunnen jullie met elkaar doen en kunnen we jullie verbinden? Want het hoeft niet eens dat ze met elkaar op dezelfde galerij zitten, maar dat kun je misschien ook doen als ze gespiegeld wonen. Een andere vorm van groeps wonen	Woongroep, Beschikbaarheid	We hebben genoeg complexen waar echt alleen maar ouderen wonen of waar 80 procent ouder is dan 65 jaar. Waarom zou je iets nieuws starten als die mensen daar al wonen? Ik bedoel, ga eens met die mensen om de tafel zitten en ga eens kijken: kunnen we met jullie een woongroep vormen? En wat is jullie idee dan van die woongroep en wat kunnen jullie met elkaar doen en kunnen we jullie verbinden? Want het hoeft niet eens dat ze met elkaar op dezelfde galerij zitten, maar dat kun je misschien ook doen als ze gespiegeld wonen. Een andere vorm van groeps wonen
Transcriptie Dorien Beukema gemeente Den Haag.docx	We hebben in onze woonagenda opgenomen bij een bouwproject 30 procent sociaal, 20 procent middelduur 50 procent overig. En in de woonagenda staat nu dat van die 20 procent middelduur, er tien procent naar vernieuwende woonvormen moet. Dat kan groeps wonen zijn, dat kan ook CPO zijn, of een wooncoöperatie; dat soort vormen. De gemeente heeft opdracht gegeven tot een onderzoek naar hoe je dan die vernieuwende woonvormen het beste kan ondersteunen en stimuleren wat daarvoor nodig is. Er wordt nu de laatste hand gelegd aan een rapport.	Collectieve woonvorm (leeftijd), Collectieve woonvorm (leefstijl), Woningbeleid gemeente	We hebben in onze woonagenda opgenomen bij een bouwproject 30 procent sociaal, 20 procent middelduur 50 procent overig. En in de woonagenda staat nu dat van die 20 procent middelduur, er tien procent naar vernieuwende woonvormen moet. Dat kan groeps wonen zijn, dat kan ook CPO zijn, of een wooncoöperatie; dat soort vormen. De gemeente heeft opdracht gegeven tot een onderzoek naar hoe je dan die vernieuwende woonvormen het beste kan ondersteunen en stimuleren wat daarvoor nodig is. Er wordt nu de laatste hand gelegd aan een rapport.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Weet je, dat ligt er ook weer aan. Waar komen ze dan terecht? En je merkt eigenlijk dat ook heel veel mensen die vroeger in een bejaardencentrum kwamen, nu weer gezamenlijk wonen of iets waar ze verzorgd worden en dat zij wel opbloeien. Maar dan is het toch anders, dan word je ook een beetje geprikkeld en dan wordt er van alles georganiseerd. En in een woongroep is er een bestuur dat organiseert en die verwacht ook iets van jou. Het is: jij mag hier wonen, maar we verwachten ook iets van jou. Terwijl een heboel ouderen gewoon op een gegeven moment op een leeftijd zijn dat ze denken: ik wil dat niet meer. Ik wil best wel met anderen, maar ik wil eigenlijk een beetje verzorgd worden. En dat had je voorheen natuurlijk. Dan gingen de mensen koffiedrinken en met z'n allen eten en ze hoefden niet te koken, want dat werd voor ze gedaan. Ik weet dat van mijn oma, die zat in zo'n bejaardentehuis en zij had het loeidruk, want we konden eigenlijk nooit langskomen. Op maandag moest ze naar de kapper, want daar zaten ook haar vriendinnen en dan konden ze koffiedrinken of ze gingen met z'n allen wandelen. En op dinsdag kwam de modeshow en op donderdag de schoonheidsspecialiste. En ze had op woensdagavond een dansavond. Weet je, die mensen werden geleefd, ze hoefden zelf niks. Ik denk dat dat in het groeps wonen ook gaat zitten. Je merkt ook dat het bestuur ouder wordt, de mensen worden ouder. We komen niet verder dan klaverjassen en het rondootje tijdens de koffie en misschien dat we nog eens met z'n allen gaan wandelen. Maar ook als die mensen ouder worden, is er een andere saamhorigheid. Ze worden wat ziek, ze hebben wat mantelzorg nodig. En stel nu dat jij heel erg ziek wordt. Nou, dat is heel erg vervelend voor die groep. Dus er zit zoveel dynamiek in zo'n groep. En die gaat dus ook veranderen met de leeftijd. Dat dat kan ook gewoon een punt zijn. Je zou ook wat meer in de psychologie van de ouderen moeten gaan zitten, denk ik, de levensloop eens meenemen. Hoe zit dat nou met die ouderen? Daar zou je ook wat meer naar moeten kijken.	Woongroep, Regie	Senioren willen graag samen wonen. Het 'verzorgings-element' wat vroeger aanwezig was in een bejaardentehuis en toch veel senioren fijn vinden, vind je niet terug in een woongroep. Dat woon je samen maar er wordt wel iets van je terug verwacht.
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Wij hebben het geprobeerd in de Notenbuurt. Stedion heeft het ook geprobeerd. Die kwam met het slopen. Nou, daar is de hele buurt overheen gevallen en de gemeente heeft uiteindelijk gezegd: ik denk niet dat het handig is om te slopen. En ze zitten nu met een veel duurder project om te gaan renoveren. Dat kost veel meer en die mensen moeten allemaal weg en moeten allemaal ondergebracht worden, maar het is niet te doen. De weerstand is gigantisch.	doorstroming	veel weerstand als huurders hub huis uit moeten
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Wij hebben wel een aardige investeringsportefeuille, al voelen we natuurlijk wel de klappen van het feit dat we nu geen huurverhoging mogen doen en een huurverlaging hebben	Betaalbaarheid, Regie, Woningmarkt beleid	Wij hebben wel een aardige investeringsportefeuille, al voelen we natuurlijk wel de klappen van het feit dat we nu geen huurverhoging mogen doen en een huurverlaging hebben
Transcriptie Brigitte van den Bos Haagwonen.docx	Zeker om de middenhuur wat omhoog te trekken. Daarmee vergroot je ook gewoon potentie in de wijken. Het is goed voor de wijk. Als je alleen maar hele lage huur hebt, dat is vaak bij heel oude aftandse woningen, maar daar komen toch wel een bepaald type huurder.	Type woning, Woningmarkt beleid, Woningbeleid gemeente	Als de midden huur grenzen omhoog gaan dan vergroot je ook gewoon potentie in de wijken. Het is goed voor de wijk. Als je alleen maar hele lage huur hebt, dat is vaak bij heel oude aftandse woningen, maar daar komen toch wel een bepaald type huurder. Niet te grote verschillen. Niet boven de grenzen van sociale huur.

## Enquête Akropolis toren

---

Enquête woonwensen en - behoeften van de vitale senior in de corporatie sector

Beste heer, mevrouw,

Graag benader ik u voor mijn onderzoek, naar aanleiding van mijn afstudeerscriptie aan de Amsterdam School of Real Estate, waar ik de woonwensen en behoeften onderzoek van de vitale senior tussen de 55 en 75 jaar in de corporatie sector.

Wat vindt u belangrijk in uw woning en de omliggende woonomgeving?

De resultaten uit dit onderzoek dragen bij aan de ontwikkeling van een succesvol vastgoed concept voor seniorenhuisvesting in het corporatiesegment in de grote steden van de Randstad.

Graag wil ik u verzoeken om bijgevoegde enquête in te vullen.

Hiervoor is akkoord ontvangen vanuit het bestuur (mevrouw Mia F. Dop).

De antwoorden die u geeft worden anoniem verwerkt. Het invullen kost ongeveer 8-10 minuten.

De formulieren kunnen voor 11 juni as ingeleverd worden bij mevrouw Mia F. Dop in deze envelop (nummer 13D).

Alvast hartelijk dank voor uw medewerking!

Met vriendelijke groet,

Anne Kramer

## Vragen Deel I

Vraag instructies: Selecteer telkens één antwoord

### 1. Wat is uw geslacht?

- Man  Vrouw  Zeg ik liever niet

### 2. Wat is uw leeftijd?

- < 55 jaar  55-64 jaar  65-74 jaar  75-84 jaar  > 85 jaar

### 3. Wat is uw hoogst genoten opleiding?

- Basisonderwijs  MAVO/VMBO/LBO  HAVO/VWO  MBO  HBO  WO

### 4. Wat is de samenstelling van uw huishouden?

- Alleenstaand  gehuwd/samenwonend met partner  Anders, nl:

### 5. Hoeveel huur betaalt u per maand?

- < € 424,44  € 424,44 - € 607,03  € 607,03 - € 651,03  € 651,03 - € 750,42  > € 750,42

### 6. Bent u tevreden over de huur van uw woning?

- Ja  Nee

### 7. Hoeveel huur betaalde u per maand voor uw vorige woning (indien huur)?

- < € 424,44  € 424,44 - € 607,03  € 607,03 - € 651,03  € 651,03 - € 750,42  > € 750,42

### 8. Hoe lang woont u hier?

- < 1 jaar  1-2 jaar  2-3 jaar  3-4 jaar

### 9. Waar woonde u voordat u hier bent komen wonen?

- Amsterdam  Anders, nl:

### 10. Woont in de buurt van familie en/of (klein)kinderen?

- Ja  Nee

### 11. Was uw vorige woning in het bezit van dezelfde woningcorporatie?

- Ja  Nee

## Vragen Deel II

Vraag instructies: Selecteer telkens één antwoord welke het best passend is op onderstaande 'schaal':

-3 is helemaal oneens en 3 is helemaal eens.

### 1. Ik vind wonen in de stad belangrijk.

- |                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |               |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
|                 | -3                    | -2                    | -1                    | 0                     | 1                     | 2                     | 3                     |               |
| Helemaal oneens | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | Helemaal eens |

### 2. Ik vind de aanwezigheid van winkels in de nabije omgeving van < 500 meter belangrijk.

- |                 |                       |                       |                       |                       |                       |                       |                       |               |
|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|---------------|
|                 | -3                    | -2                    | -1                    | 0                     | 1                     | 2                     | 3                     |               |
| Helemaal oneens | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | <input type="radio"/> | Helemaal eens |

**3. Ik vind de aanwezigheid van zorgvoorzieningen (huisarts, apotheek, fysio) in de nabije omgeving < 500 meter belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**4. Ik vind de aanwezigheid van openbaar vervoer in de nabije omgeving van < 500 meter belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**5. Ik vind de leefomgeving veilig (brede stoepen, geen drempels, straatverlichting etc).**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**6. Ik vind dat er voldoende natuur, water, groen in de omgeving aanwezig is.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**7. Ik vind het wonen met gelijkgestemden, nl: senioren > 55 jaar belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**8. Ik zou graag met meer jongeren < 55 jaar in het woongebouw willen wonen.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**9. Ik vind mijn woning voldoende veilig (Kan er hulp ingeschakeld worden bij een ongeval? Is er een conciërge aanwezig? Een alarmknop in de woning?)**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**10. Ik vind het aantal m<sup>2</sup> van mijn woning voldoende.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**11. Ik vind de 'eigen' buitenruimte (balkon, terras) van mijn woning voldoende.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**12. Ik vind een extra slaapkamer in mijn woning belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**13. Ik vind het uitzicht van mijn woning belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens



**14. Ik vind een (gezamenlijke) tuin belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**15. Ik vind privacy heel belangrijk.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**16. Ik vind het belangrijk mensen te kunnen 'ontmoeten' (gezamenlijke ruimtes, koffie bar etc.) in en om het gebouw.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**17. Ik vind het belangrijk dat er in het gebouw verschillende activiteiten worden georganiseerd.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**18. Ik ben voorstander van het delen van gezamenlijke voorzieningen (wasmachines, auto's etc)?**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**19. Ik vind het belangrijk om actief bezig te zijn met het beheer van mijn woongebouw.**

	-3	-2	-1	0	1	2	3	
Helemaal oneens	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	Helemaal eens

**20. Welke voorzieningen adviseert u nog toe te voegen in de woning of in het gebouw?**

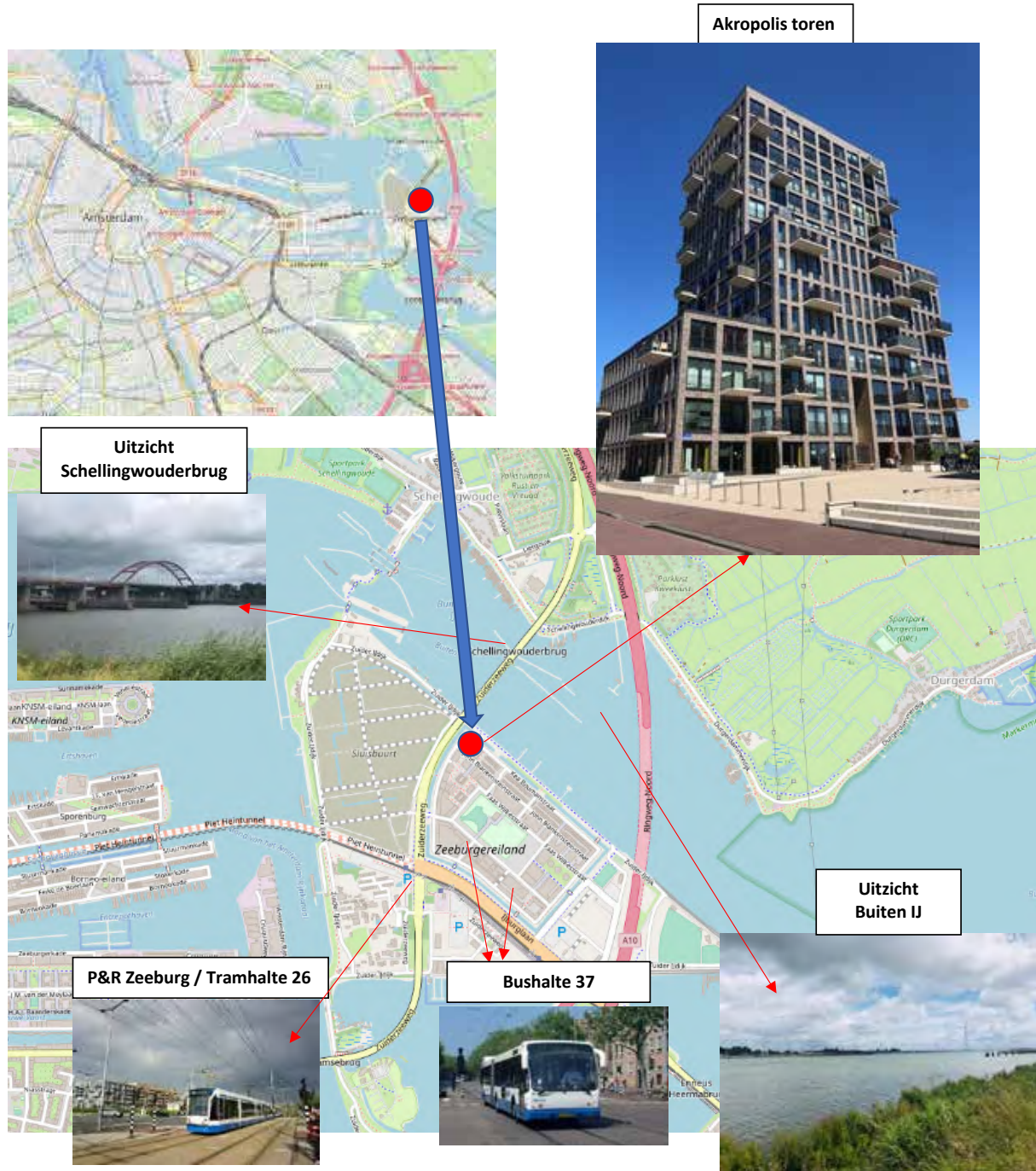
**21. Welke voorzieningen zou u nog graag terug zien in de buurt/leefomgeving?**

**22. Wat is voor u de doorslaggevende factor geweest in uw keuze voor deze woning?**

Einde van de vragenlijst.

Nogmaals dank voor uw medewerking!

# Woonomgeving Akropolis toren



Bron: Open Street Map + eigen bewerking tenzij anders vermeld

Bron: Afbeelding P&R Zeeburg / Tramhalte 26: Wiki (2021)

Bron: Afbeelding bushalte 37: Lier (2012)

## Plattegrond Akropolis toren 2-kamer



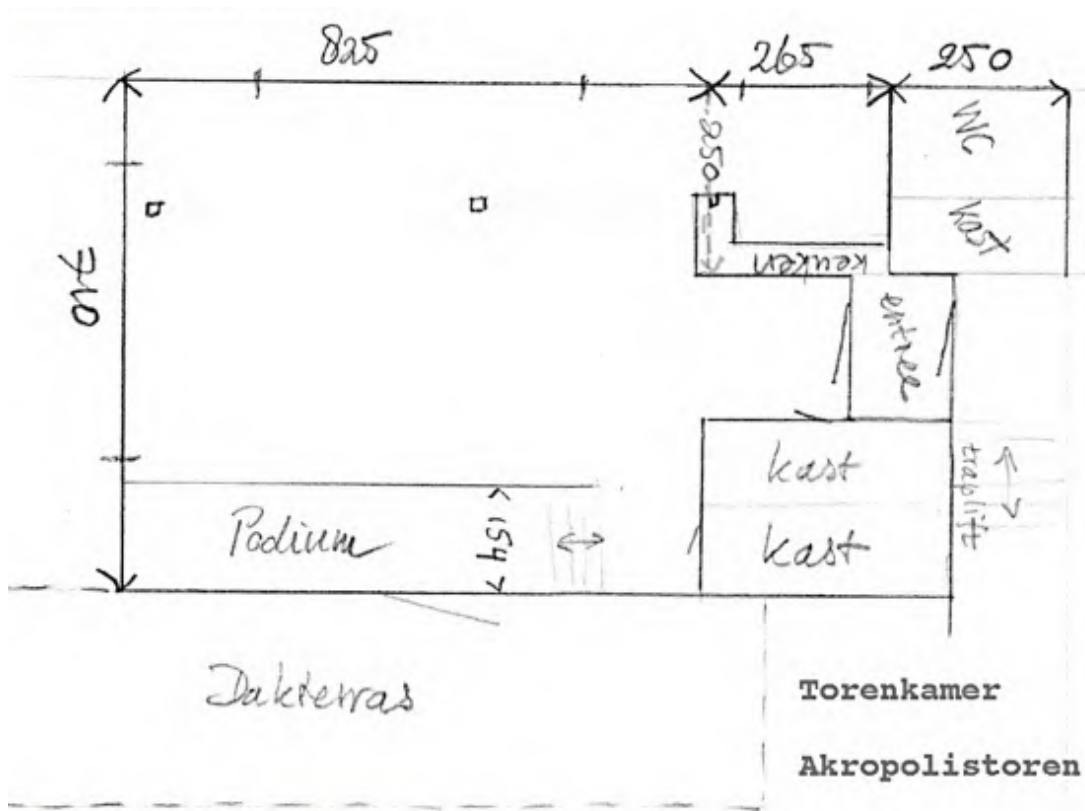
- Voorbeeld 2-kamer woning
- Woonoppervlakte 51 m<sup>2</sup>

## Plattegrond Akropolis toren 3-kamer woning



- Voorbeeld 3-kamer woning
- Woonoppervlakte 76 m<sup>2</sup>

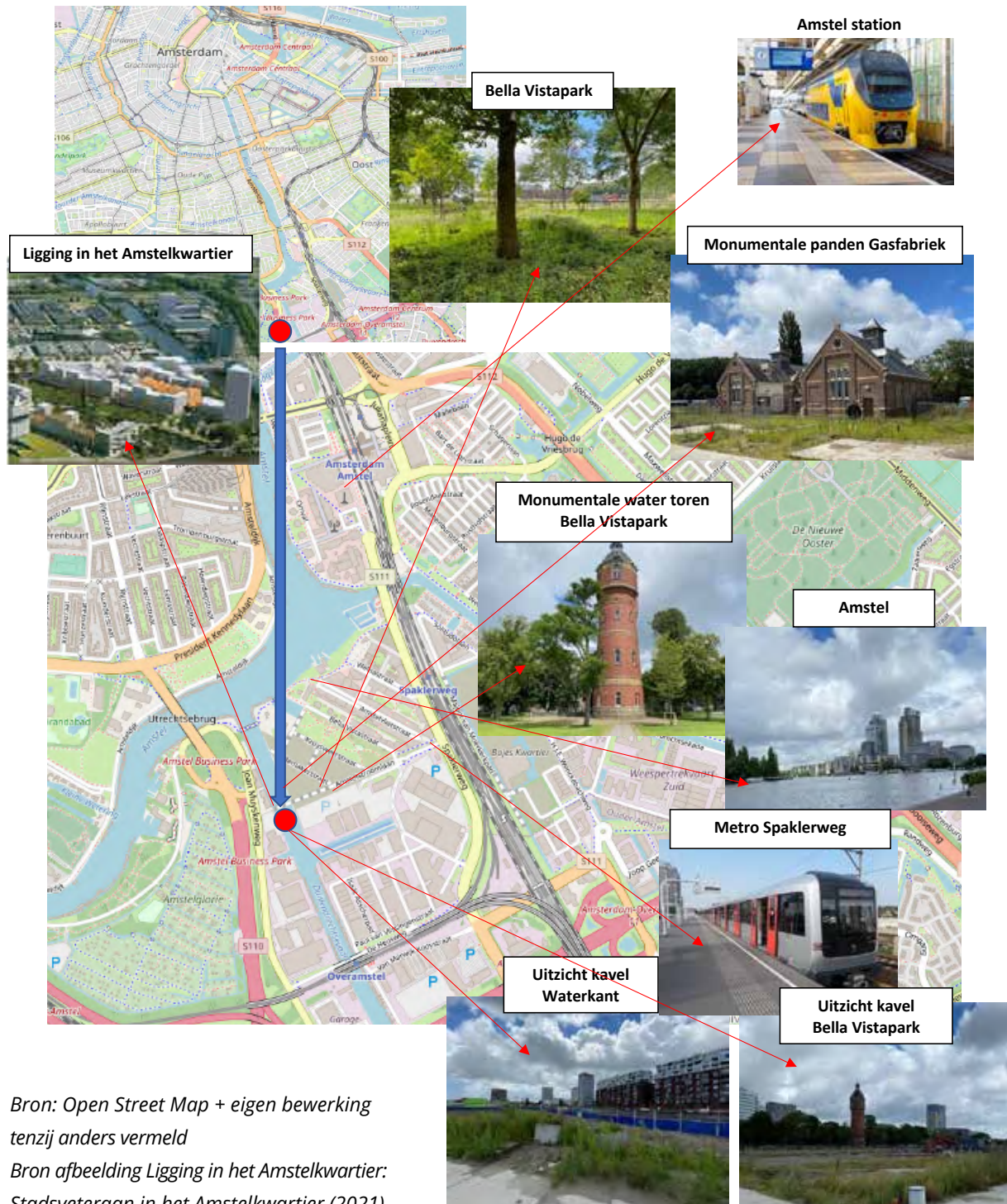
## Plattegrond Akropolis toren gezamenlijke ruimte



Oppervlakte gezamenlijke ruimte de Torenkamer

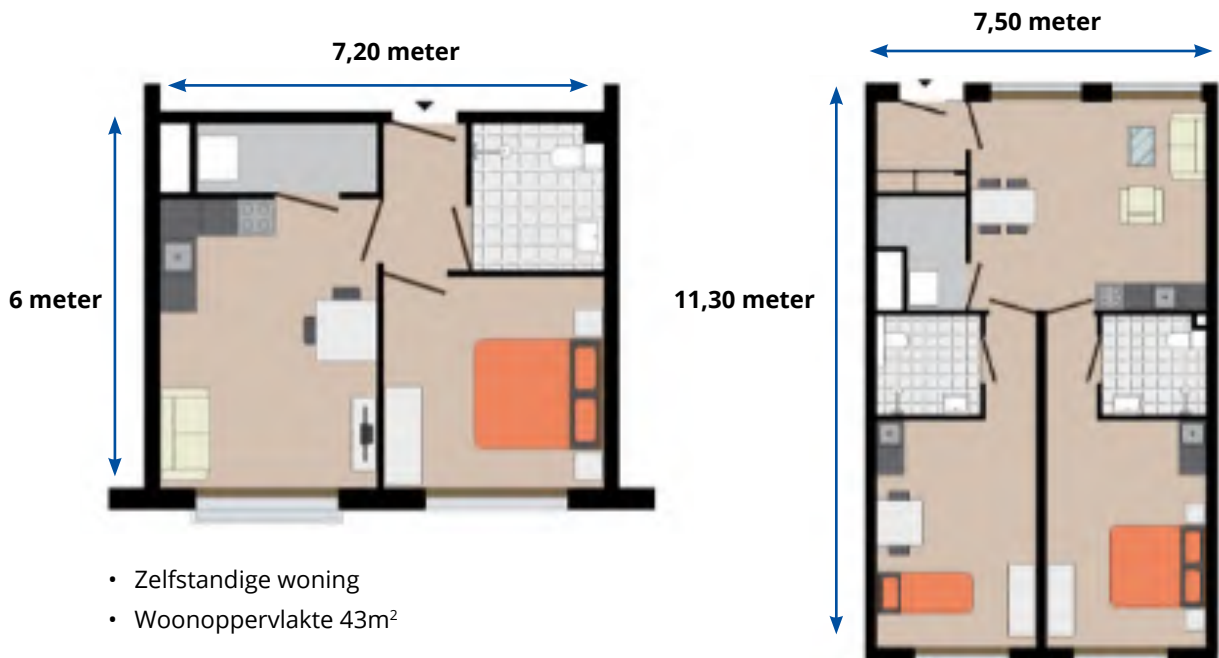
- De Torenkamer 85 m<sup>2</sup>
- Dakterras 20 m<sup>2</sup>

# Woonomgeving Stadsveteraan



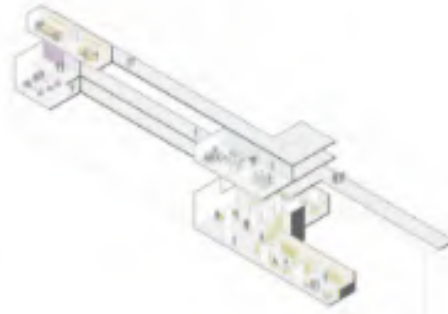
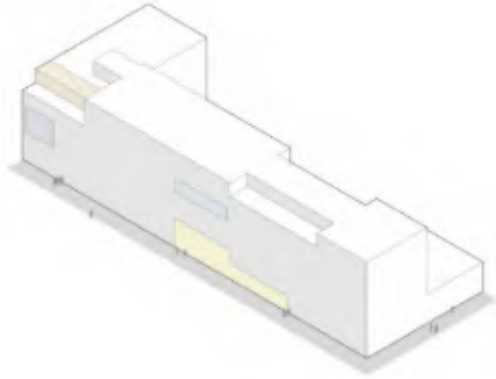
Bron: Open Street Map + eigen bewerking  
tenzij anders vermeld  
Bron afbeelding Ligging in het Amstelkwartier:  
Stadsveteraan in het Amstelkwartier (2021)  
Bron afbeelding Amstel station:  
Nisanga (2021)  
Bron afbeelding Metro Spaklerweg:  
Ge Riviera (2015)

## Plattegrond Stadsveteraan woningen



## Plattegrond Stadsveteraan woningen

---



- Gezamenlijke ruimtes en de ligging in het gebouw
- Afmetingen zijn verschillend; meerder kleinschalige ruimtes

- Gezamenlijke binnentuin 850 m<sup>2</sup>
- Voorstel dakterras 80-100 m<sup>2</sup>

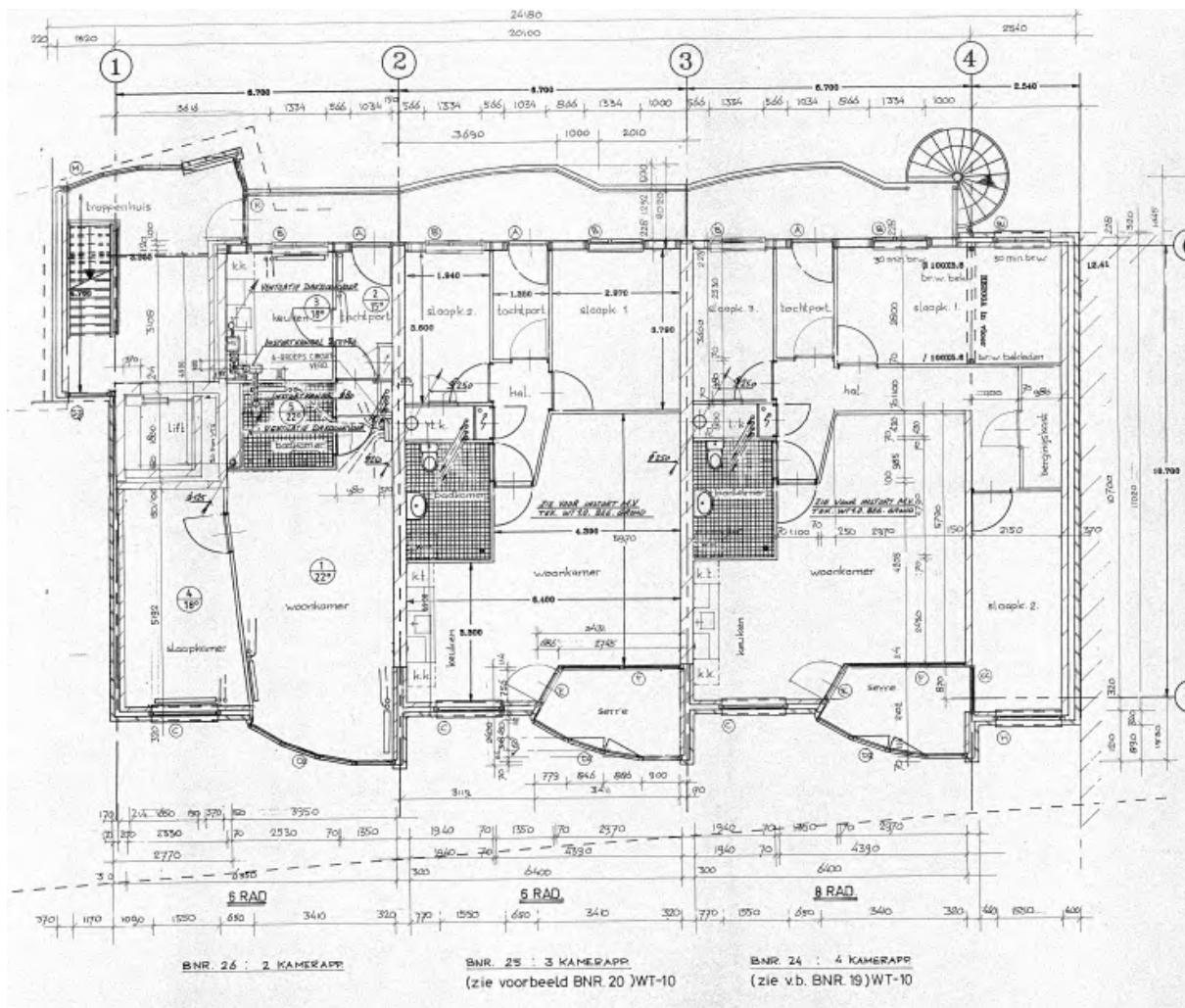




# Woonomgeving De Waterspin



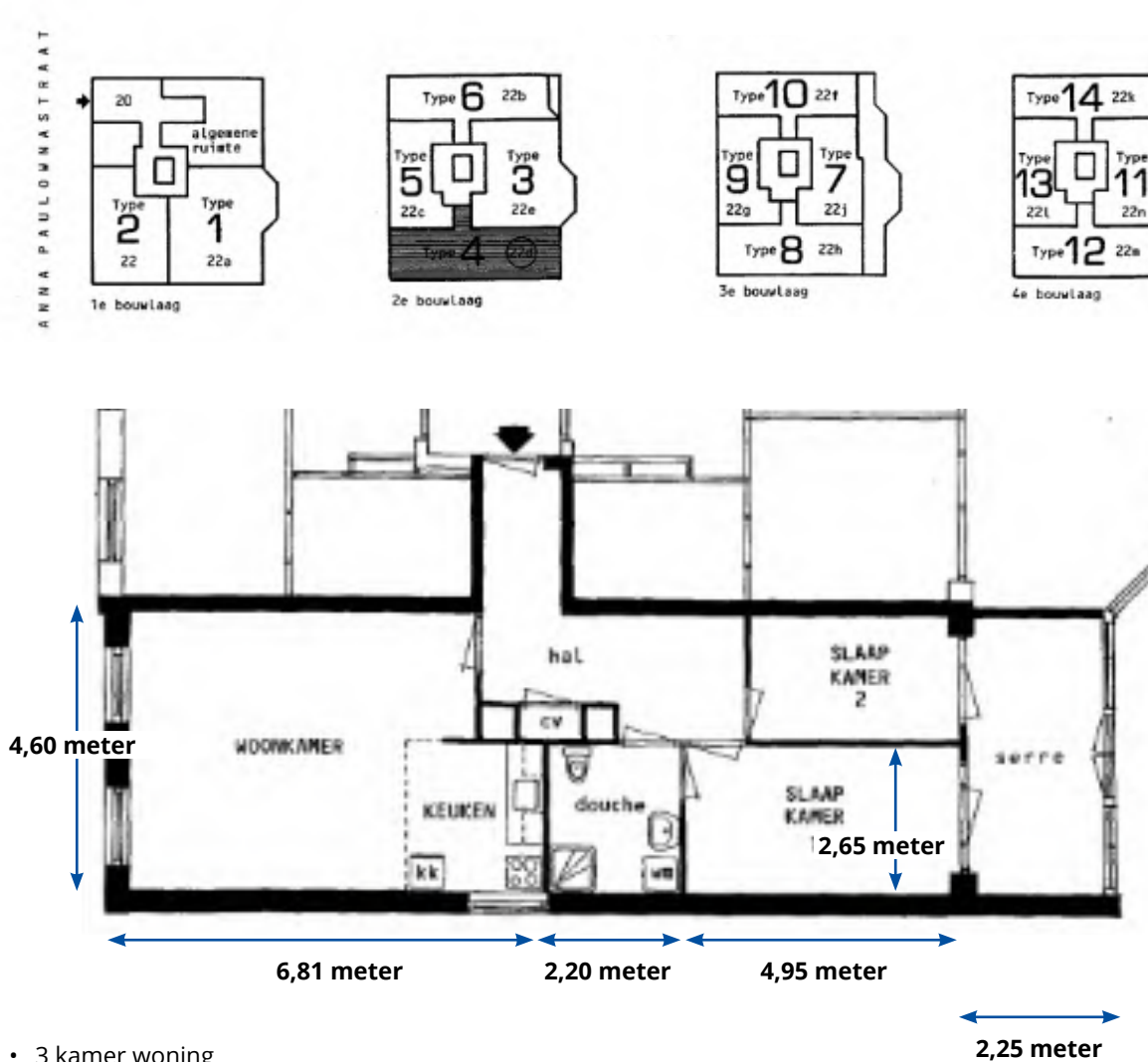
# Plattegrond De Waterspin voorbeeld woningen



- 2 kamer woning 59 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 3 kamer woning 73 m<sup>2</sup> woonoppervlakte
- 4 kamer woning 98 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

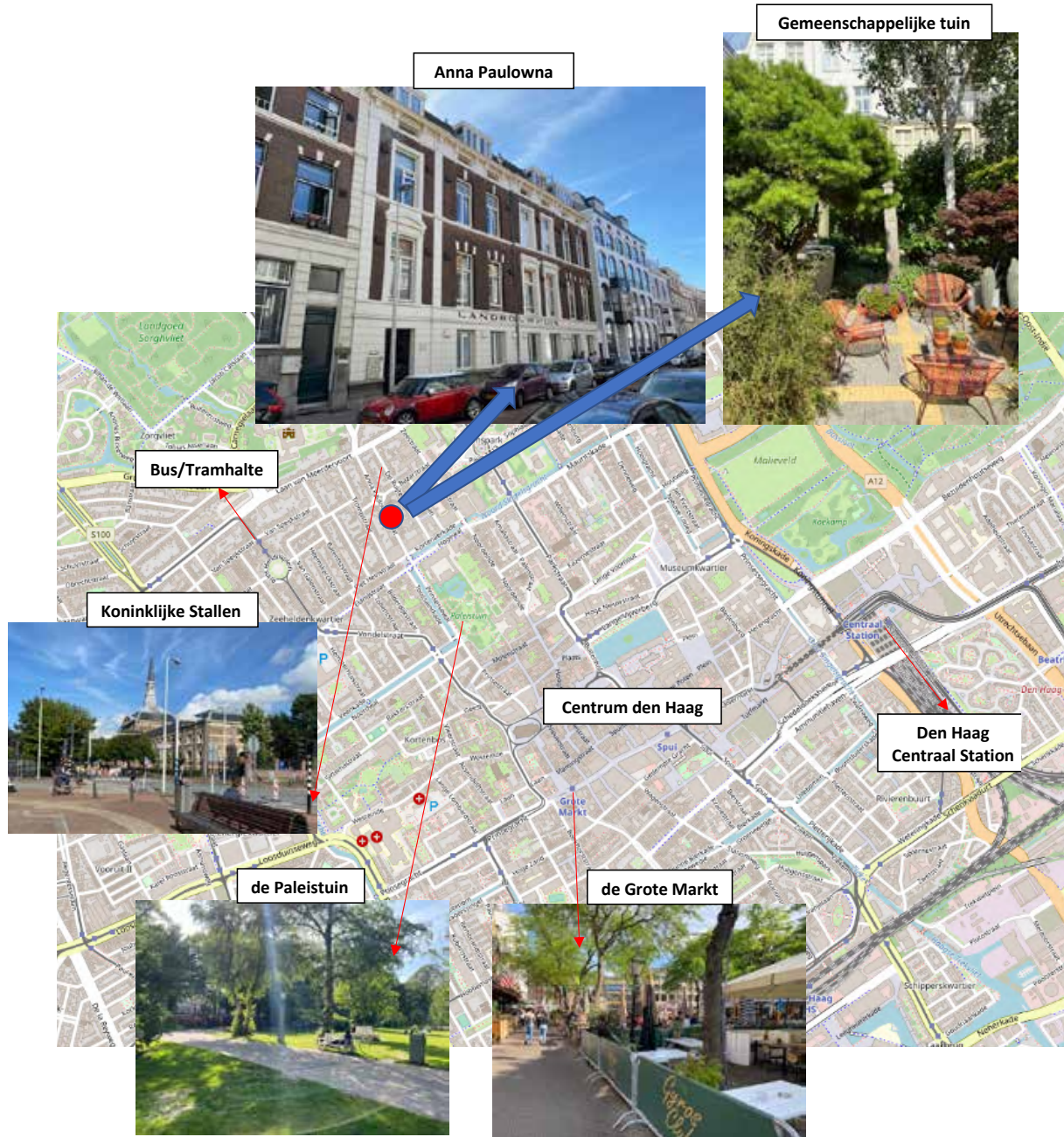
Bron: Stichting Woningbedrijf Den Haag Zuid Oost/Bewoners Initiatief De Waterspin (1997)

# Plattegrond Anna Paulowna 3-kamer woning



- 3 kamer woning
- 66 m<sup>2</sup> woonoppervlakte

# Woonomgeving Anna Paulowna

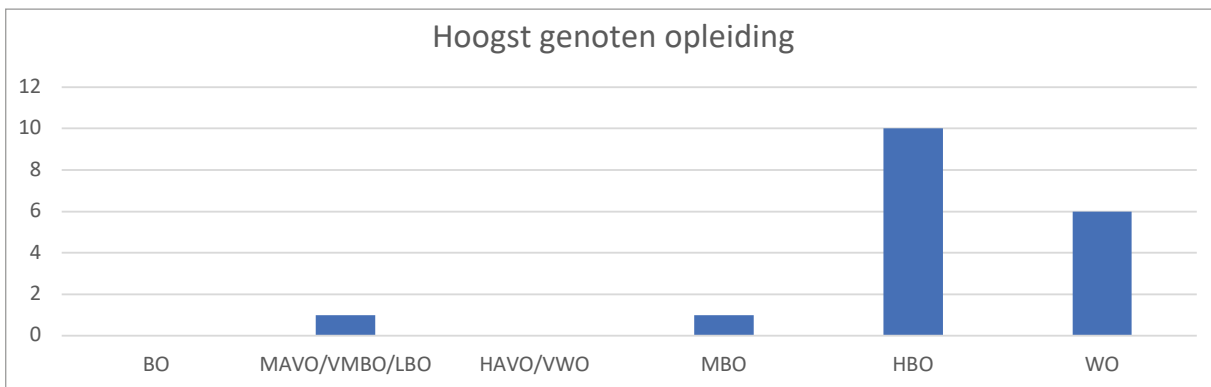
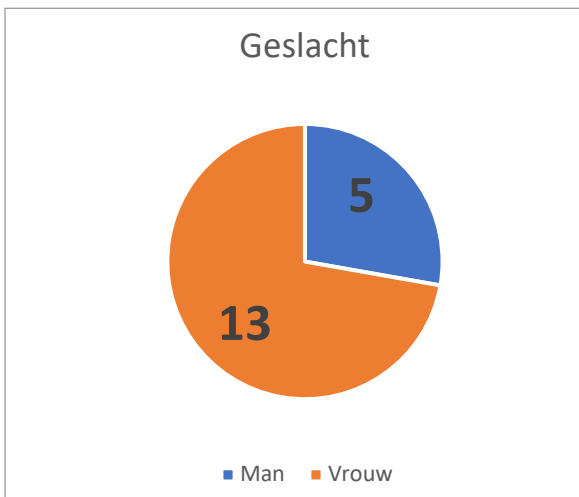


Bron: Open Street Map + eigen bewerking tenzij anders vermeld

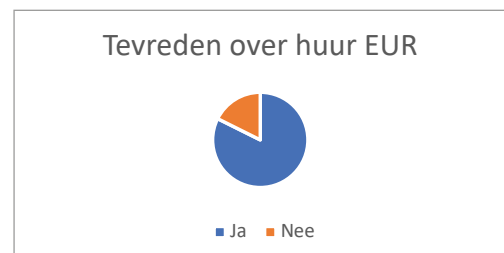
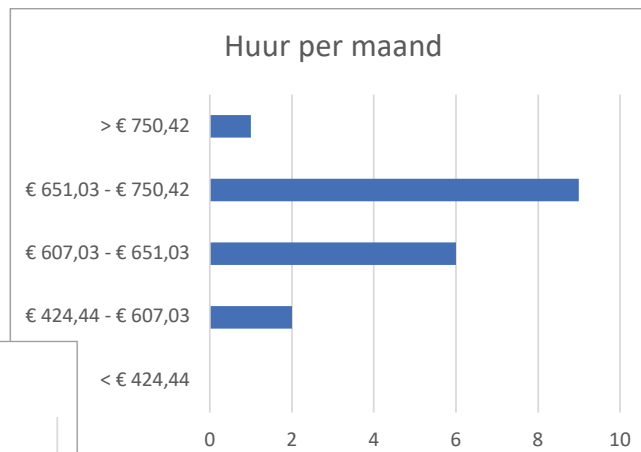
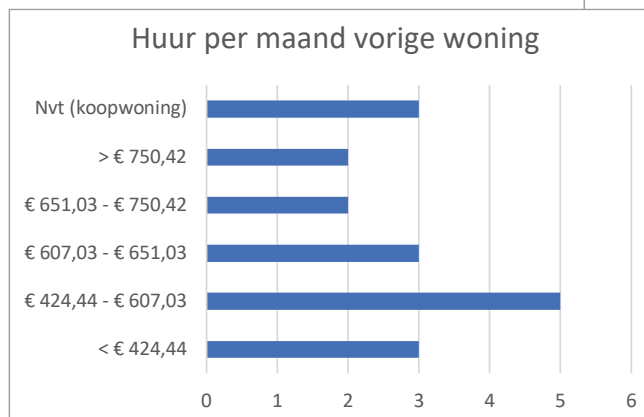
# Resultaten Enquête Akropolistoren

## Responsanalyse

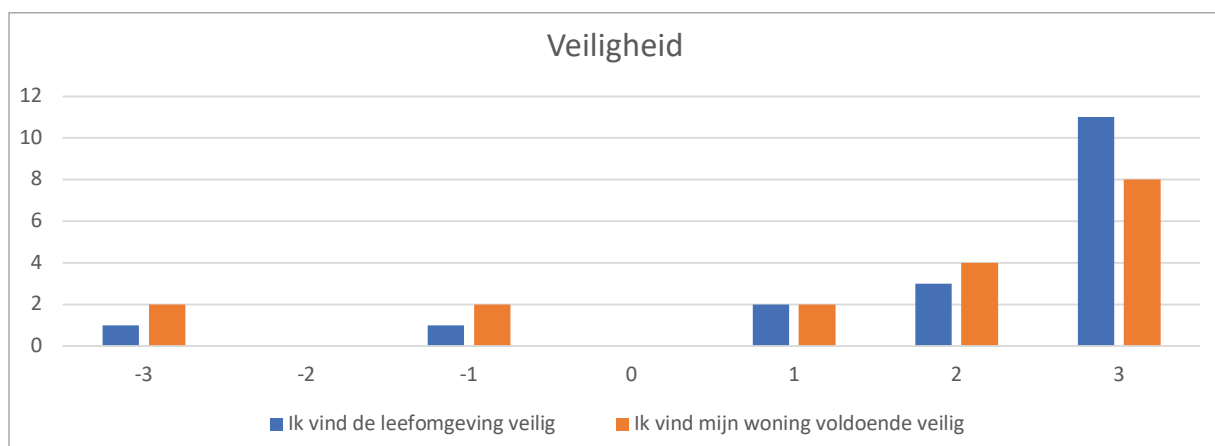
Aantal enquêtes verstuurd	43	Bewoners in een sociale huurwoning
Aantal enquêtes retour	25	58,1% (respons totaal)
Aantal bewoners 55-74 jaar	18	41,9% (respons bruikbaar voor het onderzoek)
Aantal bewoners > 75 jaar	7	

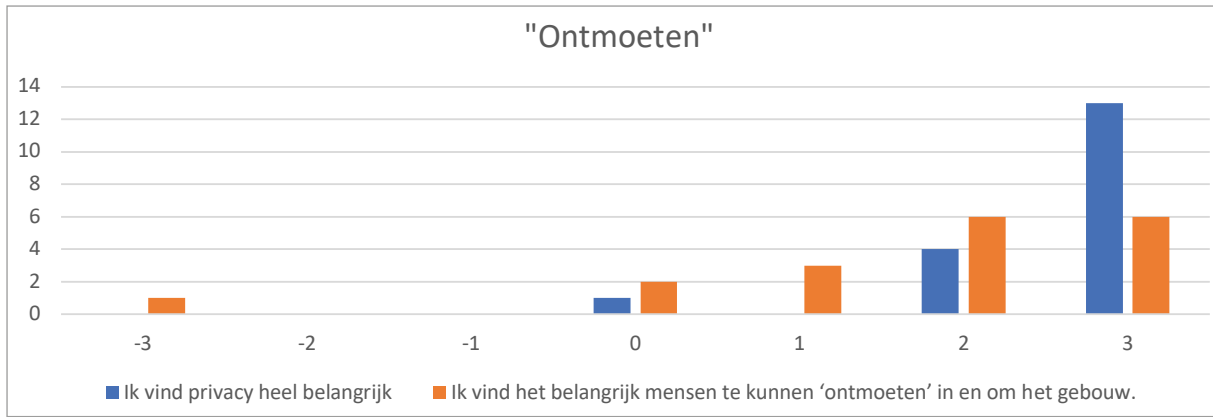


## Financiële factoren

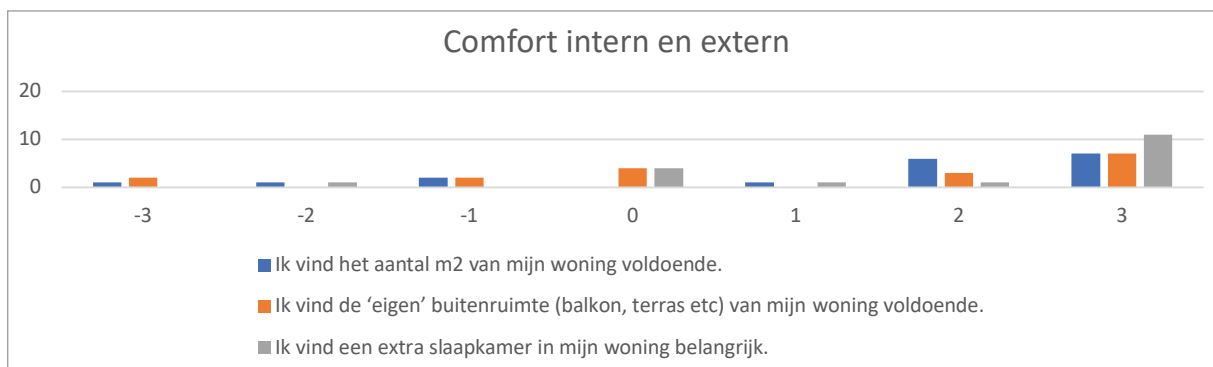
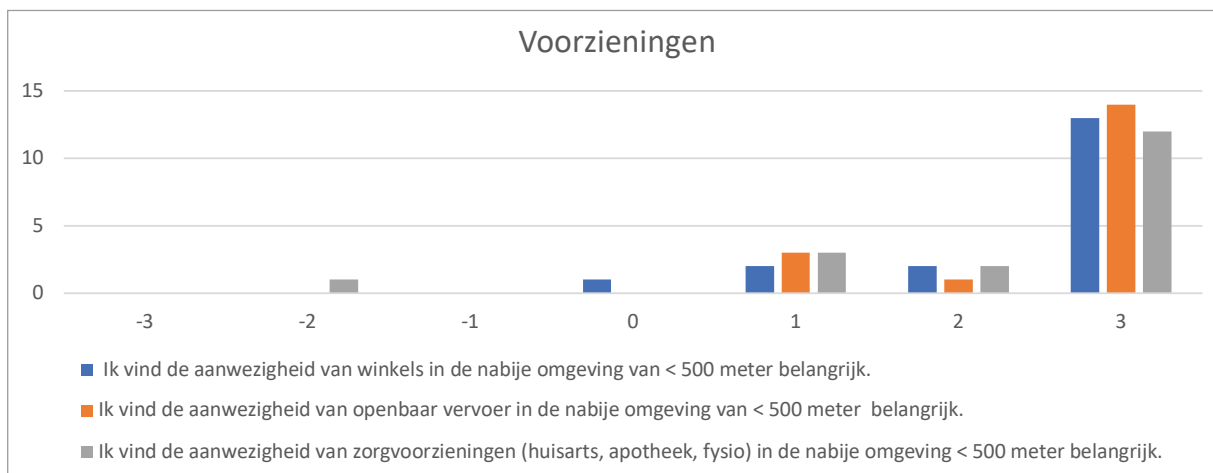
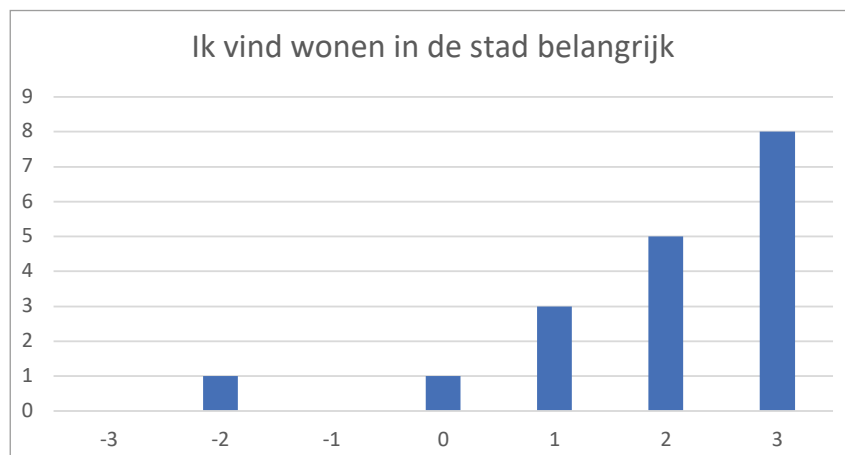


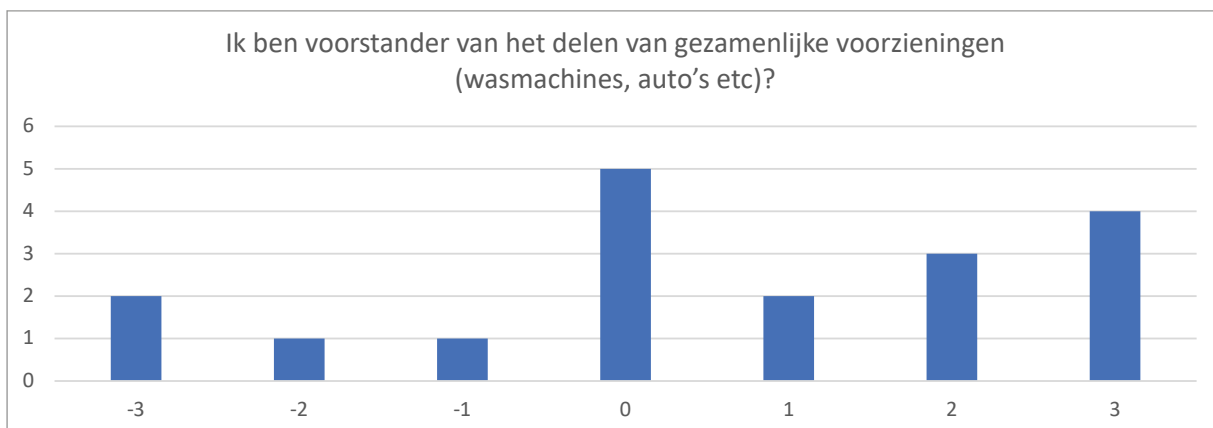
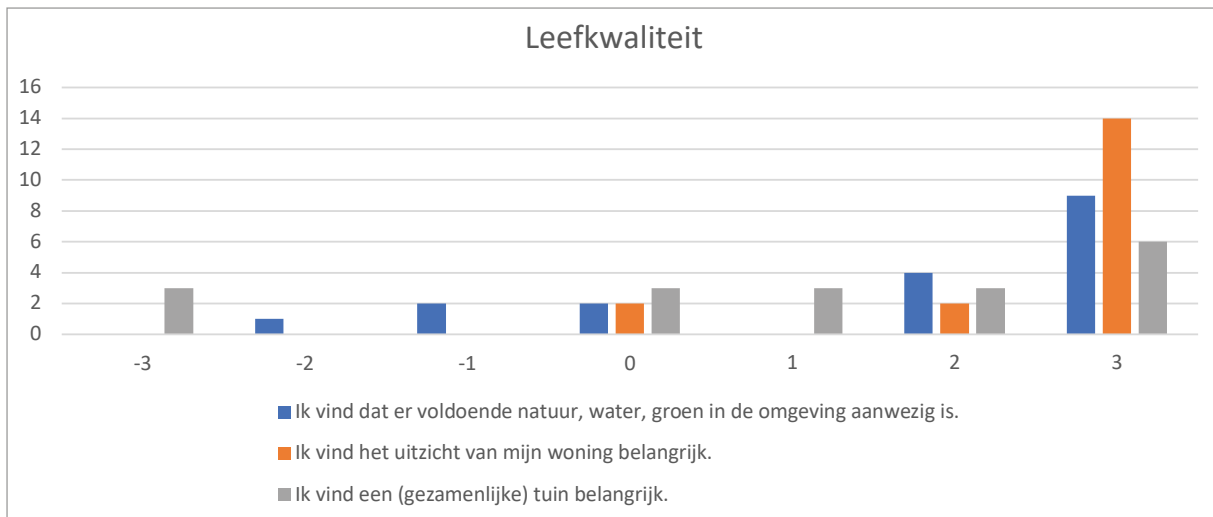
## Sociale factoren





## Ruimtelijke factoren







## Maatschappelijke factoren

