

Bewonerservaringen Gemengd Wonen op De Schipper en De Generaal



Bewonerservaringen Gemengd Wonen op De Schipper en De Generaal



woonin

 HOGESCHOOL
UTRECHT

Inhoudsopgave:

Inleiding	2
Resultaten enquête: vergelijking De Schipper en De Generaal	4
Bouwsteen 1 Bewoners	7
Bouwsteen 2 Ontwerp	10
Bouwsteen 3 Beheer en samenwerking	15
Bouwsteen 4 De woongemeenschap	18
Colofon	22

Inleiding

Woningcorporatie Woonin, aanbieder van sociale huisvesting in de regio Utrecht, biedt steeds meer huisvesting aan binnen 'bijzondere woonconcepten', vaak in de vorm van Gemengd Wonen. In deze woonprojecten worden verschillende leefwerelden bij elkaar gebracht: het kan gaan om ouderen met en zonder een zorgbehoefte en gezinnen, om jonge Nederlandse 'woonstarters' en statushouders of om de mix van reguliere huurders met mensen die (tijdelijk) ondersteuning krijgen vanwege eerdere dakloosheid of psychische problemen. Meestal wordt in deze projecten een derde van de woningen aan bijzondere doelgroepen verhuurd. Woonin hoopt dat deze woonprojecten bijdragen aan sterke, inclusieve, gemeenschappen die bijdragen aan leefbare complexen en buurten.

Woonin heeft onderzoekers van **Hogeschool Utrecht (HU)**, Kenniscentrum Sociale Innovatie, lectoraat Wonen en Welzijn gevraagd om twee in 2022 gestarte woonprojecten te evalueren, De Schipper en De Generaal, met daarbij de nadruk op het in beeld brengen van de ervaringen van de bewoners van deze Gemengd Wonen-complexen.

De Generaal is een Gemengd Wonen-project, waarin samengewerkt wordt door Woonin en de zorgorganisaties Timon en het Leger des Heils. De bewoners hebben een woonvereniging. Het nieuwbouwcomplex op het Defensieterrein in Utrecht werd in oktober 2022 opgeleverd. Het project bestaat uit 80 sociale huurwoningen, waarvan 13 door cliënten van het Leger des Heils en 12 door cliënten van Timon zijn bewoond. Van de onbegeleide bewoners hebben enkelen een vitaal beroep (zorg, onderwijs, politie, etc.). Er is onder de bewoners niet op motivatie geselecteerd, wel zijn potentiële bewoners voorgelicht over het concept.



De Schipper is een Gemengd Wonen-project waarin wordt samengewerkt door Woonin en zorgorganisatie Lister. De bewoners hebben een woonvereniging. Het nieuwbouwcomplex in de Dichterswijk in Utrecht werd in april 2022 opgeleverd. Van de 55 sociale huurwoningen worden 20 door cliënten van Lister bewoond. Tien hiervan wonen geclusterd op de bovenste verdieping, waar zich ook het kantoor van Lister bevindt. De overige tien wonen gespreid door het gebouw. De onbegeleide bewoners zijn, naast hun plaats op de wachtlijst voor een sociale huurwoning, geselecteerd op basis van hun motivatie.



Doelen Woonin bij bijzondere woonconcepten/Gemengd Wonen:

- Vergroting van het vermogen van huurders uit bijzondere doelgroepen om stabiel zelfstandig te kunnen wonen.
- Sterkere betrokkenheid van de huurders bij hun buurt en hun buren. Het onderlinge contact binnen de woonprojecten en eventuele activiteiten dragen bij aan een prettig woonklimaat waarin mensen met uiteenlopende achtergronden zich welkom voelen en eigenaarschap over hun woonomgeving ervaren.
- Tevreden bewoners in een leefbare buurt/wooncomplex: onder andere tevredenheid met de woning en de buurt/buren, voldoende sociale cohesie, weinig onveiligheid en overlast.

Aanpak evaluatie: onderzoek naar bijdrage bouwstenen aan bereiken van doelen

Woonin onderscheidt vier centrale bouwstenen die terug te zien zijn in alle woonprojecten. Deze bouwstenen moeten samen bijdragen aan het bereiken van de genoemde doelen.

BOUWSTENEN GEMENGD WONEN



woonin

Deze evaluatie door Hogeschool Utrecht volgt bovenstaande bouwstenen-indeling van Woonin en bevat een beschrijving en analyse van de ervaringen van de bewoners op deze punten. Door per bouwsteen te evalueren wil Woonin leren welke aanpak wel of niet goed werkt. Om vervolgens te kunnen bijsturen in bestaande projecten, en de aanpak voor nieuwe projecten door te ontwikkelen.

Afgenomen enquêtes

Op De Generaal zijn in totaal 46 enquêtes ingevuld, 10 door begeleide en 36 door onbegeleide bewoners. Op het totale aantal van 80 bewoners betekent dit een respons van 58%.

Op De Schipper hebben 29 bewoners de enquête ingevuld. Hierbij ging het om 8 begeleide en 21 onbegeleide bewoners. Op een totaal van 52 bewoners is dat een respons van 56%.

Afgenomen interviews

Op De Schipper zijn negen mensen geïnterviewd, waarvan zes onbegeleide bewoners en drie begeleide bewoners. Op De Generaal vonden ook negen interviews plaats, waarvan eveneens zes met onbegeleide en drie met begeleide bewoners. De verhouding van twee derde onbegeleide bewoners en één derde begeleide bewoners binnen de geïnterviewde bewoners komt ongeveer overeen met de verhouding binnen de bewonersgroep als geheel.

Opbouw publicatie

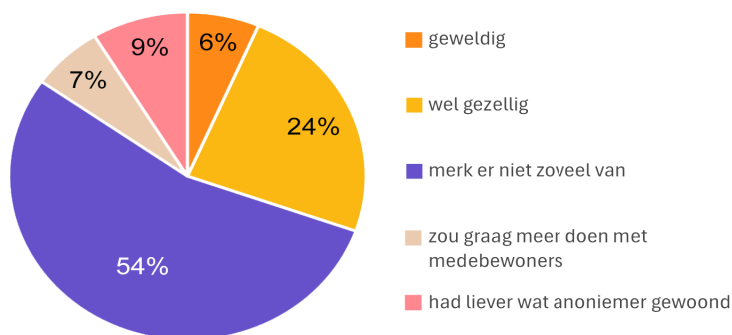
Het eerste hoofdstuk geeft een samenvatting en visualisatie van de gehouden enquête. De vier daaropvolgende hoofdstukken geven per bouwsteen een selectie van de bevindingen uit de interviews, steeds geïllustreerd met enkele bewonerscitaten en afgesloten met de belangrijkste conclusies en aanbevelingen.

Resultaten enquête: vergelijking De Schipper en De Generaal

Algemene waardering Gemengd Wonen

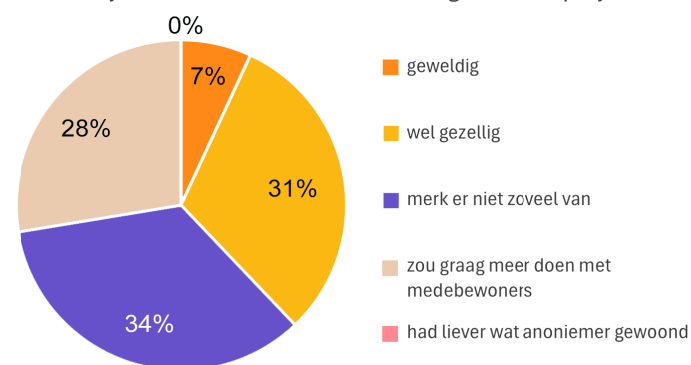
Uit de enquête blijkt er een opvallend verschil tussen de beide woongemeenschappen te zitten in de waardering van het Gemengd Wonen-concept. Bij De Generaal zegt meer dan de helft (54%) er niet zoveel van te merken en bij De Schipper is dit een derde. Daarnaast zou 9% van de Generaal-bewoners liever anoniemer wonen, waar niemand bij De Schipper dit aangeeft, en zegt maar 7% graag meer met medebewoners te doen, waar dit bij De Schipper 28% is.

Wat vind je van het wonen in een Gemengd Wonen-project?



Cirkeldiagram mening Gemengd Wonen De Generaal

Wat vind je van het wonen in een Gemengd Wonen-project?



Cirkeldiagram mening Gemengd Wonen De Schipper

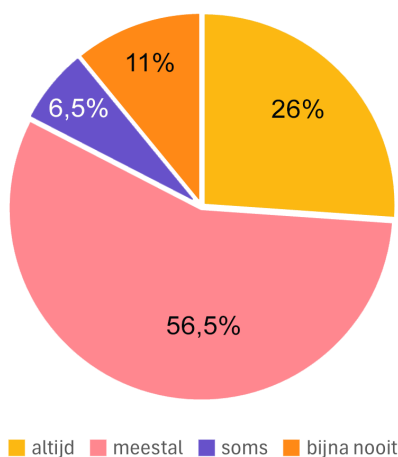
Over de informatievoorziening vooraf

Bij De Generaal vindt 52% van de respondenten dat ze goed op de hoogte waren over wat Gemengd Wonen inhield, had 35% graag meer informatie gekregen en wist 13% überhaupt niet wat het behelsde. Bij De Schipper voelt maar liefst 76% zich goed ingelicht over het concept. Hier had 14% liever meer geweten en zei 10% van niks te weten.

Over het groeten van medebewoners

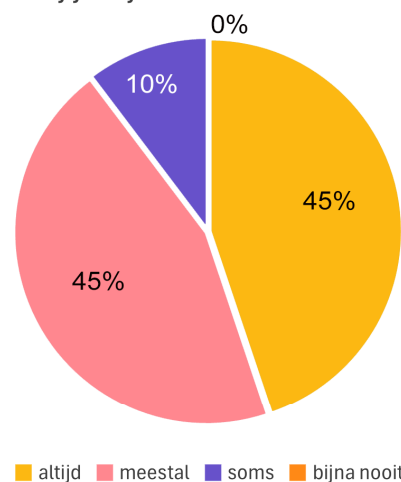
Ook wat betreft het groeten van medebewoners bestaan er opmerkelijke verschillen tussen de beide projecten. Bij De Schipper groet bijna de helft van de bewoners elkaar (vrijwel) altijd en bij De Generaal is dat maar iets meer dan een kwart. Bovendien zegt hier 11% van de bewoners elkaar bijna nooit te groeten, terwijl niemand bij De Schipper deze optie aanvinkt.

Groeten jij en je medebewoners elkaar?



Cirkeldiagram groeten medebewoners De Generaal

Groeten jij en je medebewoners elkaar?

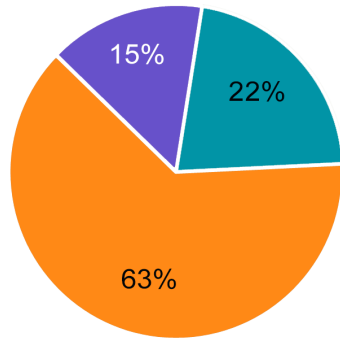


Cirkeldiagram groeten medebewoners De Schipper

Over het kennen van medebewoners

Een soortgelijk resultaat zien we terug bij het aantal burens dat bewoners zeggen te kennen. Bij De Generaal kent ruim een vijfde van de gemeenschap meer dan tien medebewoners, terwijl dit bij De Schipper bijna drie vijfde is. Bij De Generaal kent de overgrote meerderheid (63%) maar een paar bewoners en ruim 15% kent (bijna) niemand. Dat is meer dan twee keer zoveel als bij De Schipper, waar nog geen 7% zegt medebewoners niet te kennen

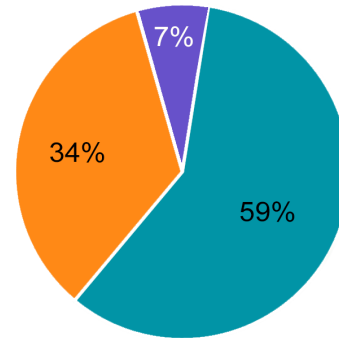
Ken je veel medebewoners?



■ ik ken hier meer dan 10 mensen
 ■ ik ken maar een paar bewoners
 ■ ik ken hier (bijna) niemand

Cirkeldiagram kennen medebewoners De Generaal

Ken je veel medebewoners?



■ ik ken hier meer dan 10 mensen
 ■ ik ken maar een paar bewoners
 ■ ik ken hier (bijna) niemand

Cirkeldiagram kennen medebewoners De Schipper

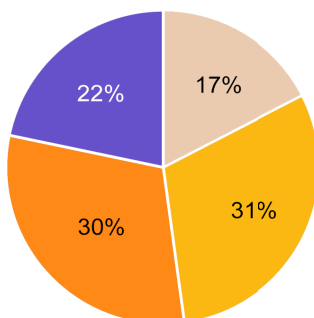
Over de omgang met elkaar

Bij De Generaal vindt zo'n 48% dat bewoners over het algemeen redelijk tot heel vriendelijk met elkaar omgaan. Bij De Schipper vindt maar liefst 72% dat. Bij De Generaal vindt 9% dat de omgang eerder onvriendelijk is en bij De Schipper kiest niemand dit antwoord.

Over deelname aan activiteiten

Bij beide complexen lijkt het animo om mee te doen aan activiteiten groot. Bij De Generaal heeft bijna de helft van de respondenten al eens meegedaan aan een activiteit (48%) of staat er in ieder geval voor open (30%). Iets meer dan een vijfde van de bewoners (22%) zegt er geen behoefte aan te hebben. Van de begeleide bewoners heeft echter 70% nog nooit meegedaan aan een activiteit en zegt 40% hier ook geen behoefte aan te hebben. Bij De Schipper kiest helemaal niemand dit laatste antwoord. Ook heeft daar maar één van de respondenten nog nooit aan een activiteit deelgenomen. Alle begeleide bewoners hebben al eens meegedaan, de meesten meerdere keren.

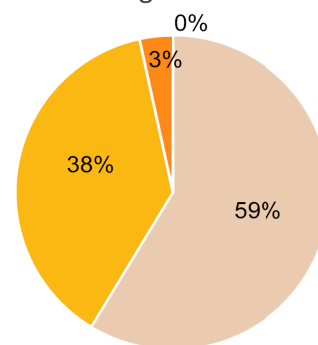
Heb je al eens meegedaan aan een activiteit?



■ meerdere keren
 ■ 1 of 2 keer
 ■ nog niet, maar wel interesse
 ■ geen behoefte

Cirkeldiagram deelname activiteiten De Generaal

Heb je al eens meegedaan aan een activiteit?



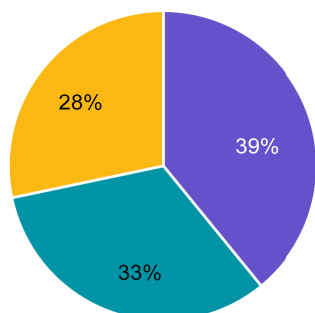
■ meerdere keren
 ■ 1 of 2 keer
 ■ nog niet, maar wel interesse
 ■ geen behoefte

Cirkeldiagram deelname activiteiten De Schipper

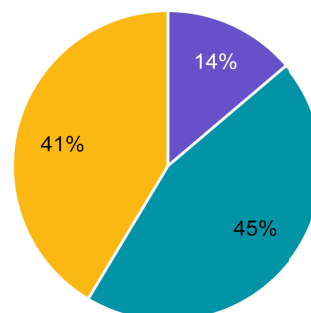
Over de behoefte aan sociaal contact

Een en ander lijkt verklaard te kunnen worden met verschillen in levenshouding op het punt van behoefte aan sociaal contact. Bij De Generaal geeft bijna 40% van de respondenten aan een sterke behoefte aan rust en privacy te hebben, tegenover slechts 14% van de Schipper-bewoners. Daar vindt maar liefst 41% zichzelf sociaal en gezellig, ten opzichte van 28% van De Generaal. Van de begeleide Schipper-bewoners vindt zelfs 75% zichzelf sociaal en gezellig. Bij De Generaal ziet maar 20% van de begeleide bewoners zichzelf zo. De helft bestempelt zich hier als afwachtend.

Hoe zie jij jouw eigen levenshouding?



Hoe zie jij jouw eigen levenshouding?



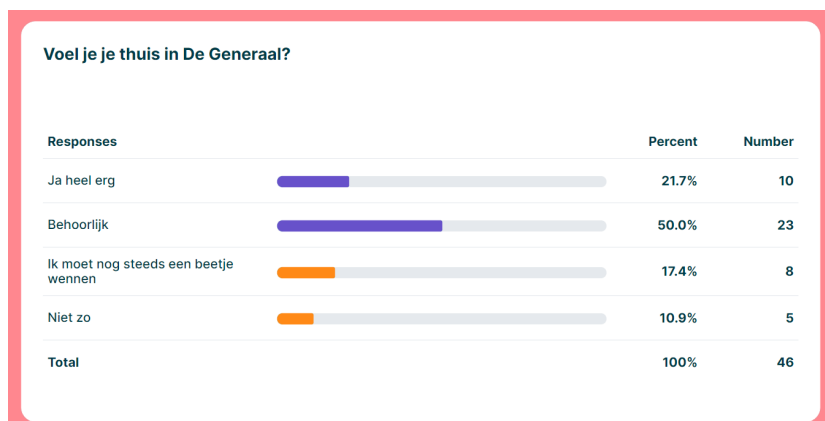
■ sterk behoefte aan rust & privacy ■ eerder afwachtend ■ sociaal, graag samen met anderen ■ sterk behoefte aan rust & privacy ■ eerder afwachtend ■ sociaal, graag samen met anderen

Cirkeldiagram levenshouding De Generaal

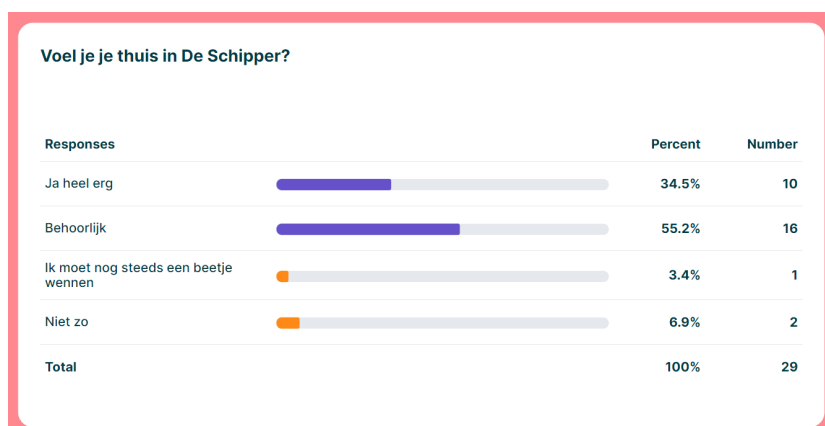
Cirkeldiagram levenshouding De Schipper

Over thuisvoelen

In De Generaal voelt ruim 28% zich niet zo thuis of moet nog wennen, terwijl dat bij De Schipper maar iets meer dan 10% is. Bij De Generaal zegt minder dan 22% zich erg thuis te voelen en bij De Schipper is dat bijna 35%.



Staafdiagram thuisgevoel in De Generaal



Staafdiagram thuisgevoel in De Schipper

Over het verschil met een regulier wooncomplex of straat

Een meerderheid van de Generaal-bewoners (57%) zegt amper verschil te merken tussen Gemengd Wonen en een 'normale' woning. Nog geen 20% ervaart dat er meer contact is en drie van de 46 respondenten (6,5%) voelen zich zelfs minder gezien. Dit zijn overigens alle drie onbegeleide bewoners. Van de Schipper-bewoners vindt juist 79% dat er meer contact is, merkt maar 17% weinig verschil en voelt niemand zich minder gezien.

BOUWSTEEN 1 BEWONERS

In dit hoofdstuk gaan we in op de samenstelling en selectie van de bewonersgroep. Hoe beoordelen de bewoners de diversiteit binnen de groep, wat vinden ze van de verhouding van begeleide en onbegeleide bewoners, hoe hebben zij de wijze van toewijzing ervaren en in hoeverre merken ze een verschil tussen regulier en gemengd wonen?

Binnen deze bouwsteen is rond beide woonprojecten een aantal kenmerkende keuzes gemaakt. Het betreft bij De Generaal het loslaten van de selectie op motivatie en het voorrang geven aan mensen met vitale beroepen. Bij De Schipper gaat het om het werken met tijdelijke wooncontracten en het geclusterd in plaats van gespikkeld huisvesten van een deel van de begeleide bewoners. Deze keuzes wijken af van wat tot nu toe binnen Gemengd Wonen-projecten in Utrecht meestal gangbaar was. Ze hebben ook consequenties voor de sociale verbindingen. Gevolgen die deels al duidelijk zijn, deels nog moeten blijken.

Bewonerssamenstelling

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- De meeste bewoners waarderen het feit dat de gemeenschap vrij divers is. De grote verschillen kunnen af en toe leiden tot conflict en onbegrip, maar worden door velen ook als verrijking gezien. Over het algemeen lijken bewoners elkaar in hun waarde te laten.
- De meeste bewoners zeggen de mix van circa 30%-70% van bewoners met en zonder professionele ondersteuning een goede, passende verhouding te vinden.

Resultaten De Generaal:

- Bij De Generaal is er net wat meer variatie in de woningen dan bij De Schipper. Hierdoor wonen er meer samenwonende stellen en (alleenstaande) ouders met kinderen. De bewoners in deze levensfasen kunnen wat tegenwicht bieden aan de grote groep jongeren. Dit lijkt wat meer balans in de wooncommunity te geven.
- In De Generaal wordt vaak gewezen op het feit dat ook de groep onbegeleide bewoners heel heterogeen is en dat dat soms een uitdaging vormt.
- Meerdere bewoners vertellen niet zoveel te merken van het verschil tussen begeleide en onbegeleide bewoners, op een enkele uitzondering na. Zo'n uitzondering kan, bij bepaald gedrag, wel meteen een grote impact hebben op iemands woongenot.

Resultaten De Schipper:

- In De Schipper-interviews komt naar boven dat de onbegeleide bewoners een vrij homogene groep vormen. Het lijkt veelal om jonge, hoogopgeleide en gelijkgestemde starters te gaan, die dit project als een leuke mogelijkheid zien om vrienden te maken.
- Veel onbegeleide bewoners van De Schipper merken wel (in tegenstelling tot die van De Generaal) grote verschillen met de begeleide groep. Connecties ontstaan daardoor met name tussen de begeleide bewoners of de onbegeleide bewoners onderling.
- Vaak wordt benoemd dat de groep begeleide bewoners op deze locatie eigenlijk 'te zwaar' is om vanzelfsprekende interactie mee te hebben. Veel begeleide bewoners vinden het moeilijk contact te maken met begeleide bewoners of weten niet goed hoe te reageren op bepaald gedrag.

“Het is hier behoorlijk divers. Dus iedereen kan zichzelf zijn. Niemand hoeft zich eigenlijk aan te passen hier. Want iedereen kan gewoon overweg.” (begeleide bewoner De Generaal)

“Je hebt hier heel veel verschillende soorten mensen. Volgens mij laat iedereen hier zich gewoon in zijn waarde. Dat gaat prima, iedereen is wie hij is.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Ik vind het gewoon een heel mooi initiatief. En ik denk dat het ook heel belangrijk is dat deze plekken er zijn en blijven. Ik hoop dat het ook zo doorzet en dat we niet te veel in hokjes denken.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Het is wel leerzaam. Want je leert jezelf eigenlijk wel kennen. En je ziet ook de verschillen tussen anderen. Je ziet getrouwde mensen, mensen met geestelijke problemen of studenten. Dus het is helemaal prima om hier te wonen.” (begeleide bewoner De Schipper)

Verschil tussen Gemengd Wonen en regulier wonen

Resultaten De Generaal:

- Verschillende bewoners geven aan weinig of geen verschil te merken tussen wonen in dit Gemengd Wonen-project of in een 'gewone' straat of buurt.
- Opvallend is wel dat daarbij genoemd wordt dat men elkaar hier groet en wat sneller een praatje maakt dan op andere woonplekken.

Resultaten De Schipper:

- Bewoners geven bijna allemaal aan dat er meer contact is dan in een 'gewone' buurt.
- Er is meer aandacht en zorg voor elkaar. Hulp vragen en hulp geven wordt als 'normaler' gezien dan in een reguliere buurt of wooncomplex.

"In eerste instantie merk ik er niet veel van, dat het heel anders wonen is dan als je bijvoorbeeld in een flat zou wonen. Maar hier begroet je elkaar wel en maak je een praatje met elkaar. En er worden activiteiten georganiseerd die je kan bijwonen." (begeleide bewoner De Generaal)

"Wat Gemengd Wonen van mij vraagt? Participeren denk ik, oogje in het zeil houden. Als ik bijvoorbeeld wat hoor, dan ga ik kijken. Ik zie mijn doel een beetje als hulp geven, maar ook hulp vragen. Soms zeg ik, ik voel me even niet zo goed en dan maken ze zich gelijk zorgen. Niet inhoudelijk echt, maar van beterschap. Je krijgt er ook wat voor terug." (begeleide bewoner De Schipper)

"De groep is heel beschikbaar, als dat het juiste woord is. Mensen zijn bereid om wat uit te lenen, om even te helpen, weet je wel. Dus dat ervaar ik echt als heel positief." (onbegeleide bewoner De Schipper)

Toewijzing & selectie

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Onbegeleide bewoners lijken meer mee te zijn genomen in het concept en de verwachtingen die daarbij horen dan begeleide. Meerdere begeleide bewoners zeggen zich niet gerealiseerd te hebben dat het om een Gemengd Wonen-project gaat.
- Wel zijn er onbegeleide bewoners die zeggen dat ze, ondanks hun bewuste keuze voor het concept, een verkeerd beeld hadden van hoe het zou zijn.
- Verschillende keren wordt genoemd dat het tegelijk inhuzen helpt bij het contact leggen en een gemeenschap vormen. Dit gaat natuurlijk alleen op bij de oplevering van een (nieuwbouw)complex. Als een project eenmaal loopt kan het lastiger zijn om er als nieuwe bewoner nog 'tussen te komen'.

Resultaten De Generaal:

- Onbegeleide bewoners van De Generaal lijken over het algemeen iets minder bereid (of voelen minder de behoefte) zich in te zetten voor de community dan die van De Schipper.
- Verschillende onbegeleide bewoners vermoeden dat het concept beter had gewerkt als er wél op motivatie zou zijn geselecteerd.
- Wat vaak terugkomt is dat het plaatsen van mensen met een vitaal beroep niet goed gelukt is en dat dat als een gemiste kans wordt ervaren. Zowel bewoners met als zonder vitaal beroep verwachten dat een hoger percentage bewoners met vitale beroepen meer had kunnen opleveren.

Resultaten De Schipper:

- Bewoners lijken zich goed bewust van de verwachtingen en mogelijkheden van Gemengd Wonen, maar vinden dat het concept in de praktijk nog wel beter uit de verf zou kunnen komen. Ze missen bij zowel anderen als bij zichzelf voldoende tijd en commitment om echt aan de gemeenschap te bouwen.
- Meerdere bewoners zijn teleurgesteld dat, ondanks de selectie op motivatie, er veel bewoners zijn die zich nooit laten zien of horen.
- Verschillende bewoners zeggen het jammer te vinden dat begeleide bewoners die na verloop van tijd zonder begeleiding kunnen wonen moeten vertrekken bij De Schipper. Dit zijn juist vaak bewoners die sociaal wat steviger staan, waardoor ze wat meer een verbindende of trekkersrol zouden kunnen spelen.

“Misschien waren mijn verwachtingen gewoon ook te hoog, had ik te veel verwacht van wat het zou kunnen zijn. Want eigenlijk gaat het gewoon heel goed. Het heeft dus ook wel een beetje met verwachtingsmanagement te maken.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Ik vind het idee, het concept heel erg leuk. Heel passend en een bijdrage aan de maatschappij, hoe die nu is. Er is aantal dingen die ik misschien had onderschat, maar waarin we denk ik ook wel een beetje een vertekend beeld hebben gehad bij de start.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Ik denk dat het beter is als mensen bewust kiezen voor gemeenschappelijk wonen. Ik denk dat het dan als gemeenschap makkelijker was geweest.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

Conclusies en aanbevelingen

Nieuwe woonruimte gecreëerd voor aandachtsgroepen van het lokale huisvestingsbeleid: De woonprojecten hebben voor woonruimte gezorgd voor groepen mensen die ondersteuning bij het wonen nodig hebben en deels lang zonder eigen woonruimte hebben gezeten.

Bewonersmix in balans: Bij De Schipper en De Generaal is de verhouding tussen begeleide en onbegeleide bewoners, net als bij veel andere Gemengd Wonen-projecten in Utrecht, ongeveer 30/70. Onder de geïnterviewde bewoners overheerst in algemene zin tevredenheid over deze samenstelling.

Diversiteit heeft invloed op sociale cohesie: Onder zowel de begeleide als onbegeleide bewoners van De Generaal is er meer diversiteit qua etnische en beroepsmatige achtergrond, opleidingsniveau en leeftijd. Veel bewoners waarderen deze diversiteit. Gecombineerd met een lichter voortraject (geen gesprek over motivatie, voorlichting die lang niet iedereen heeft bereikt) leidt dat tot nu toe wel tot minder onderlinge verbinding. In De Schipper vormen de reguliere huurders een meer homogene groep: gemiddeld jonger, gemiddeld hoger opgeleid, gemiddeld minder divers qua etnische achtergrond. Dat leidt tot een sterke(re) onderlinge binding en vriendschappen. Tegelijkertijd zorgt dit er ook voor dat de bewoners die hier net niet binnen passen sneller buiten de groep vallen.

Uiteenlopende verwachtingen: Uit eerder onderzoek is bekend dat de aanvankelijke verwachtingen van bewoners vaak afwijken van de werkelijkheid en tot teleurstelling en wrijving kunnen leiden. Verwachtingsmanagement rond de bedoeling van Gemengd Wonen is daarom van belang, met name in de eerste maanden van bewoning.

Tegelijk inhuzen van bewoners bevordert saamhorigheid: De toewijzing van de woningen aan de begeleide bewoners en de begeleiding bij het inhuzen verliep over het algemeen goed. Wel trokken de begeleide bewoners in De Generaal er pas enige tijd na de andere bewoners in, waardoor ze de vanzelfsprekende start- en kennismakingsfase misten. Juist in die eerste fase is er vaak energie, bereidwilligheid en enthousiasme om verbinding met elkaar aan te gaan. Mensen staan meer open voor elkaar, zijn in en rond de woning aan het klussen en inrichten, stellen zich voor, lenen spullen van elkaar, helpen elkaar. Later overheerst de drukte van alledag weer. Na een paar maanden zullen mensen zich ook niet meer zo snel voorstellen aan elkaar als nieuwe buur.

Selectie op motivatie leidt tot grotere inzet binnen woongemeenschap: Uit dit onderzoek komt, net als bij eerder onderzoek, naar voren dat bewoners die bewust kiezen voor Gemengd Wonen gemotiveerder zijn om bij te dragen aan de woongemeenschap dan bewoners die alleen op basis van inschrijfduur geselecteerd zijn. Niet alleen bereik je zo mensen die feeling met het concept hebben en begrip hebben voor de lastige kanten die daarbij horen, maar bovenal creëert deze selectiemethode ook een gevoel van commitment. Mensen die hier bewust voor kiezen, voelen ook een grotere verantwoordelijkheid voor het functioneren ervan. Pas zoveel mogelijk wél een vorm van selectie op motivatie toe, omdat dit een basis legt onder de (bewustwording over de) bedoeling van Gemengd Wonen: het zijn van een goede buur en de bereidheid om naar vermogen bij te dragen aan een goed leefklimaat. Kijk daarbij of en hoe selectiemethodes nog inclusiever gemaakt kunnen worden.

Loslaten motivatie-toets zorgt voor meer diversiteit, maar kan tegelijk leiden tot minder draagkracht community: Toewijzing puur op inschrijftijd levert daarentegen een huurdersprofiel op dat een betere afspiegeling is van de huurderspopulatie in Utrecht en dat kan een belangrijk doel zijn. Omdat zo minder selectie vooraf (door mensen zelf en door de toelatingscommissie) plaatsvindt, kan dit er in de praktijk toe leiden dat een deel van de reguliere huurders ook in meer of mindere mate ondersteuning nodig heeft, of met taalbarrières zit of om andere redenen niet altijd kan bijdragen aan de woongemeenschap of niet weet hoe dat zou kunnen. Om het concept dan alsnog te

laten leven, nabuurschap te creëren, de woonvereniging te bemensen en complex-brede activiteiten van de grond te krijgen, zal intensiever sociaal beheer en community building nodig zijn.

Experiment voorrang vitale beroepen onvoldoende uit de verf gekomen: Met de gemeente Utrecht was een experiment opgezet om mensen met een vitaal beroep (onderwijs, zorg, hulpdiensten) met voorrang een woning in De Generaal aan te bieden. Binnen de geldende regelgeving konden echter maximaal 10 woningen aan mensen met een dergelijk beroep worden verhuurd. Bijna honderd aanvragers voldeden niet aan de vereiste woon-, inkomens- of beroepsvoorwaarden. Zet in overleg met de gemeente het experiment van voorrang bewoners met vitale beroepen voort onder andere voorwaarden en met meer beroepen, waaronder sociaal werkers en GGZ-agogen.

Tijdelijk wonen begeleide bewoners nadelig voor gemeenschapsvorming: Druk op de sociale samenhang ontstaat ook door het feit dat voor een deel van de begeleide bewoners het wonen in De Schipper tijdelijk is. Als deze mensen, die veelal gespikkeld tussen de andere bewoners wonen, zonder begeleiding kunnen moeten ze vertrekken. Dit belemmert (het investeren in) contact en leidt tot minder verbinding. Beperk het werken met tijdelijke wooncontracten, zeker bij mensen met een grote behoefte aan een vaste woonplek en binnen een complex waar anderen wel een vast huurcontract hebben.

BOUWSTEEN 2 ONTWERP

Bouwsteen 2 richt zich op de fysiek-ruimtelijke aspecten van de wooncomplexen en dan met name op de invloed van het gebouw en de openbare ruimte op ontmoeting en gemeenschapsvorming. Hoe ervaren de bewoners het gebouwoontwerp, de indeling en de ontsluiting? Waar komen bewoners elkaar vooral tegen? Maken ze gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes? En hoe is de interactie en de binding met de wijk?

De Generaal bestaat uit verschillende bouwdelen met steeds een andere indeling, die samen met andere bouwblokken gesitueerd zijn om een centrale binnenhof. De Generaal heeft wat meer verschillende en ook grotere (en duurder) woningtypen dan De Schipper, zoals driekamerwoningen. De woningen zijn ontsloten met galerijen aan de buitenkant. De woningen beschikken over een tuintje, een balkon of een zitplek op de leefgalerij.

De Schipper is een gesloten, uniformer blok, met vooral tweekamerwoningen en kleine studio's. De woningen zijn inpandig ontsloten met een smalle gang. De Schipper had vanaf het begin een gezamenlijke huiskamer, die altijd toegankelijk is voor bewoners. Ook op het Lister-kantoor ontmoeten (begeleide) bewoners elkaar.

Gebouw algemeen

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- De meeste bewoners zijn zeer te spreken over het gebouw.
- Vooral gewaardeerd wordt het feit dat het nieuwbouw is, dat de woningen goed geïsoleerd zijn (al is niet iedereen het met dat laatste eens) en dat de ligging gunstig is.
- Wel zouden bewoners graag wat meer informele ontmoetingsplekken in en rondom het gebouw willen hebben.

“Het wonen op De Generaal voelt als de jackpot, als je kijkt naar locatie, nieuwbouw enzovoort” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Er zijn eigenlijk, behalve de binnentuin, geen plekken waar je... ja, je zou natuurlijk op de gang kunnen gaan staan, maar er zijn geen gemeenschappelijke bankjes of zo.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Alle verdiepingen, al die liften en trappenhuisen, zeg maar, dat ziet er allemaal hetzelfde uit. En er staat niks, er staat geen plant, er staat geen bankje, er is helemaal niks.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Ik zou denk wat kleinschaliger willen wonen, zodat je wat intensiever en intiemer contact hebt. Dat je ook in die zin een betere bijdrage kan leveren. En dus ook wat een hechtere band creëert. Want ja, hoe grootschaliger het wordt natuurlijk, hoe losser de relatie. En het is dan ook makkelijker voor iemand om zich af te zonderen in het grote geheel.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Ontsluiting woningen en spreiding bewoners door het gebouw

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Interactie lijkt zich met name per verdieping te organiseren. Opvallend veel bewoners vertellen dat ze vooral of uitsluitend contact met hun directe burens hebben en beduidend minder met boven- en/of benedenburen.

Resultaten De Generaal:

- Op De Generaal wonen alle begeleide bewoners gespikkeld door het gebouw. Dit maakt het verschil tussen begeleid en onbegeleid minder voelbaar en bevordert het onderlinge contact.
- De leefgalerijen van De Generaal worden als minder anoniem en ongezellig ervaren dan de gangen van De Schipper. Bewoners krijgen door de aanwezigheid van ramen wat meer mee van elkaar en blijven er ook wat eerder hangen voor een praatje.
- Meerdere bewoners zeggen dat ze bijvoorbeeld met een stoeltje op de galerij gaan zitten en zo wat aanspraak hebben.

Resultaten De Schipper:

- Op De Schipper wonen op de bovenste verdieping alleen begeleide bewoners. Zowel begeleide als onbegeleide bewoners zeggen dat het clusteren van begeleide bewoners het contact met overige burens vermoeilijkt. Onbegeleide bewoners geven aan meer contact te hebben met de begeleide bewoners die gespikkeld door het pand wonen. En de geclusterde begeleide bewoners vertellen vooral contact met elkaar te onderhouden en veel minder met bewoners van andere verdiepingen.
- Toch waarderen de begeleide bewoners van de geclusterde verdieping het ook juist om een eigen plek te hebben. Dit maakt het wat kleinschaliger en vertrouwder en er is wellicht meer begrip voor elkaars situatie. Hierdoor ontstaat een veilige, kleinere gemeenschap binnen de gemeenschap.

“Kijk, ik woon dus precies in het midden en ik heb een beetje een buitenplekje op de galerij. Dus als ik daar zit, dan kom ik wel mensen tegen die langs lopen.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Het ligt ook aan de lay-out van dit gebouw. Soms heb je zo’n galerij en dan heb je bijvoorbeeld een keukenraam en als je dan langsloopt dan kun je ook zien of mensen thuis zijn en kun je even naar elkaar zwaaien. Dat heb je hier totaal niet, omdat die gang gewoon heel anoniem is en donker. Dus ik zou niet weten wat er bij iedereen hier, of er leven aan de gang is, zeg maar. Dat kun je niet zien.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Ik woon in een gebouw waar toevallig ook begeleide mensen bovenin wonen. Het is meer alsof het twee gebouwen in één gebouw zijn.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Ik woon op de vijfde verdieping, alleen met andere Lister-bewoners. Het heeft een andere setting. Er kunnen weleens dingen gebeuren. Maar ik denk dat ik het wel fijn vind. Gezichten herken je makkelijker, dan weet je precies met wie je rekening moet houden en met wie niet, dus ik zie het wel als een voordeel. Ondanks dat je minder makkelijk contact maakt is het wel fijn.” (begeleide bewoner De Schipper)

Waar komen bewoners elkaar tegen?

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Als ontmoetingsplek wordt het vaakst de liften genoemd. Bewoners die door de ligging van hun woning geen gebruik van een lift of trappenhuis maken, geven aan daardoor minder mensen tegen het lijf te lopen.
- Ook de entree, de galerijen, de trappenhuisen, de fietsenstalling en de openbare ruimte rondom het gebouw zijn plekken waar bewoners elkaar regelmatig tegenkomen.

“Ik heb haar in de lift ontmoet. Daarna is ze ook een keer bij mij op de koffie geweest. Dus die band hebben we nu ook wel.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

Gemeenschappelijke ruimte

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Veel bewoners waarderen de aanwezigheid van een gemeenschappelijke huiskamer.
- Mensen missen wel vaak een aanleiding of ervaren een drempel om er naartoe te gaan.

Resultaten De Generaal:

- De huiskamer is hier pas later in het traject geopend. Bewoners staan er over het algemeen nieuwsgierig en positief tegenover, maar komen er (ten tijde van het onderzoek) nog nauwelijks.
- Omdat bewoners, op de bestuursleden na, geen sleutelcode hebben, is de huiskamer niet vrij toegankelijk. Er gewoon even gaan zitten behoort daarom niet tot de mogelijkheden. Bezoek moet aanbellen, een afspraak maken of op een georganiseerde activiteit afkomen.
- De ruimte lijkt nog vooral gezien te worden als de plek om met de community coach of de allround beheerder te spreken.

Resultaten De Schipper:

- Meerdere bewoners zeggen wel eens spontaan binnen te lopen voor een koffie of een gesprek, of er voor georganiseerde activiteiten te komen.
- Anderen vertellen het jammer te vinden dat er niet wat meer gebeurt daar. Ze zouden willen dat het meer vanzelfsprekend is om er zomaar even te gaan zitten.
- Tenslotte geven bewoners ook aan om, ondanks hun aanvankelijke goede bedoelingen, weinig tijd of gelegenheid te vinden om er naar toe te gaan.

“Die gemeenschappelijke ruimte is denk ik al wel een mooi begin. Maar dan nog wel kijken van hoe kunnen we die toch beter inzetten? Maar ook, hoe trek je mensen er naartoe?” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Ik wil heel graag in die gemeenschappelijke ruimte zitten of daar dingen organiseren. Of hopen dat daar wat op gang komt, zeg maar.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Alleen in de gemeenschappelijke ruimte doe ik sociale dingen. Ik ga niet zomaar ergens aanbellen, daar moet je die mensen langer voor kennen of persoonlijk voor kennen.” (begeleide bewoner De Schipper)

Binnentuin / groenstrook

Resultaten De Generaal:

- Ten tijde van de interviews was de binnentuin van De Generaal nog in aanbouw, maar vlak voor oplevering. Bewoners keken erg uit naar de opening.
- Meermaals werd de hoop geuit dat er iets van een sporttoestel zou komen, of een plek om samen te kunnen barbecueën.

Resultaten De Schipper:

- De Schipper heeft geen eigen (binnen)tuin, maar ten tijde van de interviews stond de aanleg van een met de omliggende gebouwen gedeelde groenstrook in de planning.
- Bewoners mochten meepraten over de inrichting, maar waren teleurgesteld dat de strook vooral voor kinderen ontworpen leek te worden, terwijl er in De Schipper voornamelijk jongvolwassenen wonen. Naast dat ze vreesden er op deze manier zelf weinig aan te hebben, maakten ze zich ook zorgen over de geluidsoverlast die dit zou kunnen opleveren.

“Ik ben heel benieuwd of je je dan inderdaad je geroepen voelt om in die binnentuin te gaan zitten, als die klaar is. Ik denk wel dat het kan helpen bij het burenccontact.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Toen dacht ik, maar je zet hier allemaal complexen neer voor starters. En wat doe je vervolgens met de groenstrook? Allemaal dingen voor kindertjes. Desondanks heb ik wel ook nog hoop dat het toch iets gaat opleveren, die tuin.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Conclusies en aanbevelingen

Bewoners tevreden met kwaliteit van gebouw en eigen woning: Het gevoel overheerst dat ze veel geluk hebben gehad met een niet te grootschalig en architectonisch aantrekkelijk nieuwbouwcomplex midden in de stad.

Veel bewoners missen ontmoetingsplekken in en rondom het gebouw: ‘Verkeersruimten’ (gangen, galerijen, portalen, trappenhuizen) worden over het algemeen als steriel, kaal en ongezellig ervaren. Dit zijn, meer nog dan een gezamenlijke huiskamer, de plekken waar bewoners elkaar spontaan tegenkomen. Zorg juist in de drempelzones (de ruimte tussen straat en eigen voordeur) voor aantrekkelijke, sfeervolle sta- of zitplekken, die uitnodigen om te blijven hangen voor een praatje. Maak stoepen, entrees, gangen en trappenhuizen onderdeel van het wonen.

Groot verschil in waardering en gebruik van huiskamers beide wooncomplexen: Bij De Schipper staat de huiskamer altijd open en is voor iedereen vrij toegankelijk. Daarnaast bevindt deze zich meer onder in het gebouw, is daarmee beter zichtbaar en bereikbaar. Bovendien was de huiskamer vanaf het begin beschikbaar. Zowel de woonvereniging als de zorgorganisatie organiseren hier activiteiten. De Generaal kreeg pas veel later de beschikking over een gemeenschappelijke huiskamer. Deze zat tijdens de onderzoeksperiode daardoor nog niet ‘in het systeem’ van de bewoners. Bovendien kan de huiskamer alleen op afspraak gereserveerd worden. Momenteel wordt het appartement vooral door de community coach, allround beheerder en woonvereniging gebruikt en nauwelijks door de overige bewoners. Zorg ervoor dat de gemeenschappelijke ruimte vanaf het begin geïntegreerd is in het concept, zodat bewoners er meteen bekend en vertrouwd mee worden. Bedenk indien mogelijk een manier om de ruimte, zeker tot een bepaald tijdstip zoals tien uur ‘s avonds, openbaar toegankelijk te houden.

Verskil in verbinding met omgeving: Bij De Schipper is er een fijne connectie met de buurt. Bewoners waarderen de sfeer in de wijk, de aanwezige voorzieningen en de nabijheid tot het Centraal Station en de binnenstad. Rondom De Generaal is de wijk nog in ontwikkeling. Bewoners stellen de gunstige ligging binnen Utrecht op prijs, maar missen nog een buurtgevoel.

Effecten van clustering op sociale verbinding: Met het oog op de kans op spontane ontmoeting, het ontstaan van een gevoel van naoberschap en wederkerigheid is het aan te raden om begeleide en onbegeleide bewoners zoveel mogelijk te mengen over de verdiepingen. Meermaals wordt door bewoners benadrukt dat burenccontact vooral per verdieping plaatsvindt. In sommige gevallen, zeker bij bewoners met een zwaardere problematiek, kan het clusteren echter ook voordelen hebben. Bij De Schipper woont een deel van de begeleide bewoners geclusterd en krijgt vanuit een Wlz-indicatie (Wet langdurige zorg) 24-uurs begeleiding vanuit de zorgorganisatie. Dat heeft duidelijke voordelen voor de financierbaarheid, nabijheid en beschikbaarheid van de begeleiding en biedt de mogelijkheid om bewoners die gebaat zijn bij intensievere begeleiding en een duidelijke, beschermde setting, toch kwalitatief hoogwaardig, in een gewone buurt met een sociaal concept te huisvesten. Deze aparte voorziening binnen een woongemeenschap zet wel druk op de verbindingen met andere bewoners in het complex.



galerij-ontsluiting bij De Generaal



besloten gangen bij De Schipper



gemeenschappelijke ruimte De Generaal



gemeenschappelijke ruimte De Schipper



binnentuin De Generaal



groenstrook (in aanbouw) De Schipper

BOUWSTEEN 3 BEHEER EN SAMENWERKING

In dit hoofdstuk beschrijven we de ervaringen van bewoners op het gebied van beheer, communicatie, voorlichting en samenwerking. Besproken wordt hoe tevreden bewoners zijn over de informatievoorziening, hoe bekend en toegankelijk ze de allround beheerder en de community coach vinden en hoe ze tegen overlast en veiligheid aankijken. Verder komt aan bod in hoeverre bewoners zich ondersteund voelen in het wonen in een woongemeenschap. NB: Vanwege ziekte en uitval was er lange tijd nauwelijks allround beheer beschikbaar voor beide complexen.

Kennis over Gemengd Wonen en bijzondere doelgroepen

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Veel begeleide bewoners zeggen niet te zijn voorgelicht (door Woonin of de zorgorganisaties) over Gemengd Wonen en wat dat van ze vraagt.
- Vanuit de zorgorganisaties is geen of te weinig voorlichting gegeven aan onbegeleide bewoners over wat ze kunnen verwachten wat betreft mogelijk gedrag van hun medebewoners en hoe daarmee om te gaan. Veel onbegeleide bewoners zouden graag meer ondersteund worden in de omgang met onbegrepen gedrag.

Resultaten De Generaal:

- Een groot deel van de bewoners weet niet wat Gemengd Wonen is en zegt weinig of geen informatie gekregen te hebben over het concept.
- De onbegeleide bewoners die bij de start (oplevering en sleuteloverdracht) aanwezig waren, zijn wel voorgelicht en waardeerden dit ook, maar de bewoners die later zijn gekomen misten deze voorlichting.

Resultaten De Schipper:

- De onbegeleide bewoners weten over het algemeen goed wat Gemengd Wonen inhoudt. Ze zijn hierop ook geselecteerd. Onbegeleide bewoners die later zijn gekomen hebben minder voorlichting gehad.
- Het kantoor van Lister op locatie, waar (ook reguliere) bewoners terecht kunnen bij ingewikkelde kwesties of incidenten of met vragen, ook in de avonden en het weekend, wordt erg gewaardeerd.
- Wel wordt aangegeven dat wat meer bekendheid van de Lister-medewerkers bij de onbegeleide bewoners zou kunnen helpen in de communicatie.

“Vanaf het begin was duidelijk van, er komen mensen met een beperking, er komen mensen die het wat lastiger vinden. En er is een bijeenkomst door Woonin gehouden, die was heel fijn.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Dus het is echt helemaal niet uitgelegd toen. Nee, ik persoonlijk heb geen gesprek gehad. Ik weet niet hoe dat bij andere bewoners is gegaan. Misschien omdat ik dus pas later een contract heb getekend en zo. Maar ik heb gewoon mijn sleutels opgehaald hier bij Woonin. En that's it.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Ten eerste wist ik niet dat dit Gemengd Wonen was. Ik kwam hier gewoon in aanmerking en zei al gauw ja is prima.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Als er nu wat is dan loop ik gewoon naar boven en dan bel ik even aan [bij Lister]. Dat vind ik vaak de weg van de minste weerstand. In die zin is het wel gewoon fijn dat er altijd iemand aanwezig is die het of kan overnemen of erbij kan assisteren [bij vragen, incidenten of miscommunicatie].” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Bekendheid/bereikbaarheid allround beheerder en community coach

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- De meeste gesproken bewoners lijken de allround beheerder niet te kennen. Het is voor hen ook niet duidelijk hoe haar te bereiken. In De Generaal is de bekendheid van de community coach groter dan in De Schipper.
- Er is behoefte aan een lijstje met telefoonnummers, van bijvoorbeeld de allround beheerder, de community coach en de woonconsulent, maar ook de contactpersonen van de betrokken zorgorganisaties, zodat bewoners weten bij wie ze met welke vragen terecht kunnen.

Resultaten De Generaal:

- De meeste bewoners kennen de community coach en zijn erg positief over haar.
- Voor veel bewoners is het verschil tussen allround beheerder en community coach onduidelijk. Bewoners kloppen met klachten over burens en overlast ook bij de community coach aan.
- Sommige bewoners geven aan dat ze weinig resultaat terugzien van zaken die ze signaleren en melden aan Woonin, zoals volle prullenbakken of rotzooi op de galerijen.

Resultaten De Schipper:

- Naast de allround beheerder is ook de community coach over het algemeen niet bekend bij bewoners. Er is inmiddels geen community coach meer aanwezig op De Schipper. Bewoners geven aan dat wel te missen.

“De allround beheerder? Nee, misschien wel eens gezien, maar niet persoonlijk. Ik heb die naam wel eens op de wandelgangen gehoord, maar ik kan er geen gezicht bij koppelen hoor.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Ik heb haar wel eens gesproken via de telefoon. Kijk, ik denk dat het heel belangrijk is dat zo iemand echt op de plek aanwezig is. En naar mijn mening zou dat wat beter kunnen.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Het contact met de community coach is prettig. Ze doet haar werk goed. Zoals mensen bij elkaar krijgen, samen koken, e-mails sturen.” (begeleide bewoner De Generaal)

“De community coach heeft wel een beetje geprobeerd meer die verbinding te leggen, maar ik denk niet dat dat heel erg gelukt is. Deels omdat hij heel weinig uren had in de week, dus er kon ook niet zo heel veel.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Overlast en sociale veiligheid

Resultaten De Generaal:

- Een deel van de bewoners ervaart weleens overlast. Dat varieert van lawaai, geur, rook (van sigaretten of vuurkorven) tot intimidatie. Ook ervaren ze hinder van troep op de galerijen, zoals vuilnis en meubels.
- Enkele begeleide bewoners voelden zich beschuldigd van overlast terwijl ze dat niet veroorzaakten.
- Elkaar aanspreken op overlast gebeurt wel als mensen elkaar kennen (vaak op dezelfde verdieping), maar is lastiger als dat niet zo is (zoals bij onder- en bovenburen).
- Over het algemeen voelen bewoners zich veilig. Wel had de lange afwezigheid van een beheerder of andere contactpersoon invloed op het gevoel van veiligheid.

Resultaten De Schipper:

- Een klein deel van de bewoners ervaart weleens overlast, maar de meerderheid geeft aan weinig tot geen overlast te ervaren.
- Over het algemeen zijn er weinig klachten over rotzooi.
- Bewoners durven het over het algemeen bij hun burens aan te geven als iets hen stoort, als ze het ergens niet mee eens zijn of als ze ergens last van hebben.
- Bij een aantal Lister-bewoners verloopt dit aanspreken moeizamer. Meerdere bewoners geven aan hierin wat meer actie en ondersteuning van de zorgorganisatie te verwachten.
- De meeste bewoners voelen zich veilig in De Schipper.

“Nou ja, er is wel overlast, maar niet heel veel meer... tenminste, ik ervaar dat niet als meer dan ergens anders waar ik heb gewoond. En ik denk dat dat in alle complexen wel fout kan gaan, niet alleen in dit geval. Je woont met heel veel mensen, dus er gebeurt altijd wel iets.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“We hebben heel lang geen contactpersoon gehad. Ik voel me daardoor niet altijd even veilig.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“We zijn in principe vriendelijk en warm in contact met iedereen. En als er iets specifiek is, dan bespreken we dat met diegene. Conflicten heb je gewoon nou eenmaal, af en toe. Ja, je kan natuurlijk wegstijgen en de deur op slot doen, maar zo ben ik niet. Dan ga je het conflict aan en dan los je het met elkaar op.” (begeleide bewoner de Schipper)

Begeleiding op burenccontact bij Gemengd Wonen

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- In beide complexen lijkt er in de begeleiding beperkt aandacht te zijn voor de kansen die Gemengd Wonen biedt voor de begeleide bewoners.
- In de begeleidingsplannen is het opbouwen van een sociaal netwerk opgenomen, maar niet specifiek burenccontact. Voor veel begeleide bewoners is de rol van buur nieuw, maar ze worden hier nauwelijks op begeleid. Als de eigen rol als buur wordt aangekaart is dat vaak pas als er wrijvingen zijn in het contact met medebewoners, niet in preventieve zin.
- Regelmatig komt terug dat bewoners behoefte hebben aan een vorm van kennisgeving of -making als er nieuwe mensen in het pand komen wonen of werken.

“Nee, met de begeleiding heb ik het niet over het contact met burenen. Meer over mezelf. Hoe het gaat.” (begeleide bewoner De Schipper).

“Ik had verwacht dat Lister wat meer op de voorgrond zou zijn. Soms een stukje communicatie misschien. Een voorstelronde van collega’s die er komen werken, dat soort kleine dingetjes. Ik denk dat het daar al mee begint.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Ik denk dat het wel fijn is om te weten dat er nieuwe mensen zijn. Dat ze weten waar ze terecht kunnen. Dat je een praatje kan maken. Dat je daar proactief iets mee kan doen in plaats van reactief. Dat er iets meer de mogelijkheid voor hen zou zijn, om verwelkomd te worden in de woongemeenschap.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Conclusies en aanbevelingen

Er is gewerkt vanuit een **duidelijke visie op een beheer- en samenwerkingsstructuur**, met een allround beheerder van Woonin als aanspreekpunt en de inzet van community coaches en individuele begeleiders vanuit de zorgorganisaties. De community coach die werkte in De Schipper had (te) weinig uren voor de taakinvulling en was de paar beschikbare uren vooral kwijt aan contact met beheerder en woonvereniging. Voor veel bewoners was hij onbekend. Bij De Generaal kende vrijwel iedereen de community coach. Zorg voor voldoende uren zodat daadwerkelijk samen met bewoners aan gemeenschapsvorming kan worden gewerkt. Community ondersteuning hoeft niet blijvend te zijn, maar moet wel zo lang als nodig is geboden worden.

De voorbereiding op Gemengd Wonen van begeleide bewoners door de zorgorganisaties verdient meer aandacht. De voorlichting aan de onbegeleide bewoners is in principe op orde. Voorafgaande aan de start van de woonprojecten is uitleg gegeven tijdens bewonersbijeenkomsten, door de meeste bewoners als prettig en informatief ervaren. Bewoners die daarna zijn komen wonen lijken echter nauwelijks voorlichting te hebben gehad.

Waarborg zoveel mogelijk de continuïteit in de aanspreekfuncties en maak duidelijk waar bewoners terecht kunnen. Bij personeelwisselingen gaan contacten verloren, moet vertrouwen weer worden opgebouwd en verdwijnt kennis. In Gemengd Wonen-projecten heeft dat al snel behoorlijke impact, vooral ook op de bewoners. Van bewoners wordt gevraagd actiever dan gemiddeld bij hun burenen en woonomgeving betrokken te zijn. Dat leidt tot vragen en ideeën die bewoners moeten kunnen bespreken met professionals die bekend en benaderbaar zijn en werken naar het gedachtegoed van Gemengd Wonen. Zorg bovendien voor grondige inwerking (op visie, begrip van concept, manier van samenwerken) van vervangers of opvolgers.

De voordelen van een hecht, op elkaar ingespeeld team dat gebruikt maakt van de kracht van een community lijken nog niet volledig benut te worden. Uitgangspunt van begeleiden in Gemengd Wonen is dat je nooit alleen individuele bewoners begeleidt, maar ook oog hebt voor ‘begeleiding’ van de community als geheel: ‘Het hele woonproject is je cliënt.’ In de praktijk komt dat niet altijd voldoende uit de verf, ook niet in deze projecten. Onbekendheid van het zorgteam met manieren om dat te doen en onbekendheid van het team bij bewoners spelen daarbij een rol.

Onderling overleg tussen de betrokken professionals kan versterkt worden, ook dat tussen de medewerkers van verschillende zorgorganisaties binnen één project (zoals bij De Generaal). Hetzelfde geldt voor de afstemming tussen de zorgorganisaties en de woonvereniging. Daarbij moet er aandacht zijn voor de omgang met zowel overlast en conflicten als het bevorderen van het thuisvoelen en de verbinding tussen bewoners.

BOUWSTEEN 4 DE WOONGEMEENSCHAP

De laatste bouwsteen, het functioneren van de woongemeenschap, kan (deels) beschouwd worden als een resultante van de overige drie bouwstenen. Het hoofdstuk gaat in op het ervaren gemeenschapsgevoel, de onderlinge omgang van bewoners en de aard en intensiteit van het contact. Ook wordt er gekeken naar het thuisgevoel en de ruimte die bewoners ervaren om problemen en conflicten met elkaar te bespreken en op te pakken. Daarna wordt de motivatie van bewoners om zich in te zetten voor de community en mee te doen aan activiteiten belicht. Het hoofdstuk eindigt met een cijfer dat geïnterviewde bewoners hun woonervaring gaven.

De community in het algemeen

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Veel bewoners waarderen het woonconcept, maar vinden dat het gemeenschapsgevoel nog wel wat meer uit de verf mag komen.
- Meerdere bewoners zoeken de oorzaak daarvoor ook bij zichzelf en merken dat ze in de praktijk minder aan burenccontact toekomen dan ze eigenlijk zouden willen.

Resultaten De Generaal:

- Meerdere bewoners geven aan nog niet echt het gevoel van een gemeenschap of community te ervaren.
- Bij bewoners die actief zijn is er geregeld sprake van teleurstelling, omdat het gemeenschapsgevoel moeizaam van de grond komt.

Resultaten De Schipper:

- De meeste bewoners ervaren een prettige woongemeenschap waarin mensen naar elkaar omzien en voor elkaar klaar staan.

“Het concept is goed en het staat ook goed. Als ik naar mezelf kijk vind ik dat ik meer betrokken kan zijn, bijvoorbeeld bij een activiteit. Ik merk dat het naast mijn fulltimebaan en eigen leven veel is om erbij te doen en ik dan andere prioriteiten heb.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Het idee is dus dat het een community-gebeuren is, dat vind ik ook fijn. Ik vind het ook wel bij mij passen. Volgens mij pas ik hier wel tussen. En ik hoop ook wel wat meer bij te kunnen dragen in de toekomst. Daar word ik zelf ook echt wel blij van.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“De Schipper is eigenlijk een heel zorgzame familie. Een grote familie van 30 tot 60 bewoners.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Ik zie wel de warmte die hier wordt gegeven aan anderen. Ik denk dat het leefbaar is. Ik denk dat het sociaal is. Ik denk dat het echt een samenzijn gevoel creëert.” (begeleide bewoner De Schipper)

Elkaar kennen en burenccontact

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Veel bewoners zeggen het onderling contact te waarderen. Wel ervaren ze dat dit contact over het algemeen vrij oppervlakkig blijft.
- Een deel van de bewoners vindt dat oppervlakkige contact in orde en passend bij de eigen behoefte. Een ander deel zou meer contact wenselijk vinden, maar heeft er begrip voor dat dat voor een deel van de bewoners niet hoeft. Sommige van hen zijn alsnog tevreden met het lichte contact dat er wél is. Maar een aanzienlijke groep mensen had meer van het onderlinge contact verwacht en is hier duidelijk teleurgesteld over.
- Opvallend is dat meerdere bewoners aangeven dat er in het begin meer spontaan contact was, maar dat de energie daarvoor in de loop van de tijd een beetje minder werd en meer naar andere zaken ging.
- Bij De Generaal heerst, afgaande op het onderzoek, minder een gemeenschapsgevoel dan bij De Schipper.

“Het eerste jaar was iedereen nog heel nieuwsgierig. En dan had je ook altijd hetzelfde praatje, een beetje van, hoe ver ben je met dit enzo. Op een gegeven moment merk ik ook wel weer dat iedereen gewoon zijn eigen leven leeft. En dat het alleen nog hoi en doe en fijne dag is.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Ik zoek het meer in de kleine dingen als elkaar wel gewoon hallo zeggen. Dan zit het gewoon in die aanwezigheid van andere mensen, het idee dat je ergens bij hoort.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Eigenlijk had ik verwacht dat er iets meer echt contact zou zijn. Maar je ziet relatief weinig mensen. Met iedereen in het gebouw heb ik weleens een gesprekje gemaakt, maar beetje koetjes-kalfjes.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Ik denk wel dat als ik kijk naar hoeveel mensen ik in dit gebouw ken, dat dat best heel veel is. Ik weet wie er allemaal op mijn verdieping wonen. Het is niet dat ik structureel iets met ze doe of zo, maar ik weet wel wie in welk huis woont. En het is leuk als je elkaar even ziet.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Contact tussen begeleide en onbegeleide bewoners

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Bij beide projecten horen we terug dat het contact of de communicatie tussen begeleide bewoners en onbegeleide bewoners in de praktijk soms moeizaam loopt. Dit ligt vaak meer aan onbegrip of ongemak dan aan onwelwillendheid. Hier beter op voorlichten en begeleiden zou al veel kunnen helpen.
- Bij de Schipper-gemeenschap lijkt er tussen begeleide bewoners onderling en tussen onbegeleide bewoners onderling meer cohesie te zijn dan bij De Generaal, maar de afstand tussen beide groepen lijkt juist groter.
- Verschillende respondenten vertellen dat ze zich bewust zijn van het feit dat er, vanwege hun positie als begeleide bewoner, misschien anders op hen gereageerd zal worden. Vanwege deze angst voor stigmatisering houden ze zich ofwel extra gedeisd, of gaan ze juist hard hun best doen om te bewijzen dat ze het ‘waard’ zijn.
- Bij verschillende onbegeleide bewoners is het besef gegroeid dat ook weerbarstig contact of minder soepel lopende communicatie al iets kan betekenen voor iemand met minder sociale vaardigheden, minder psychische stabiliteit of een kleiner netwerk.

“Als je ze niet zelf probeert aan te spreken is er ook een soort stigmatisering. Dat er een soort taboe over je heen hangt. Daar hou ik niet van, daarom ga ik altijd alles doen om dat weg te houden. Het gesprek aangaan is de grootste drempel, maar als je eenmaal met ze praat dan praten ze terug. En dan ga je echt wat voor ze betekenen. Dat heb ik gemerkt de afgelopen anderhalf jaar.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Mensen houden afstand van mij. Als ik in de lift ben, dan komen zij niet binnen. Dan denk ik, ben ik een monster? Ik zou willen, gewoon vriendelijk zijn en groeten en niet bang voor me zijn.” (begeleide bewoner De Generaal)

“Wij zijn wel iets terughoudender. Je wilt gewoon ook niet tot last zijn.” (begeleide bewoner De Generaal)

“Ik weet dat er mensen zijn, maar ik weet niet wie het zijn. Dat is ook niet relevant. Iedereen is hetzelfde, behandel iedereen hetzelfde! Wat nou je achtergrond is, interesseert me geen reet.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Zeker het feit dat iemand met mij wil praten is vanuit mijn verleden al een enorme opluchting. Daar voel ik me al tien keer beter door.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Sowieso is het gewoon fijn om ergens te zijn, om onder de mensen te zijn en gewoon iets te doen. Want dat is gewoon heel goed voor je herstel. Je hoeft niet meteen heel actief te zijn, heel gezellig te doen, maar er toch iets aan te hebben. Kleine dingen kunnen al... ja.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Ik denk dat wij ook wel een soort neiging hebben om mensen er bij te willen betrekken. Terwijl het voor hen misschien best oké is dat ze daar gewoon staan en kijken. Ik vind dat dan bijna een beetje ongemakkelijk, terwijl het voor diegene zelf misschien prima is.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Sfeer en thuisgevoel

Resultaten De Schipper & De Generaal

- De meeste respondenten vinden dat bewoners respectvol en vriendelijk met elkaar omgaan. In beide complexen voelt het overgrote deel van de bewoners zich behoorlijk of erg thuis.
- De rust, de mogelijkheid te kunnen blijven en het fijne burenccontact zijn hierin belangrijke factoren.

“Ja, ik voel me wel thuis. Nogmaals het is een nieuwe gemeenschap, iedereen moet elkaar leren wennen. En elkaar leren kennen. Maar iedereen heeft een druk leven, dus dat heeft even tijd nodig.” (begeleide bewoner De Generaal)

“Het idee dat er iemand een beetje meekijkt, dat voelt wel goed. Dat je niet helemaal alleen bent, maar dat je ook een fijne buur naast je hebt.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Ik voel me thuis omdat het mijn eigen plek is. Als je vaak met anderen in huis bent dan heb je nooit rust. Ik denk dat dat wel erg belangrijk is nu, rust op een eigen plek.” (begeleide bewoner De Schipper)

“Het had even nodig, maar na een half jaar of zo, kwam het besef als ik binnenkwam, dat dat gewoon mijn huis was. ‘Ik ben weer thuis’, toen ik dat voor het eerst tegen mezelf zei: ooh ja! Ik ben in mijn jeugd gewend geweest om van hot naar her te gaan. Dan woonde ik daar, dan woonde ik weer daar, dus ik had nooit echt een thuis. Toen kwam ik hier en dat was voor het eerst in mijn leven dat ik dacht, ik voel me ergens thuis.” (begeleide bewoner De Schipper)

Motivatie voor inzet voor de community

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- Veel bewoners geven aan dat ze eigenlijk graag meer aan de community zouden willen bijdragen dan op het moment gebeurt of haalbaar voor ze is. Het idee heerst dat meer investeren in ook meer profiteren van de community zal betekenen.
- Sommigen voelen daarin ook solidariteit naar de medebewoners toe die hier veel moeite in steken. Anderen ervaren de community juist als iets wat ze opgelegd wordt.

Resultaten De Generaal:

- Meerdere bewoners geven aan nog niet echt het gevoel van een gemeenschap of community te ervaren.
- Bij bewoners die actief zijn is er veelal sprake van teleurstelling, omdat het gemeenschapsgevoel moeizaam van de grond komt.

Resultaten De Schipper:

- De meeste bewoners ervaren een prettige woongemeenschap waarin mensen naar elkaar omzien en voor elkaar klaar staan.

“Dus het is niet dat ik per se niet wil deelnemen. Het is vergelijkbaar met je eerste schooldag, dan ben je ook wat nerveuzer. Maar ik ben het wel van plan. Mocht er een activiteit zijn, wil ik heel graag een keer meedoen. Maar dat is dus tot nu toe misgelopen. Ik heb daar niet echt een bewuste reden voor.” (begeleide bewoner De Generaal)

“Het is ook wel mijn eigen aandeel, dat ik nog niet zo veel heb aangesloten met activiteiten. Want er wordt ook echt wel gevraagd: wat zouden we zelf willen? En toch ga ik dan niet.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Om in contact te komen met mensen vind ik moeilijk voor mezelf. Voor mij levert dat teveel spanning op. Dus daar houd ik me afzijdig van eigenlijk. Misschien in de toekomst wel.” (begeleide bewoner De Generaal)

“Je moet wel zelf initiatief tonen om iets te organiseren.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

“Ik ben hier wel komen wonen met een bepaald commitment. Dus dan wil ik me daar ook wel voor inzetten. En ik ben eigenlijk ook gewoon benieuwd.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Activiteitenaanbod

Resultaten De Schipper & De Generaal

- Veel bewoners zeggen het fijn te vinden dat er dingen georganiseerd worden.
- Bij beide wooncomplexen komen in de praktijk maar weinig mensen opdagen als er een activiteit is.
- De gekozen tijdstippen (zoals onder werktijd) sluiten niet altijd goed aan op de eigen agenda's van bewoners. Er lijkt behoefte aan meer aanbod in het weekend.
- De activiteiten worden vaak genoemd als eerste kennismakingsmoment tussen bewoners, waarvanuit dan weer vervolcontact kan ontstaan.
- Laagdrempelige activiteiten in of dichtbij het pand lijken goed aan te slaan, vooral bij begeleide bewoners, ook omdat daardoor de druk om te blijven minder is.
- Daarnaast spreken veel (begeleide) bewoners een voorkeur voor (sportieve) doe-activiteiten uit, omdat de nadruk dan minder op het praten en het 'gezellig doen' ligt.
- Bij zowel De Schipper als De Generaal proberen bestuursleden van de woonvereniging inmiddels bewust niet gefrustreerd te raken over een magere opkomst, maar tevreden te zijn met de mensen die ze wel weten te bereiken en het gewoon gezellig te hebben met elkaar.

"Voetballen lijkt me wel leuk, barbecue ook. Dat iedereen wat maakt en een hapje meebrengt. Op die manier dan gewoon kletsen. Misschien met een borrel erbij. Zo iets zou ik me voorstellen." (begeleide bewoner De Generaal)

"Ik kan me voorstellen dat het voor sommigen lastig is om iedere avond eten te koken bijvoorbeeld. Dan zou je kunnen zeggen van, laten we samen gaan koken. Maar in plaats van in iemands appartement, dat je dat dan hier in de gemeenschappelijke ruimte doet." (onbegeleide bewoner De Generaal)

"In het weekend is het altijd super rustig hier. Dan zie ik vrijwel niemand. Terwijl, dan heb je juist hulp nodig met activiteiten inplannen." (begeleide bewoner De Schipper)

"Ik denk dat als er een doel is, dat dat makkelijker is. Omdat je dan, ook al ben je niet zo sociaal of dat je denkt, ik weet niet of er leuke mensen komen, dat je dan altijd nog met die activiteit gewoon je ding kan doen, je een houding kan geven." (onbegeleide bewoner De Schipper)

"We hebben ook wel de conclusie getrokken vorige keer van... Het gaat eigenlijk best wel goed. Er is alleen weinig opkomst op onze activiteiten, jammer dan." (onbegeleide bewoner, bestuurslid De Schipper)

Communicatie door en met de woonvereniging

Resultaten De Schipper & De Generaal:

- De terugkoppeling dat er absoluut animo voor activiteiten is, maar alsnog weinig gehoor, suggereert dat een verbetering in de communicatie veel zou kunnen opleveren.
- Informatievoorziening over meerdere kanalen lijkt gewenst te zijn, waarbij het ophangen van posters het vaakst als voorkeursmedium wordt genoemd. Omdat bewoners hier herhaaldelijk langslopen, beklijft het meer dan als iets via de nieuwsbrief of app wordt medegedeeld.
- Toch trekt de brede, algemene communicatie veel mensen nog niet over de streep. Beide besturen worstelen met hoe ze bewoners beter zouden kunnen bereiken en betrekken: Wat hebben zij nodig om wel te komen? Een meer persoonlijk benadering lijkt daarbij de sleutel te kunnen zijn.
- Bewoners weten tenslotte niet goed waar en hoe ze kunnen bijdragen. Ze zouden graag meer worden meegenomen in wat voor commissies er precies zijn, wie daarin zitten en wat hun eigen inbreng zou kunnen zijn.
- Bestuursleden zeggen dat het ze best veel tijd en energie kost. Dat er weinig mensen op de activiteiten afkomen laat de werkdruk extra hoog voelen. Er is dan gevoelsmatig weinig opbrengst in verhouding tot de investering.

"Om ook die mensen die soms wat afzijdiger zijn erbij te kunnen betrekken moet je denk ik wel eerst een wat persoonlijker band opbouwen. Dan voelen ze zich meer op hun gemak om wel te komen. Want zo'n groepsapp is toch best anoniem." (bestuurslid De Schipper)

"Ons bestuur is erg gezellig. Het kost wat tijd, maar je haalt er wel iets uit voor jezelf." (bestuurslid De Schipper)

Wooncijfer

Aan het einde van elk interview vroegen we welk cijfer tussen de 1 en de 10 de geïnterviewde het wonen hier zou geven. Daarbij kwam het gemiddelde wooncijfer bij De Generaal uit op een 7,8 en bij De Schipper op een 8,2.

“Een 8. Omdat ik echt tevreden ben met hoe mijn appartement gebouwd is, dat je niet het gevoel hebt dat je zo opgehokt bent. Het is allemaal nieuw en het doet het allemaal goed. En dat het een community gebeuren is vind ik ook fijn.” (onbegeleide bewoner De Generaal)

“Een 7,5. Er kan nog iets meer groepsgevoel komen. Soms mis ik dat en dat ligt misschien ook bij mezelf. Ik denk dat als het nog iets meer een eenheid wordt, het project nog succesvoller wordt.” (onbegeleide bewoner De Schipper)

Conclusies en aanbevelingen

Prettig Wonen: Ondanks kritische noten vinden verreweg de meeste bewoners het heel prettig wonen in De Schipper en De Generaal. De meeste mensen ervaren het als een fijne woonomgeving, waar mensen elkaar groeten en waar doorgaans een positieve sfeer heerst.

Actieve woongemeenschap?: Er bestaan uiteenlopende beelden over in hoeverre de bewoners met elkaar een actieve community vormen. Iedereen verstaat iets anders onder ‘actief’ en ‘betrokken’ zijn en onder weleens iets doen of steeds het gevoel te hebben de kar te moeten trekken. Er zijn in beide projecten activiteiten en de deelname daaraan is wisselend. Maar naast activiteiten zijn er vele lichte burencontacten en ook echte vriendschappen, durven mensen elkaar meestal aan te spreken en wordt er rekening met elkaar gehouden.

Gemeenschapsgevoel mag nog groeien: De waardering voor het woonconcept is niet onder alle bewoners even groot, maar veel bewoners onderschrijven dat het fijn is je burens te kennen en dat bewoners vriendelijk met elkaar omgaan. Veel bewoners vinden dat het gemeenschapsgevoel nog wel wat meer tot zijn recht kan komen. Meerdere bewoners zoeken de oorzaak daarvoor ook bij zichzelf en merken dat ze in de praktijk minder aan burencontakt toekomen dan ze eigenlijk zouden willen. Laat samenhang en verbinding verder groeien door ondersteuning van bewoners vanuit de woonvereniging en de professionele organisaties bij laagdrempelige (doe)activiteiten. Zoek daarbij ook meer aansluiting bij (sportieve) activiteiten in de buurt.

Bewoners krijgen de ruimte, maar kunnen het niet (altijd) alleen: Bewoners krijgen de ruimte binnen De Generaal en De Schipper om in klein of groter verband activiteiten te ondernemen. Maar aan Gemengd Wonen zitten ook ingewikkelde kanten. De vragen, twijfels en soms ook frustraties die daarbij horen moeten niet onderschat worden. Zoals ook uit andere projecten blijkt, vinden bewoners het belangrijk om als het nodig is terecht te kunnen bij professionals. Animo is er zeker, bewoners krijgen het alleen niet altijd goed van de grond en zijn soms onzeker over hun aanpak. Ze hebben behoefte aan iets meer begrip van en ondersteuning bij de gemeenschapsvorming vanuit de organisaties: die taak moet niet alleen liggen bij de community coach, maar ook bij leidinggevendenden van de begeleidende teams, bij individuele begeleiders én bij de woningcorporatie.

Colofon

Opdrachtgever: Woonin, Lies Buddingh

Auteurs: Dieke van Ewijk, Aly Gruppen en Maarten Davelaar

Vormgeving en fotografie: Dieke van Ewijk

Met dank aan studenten Social Work Hogeschool Utrecht: Ghizlan Assakaali, Kaoutar Belhadi en Roos Custers

Eveneens veel dank aan de bewoners van De Schipper en De Generaal (in het bijzonder de bestuursleden van de woonverenigingen), de community coach, de allround beheerder en andere medewerkers van Woonin, Lister, Leger des Heils en Timon en de wijkadviseur van gemeente Utrecht.

©2025, Lectoraat Wonen en Welzijn, Hogeschool Utrecht