



# MEER



# GENERATIE



# WONEN



een pleidooi  
voor gemengde  
woonomgevingen

## It takes a village...

De aanleiding en relevantie van dit boek over meergeneratiewonen, geschreven door architectuurcriticus en journalist Kirsten Hannema.

## Terug van weggeweest

Meergeneratiewonen beleeft een revival. Aan de hand van een (beeld-) essay en een korte geschiedschrijving wordt het meergeneratiewonen belicht. Vervolgens wordt ingegaan op hedendaagse ontwikkelingen en de urgentie van deze vorm van samenleven. Biedt meergeneratiewonen een nieuw perspectief op de vragen van morgen?

## Meergeneratiewonen

Meergeneratiewonen kan worden teruggebracht tot drie kernkwaliteiten. Aan de hand van voorbeelden passeren factoren de revue die van belang zijn voor het succes van meergeneratiewonen.

## Catalogus

Het mengen van generaties in de woonomgeving kan overal. Op uiteenlopende locaties, in lage én hoge dichtheden. De Catalogus presenteert inspirerende projecten uit binnen- en buitenland.

## Case studies

Met ontwerpend onderzoek wordt aangetoond hoe meergeneratiewonen in de huidige praktijk kan worden toegepast. De kansen in de bestaande stad zijn onderzocht aan de hand van de naoorlogse flatwijk en de jaren zeventig 'bloemkoolwijk'. Voor de nieuwbouw is het hybride stadsblok als uitgangspunt genomen.

## Portretten

Vier persoonlijke verhalen over meergeneratiewonen in uiteenlopende sociale- en ruimtelijke contexten.

## Nawoord

Na enkele jaren onderzoek naar dit onderwerp te hebben gedaan is het tijd voor een nabeschouwing met conclusies en aanbevelingen.

5	IT TAKES A VILLAGE...
17	TERUG VAN WEGGEWEEST
43	MEERGENERATIEWONEN
103	CATALOGUS
165	CASE STUDIES
197	PORTRETTEEN



# 213 NAWOORD 221 BRONNEN 225 COLOFON



↑ clusterwonen in CODHA, Genève (CH)  
© Dreier Frenzel, beeld: Eik Frenzel

← de jongste generatie in San Riemo, München (DE)  
© Summacumfemmer / Büro Juliane Greb,  
beeld: Petter Krag



## Leeswijzer, verwijzingen

Dit boek kan op verschillende manieren worden gelezen: in één keer of in delen. Ook om dit mogelijk te maken zijn er verschillende (kruis-) verwijzingen gemaakt naar interne en externe bronnen. Naast de doorlopende tekst zijn referentie-icoonen geplaatst, in drie categorieën.



Dit is een interne verwijzing naar een ander gedeelte van het boek waar het onderwerp met meer diepgang wordt behandeld. De cijfers verwijzen naar het betreffende paginanummer.



Deze interne verwijzing wordt gemaakt als het onderwerp uit de tekst een direct verband houdt met een referentieproject uit de Catalogus. De cijfers verwijzen ook hier naar de betreffende pagina's.



Dit is een verwijzing naar een externe bron. De bronnen zijn achterin het boek opgenomen in de bronnenlijst. De cijfers corresponderen met het volgnummer in de bronnenlijst.



Generatie Z  
ook wel Digital natives



Generatie Y  
ook wel Millennials



Pragmaten  
ook wel Patatgeneratie



Generatie X  
ook wel Verloren generatie



Babyboomers  
ook wel Protestgeneratie

1950

1975

2000

2025

**Meergeneratiewonen** gebeurt wanneer huishoudens van verschillende samenstellingen en leeftijden, bewust samen leven in een woning, gebouw of buurt.

De gedachte achter meergeneratiewonen is dat elke fase van het leven eigen behoeftes kent waar een andere generatie juist mee kan helpen.

Het actief sturen op het duurzaam samenbrengen van verschillende generaties leidt tot meer **solidariteit**, betere **gezondheid én levensgeluk**.





↑ gevels regelen de privacy tussen de woningen en de collectieve binnenplaats, Copper Lane, Londen (UK)  
©Henley Halebrown Architects, beeld: Nick Kane

↓ gezamenlijke keuken tussen enkele clusterappartementen van Haus A, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH)  
©Duplex Architekten, beeld: Johannes Marburg







↑ royale ontsluiting als verblijfs- en ontmoetingsruimte,  
Kraftwerk1 Heizenholz, Zürich (CH)  
©Adrian Streich Architekten, beeld: Jürg Zimmermann



↑ buren koken de gezamenlijke maaltijd in de collectieve industriële keuken, Lange Eng, Kopenhagen (DK)  
©Dorte Mandrup, beeld: Stammers Kontor

‘Zo gewoon als het tot de Tweede Wereldoorlog was om met je familie een huis te bewonen, geldt meergeneratiewonen vandaag als iets bijzonders.’



## It takes a village...

Op zoek naar nieuwe vormen van samen wonen; een voorwoord door architectuurcriticus en journalist Kirsten Hannema.

Meergeneratiewonen, waarom zou je dat willen? Het is een vraag die architect Auguste van Oppen regelmatig gesteld werd toen hij in 2014 besloot om op een zelfbouwkavel in Amsterdam Noord een huis te bouwen. Een huis voor zichzelf, zijn vrouw en twee kinderen, samen met zijn schoonouders. Ze wonen er sinds 2018 in grote tevredenheid; het jonge gezin op de benedenverdiepingen aan de tuin, het oudere echtpaar in het bovengelegen appartement, dat – met het oog op de oude dag – volledig rolstoeltoegankelijk is ontworpen.

‘Mijn schoonvader liep al langer rond met het idee om met drie generaties samen te wonen’, vertelt Van Oppen. ‘Hij stamt uit een grote boerenfamilie en vindt het familieleven belangrijk. Ik stond ervoor open, zag de praktische voordelen voor kinderen, ouders, mijn partner en mijzelf – samen koken, oppassen – en vooral de verbondenheid die in de huidige, verstedelijkte samenleving op de achtergrond is geraakt.



↑ Diébédo Francis Kéré in Serpentine Pavilion in 2017  
©beeld: Gili Merin

Daarbij heeft mijn schoonvader, toen zijn eigen vader dik in de negentig was en hulpbehoevend werd, ervaren hoe onhandig het is als je op 2,5 uur rijden van elkaar woont. De zorg legt dan een enorm beslag op je leven. Sowieso kan het, naast dankbaar, ook best belastend zijn om zware zorg voor iemand te dragen. Dat besef kreeg ik toen de 86-jarige moeder van mijn schoonmoeder een tijdje bij ons in huis verbleef, om te herstellen na een operatie.'

6 Zo gewoon als het tot de Tweede Wereldoorlog was om met (een deel van) je familie een huis te bewonen, geldt meergeneratiewonen vandaag als iets bijzonders. Dat kennissen zich over zijn keuze verbaasden, ziet Van Oppen deels als een

reactie op de advertenties voor nieuwbouwprojecten die we in dagbladen zien. Het zijn projecten die ofwel op senioren, ofwel op starters, ofwel op gezinnen zijn gericht. In elk geval gaan ze niet uit van een diversiteit aan bewoners. Tegelijkertijd merkt hij dat de reacties van generatiegenoten bijna tien jaar na het verkrijgen van de kavel in Amsterdam Noord, anders zijn dan toen. 'Mijn vrienden keken me wat meewarig aan, waar begin je aan? Maar nu ze zelf in de veertig zijn, komen er ook bij hen andere overwegingen bij de woonkeuze kijken dan toen ze dertig waren. Naast het denken over werk en gezin komt de vraag naar voren: hoe worden onze ouders ouder en wat betekent dat voor de manier waarop wij al dan niet samen leven?'

*It takes a village to raise a child.* Deze uitspraak uit de Afrikaanse cultuur betekent dat iedereen in het dorp verantwoordelijkheid, oftewel leiderschap, neemt over de kinderen die er rondlopen. Ouders worden in de opvoeding bijgestaan door grootouders, tantes, ooms en burens. Omgekeerd geldt dat jonge mensen de hulpbehoevende ouderen bijstaan, en kinderen hun ouders in de nadagen van hun leven helpen verzorgen.

'Ik ben opgegroeid in een gemeenschap waar geen kleuterschool was, maar waar je werd onderwezen door de gemeenschap', vertelde de Burkinese architect Diébédo Francis Kéré toe hij in 2022 de Pritzker Prize won. Deze onderscheiding geldt als de Nobelprijs van de architectuur. 'Iedereen zorgde voor je en het hele dorp was je speeltuin. Mijn dagen waren gevuld met het veiligstellen van voedsel en water, maar ook gewoon samen zijn, samen praten, samen huizen bouwen. Ik herinner me de kamer waar mijn grootmoeder zat en verhalen vertelde met een beetje licht, terwijl we dicht bij elkaar zaten en haar stem in de kamer ons omsloot en ons opriep dichterbij te komen en een veilige plek te vormen. Dit was mijn eerste gevoel voor architectuur.'



Vanuit dit 'oergevoel' bouwt Kéré nu in zijn geboortedorp Gando. Kéré (Burkina Faso, 1965) kwam als 20-jarige naar Duitsland om met een beurs én giften van zijn dorpsbewoners timmerman te worden. Tien jaar lang kon hij architectuur studeren, waarna hij zijn eigen architectenbureau oprichtte in Berlijn. Samen met de bewoners en voortbouwend op de Afrikaanse bouwtraditie geeft hij nu vorm aan scholen, ziekenhuizen en woningen. 'Zijn gebouwen, voor en met gemeenschappen, zijn rechtstreeks van die gemeenschappen; in hun maken, hun materialen, hun programma's en hun unieke aard', aldus de jury van de Pritzker Prize.

Kéré wordt gezien als een voorloper op het gebied van duurzaam bouwen, maar zijn ideeën zijn niet nieuw. Beter is het om te zeggen dat met de opkomst van het modernisme in de architectuur, en de Internationale Stijl met zijn torens van beton, staal en glas, aloude principes als bouwen met aarde, dakoverstekken tegen de zon en dwarsventilatie vergeten raakten. Door de klimaatcrisis ontstaat in Westerse landen nu hernieuwde aandacht voor deze even simpele als vernuftige manier van bouwen. Dat geldt in veel mindere mate voor het meergeneratiewonen, dat net zo goed een onlosmakelijk onderdeel is van de Afrikaanse (bouw)cultuur. Daarbij gaat het niet alleen om familieleden die samen of bij elkaar inwonen, maar om vormen van samen wonen waarbij drie of meer generaties in een woning, complex of woonbuurt leven. Het meergeneratiewonen staat hier voor een (lokale) leefwijze waarin bewoners elkaar bijstaan, van elkaar kunnen leren en zich met elkaar – en de natuur – verbonden voelen. Zo wonen ze op een duurzame en 'levensloopbestendige' manier samen.

Het is een woon- en samenlevingsvorm die in Europa zeker niet onbekend was. Zo kennen we de grote boerenfamilies uit de periode voor de Industriële Revolutie, maar nu verschijnt deze steeds meer terug op het toneel, zij het in een andere,



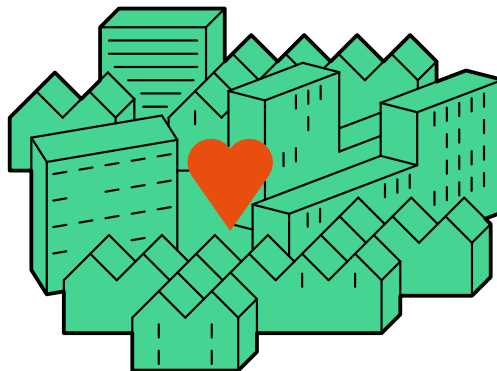
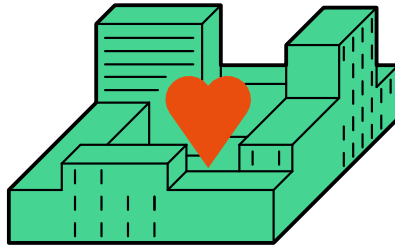
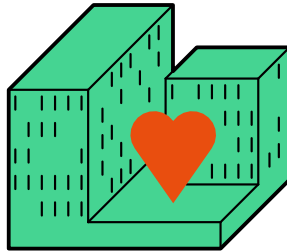
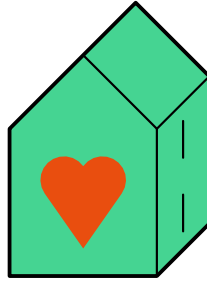
↑ de aanleiding van dit boek en onderzoek  
Drie Generatiehuis, Amsterdam (NL)  
©BETA, beeld: Ossip van Duivenbode

hedendaagse vertaling. Wel blijkt dat het vaak lastig is om projecten voor dit soort nieuwe woonvormen van de grond te krijgen, met name omdat het een nichemarkt is, en dus niet in grote aantallen wordt gebouwd. Om dit te agenderen, te onderzoeken en verbetering te stimuleren, hebben gebiedsontwikkelaar AM en architectenbureau BETA deze studie geproduceerd.

De tweeledige aanleiding voor deze samenwerking is het gerealiseerde en breed gepubliceerde Drie Generatiehuis van BETA in Amsterdam Noord, en het gesprek dat BETA in 2020 had met AM gebiedsontwikkeling naar aanleiding van een debat over woningplattegronden. Terwijl de samenleving snel verandert, zijn deze plattegronden de afgelopen decennia nagenoeg hetzelfde gebleven; de woningbouw verschaalt. Nu, onder druk van de enorme woningbouwopgave – de overheid wil tot 2030 een tekort van 900.000 woningen wegwerken – zien we de neiging ontstaan om zo snel en zo veel mogelijk woningen te realiseren, met behulp van kant en klare woonunits en fabriekshuizen. Vooral nog een tamelijk uniform woningaanbod van voornamelijk standaard eengezinswoningen en studentenstudio's, dat moeilijk te rijmen valt met de diverse woningvraag en demografische ontwikkelingen. Deze publicatie is dan ook een pleidooi om daar verandering in te brengen.

Het aantal eenpersoonshuishoudens neemt in alle leeftijdsgroepen toe en met de vergrijzing groeien de zorgvraag en -kosten, samen met het tekort aan zorgpersoneel. De coronatijd maakte duidelijk dat eenzaamheid niet alleen leeft onder ouderen, maar ook jongeren treft. Tegelijk zagen we in deze periode dat er onder families en buurtbewoners een grote bereidheid is om elkaar waar mogelijk te helpen. De theorie van de participatiesamenleving werd ineens de praktijk. Ondertussen nopen stijgende woning- en energieprijzen en de overkoepelende klimaatcrisis om slimmer om te gaan met





↑ de schaalniveaus waarin kansen liggen voor  
meergeneratiewonen:  
de woning - het gebouw - het bouwblok - de buurt

schaarste. De woningbouwopgave waar we nu voor staan, is dus vooral ook een ontwerpopgave; de uitdaging is om met modulaire systemen voor een brede doelgroep te bouwen, ook in de bestaande stad. Het gaat erom veel woningen te realiseren voor een flexibele vraag, en daarmee wijken met leefkwaliteit en toekomstwaarde te bouwen.

Meergeneratiewonen is zeker geen pasklaar antwoord op al deze grote vraagstukken. Het vormt ook geen vervanging voor formele zorg en is geen pleidooi om terug te keren naar het familie-afhankelijke leven van voor de industriële revolutie. Maar het kan wel op meerdere vlakken bijdragen aan mogelijke oplossingen. Allereerst vanuit de wederkerigheid die deze woonvorm kenmerkt: bewoners helpen elkaar en ontvangen hulp. Iedereen heeft er baat bij. Ten tweede door complementariteit; hulp- en zorgvragen vullen elkaar slim aan in ruimte en gebruik. En ten derde door de sociale duurzaamheid van deze woonvorm, wat wil zeggen dat sociale banden langdurig blijven bestaan. Precies dat laatste is een manco van de Nederlandse woningbouw. Als de gezinssituatie verandert, verhuist het gezin negen van de tien keer uit het wooncomplex, de buurt of zelfs de stad. Daarmee verbreek je het sociale weefsel.

Op dit moment is een meergeneratiehuis zoals Auguste van Oppen dat ontwikkelde beslist nog geen gangbaar 'woonproduct'. Aan concepten als 'het hofje' en de 'woongroep' kleeft een stoffig imago. Onbekend maakt onbemind; we lijken onvoldoende toegerust om serieus over de mogelijkheden van gezamenlijke woonvormen na te denken. En dat terwijl er – in en buiten Nederland – veel voorbeelden zijn die tonen hoe mooi en divers meergeneratiewonen er uit kan zien. We hoeven het wiel dus niet opnieuw uitvinden. Maar om het heden te begrijpen, is het wel belangrijk het verleden te kennen. Met deze publicatie willen AM en BETA die kennis ontsluiten, de *mindset* veranderen en partijen inspireren.

Voor het creëren van wederkerigheid, complementariteit en sociale duurzaamheid zijn stevige kaders nodig, in fysiek en organisatorisch opzicht. Ze worden in deze publicatie beschreven: een diversiteit aan bewoners, de binding van deze bewonersgroep met de directe omgeving, de aanwezigheid van ontmoetingsplekken – zowel binnen als buiten de woning – én ruimtes met privacy. Een omgeving die meerdere leeftijden bedient, een flexibel en aanpasbaar gebouw en een passend exploitatiemodel.

Dat laatste blijkt cruciaal, dat weet Van Oppen ook uit eigen ervaring. ‘In 2022 was ons derde kind op komst. In de oorspronkelijke constructie van ons Drie Generatiehuis was het idee dat wij als gezin dan een halve verdieping van mijn schoonouders zouden overnemen. Maar met de huidige huizenprijzen betekent het dat we 200.000 euro moeten investeren.’ De intenties om gezamenlijk aan een sociaal woonproject te bouwen vertroebelen door financiële belangen. ‘Het is ontzettend belangrijk hoe je zo’n woonvorm organiseert.’ Niet toevallig zijn veel van de voorbeeldprojecten die we in deze publicatie presenteren, projecten waarbij de bewoners zich hebben verenigd in een wooncoöperatie.

‘Uiteindelijk gaat deze publicatie ook over de vraag welk soort samenleving we willen nastreven’, zegt van Oppen. ‘Gaat het ons bijvoorbeeld lukken om maatschappelijk rendement in getallen te vatten, zodat het sturend kan worden aan de onderhandelingstafel?’

Kirsten Hannema is freelance architectuurcriticus en journalist. Ze schrijft onder meer voor de Volkskrant.

# DE WEEK VAN DE ZOON

‘Tja, wat zal ik zeggen. Ik ben blij dat het erop zit. Maandag begon als een normale dag: de kinderen gaan dan naar de buitenschoolse opvang. Ik kon dus een lange dag werken. Maar omdat de oppas ziek was, moest ik direct mijn werkschema voor de hele week omgooien.

De volgende ochtend werd ik door de huisarts van mijn moeder gebeld met de mededeling dat ze deze week nog een operatie moest ondergaan. Met mijn broer heb ik toen afgesproken dat we deze week om de beurt naar Drenthe rijden zodat er elke middag iemand bij haar is in het ziekenhuis.

Ik voel me slecht omdat ik me bijna meer druk maak over het organiseren van het een en ander dan over het welzijn van mijn moeder. Met name dat heen en weer rijden vanuit het westen valt me wel erg zwaar. Nog even los van alles eromheen dat moet gebeuren.’

# DE WEEK VAN DE MOEDER

‘Het begon als alle andere weken: maandag klaverjassen en dinsdag zumba. Ik voelde me 's ochtends al niet zo lekker. In de avond toch maar de huisarts gebeld en die stuurde me direct door naar het ziekenhuis. Daar kwamen ze erachter dat er een drain moest worden gezet.

Ik belde mijn zoons om ze op de hoogte te brengen maar vertelde dat ze vooral niet moesten komen. De ingreep zou toch maar klein zijn. Maar ze drongen erop aan om erbij te zijn.

Ik voel me eigenlijk heel schuldig dat zij nu elke dag helemaal hiernaartoe komen, met hun drukke bestaan.’



↑ De Korenoogst; de verbeelding van het alledaagse, Pieter Bruegel de Oude (1525–1569), olie op hout  
beeld: Metropolitan Museum of Art, New York City (USA)

‘Er zijn genoeg tekenen aan de wand dat louter denken in enkelvoudige doelgroepen niet de weg is. Er zal gedifferentieerd en compact gebouwd moeten worden, alleen al om de heel eenvoudige reden dat we elkaar nodig zullen hebben.’



Meergeneratiewonen geeft een mogelijk antwoord op hedendaagse vraagstukken die inherent zijn aan een ouder wordende bevolking en waarbij het elkaar helpen noodzakelijk is. Maar meergeneratiewonen komt ook tegemoet aan innerlijke behoeften van de mens die liggen op sociaal en psychologisch vlak. Daarmee is meergeneratiewonen mogelijk relevanter dan de meesten nu denken.

De komende decennia krijgen we te maken met flinke demografische verschuivingen; daaruit volgen ingewikkelde vraagstukken zoals hoe we iedereen kunnen huisvesten en welke mogelijkheden we hebben in het vormgeven van de veranderende samenleving. Hoe gaan we met onze ouder wordende bevolking om? Hoe houden we de zorg betaalbaar en hoe realistisch is het om veel van mantelzorg te verwachten? Hoe voorkomen we eenzaamheid in een alsmaar versnipperde samenleving? Hoe vertalen we levensgeluk in de woonomgeving?

Het is wat kort door de bocht om meergeneratiewonen te presenteren als universeel antwoord op deze vragen. Tegelijk zijn er voldoende aanwijzingen dat deze woonvorm kansen biedt om de uitdagingen van de komende tijd aan te gaan.

## Het pre-industriële samenleven

In de afgelopen 150 jaar heeft de Nederlandse samenleving grote verschuivingen doorgemaakt. Technologische vooruitgang en de daarmee gepaard gaande nieuwe sociaaleconomische realiteit brachten nieuwe levenswijzen met zich mee. We gingen anders leven, wonen en ons anders tot elkaar verhouden. Dat had gevolgen voor alle generaties die erop volgden.

Tot halverwege de 19de eeuw liepen sociale en economische structuren nog grotendeels door elkaar. Men leefde op het platteland als ambachtsman of agrariër en verbleef vaak generaties lang op dezelfde plek. De sociale structuren waren complex; verschillende gezinnen leefden bij elkaar en deelden naast familiebanden ook de financiën en de zorg voor elkaar. De grootfamilie, waartoe ook tweede- en derdelijns familiebanden behoorden, vormde het dominante familiepatroon. Vaders werkten samen met neven, zwagers en opa's op het land of in de kleine ambachten. Tegelijkertijd zorgden de moeders met nichten, schoonzussen en oma's voor alle huishoudelijke zaken.

De grootfamilie kende een sterke hiërarchie en vastomlijnde rollen. Ouderen zorgden voor de kinderen terwijl de jongere generatie de vaak zware fysieke arbeid verrichtte. Van de jongeren werd verwacht dat zij de zorg voor de ouderen op zich namen, die zich daarmee verzekerd wisten van bestaanszekerheid tot aan de dood. Grootfamilies zijn veerkrachtig, zoals David Brooks schrijft in zijn essay *The Nuclear Family was a Mistake*.<sup>9</sup>

ref. 9

‘Ze zijn veerkrachtig doordat een web van families elkaar kan helpen in lastige tijden. Als er iemand in de grootfamilie komt te overlijden, iemand een baan verliest of als een relatie tussen vader en zoon verzuurt, is er een vrij grote pool aan familieleden die in kan springen om te helpen. [ ... ] Aan de andere kant hebben we het kerngezin dat bestaat uit een intensieve band tussen een tweetal volwassenen en enkele kinderen. Als een relatie eindigt, zijn er geen schokdempers. In het kerngezin betekent het einde van een huwelijk ook het einde van het gezin.’



↑ 'Ik wou dat het hier niet zo stonk - misschien kwam Sinterklaas dan ook 'es hier', L.J. Jordaan, 1909  
beeld: Stadsarchief Amsterdam, 010097009756

↓ krotten aan de Amsterdamse Lindengracht in 1935  
beeld: Stadsarchief Amsterdam, 5293FO002221



Nadelen aan de grootfamilie waren er ook. Er bestond nagenoeg geen vrije keuze voor werk, woonomgeving of partner. Elk familielid werd geacht zijn of haar rol in het grotere geheel te vervullen. De grootfamilie was, kortom, een functionerende maar ook een veelal verstikkende, door de mannen gedomineerde biotoop.

### Verstedelijking en het einde van de grootfamilie

Met de industriële revolutie veranderde arbeid op een drastische manier. Productie werd goedkoper doordat het werd uitbesteed aan kapitaal-intensieve machines. Deze nieuwe productiemiddelen lagen buiten het bereik van de ambachtslieden. Zij werden onzelfstandige arbeiders in de nieuwe verhoudingen.

Ook het privéleven werd ontwricht door de nieuwe economische realiteit. Nieuwe arbeidsrelaties zorgden voor een strikte scheiding tussen wonen en werken. Het economisch motief verdween om de oude samenlevingsvormen in stand te houden. Ook de ruimtelijke context van het samenleven veranderde dusdanig dat de grootfamilie niet langer in stand kon worden gehouden. Op zoek naar werk trok men in grote getalen naar de stad. Daar moesten nieuwe sociale structuren worden opgebouwd.

De 19de eeuwse stad bleek niet toegerust om deze eerste urbanisatiegolf adequaat te ontvangen. Door heel Europa werden wijken haastig opgetrokken door speculanten, vaak met een bedenkelijke kwaliteit. De voormalige plattelandsbewoners werden uitgebuit in overbevolkte en erbarmelijke omstandigheden. Het vormde de voedingsbodem voor de opkomst van de arbeidersbeweging en de eerste emancipatiegolf.

‘Een kamer waar de zon nooit doordrong; ’s winters was het een grot vol nattigheid en ’s zomers werden we ziek van de klamme hitte. In een hoek stond een ton die het gezin tot plee diende, in de andere ton kwamen de vuile luiers en verder alle rommel die je in zo’n onderkomen kon verwachten. De rook van vaders pijp en de uitwasemingen van tien arme mensen maakten dat je in de kamer aan één stuk door naar lucht zat te happen.’

In 1854 legt het Koninklijk Instituut van Ingenieurs voor het eerst een direct verband tussen huisvesting en gezondheid. Het *Verslag aan den Koning over de Vereischten en Inrigting van Arbeiderswoningen* maakte het belang van goed wonen onomwonden duidelijk. De commissie omschreef de kenmerken van de goede woning; deze heeft grote ramen, goede ventilatie en aparte vertrekken voor wonen, wassen en het slapen van de verschillende leden van de familie. ■ Het duurde echter nog een halve eeuw, tot 1901, voor de Woningwet werd aangenomen.

■ ref. 10

Met de Woningwet kregen gemeenten bevoegdheden om krotten op te ruimen en huisjesmelkers aan te pakken. Er werd een fonds opgericht om de bouw van woningen te bevorderen. Deze woningen kenden een ondergrens in kwaliteit en omvang en waren in principe bedoeld voor één type huishouden, het kerngezin. Standaarden werden ontwikkeld om de bouwopgave te kunnen kwantificeren en reguleren. Hoewel goed bedoeld, zorgden deze standaarden er ook voor dat andere vormen van samenleven voortaan werden uitgesloten. ■

■ ref. 11

### De bestending van het kerngezin

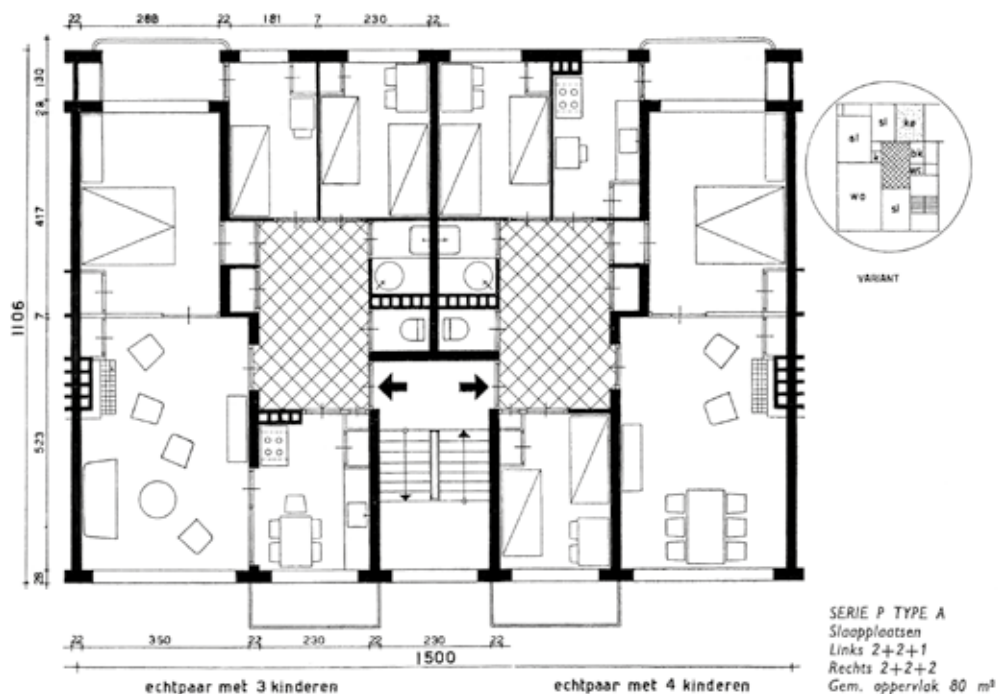
Tot enkele jaren na de Tweede Wereldoorlog lag de woningbouwproductie nagenoeg stil met grote woningtekorten als gevolg. Jonge gezinnen moesten veelal inwonen bij familie, iets dat in 1960 nog voor één op de negen huishoudens gold. In politiek-bestuurlijk én maatschappelijk opzicht werd het gezin tegelijkertijd gezien als de motor van de economie en daarmee de hoeksteen van het overheidsbeleid: 'Gezinsherstel brengt Volksherstel' was het credo. De Wederopbouw werd langs de demografie van het kerngezin vormgegeven; andere manieren van samenleven kwamen eigenlijk niet voor in de beleidsnota's. ■

■ ref. 12

**'We blijven het kerngezin met twee ouders en 2,3 kinderen nemen als de norm, terwijl dit niet de manier is hoe de mensheid leefde in de tienduizenden jaren tot 1950, en het is ook niet hoe de meeste mensen hebben geleefd in de 55 jaar sinds 1965. De periode waarin het kerngezin bloeide, was niet normaal. Het was een eigenaardig historisch moment.'**

David Brooks in: *The Nuclear Family was a Mistake*, The Atlantic, 2020





↑ voorbeeldplattegrond portiekflat, Studiegroep Efficiënte Woningbouw, tijdschrift 'Bouw', december 1948  
beeld: Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed

↑ luchtfoto Nieuwendam, juni 1969, Dienst der Publieke Werken; Afdeling Stadsontwikkeling  
beeld: Stadsarchief Amsterdam, 010009015543



De fors opgelopen woningtekorten werden in de decennia die volgden geleidelijk weggewerkt. Bouwbedrijven werden aangemoedigd buiten de normale kaders te denken. Door standaardisatie en industrialisatie werd het mogelijk om honderdduizenden woningwetwoningen te realiseren volgens universele en strenge normeringen. De overgrote meerderheid hiervan was geschikt voor precies één kerngezin. ■

ref. 13

‘Schraal, monotoon, burgerlijk, armelijk. Je kunt er een hoop lelijke dingen van zeggen, maar vergeet niet dat we verdomd veel moesten bouwen en we leefden in een tijd waarin lonen en prijzen strak beheerst werden.’

Kees de Cler over de naoorlogse woningbouw in de jaren vijftig en zestig in: *De Woningnood, Volksvijand Nummer Een*, Canon Sociaal Werk

Met de toegenomen welvaart veranderde er veel. Waar ouderenzorg voorheen nog binnen de familie werd georganiseerd, veranderde dat drastisch met de opmars van de verzorgingsstaat. Bejaardentehuizen deden de intrede als nieuw huisvestingsconcept. Ook als manier om doorstroming te realiseren werden deze door heel Nederland gebouwd; vele hadden lange wachtlijsten. Op persoonlijk vlak veranderde er ook veel, zoals bijvoorbeeld in de mobiliteit. Het bezit van een auto werd voor velen een normale zaak. Wonen, werk en familie hoefden voortaan niet langer bij elkaar in de buurt te liggen. Functiescheiding werd het parool en dat vertaalde zich ook in de manier waarop de nieuwe woongebieden werden uitgelegd.

### Experimenteerdrift 1968 - 2008

De monotone wederopbouw vroeg eind jaren zestig van de vorige eeuw om een reactie; men begon in te zien dat er meer smaken nodig waren in de volkshuisvesting. Minister W.F. Schut van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voerde het *Rijksprogramma Experimentele Woningbouw* in. Dit programma legde tussen 1968 en 1980 de nadruk op kwaliteit in plaats van kwantiteit. Er kwam meer aandacht voor de inrichting van woningen en woonomgeving, voor inspraak en participatie en het mengen van verschillende woningtypen. ■

ref. 1

In dezelfde periode ontstond de 'Centraal Wonen' beweging. Het begon allemaal met een advertentie-oproep in een Nijmeegse krant. ■

**'Wie ontwerpt een wooneenheid met een centrale keuken, een eetzaal, een wasserij, een kindercrèche, studieruimte, gezamenlijk te gebruiken logeerkamers, en daarboven of daaromheen eigen kleine wooneenheden voor elk gezin: een woonkamer, wat slaapkamers, een piepklein keukentje, een douche en een toilet?'**

Lies van den Donk-Dooremaal in een Nijmeegse krant, juni 1969

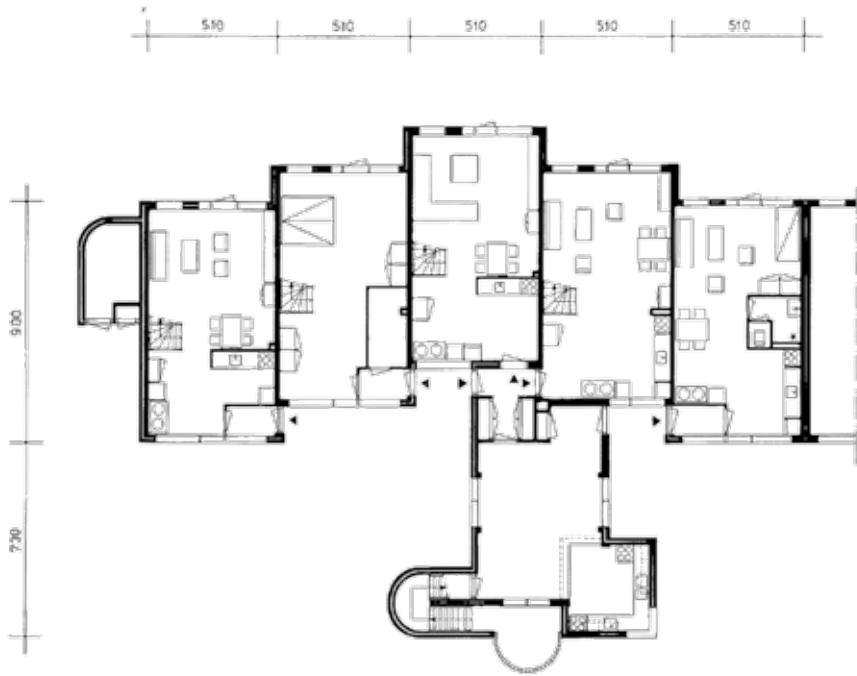
Een van de buurten die hieruit voortkwam was de Hilversumse Wandelmeent, ontworpen door architect Leo de Jonge. Maar ook op andere plekken in Nederland ontstond ruimte voor nieuwe woonvormen. In de jaren '90 werd innovatie in de woningbouw gestimuleerd doordat de overheid een actief architectuurbeleid voerde. In combinatie met de verzelfstandiging van de corporatiesector en de groeiende economie, leidde dat tot een bloeiperiode van de Nederlandse architectuur. De Stuurgroep Experimenten Volkhuusvesting (SEV) werd opgericht om innovatieve antwoorden te ontwikkelen voor nieuwe maatschappelijke vraagstukken.

Hoewel er sinds de wederopbouw dus wel degelijk is geëxperimenteerd met nieuwe woonvormen, werd het grootste deel van Nederland ondertussen gewoon volgebouwd met VINEX-wijken waarin de grondgebonden eengezinswoning de maat der dingen is. Het fiscaal gefaciliteerde ideaal van het eigen woningbezit – met een tuintje uiteraard – raakte diep verweven met de Nederlandse individualistische cultuur.

### De grenzen bereikt

Inmiddels zien we steeds meer tekenen dat onze individualistische manier van leven op tal van vlakken onhoudbaar begint te worden. Er bestaat eindelijk consensus dat de planetaire grenzen structureel worden overschreden. We moeten onze economie en manier van leven drastisch veranderen om de balans te herstellen. En hoewel deze transitie naar een circulaire economie reusachtige proporties heeft, hoeft dat onze manier van samenleven daardoor nog niet wezenlijk te veranderen.


Ondertussen zijn er ontwikkelingen gaande die deze status quo wél zullen doen opschudden. De demografie van West-Europa is al decennia stilletjes aan het veranderen, met inmiddels verstrekkende gevolgen. De vruchtbaarheid daalt en daarmee neemt de werkzame beroepsbevolking af. Daarbij nemen de ontgroening, vergrijzing en zorgkosten hand over hand toe. Alleen doordat er sprake is van immigratie groeit de bevolking nog. Hoewel de samenleving tot nu toe in staat is gebleken om demografische verschuivingen financieel op te vangen, is inmiddels duidelijk geworden dat de situatie op termijn onhoudbaar is. We kunnen niet oneindig alle vormen





↑ een typisch cluster van de Hilversumse Wandelmeent met woningen rondom een gezamenlijke ruimte  
beeld: Leo de Jonge & Pieter Weeda, 1976


↓ luchtfoto van een deel van de wijk Vleuterweide, juni 2010  
CC BY 4.0 beeld: Het Utrechts Archief, 802633



-  zorgkosten  
p. 34
-  arbeidsmarkt zorg  
p. 36

-  ref. 16
-  ref. 17

-  ref. 18
-  eenzaamheid  
p. 39

-  mantelzorg  
p. 37

van zorg blijven externaliseren; er zijn simpelweg te weinig belastingbetalers om alle kosten te kunnen dekken. Zelfs al zou de schatkist het aankunnen, zijn er bovendien te weinig mensen om de gevraagde zorg te leveren.

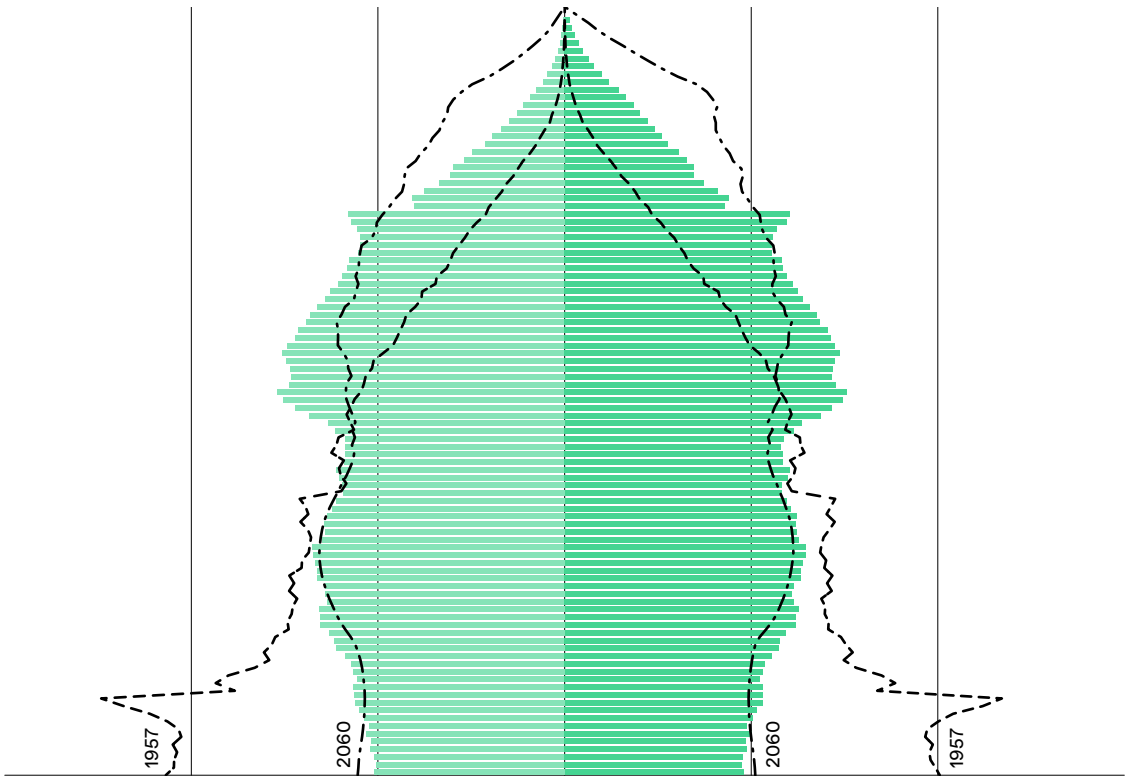
Daar komt nog eens bij dat de druk op de jongere generatie, die deze last in de toekomst zal moeten dragen, flink is toegenomen. Voor veel jonge mensen is het lastig een zelfstandig bestaan op te bouwen; het kopen maar ook het huren van een woning is voor velen onbereikbaar geworden. Het gevolg is dat jongeren noodgedwongen langer thuis blijven wonen. De onzekerheid in het bestaan zorgt er tevens voor dat steeds meer jonge mensen wachten met het krijgen van kinderen. Zij die de stap naar het gezin wel zetten, kampen met het spreekwoordelijke spitsuur in hun leven, namelijk het gelijktijdig opbouwen van relatie, gezin, huis en carrière. Nu men op steeds latere leeftijd kinderen krijgt, neemt daarmee ook de kans toe dat men gelijktijdig intensieve zorg verleent aan zowel jonge kinderen als de oudere generatie. Niet zelden zijn burn-outs het gevolg. De toenemende druk bereikt inmiddels ook de jongsten onder ons: Nederlandse kinderen brengen volgens de WHO veel te veel tijd achter het scherm door. Volgens onderzoekers is dat ook omdat schermen voor de hand liggende zoethoudertjes zijn in een druk gezinsbestaan. Terwijl het gezinsleven piept en kraakt wonen steeds meer mensen juist alleen. Cijfers tonen aan dat eenzaamheid niet langer is voorbehouden tot ouderen, maar dat ook jongeren in toenemende mate hier last van hebben.

Wie op deze manier verschillende indicatoren op het gebied van gezondheid en economie naast elkaar legt, ziet door de oogharen een samenleving die steeds meer op haar tandvlees loopt. Om de hoge levensstandaard te behouden, is ingrijpen noodzakelijk; de geleidelijke overgang van de verzorgingsstaat naar de participatiemaatschappij is daar het directe gevolg van. Nu wordt van burgers verwacht tal van verantwoordelijkheden op zich te nemen die tot nog toe waren toebedeeld aan markt en overheid.

Met name in de wereld van het wonen en de zorg heeft deze overgang verregaande consequenties gehad. Eén van de maatregelen is het anders inrichten van het gebruik van de verzorgingstehuizen. Ouderen met een lichte zorgvraag moeten tegenwoordig zelfstandig wonen, een wens die ouderen overigens in het algemeen verwelkomen. De consequentie is echter dat men qua ouderenhuisvesting alleen het thuis- en daarna het verpleegwonen kent. Het uitbreiden van het aantal zorgplaatsen in de verpleeghuizen is niet langer mogelijk, wat betekent dat mensen steeds vaker zelfstandig of geclusterd wonen in combinatie met zware 24/7 zorg. De roep om woonzorgtussenvormen zwelt onderwijl steeds meer aan. Ouderen zelf nemen steeds meer het heft zelf in handen; in feite de participatiesamenleving van binnenuit.

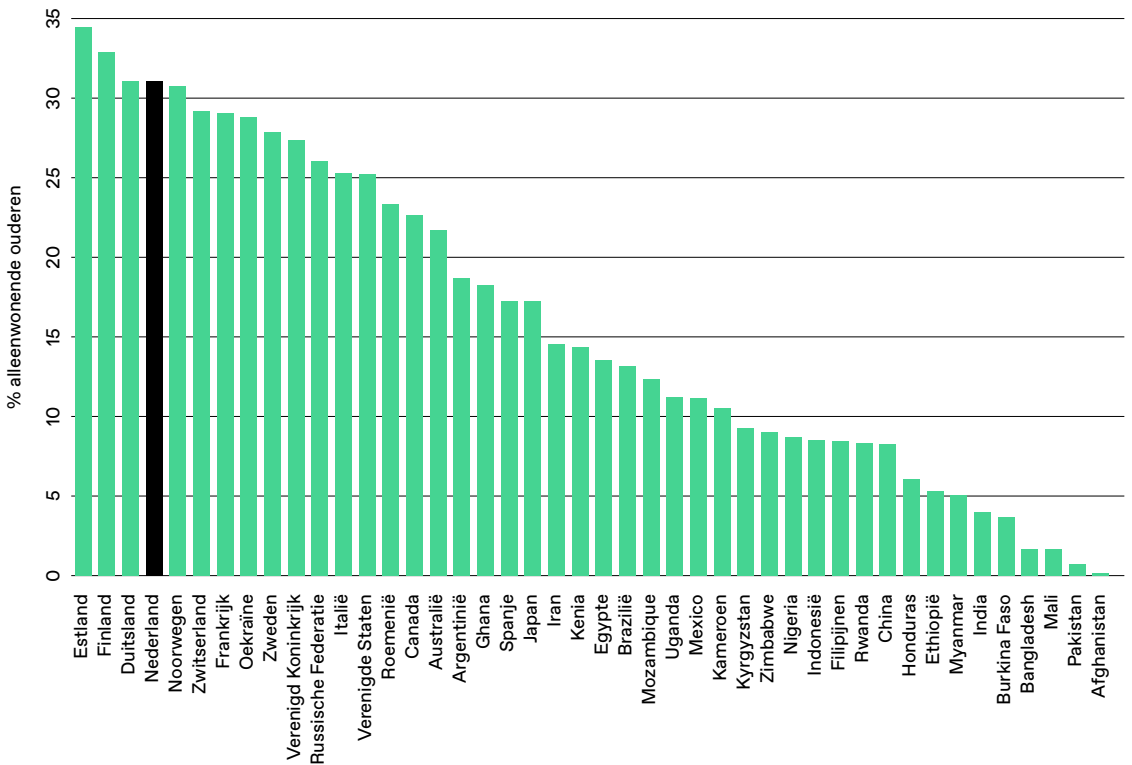
Velen ervaren de participatiesamenleving echter als een botte bezuiniging en bespeuren een verdere verschraving van de levensstandaard, zowel materieel als immaterieel. Waar de samenleving na de Tweede Wereldoorlog nog sterk verweven was met instituten door lidmaatschappen bij vakbonden en verenigingen, is dit zelf-organiserend maatschappelijk middenveld inmiddels zo goed als verdwenen. De burger staat er nu, veel meer dan toen, vooral alleen voor.





↑ de superpositie van de bevolkingspyramides van 1957, 2020 en 2060 (schatting)  
bron: Vergrijzingsstudie CPB, 2019

↓ Nederland staat wereldwijd op plek 4 met de meeste alleen wonende ouderen  
bron: Verenigde Naties, 2019





↑ meergeneratiewonen in Caring Wood, Maidstone (UK)  
©Macdonald Wright / Rural Office, beeld: Heiko Prigge

↓ SO-IL ontwierp een *Auxiliary Dwelling Unit* naar aanleiding van een ontwerprijstvraag van de stad Los Angeles  
©beeld: SO-IL



## Anders denken

Dat er iets moet gebeuren in hoe we onze samenleving organiseren is evident en vergt een flinke omslag. Een collectief aan onderzoekers, verenigd in de Foundational Economy Collective bevraagt heersende opvattingen over economisch beleid en propageert de zogenoemde 'essentiële economie'. In dit denken ligt de focus op de basiseconomie: gezondheidszorg, onderwijs, huisvesting, nutsvoorzieningen, in feite alle goederen en diensten die deel uitmaken van het dagelijks leven van elke burger en daarmee de basis vormen van brede welvaart. Deze inzet op de infrastructuur van het dagelijks leven moet leiden tot de versterking van de sociale cohesie, het stimuleren van de lokale economie en het creëren van een leven vol welzijn. ■

■ ref. 8

Deze focus op welzijn, in de plaats van economische groei, zien we op allerlei plekken terug komen. De meest allesomvattende uitwerking van deze gedachte is nog letterlijk ver weg. In Nieuw Zeeland heeft de progressieve, voormalig premier Jacinda Ardern de zogenoemde *Well-Being Budget* ingevoerd, waarbij de regering keuzes in de begroting maakt langs de meetlat van het menselijk welzijn. ■ Hoewel een politieke omwenteling op het hoogste niveau natuurlijk wel helpt in het anders inrichten van de samenleving, moet verandering ook mogelijk zijn zonder. Dit geldt zeker voor de wereld van de ruimtelijke inrichting. De ruimtelijke opbouw van onze woon- en leefomgeving heeft een enorme impact op ons dagelijks bestaan. Zonder in fysiek determinisme te vervallen, kan men stellen dat een goed ingerichte omgeving wel degelijk bijdraagt aan het menselijk welbevinden.

■ ref. 19

## Intergenerationeel wonen

Zouden we daarom onze woonomgeving niet eens tegen het licht moeten houden om te kijken in hoeverre deze is toegerust voor de tegenwoordige tijd? Het huidige momentum is er uitstekend voor; anno 2023 staan we immers voor een grote (ver-)bouwopgave. Hoe kunnen we die opgave goed vormgeven om daarmee vanuit een iets comfortabelere positie de onvermijdelijke ontwikkelingen aan te gaan? Er zijn genoeg aanwijzingen uit binnen- en buitenland dat het leven in een compacte en gemengde gemeenschap met uiteenlopende generaties talloze voordelen met zich meebrengt. We kennen de voorbeelden uit diverse niet-westerse culturen, waar het mengen van generaties in de woonomgeving heel gewoon is. Maar ook veel dichterbij huis zijn er gemeenschappen – in Drentse dorpen bijvoorbeeld – waar mensen van verschillende generaties bij elkaar in de buurt wonen en naar elkaar omkijken. Het 'naoberschap' is hier nog duidelijk aanwezig, in familieverband en tussen burens.

In andere westerse landen is de ontwikkeling van meergeneratiewonen aantoonbaar ingezet. Zo verdubbelde in de Verenigde Staten het aantal mensen dat in een intergenerationeel huishouden woont, van 7% van de bevolking in 1971 tot 18% in 2021. In absolute aantallen gaat het om 60 miljoen mensen, een serieus aandeel van de bevolking. ■ Om tegemoet te komen aan de toenemende vraag naar intergenerationeel wonen in de extensieve Amerikaanse stedenbouw, zijn er steeds meer lokale overheden die zogenoemde *Auxiliary Dwelling Units* (ADU's) toestaan. Deze kleinschalige inbreidingen, ook wel bekend als *granny flats* maken het mogelijk om een aanvullend huishouden te huisvesten in bijvoorbeeld een garage of een speciaal daarvoor gebouwd bouwwerk in de tuin. ■ Even dacht men dat

■ ref. 20

■ ref. 21

■ ref. 22

de toename van intergenerationeel wonen in de VS aangewakkerd zou zijn door de hevige economische neergang tijdens de recessie van 2008–2009, maar recente cijfers tonen aan dat de trend zich onverminderd doorzet. ■ Dichterbij in het Verenigd Koninkrijk, zijn de absolute cijfers weliswaar van een andere orde, maar ook hier is de toename fors te noemen. In 2009 woonde 5% van de huishoudens in een intergenerationeel huishouden. Slechts vier jaar later, in 2013, was dat aandeel gestegen naar bijna 7%. ■

■ ref. 23

■ ref. 22

Het samenwonen met andere generaties heeft aantoonbaar voordelen. Zo toont onderzoek aan dat mensen in een intergenerationeel huishouden veel minder snel in armoede terechtkomen omdat deze huishoudens over het algemeen economisch veerkrachtiger zijn dan eenpersoonshuishoudens. ■ Er zijn tevens aanwijzingen dat de gezondheid er positief door wordt beïnvloed. Een studie onder een groot aantal Europeanen maakte inzichtelijk dat depressie minder vaak voorkomt bij ouderen die bij hun volwassen kinderen in huis wonen. Daarmee heeft de krapte op de huizenmarkt in elk geval één positieve bijwerking gehad. ■ Ouderen uit intergenerationele huishoudens zijn daarnaast actiever, hebben een betere fysieke gezondheid en een hogere waardering van het leven. In zijn boek *The Blue Zones* onderzoekt auteur Dan Buettner vijf plekken op de wereld om te achterhalen waarom de mensen in deze gemeenschappen significant ouder worden dan elders. Naast een gezond dieet is een van de belangrijkste verklaringen voor het gezond ouder worden, dat ouderen in deze gemeenschappen er een zinvol en sociaal actief leven op na houden. ■ Het is alom bekend dat mensen die in een goede (psychische) gezondheid verkeren, minder aanspraak maken op zorgvoorzieningen.

■ ref. 24

■ ref. 25

■ ref. 26

Het intensiever samenwonen heeft ook voordelen op het gebied van die andere grote uitdaging waar we voor staan: de grondstoffen- en klimaatcrisis. Onderzoek wijst uit dat tweepersoonshuishoudens 17% minder energie consumeren dan een eenpersoonshuishouden; een driepersoonshuishouden zelfs 33% minder. Energie, water, apparatuur, voorzieningen, ruimte; het zijn allemaal bronnen die efficiënter worden benut als ze worden gedeeld. Het intensiever samenwonen van huishoudens binnen een familie leidt logischerwijs tot allerlei aanvullende besparingen. Het delen van maaltijden leidt tot aantoonbaar minder voedselverspilling. Simpelweg bij elkaar wonen leidt tot minder reiskilometers. Onderzoek gepubliceerd in *Nature* toont zelfs aan dat de afname van de omvang van huishoudens een tweemaal zo grote impact heeft op de stijging van het energieverbruik in ontwikkelde landen dan de toename van de bevolking in absolute getallen. ■

## Culturele verschuivingen

Ook in cultureel opzicht zien we trends die een *push* kunnen geven aan het samenwonen en -leven van meerdere generaties. Van bezit naar gebruik, huizenruil, autodelen, de herontdekking van coöperaties; het zijn trends die we volop voorbij zien komen. Aangewakkerd door bewustwording, de huidige economie en mogelijk gemaakt door de verbondenheid van het internet, maken nieuwe vormen van eigenaarschap een steeds groter deel uit van ons leven.





↑ de woningen van La Borda rondom het collectieve atrium, ook wel *corrala* genoemd, La Borda, Barcelona (ES)  
©Lacol, beeld: Lluç Miralles



ref. 27

Hoewel nog lastig om hard te maken met cijfers, lijkt er in bepaalde hoeken van de economie een reactie te ontstaan op de individualistische cultuur van de afgelopen decennia. De hernieuwde aandacht voor collectiviteit en delen heeft daarbij wel een andere lading dan in de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Zo nam destijds het delen in bijvoorbeeld woongroepen bijna dogmatische vormen aan. ■ Bij het delen van ruimtes en voorzieningen in de woonomgeving van de 21ste eeuw lijkt meer balans te bestaan tussen het individuele en het collectieve verlangen.

ref. 28

In 2018 deed de Nederlandse-Peruaanse ontwerper Irene Pereyra in samenwerking met het Deense onderzoekslab Space10 een online-onderzoek naar de dynamiek rondom co-housing. *One Shared House 2030* is geenszins een academisch onderzoek; eerder betreft het een speelse kwalitatieve verkenning onder een selectief aantal respondenten (circa 700 uit Nederland). Toch zijn de resultaten het noemen waard. Uit het wereldwijde onderzoek blijkt bijvoorbeeld dat slechts 3% van de 178.730 respondenten helemaal niets wil delen. De gemiddelde Nederlandse respondent wil graag een duidelijke afbakening tussen privaat en collectief. De meesten delen graag een tuin, anderen zouden zelfs voor een collectieve keuken kiezen als dat betekent dat de private ruimtes groter worden. ■

### Het uitbreiden van de definitie

De cijfers die we hiervoor hebben aangehaald, zijn gebaseerd op een nog vrij smalle definitie van meergeneratiewonen. Het betreft telkens 'het samenwonen van twee of meer generaties van dezelfde familie onder één dak'. Intergenerationeel wonen kan een ruimere betekenis krijgen door verwantschap breder te definiëren en intergenerationele verbindingen niet te beperken tot erfelijke relaties. Het hebben van familiale banden is namelijk niet noodzakelijk voor de meeste voordelen van meergeneratiewonen. In de basis leidt het mengen van verschillende levensfasen al tot synergie; zowel voor de betrokken huishoudens als voor de samenleving als geheel.

Om deze synergie te kunnen bereiken is een andere *mindset* over de waarde van de verschillende generaties essentieel. In onze westerse samenleving wordt in het algemeen neergekeken op ouderen en op ouderdom, omdat het gepaard zou gaan met aftakeling; een verminderde economische productiviteit en een toename in zorgkosten. Het is evident dat oudere mensen door het wegvallen van fysieke kracht op latere leeftijd minder inzetbaar zijn voor de zwaardere taken in de samenleving. Daar staat tegenover dat ouderen een voorsprong hebben met iets dat de jongere generatie juist enorm ontbeert: ze hebben tijd. Ouderen krijgen zo de ruimte om op een veel intensievere manier aandacht te geven aan jongeren en kleine kinderen, of door zich bijvoorbeeld in te zetten als vrijwilliger of mentor.

Door in een hogere dichtheid slimme combinaties in het wonen te maken, kunnen allerlei praktische voordelen worden behaald. Denk aan het delen van ruimte, diensten en voorzieningen. Maar misschien nog wel veel belangrijker is dat het intergenerationele wonen in brede zin zorgt voor allerlei positieve emotionele en psychologische effecten. Ouderen hebben levenservaring die zij aan de jongere generatie kunnen overbrengen. Het vervullen van het mentorschap in het leven geeft hen een gevoel van zingeving terwijl jongeren een rijkere blik op de toekomst krijgen.

Door verzorgd te worden, leren jongeren over empathie en wat het betekent om mens te zijn. Het leerproces is wederkerig: intergenerationele verbanden stellen ouderen eerder in staat om te leren over nieuwe ontwikkelingen in de wereld. Ook geeft het hen de kans om iets van het ouderschap over te doen en gemaakte fouten bij hun eigen kinderen te herstellen. *Everybody wins.*

Het in de Nederlandse context realiseren van woonomgevingen die draaien om diversiteit en solidariteit is echter nog niet zo eenvoudig. We zijn in dit land erg gewend geraakt om te denken in markten en doelgroepen: ouderenwoningen, studentenwoningen, familiewoningen, enzovoorts. Zelden gaat het echter over het creëren van een woonomgeving waar een uitdrukkelijk gedifferentieerde groep bewoners samenleeft en wat meer naar elkaar omkijkt. Juist nu we met een flink woningtekort worden geconfronteerd is het belangrijk dat we in overweging nemen hoe we de oplossing willen vormgeven. Er zijn genoeg tekenen aan de wand dat louter denken in enkelvoudige doelgroepen niet de weg is. Er zal gedifferentieerd en compact gebouwd moeten worden, alleen al om de heel eenvoudige reden dat we elkaar nodig zullen hebben. Bijkomend voordeel is dat we er nog gelukkiger van worden ook.

↓ grootouders op bezoek bij de bovenburen,  
Huis Eén, Amsterdam (NL)  
©Lilith Ronner van Hooijdonk, beeld: MWA Hart Nibbrig



## Dubbele vergrijzing in Nederland

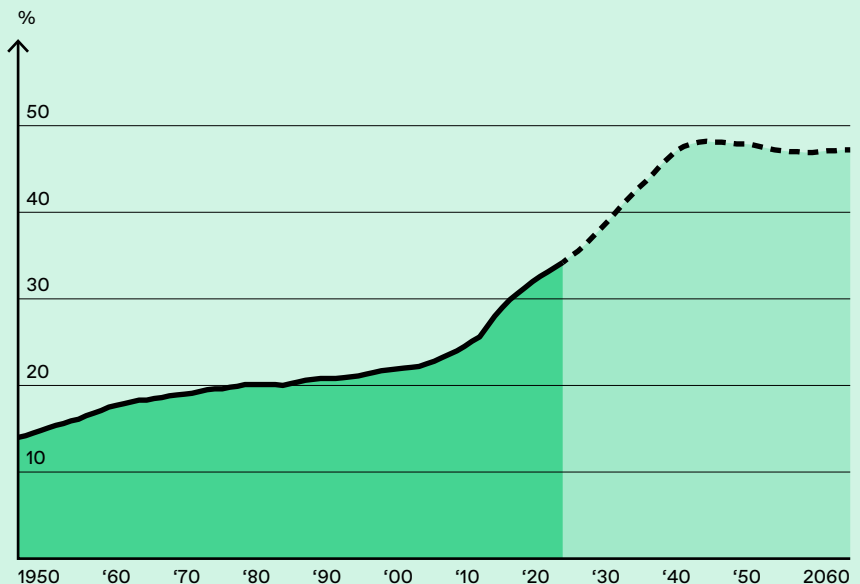
Het CBS voorspelt dat de Nederlandse bevolking blijft groeien naar bijna 21 miljoen inwoners in 2070. Deze groei wordt voornamelijk veroorzaakt door immigratie en de stijgende levensverwachting. Terwijl de totale bevolking gedurende deze tijd gestaag blijft groeien, vinden er in diezelfde periode demografische veranderingen plaats. Net als in de rest van West-Europa worden mensen in Nederland steeds ouder. Het percentage 65-plussers neemt toe van 19% in 2020 tot 25% in 2050. We spreken over de dubbele vergrijzing omdat niet alleen het aandeel ouderen toeneemt, de gemiddelde leeftijd wordt tegelijkertijd ook hoger.

In diezelfde periode krimpt de omvang van de beroepsbevolking. De zogenoemde Grijs Druk neemt toe; waar men in 2020 nog één 65-plusser op drie werkenden telde, zijn er in 2035 nog maar twee werkenden op elke 65-plusser. Terwijl de zorgkosten voor de ouder wordende bevolking onherroepelijk zullen stijgen, zijn er tegen die tijd minder schouders om de lasten te dragen. Ook zullen er minder handen beschikbaar zijn om ouderen te verzorgen.<sup>■</sup>

ref. 29

Een van de zorgdomeinen waar vergrijzing een grote impact heeft is die van de dementie. Bevolkingsonderzoek heeft uitgewezen dat er in 2021 naar schatting 290.000 mensen waren met dementie. Daarvan wonen ca. 80.000 mensen in een verpleeg- of verzorgingstehuis, de rest woont grotendeels zelfstandig thuis (al dan niet met partner). Het aantal mensen met dementie zal de komende decennia stijgen naar 500.000 in 2040 en 620.000 in het jaar 2050.<sup>■</sup>

ref. 30



Grijze Druk; aantal 65-plussers t.o.v. aantal 20 tot 65 jarigen  
bron: Hoe vergrijsd is Nederland? CBS, 2022

# De stijging van de zorguitgaven in Nederland

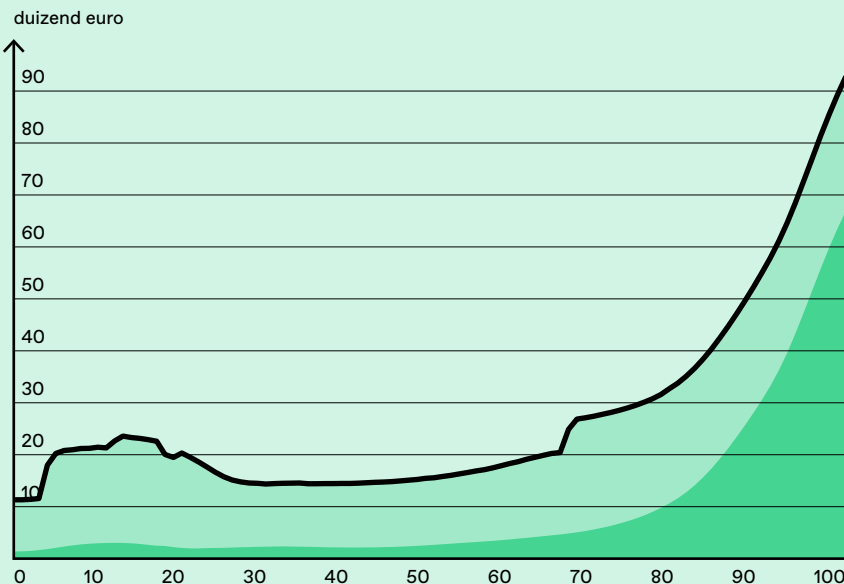
De balans in de overheidsfinanciën is sterk afhankelijk van de samenstelling van de bevolking. Inkomsten worden met belastingen opgebracht door de beroepsbevolking; de uitgaven vinden merendeel plaats aan ouderen voorbij de AOW-leeftijd en via de onderwijsbegroting aan jongeren die nog aan het werk moeten. Het 'sociaal contract' tussen overheid en inwoners gaat uit van solidariteit waarbij de overheid per saldo meer besteedt aan jongeren en ouderen dan deze groepen aan belasting betalen.

Er ontstaat een lastige situatie op het moment dat er ongunstige verschuivingen plaatsvinden in de omvang van de betalende en ontvangende groepen. In december 2019 publiceerde het Centraal Planbureau de studie *Zorgen om Morgen*. De conclusie daarin luidde dat de overheidsfinanciën zonder ingrijpen op termijn onhoudbaar zullen worden. Het houdbaarheids-saldo is -1,6% wat betekent dat als er niets wordt gedaan, het begrotings-tekort in 2025 zal oplopen tot 16 miljard euro. Volgens het rapport is dit tekort vrijwel geheel toe te schrijven aan stijgende zorgkosten. ■

■ ref. 15

Steeds meer mensen zullen vaker en langer zorg nodig hebben, ook gebruiken zij duurdere geneesmiddelen en technologieën gedurende hun langere levensverwachting. Er is ook een lichte nuancering; zo hanteert het CPB de aanname dat de helft van elk extra levensjaar in goede gezondheid wordt doorgebracht. Gecorrigeerd voor loonstijging, betekent dit bijvoorbeeld dat de zorguitgaven van een 63-jarige in 2020 even hoog zijn als die van een 65-jarige in 2060. ■

■ ref. 15



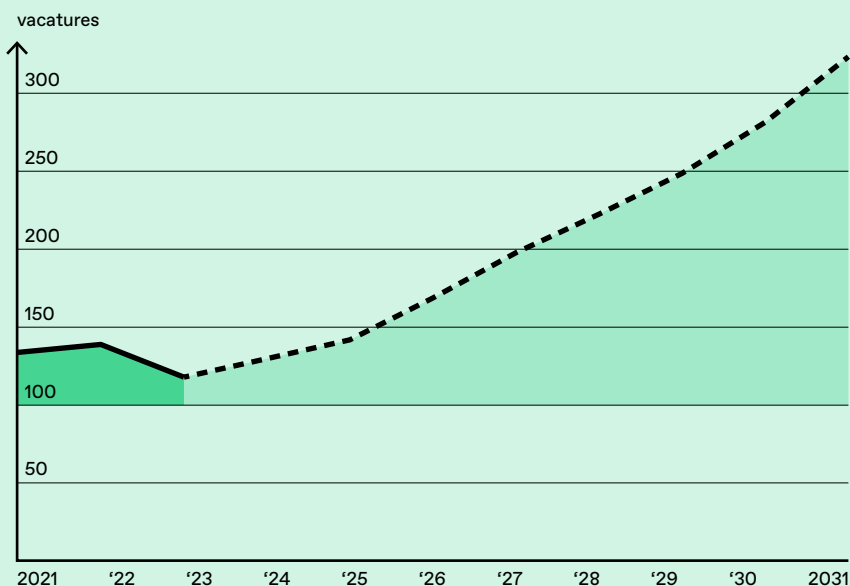
zorgkosten als aandeel overheidsbatens naar leeftijd  
bron: *Zorgen om Morgen*; CPB Vergrijzingsstudie, CPB, 2019

## De zorg dreigt zelf ziek te worden

Dat de zorgsector onder spanning staat is op zich geen nieuws. In het algemeen hebben zorgwerkers een hoog ziekteverzuim, vallen ze steeds vaker en langduriger uit, en is de uitstroom naar andere sectoren aanzienlijk. De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) becijferde hoe demografische verschuivingen deze druk zullen doen toenemen. Als er niets verandert in ons verwachtingspatroon én de manier waarop we de zorg organiseren, zal het aandeel zorgwerkers moeten toenemen van 1 op 7 in het jaar 2021, tot een theoretische 1 op de 3 in het jaar 2060.

Terwijl de vergrijzing ervoor zorgt dat de vraag naar zorgwerkers onverminderd blijft toenemen, zijn er per saldo steeds minder mensen die in de zorg kunnen én willen werken. Het Onderzoeksprogramma Arbeidsmarkt Zorg en Welzijn (AZW) becijferde dat er in de zorg in 2021 al 134 vacatures per 100 werkzoekenden zijn. In slechts 10 jaar gaat dit aantal oplopen tot een onvoorstelbare 324 vacatures per 100 werkzoekenden.

De Raad voor Volksgezondheid en Samenleving (RVS) verwacht ook dat er in de toekomst kritischer zal worden gekeken naar de daadwerkelijke uitvoering van zorg. Door vrijwilligers en mantelzorgers integraal in de zorg te betrekken wordt de formele zorg ontlast, althans dat is het idee. Om deze organisatie voor elkaar te krijgen zal een deel van de strakke regelgeving rondom de zorg moeten worden losgelaten. Ook zal goed nagedacht moeten worden hoe niet-professionele zorgverleners worden gemotiveerd, ontlast en eventueel vergoed.



aantal vacatures in de zorg per 100 werkzoekenden  
bron: Prognosemodel Zorg en Welzijn, ABF research, 2021



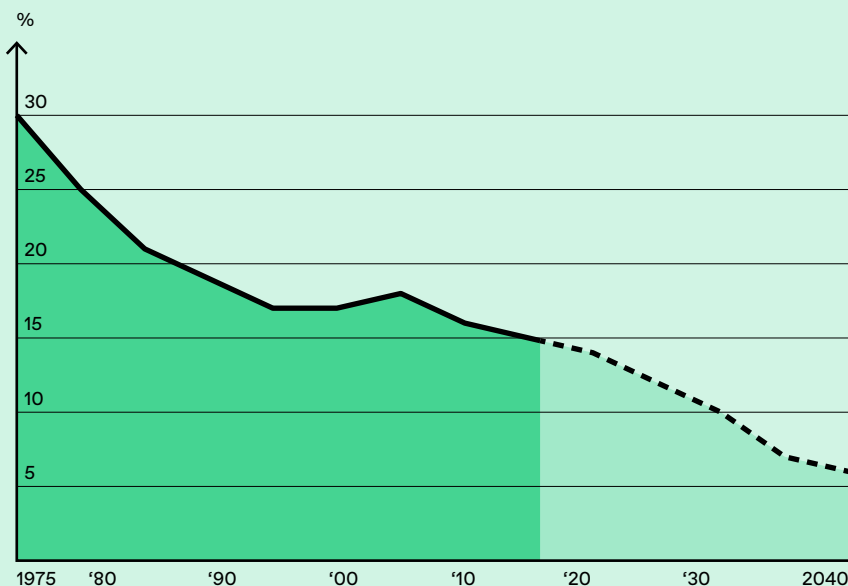
## Toenemende druk op mantelzorgers

Professor Johannes Hattinga-Verschure (1914-2006) signaleerde in de jaren 80 dat de verzorgingsstaat op termijn onbetaalbaar zou worden. Hij was van mening dat mensen meer op de eigen sociale kring moesten steunen om daarmee de professionele (en door de overheid betaalde) zorg te ontlasten. Hij definieerde 'mantelzorg' als 'alle zorg die wordt genoten in een klein sociaal netwerk en aan elkaar wordt gegeven op basis van vanzelfsprekendheid en een bereidheid tot wederkerigheid'.

Om de kwantitatieve haalbaarheid van mantelzorg te meten, is de 'Oldest Old Support Ratio' bedacht. Deze indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal 50-74-jarigen in een populatie versus het aantal 85-plussers. De gedachte hierachter is dat het vooral de 'jongere ouderen' van 50-74 jaar zijn die informele zorg leveren aan de kwetsbare ouderen van 85 en ouder.

Waar dit cijfer tot aan 2015 relatief stabiel was, is er sindsdien een dalende trend ingezet naarmate meer babyboomers zelf in de kwetsbare leeftijdsgroep terechtkomen. Voorbije generaties konden meestal met zestig jaar een stapje terug doen door te genieten van bijvoorbeeld een vroegpensioen. De millennials van nu vallen in 2035 in de categorie 'jongere ouderen' en zullen tegen die tijd niet alleen langer door moeten werken; ook zullen zij de zorg moeten opnemen van de dan zeer omvangrijke groep babyboomers. Er ligt ook een regionale uitdaging. Het Planbureau voor de Leefomgeving toont aan dat de grootstedelijke regio's een gunstiger 'mantelzorgpotentieel' hebben dan de landelijke regio's. ■

■ ref. 35



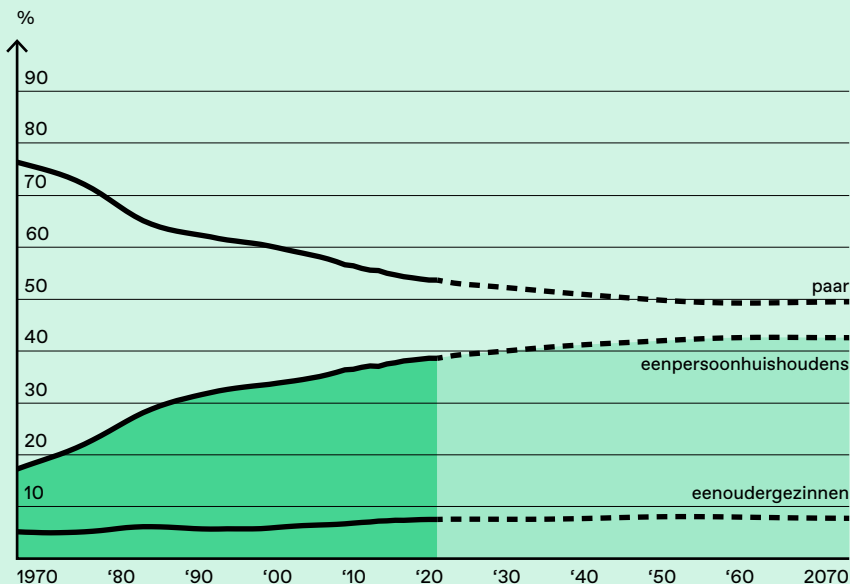
aantal helpers (50 - 74 jaar) ten opzichte van ouderen (85+ jaar)  
bron: Oldest Old Support Ratio (OSSR), CBS, 2016

# De opkomst van de eenpersoonshuishoudens

De samenstelling van de Nederlandse bevolking zal de komende decennia sterk veranderen. Tussen 2019 en 2030 komen er circa 550.000 huishoudens bij; bijna driekwart daarvan zijn eenpersoonshuishoudens, vooral ouderen. Het CBS voorspelt dat er in 2047 3,6 miljoen eenpersoonshuishoudens zullen zijn op een meerderjarige bevolking van circa 15 miljoen.<sup>■</sup> In absolute aantallen gaat dat over een kwart van alle Nederlanders. De maatschappelijke consequenties zijn ingrijpend: onderbewoning, een groeiende woningvraag binnen een toch al krappe woningmarkt en hogere woonlasten per hoofd van de bevolking.<sup>■ ■</sup>

Jonge kinderen groeien daarnaast steeds vaker op bij één ouder. In 2019 woonde in stedelijke gebieden bijna een op de zes kinderen in een eenouderhuishouden. Twintig jaar geleden gold dit nog voor een op de tien kinderen. Het co-ouderschap neemt sinds enkele jaren een grote vlucht: al ruim een kwart van de kinderen van gescheiden ouders pendelt heen en weer tussen beide ouders.<sup>■</sup>

Het komt ook steeds vaker voor dat jongeren weer een tijdje bij hun ouders gaan wonen na een periode uit huis te zijn geweest. Dit fenomeen van de 'boemerangkinderen' kent een sterk stijgende trend. Waar de jonge nestverlaters in 1995 nog maar in 16% van de gevallen na vijf jaar terugkeerden, is dit aandeel sinds 2004 inmiddels opgelopen tot 25% in 2016.<sup>■</sup> Met de sterk gestegen huizenprijzen is het niet ondenkbaar dat deze cijfers uit 2016 inmiddels flink naar boven moeten worden bijgesteld.



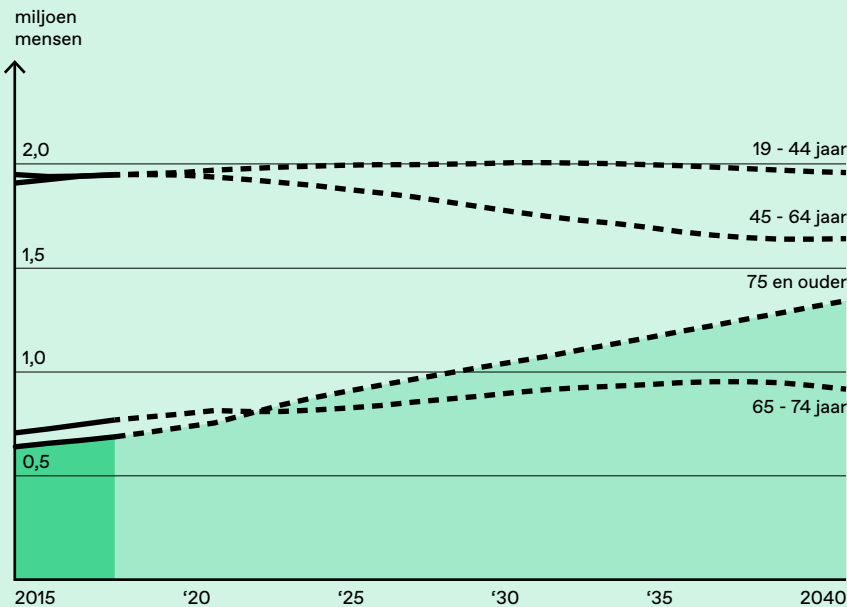
percentage huishoudens naar type  
bron: Huishoudensprognose 2018 - 2060, CBS, 2018

# De groeiende eenzaamheid in Nederland

Met het toenemende aandeel eenpersoonshuishoudens, waarvan een steeds groter aandeel alleenstaande en kwetsbare ouderen, neemt ook de kans op eenzaamheid toe. Eenzaamheid is een probleem als mensen zich daardoor ongelukkig gaan voelen. Het RIVM heeft in 2018 in de *Volksgezondheid Toekomst Verkenning* (VTV) prognoses gemaakt voor, onder andere, de ontwikkeling van eenzaamheid in Nederland. Daaruit blijkt dat het aantal eenzame Nederlanders de komende decennia gaat toenemen met zo'n 700.000 personen, vooral onder alleenstaanden en in het bijzonder onder 75-plussers. ■ Eenzaamheid is echter niet voorbehouden tot deze groep in onze samenleving; gedurende de coronacrisis is eenzaamheid onder jongeren schrikbarend toegenomen. In 2019 zei nog 'slechts' 8% van de jongeren zich sterk eenzaam te voelen, twee jaar later, in 2021 was dit aandeel toegenomen tot bijna 14%. ■

- ref. 41
- ref. 42
- ref. 43

De afgelopen decennia is er wel vooruitgang geboekt op het gebied van eenzaamheidsbestrijding. Waar in 1996 nog ongeveer de helft van de 78-plussers zich eenzaam voelde, is dit aandeel in 2016 gedaald tot 37%. ■ Deze daling heeft volgens onderzoekers te maken met een verbeterde omgeving rond de ouderen: ze hebben een groter netwerk en zijn fysiek sterker. Onderzoek wijst verder uit dat alleenwonende 75-plussers zich eenzamer voelen dan dezelfde leeftijdsgroep in verpleeghuizen. Hoewel de politiek zich als doel heeft gesteld om eenzaamheid te voorkomen, voert zij tegelijkertijd beleid dat erop gericht is om ouderen langer thuis te laten wonen.



aantal mensen die zich matig of ernstig eenzaam voelen  
bron: VTV Gezondheidsmonitor GGD, CBS, RIVM, 2018







← balkonlaag met een dubbelfunctie als ontmoetingsplek tussen burens, R50, Berlijn (DE), ©ifau / Jesko Fezer / Heide & von Beckerath, beeld: Andrew Alberts

↑ deze binnenplaats opent zich naar de openbare ruimte om ontmoeting te stimuleren, Maiengasse, Basel (CH) ©Esch Sintzel Architekten, beeld: Kuster Frey





↑ de bewoners van deze wooncoöperatie genieten van een gezamenlijke maaltijd, Kraftwerk1 Heizenholz, Zürich (CH), ©Adrian Streich Architekten, beeld: Katrin Simonett

‘Meergeneratiewonen is voor mensen die voldoening ervaren door een buur te helpen met iets kleins – of door gewoon een praatje te maken – allemaal zonder dat de voordelen van de eigen woonomgeving in het gedrang komen.’

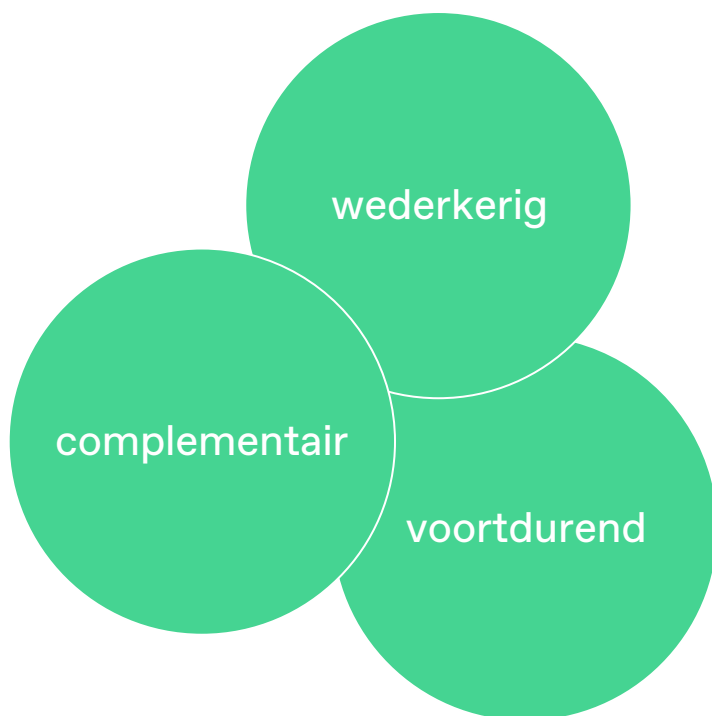
## Meergeneratiewonen

In Nederland zijn tal van maatschappelijke ontwikkelingen gaande waarvoor het concept van meergeneratiewonen van betekenis kan zijn, al is het maar het begin van een oplossing.

Maar waar bestaat dat concept dan uit? In dit hoofdstuk ontleden wij het begrip meergeneratiewonen tot een samenhangend geheel van doelstellingen en uitwerkingen die met elkaar de specifieke eigenschappen van de meergeneratie-omgeving bepalen. Deze ideeën worden in dit hoofdstuk geconcretiseerd met referenties uit binnen- en buitenland.

Meergeneratiewonen komt als woonvorm tegemoet aan de wens van een steeds grotere groep mensen die minder individualistisch wil leven. Zij geloven dat ze gelukkiger zullen zijn als ze deel uitmaken van een gemeenschap waarin men naar elkaar omkijkt. Ze kijken uit naar een leven met minder eenzaamheid, meer verbondenheid, en ervaren voldoening door een buur te helpen met een lichte zorgtaak – of door gewoon even een praatje te maken – allemaal zonder dat de privésfeer of de voordelen van de eigen woonomgeving in het gedrang komen.

Op de schaalniveaus van de woning, het gebouw en de buurt zorgt meergeneratiewonen voor intensievere (familie-) banden door synergie in ruimte en tijd. Op de schaal van de samenleving als geheel zien we maatschappelijke, culturele én economische voordelen. We beginnen onze beschrijving met het definiëren van de drie kernkwaliteiten waaraan volgens ons een goed functionerende meergeneratieomgeving voldoet. Deze is wederkerig, complementair én voortdurend.



## Wederkerig

Bij meergeneratiewonen zijn mensen bereid om lichte, alledaagse zorgtaken voor elkaar uit te voeren. 'Zorgtaken' vatten wij in dit kader bewust heel breed op. Ze lopen uiteen van het passen op de kinderen, het doen van boodschappen of het helpen met de belastingaangifte. Maar denk ook aan het bieden van emotionele steun zoals het maken van een praatje; in feite is een zorgtaak alles dat voorziet in een lichte (informele zorg-) behoefte van de wederpartij.

Wederkerigheid is een proces dat zichzelf versterkt. De Franse socioloog Pierre Bourdieu (1930 – 2002) omschrijft in *Pascalian Meditations* hoe het geven en ontvangen van giften in feite een vorm van economisch verkeer is en afhankelijkheid creëert. Bourdieu schrijft dat geven onbaatzuchtig lijkt, maar dat het in werkelijkheid de noodzaak creëert voor de ontvangende partij om een gunst terug te doen. Het zorgt daarmee voor een verhoogde socialisatie. ■

Dit 'terugbetalen' van zorg kan een dag later plaatsvinden, bijvoorbeeld door boodschappen te doen voor de oppas opa. Maar er kunnen ook letterlijk decennia tussen zitten als men de 'uitruil' beschouwt tussen het passen op kinderen en geven van mantelzorg op de oude dag. De inspanningen over en weer hoeven strikt genomen niet in balans te zijn.

■ ref. 11

## Complementair

De wederkerigheid van vrijwillige zorg wordt het beste mogelijk gemaakt als deze uitwisseling relatief moeiteloos plaatsvindt. Het uitvoeren van de zorghandeling ligt idealiter in het verlengde van wat de 'aanbieder' toch al zou gaan doen. Voor een maximaal gecombineerd effect is het handig als huishoudens complementair zijn aan elkaar en verschillen in vraag én aanbod.

Het voor de hand liggende voorbeeld is de gepensioneerde man die even op de kleine kinderen van de buurvrouw let. Ondertussen doet zij de boodschappen voor zichzelf én haar oudere buurman. De gepensioneerde man zou toch al thuisblijven om de krant te lezen, nu houdt hij alleen een extra oogje in het zeil. De vrouw ging toch al de deur uit dus wat boodschappen meenemen voor haar buurman is niet veel extra moeite.

Waar dit klassieke voorbeeld uitgaat van de combinatie van huishoudens uit verschillende levensfases, is dat verschil geen vereiste. Er is sprake van een complementaire situatie als vraag en aanbod van de zorghandelingen moeiteloos in elkaar overlopen. Daar wordt een goed begin mee gemaakt door iedereen te erkennen in zijn of haar kracht. Dit kan zijn letterlijke, fysieke kracht, of het hebben van veel kennis over een bepaald onderwerp. Maar het kan ook zijn het hebben van tijd of het bieden van aandacht. Samenvattend ontstaat er plots perspectief als we met een andere blik kijken naar mensen die gewoonlijk als 'hulpbehoevend' worden gezien.



## Voortdurend

Het succes van meergeneratiewonen bestaat in de derde plaats bij de gratie van tijd. Bewoners moeten de kans krijgen om onderlinge persoonlijke banden op te bouwen en zich in een omgeving te kunnen wortelen. Dit is ook belangrijk omdat de wederkerige uitruil van informele zorg in veel gevallen niet ogenblikkelijk plaatsvindt. Dit vraagt van de fysieke omgeving dat deze in staat is mensen te behouden, ook als hun (ruimtelijke) behoeftes veranderen.

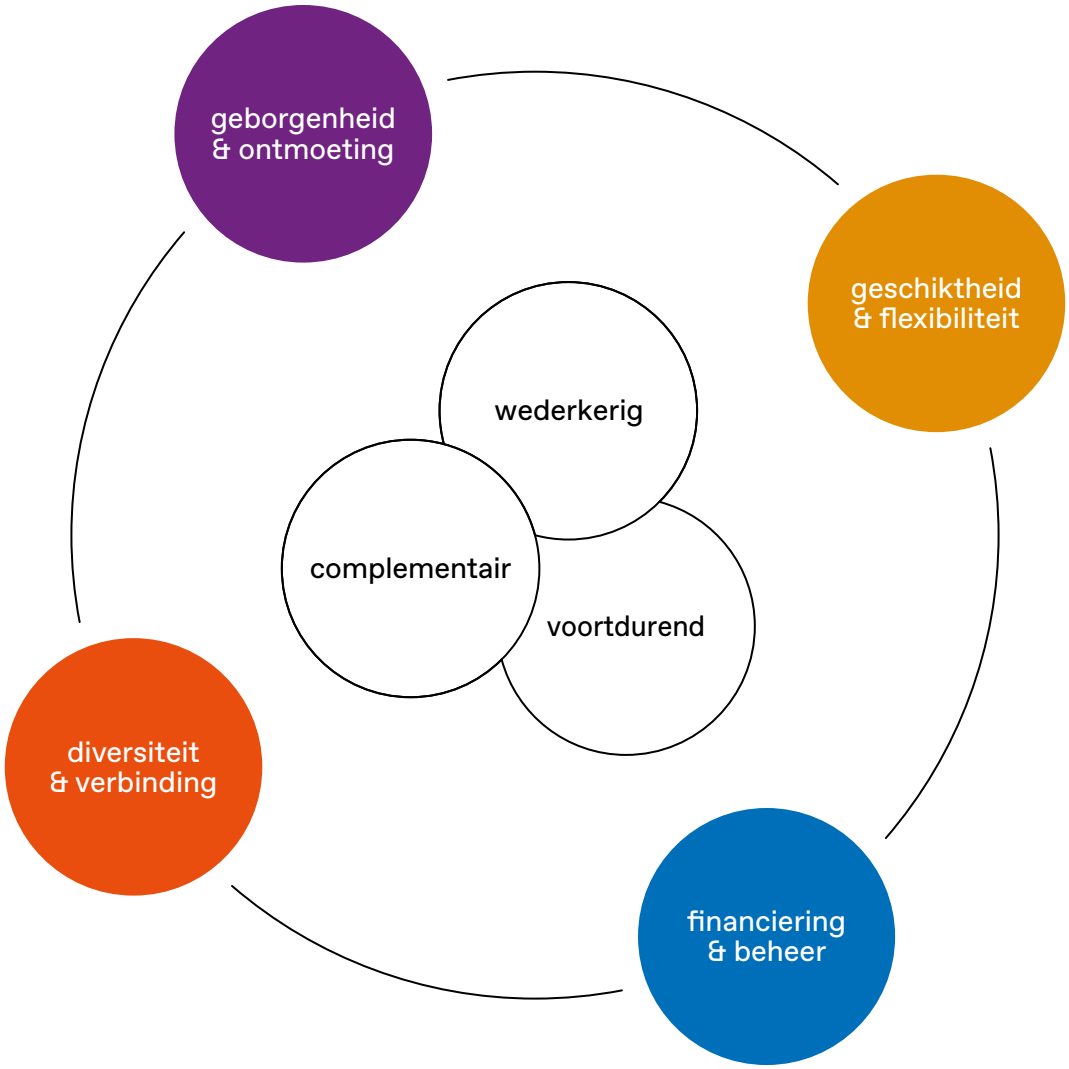
Ter illustratie nemen we een jong stel dat warme banden onderhoudt met verschillende oudere burens in een woongebouw. Het krijgen van een kindje heeft vaak als consequentie dat het jonge gezin verhuist, op zoek naar die paar extra kamers. In dit veel voorkomende voorbeeld wordt het opgebouwde sociaal kapitaal na verhuizing onbenut gelaten.

De meergeneratieomgeving is aldus idealiter geschikt voor elke levensfase zodat bewoners niet hoeven te verhuizen. Het kan zijn dat deze flexibiliteit in de individuele woning is opgelost of dat bewoners in de directe omgeving kunnen doorverhuizen. Levensloopbestendigheid en kindvriendelijkheid zijn vanzelfsprekende uitgangspunten voor de inrichting van een meergeneratieomgeving.

De drie kernkwaliteiten omschrijven de 'zachte' waarden van het meergeneratiewonen, met name in relatie tot de menselijke interactie. Deze kwaliteiten kunnen op een tamelijk vanzelfsprekende manier worden gefaciliteerd als de randvoorwaarden daartoe aanwezig zijn.

Deze randvoorwaarden bestaan uit een mix van fysieke en organisatorische aspecten. Allereerst komt de samenstelling van huishoudens aan bod: wat zijn hun kenmerken en wensen, op welke manier leven zij samen? Daarna richten we de aandacht op ontmoeting in het meergeneratiewonen, waarna we de flexibiliteit onderzoeken. Het vierde en laatste onderdeel betreft de financiering en het beheer van de meergeneratieomgeving.

Bij elk deel worden, ter inspiratie, relevante referentieprojecten uit de Catalogus vermeld.



## Diversiteit & verbinding

Zoals we in de inleiding hebben kunnen lezen zijn er voldoende aanwijzingen dat meergeneratiewonen de samenleving als geheel veerkrachtiger maakt. Zoals we ook terugzien in florerende natuurlijke biotopen, vormt synergie het vertrekpunt bij meergeneratiewonen.

Een meergeneratie project begint daarom met een verkenning van de (beoogde) bewonersgroep. Hoeveel van welke soort huishoudens wonen bij elkaar, wat zijn hun voorkeuren, in welke mate hebben zij binding en hoe kunnen de verhoudingen zich in de tijd ontwikkelen? In dit deel trachten we een begin van een antwoord te geven op deze ingewikkelde vragen.



diversiteit  
& verbinding

## In het kort

- Diversiteit is belangrijk bij meergeneratiewonen; heb oog voor de veelzijdigheid van de samenleving en omarm deze;
- Houd rekening met een veelzijdigheid in soorten huishoudens, persoonlijke en culturele voorkeuren;
- Denk na over de balans tussen de totale te verwachten zorgbehoefte en het zorgverlenend potentieel van de bewonersmix;
- Evalueer de bewonersmix met enige regelmaat zodat het onderlinge functioneren én de afstemming op de fysieke omgeving kan worden bijgestuurd;
- De binding tussen huishoudens kan een sterke (familiaire) band zijn, of iets losser zoals gewoonlijk bij burens;
- In grotere projecten kan worden overwogen een (deeltijd) professional aan te stellen die de dynamiek binnen een groep begeleidt;
- Culturele voorkeuren kunnen gevolgen hebben voor de uitwerking van meergeneratiewonen. In Zuid Europa wonen grote families eerder bij elkaar in hetzelfde appartement dan in Nederland.





↑ meergeneratiewonen in Haus M, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH)  
©Duplex Architekten, beeld: Johannes Marburg

↓ het effect van het actief sturen op de diversiteit van een bewonersgroep, Hagmann Areal, Winterthur (CH)  
©weberbrunner / Soppelsa, beeld: Dominic Büttner



Vanuit de kernkwaliteiten van meergeneratiewonen is het logisch een zekere diversiteit na te streven, vooral natuurlijk in termen van levensfase. Maar er zijn meer factoren die meespelen in de beoogde samenstelling van een bewonersgroep. Zo spelen persoonlijke en culturele voorkeuren een belangrijke rol in de mate waarin mensen binnen een groep met elkaar kunnen functioneren.

Het vooraf scherp krijgen van deze verschillen is essentieel voor het succes van de meergeneratieomgeving. Mensen kiezen alleen voor een woonvorm als zij zich daar comfortabel bij voelen, of er juist op een prettige manier door worden uitgedaagd. Het onderkennen én omarmen van de veelzijdigheid van de samenleving is dan ook een voorwaarde voor meergeneratiewonen. Wij beginnen de verkenning door te kijken naar de demografische opbouw, daarna kijken we naar persoonlijke en vervolgens naar culturele voorkeuren.

## Demografische opbouw

Een inventarisatie van de soorten huishoudens die Nederland rijk is, toont aan dat het typische gehuwde stel met 2,3 kinderen al lang niet meer de dominante vorm is. Het kerngezin dat eerder in deze publicatie al de revue passeerde, heeft gezelschap gekregen van allerlei andere typen huishoudens: eenpersoonshuishoudens, eenoudergezinnen, gemengde gezinnen, samenwoners en alle mengvormen ertussen.



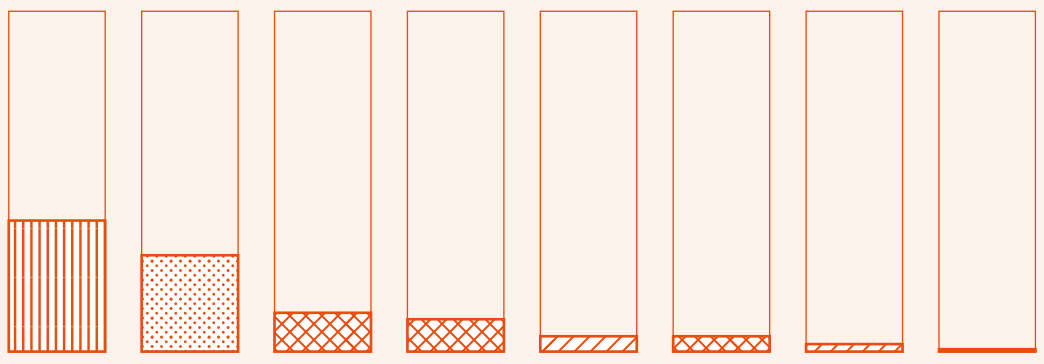
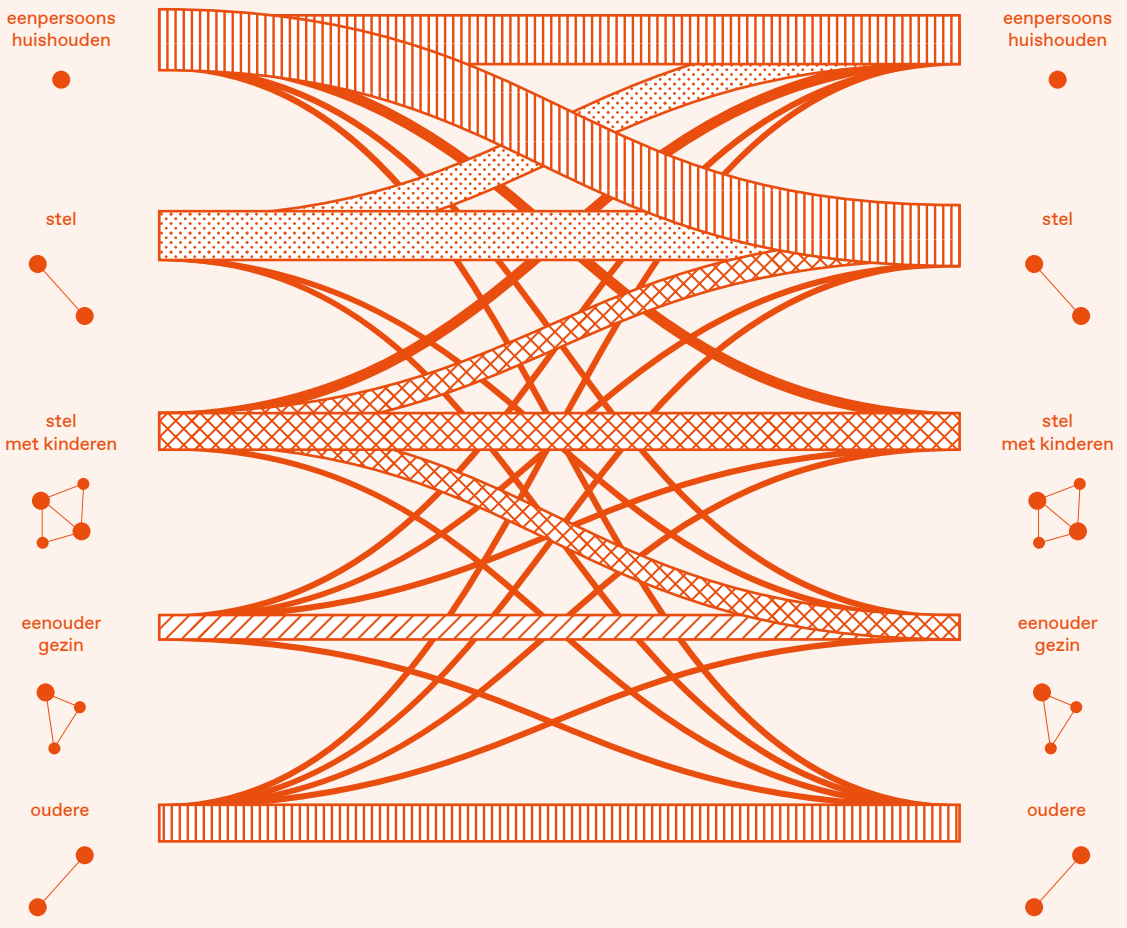
demografie  
huishoudens p. 38

De manier waarop we samenleven, heeft invloed op onze woonvoorkeuren. Zo begeeft een jonge alleenstaande zich wat vrijer door het leven dan een alleenstaande ouder, met als gevolg bijvoorbeeld een lagere gebruiksintensiteit van de woning. Bepaalde ruimtes worden door verschillende huishoudens op andere manieren gewaardeerd. Zo hechten gezinnen in veel gevallen waarde aan een strikte scheiding tussen wonen en slapen, terwijl het bij een alleen- of samenwonend stel juist aantrekkelijk wordt gevonden dat dergelijke activiteiten door elkaar lopen. Dat laat nog onverlet de verschillende kwantitatieve eisen die de diverse soorten huishoudens aan de woning stellen zoals in de termen van oppervlakte of aantallen slaapkamers.



Kalkbreite  
p. 155

We schetsen een spectrum aan huishoudens waarvoor een project met meergeneratiewonen kan worden ontwikkeld. Hoe deze combinaties in de praktijk precies tot stand komen is natuurlijk fluïde, ondoorzichtig en allesbehalve vastomlijnd. Niettemin is er wel iets te zeggen over de dynamiek die daaromheen speelt.



eenpersoons huishouden	stel	stel 2 kinderen	stel 1 kind	eenouder 1 kind	stel 3 kinderen	eenouder 2 kinderen	eenouder 3 kinderen
38,5 %	28,3 %	11,4 %	9,5 %	4,5 %	4,5 %	2,2 %	0,7 %

↑ wenselijke huishouden combinaties in Nederland, deels naar het voorbeeld van Nathan Yau, bron: One Shared House 2030 / CBS

## Kansrijke combinaties

Bij het mengen van verschillende soorten huishoudens liggen sommige combinaties eerder voor de hand dan andere. In hun eerder genoemde speelse onderzoek *One Shared House 2030* onderzochten ontwerpers Anton & Irene samen met onderzoeksbureau Space10 de voorkeuren binnen het groepswonen.

De cijfers van deze onderzoekers voor Nederland tonen aan dat jongeren, zowel alleenstaanden als stellen, over het algemeen minder graag bij een gezin met kleine kinderen wonen. Ouderen of andere gezinnen zijn juist eerder genegen om in een kinderrijke omgeving te wonen. Hoewel het onderzoek geenszins een wetenschappelijk karakter heeft, geeft het met circa 700 respondenten in Nederland alsnog een redelijke indruk. ■

Bij het verkennen van de wenselijke huishoudensmix in een project wordt tevens stilgestaan bij de totale te verwachten zorgbehoefte en het zorgverlenend potentieel. Vanwege de zich ontwikkelende dynamiek tussen bewoners is het raadzaam deze met enige regelmaat te evalueren zodat bijsturing mogelijk blijft. Deze 'adaptiviteit' komt idealiter ook terug in de fysieke uitwerking van het woongebouw zodat veranderende ruimtelijke wensen ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn.

## Binding

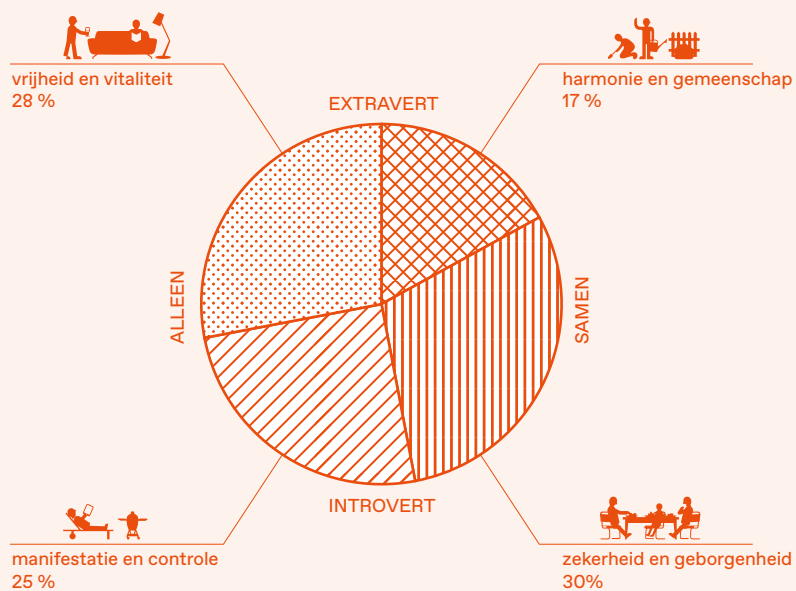
Belangrijk is dat deelnemende huishoudens zich verbonden voelen met de plek en de andere huishoudens die er wonen. Deze binding komt op verschillende manieren tot stand en krijgt ook een uiteenlopende uitwerking in de daadwerkelijke uitwisseling tussen huishoudens. Men kan bijvoorbeeld een intieme, persoonlijke of familiale band hebben als reden om bij elkaar te willen wonen. Voorbeelden zijn de wat kleinere meergeneratieprojecten waarbij twee of meer huishoudens uit één familie samenwonen onder een dak. ■

Naarmate een project groter wordt en het aantal deelnemende huishoudens groeit, wordt de kans op reeds aanwezige banden geringer. Hoewel het in sommige exploitatievormen zeker mogelijk is om huishoudens uit dezelfde familie bij elkaar te brengen, zal de binding in grotere projecten in de meeste gevallen plaatsvinden op grond van persoonlijke ofwel gedeelde voorkeuren ('gelijkgestemden'). Het kan in sommige gevallen raadzaam zijn om de groepsdynamiek niet geheel aan het toeval over te laten. Het aanstellen van een (deeltijd) *community organizer* kan daarbij uitkomst bieden.

Het onderzoek *One Shared House 2030* van Anton & Irene en Space10 toont aan dat veel huishoudens over het algemeen in relatief kleine gemeenschappen van rond de 10 personen willen wonen. Mensen met kinderen geven de voorkeur aan iets grotere groepen tot 25 mensen. Waarschijnlijk is dit om de zorg van de kinderen te kunnen delen en om de kans op leeftijdgenootjes te vergroten, waarmee de eigen kinderen kunnen spelen. Bijna niemand geeft de voorkeur aan hele grote groepen. Deze conclusie staat in scherp contrast met de opzet van veel van de grootschalige co-living concepten die we momenteel zien ontstaan. ■

- ref. 28
- Siedlung Kuppe p. 115
- Hunziker Areal p. 143
- Kalkbreite p. 155
- ruimtelijke flexibiliteit p. 80
- Drie Generatiehuis p. 137
- Huis Eén p. 139
- Darmstadt p. 113
- House M-M p. 129
- ref. 2
- coll. beheervormen p. 90
- Siedlung Kuppe p. 115
- Hunziker Areal p. 143
- ref. 28





↑ de leefstijlindeling in Nederland volgens het BSR model  
bron: AM Gebiedsontwikkeling, 2020

↓ living apart, together; samenleven maar toch de eigen  
private levenssfeer, Caring Wood, Maidstone (UK)  
©Macdonald Wright / Rural Office, beeld: Heiko Prigge





## Persoonlijke voorkeuren

Of iemand zich tot een meergeneratieomgeving voelt aangetrokken, is uiteindelijk een samenspel van economische, sociaal-demografische en uiteraard ook zeer persoonlijke criteria. Om grip te krijgen op de soms ongrijpbare persoonlijke voorkeuren is het BSR-model ontwikkeld. Deze onderscheidt vier leefstijlen, die elk voor psychologische en sociologische waarden staan. Het model kan een bruikbaar middel zijn om de karakteristieken of intenties van een project te definiëren en vervolgens te communiceren.■ Het model kan, naast het bepalen van onder meer de woningtypologie, ook helpen met het bepalen van de mate van gemeenschappelijkheid in het project. Belangrijk om te benadrukken is dat deze gemeenschappelijkheid zich niet beperkt tot de ruimtelijke elementen. Collectiviteit houdt uitdrukkelijk ook verband met tal van organisatorische aspecten. Hoe worden bijvoorbeeld de gezamenlijke voorzieningen beheerd en welke inspanningen worden van de bewoners verlangd om deze in stand te houden?

■ ref. 44

■ collectieve  
beheervormen, p. 90

In het algemeen houden mensen ervan om te wonen tussen mensen van verschillende leeftijden en met verschillende achtergronden. Onderzoek toont aan dat de verschillen alleen niet te groot moeten worden; het liefst bevinden we ons in de nabijheid van anderen met dezelfde normen en waarden.■ Ter gelegenheid van de terugkerende Vlaamse tentoonstelling *Housing Apart Together* onderzocht antropologe Ruth Soenen de dynamiek onder bewoners van collectieve woonprojecten in Vlaanderen. Een van haar observaties was dat bewoners vaak overtuigd waren van de diversiteit binnen de groep. Zij doelden dan vaak op verschillen in leeftijd, opvoedstijl of de samenstelling van het huishouden. Het ging volgens Soenen echter vaak om verschillen binnen een verder relatief homogene groep. Mensen zoeken dus toch veelal gelijkgestemden op.■

■ ref. 28

■ ref. 45

## Culturele voorkeuren

Het percentage migranten in onze samenleving is in de afgelopen decennia gestaag gegroeid, met name in de grote steden. Waar in 1950 nog slechts 4% van de Nederlandse bevolking niet hier geboren was, is dit aandeel gestegen tot 13% in 2019. In Amsterdam heeft zelfs 55% van de bevolking een niet-Nederlandse achtergrond en zijn er meer dan 180 nationaliteiten in de stad aanwezig.■

■ ref. 46

### Cultuur en de woningplattegrond

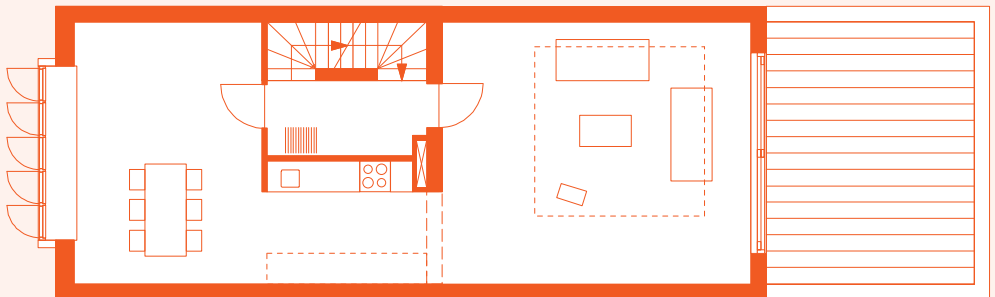
Een belangrijke doelstelling van meergeneratiewonen is om de woningvoorraad beter te laten aansluiten bij de behoeftes van de bevolking. Dat kunnen we niet doen zonder onszelf rekenschap te geven van deze diversiteit. Standaardisatie in de Nederlandse woningbouw is namelijk niet alleen onherbergzaam geweest voor andersoortige huishoudsamenstellingen dan het bekende kerngezin. Het woningontwerp is – uitzonderingen daargelaten – vaak weinig invloedend geweest voor culturele verschillen.

Zo is de typisch gecombineerde woonkeuken niet wenselijk in een religieus islamitisch gezin. Daar heeft men meestal juist behoefte aan een afgesloten keuken die ruimtelijk gelijkwaardig is aan de woonkamer. Ook kiest een gelovig Islamitisch gezin omwille van privacy eerder voor een woning met een centrale gang, in plaats van een appartement met een hippe open plattegrond. Dit zijn slechts enkele voorbeelden van hoe culturele voorkeuren de indeling van de woning idealiter bepalen.

### Culturele verschillen in meergeneratiewonen

Naast verschillen in de organisatie van de individuele woning kan ook de samenstelling van het huishouden onderhevig zijn aan culturele verschillen. In Nederland is het meestal de gewoonte dat generaties elk in een afzonderlijk huishouden verkeren. Grootouders zullen zelden daadwerkelijk inwonen bij de kinderen en kiezen meestal voor een eigen woning. In Zuid-Europa woont men juist wel eerder bij elkaar. Sterker nog, er zijn studies die uitwijzen dat dit een van de redenen was waarom het Coronavirus in 2020 zo genadeloos toe sloeg in Noord-Italië.■

ref. 47





## Geborgenheid & ontmoeting

Meergeneratiewonen voorziet in de uitwisseling van zorg en aandacht tussen huishoudens. Het initiatief daartoe ontstaat door ontmoeting, bewust of spontaan. Mensen ontmoeten elkaar in speciaal daarvoor bestemde ruimtes of juist in de zogenaamde wandelgangen.

Ontmoeting alleen is echter niet voldoende voor een succesvol project: de mens heeft net zo goed de behoefte om zich terug te kunnen trekken. Privacy is daarmee de tegenhanger van ontmoeting en verdient evenveel aandacht in het ontwerp van de meergeneratieomgeving.

We onderscheiden vijf categorieën ruimtes waar ontmoeting kan plaatsvinden: in de woning, tussen woningen, in de verkeersruimten, in collectieve ruimtes en in de omgeving. Bij elke ruimtelijke conditie staan we stil bij de factoren die van invloed zijn op ontmoeting.



geborgenheid  
& ontmoeting

## In het kort

- Mensen willen zelf kunnen bepalen of zij op een bepaald moment open staan voor ontmoeting. Zorg dat de bewoner het initiatief hiertoe zelf kan regelen;
- Het gebouw-breed delen van functies die normaal gesproken in elke individuele woning worden ondergebracht kan tot meer ontmoeting leiden. Wees hier wel realistisch in; stem de mate van delen af op (en met) de beoogde doelgroep;
- De verkeersruimten van een gebouw zijn de plekken waar bewoners zich veilig voelen en zijn kansrijke plekken waar informele ontmoetingen kunnen plaatsvinden. Ontwerp de verkeersruimten met de dubbelfunctie als verblijfsplek;
- Collectieve ruimtes kunnen enorm bijdragen aan de uitwisseling tussen bewoners. Neem het (financiële) beheer van deze ruimtes serieus door deze (onder andere) te onderwerpen aan de democratie van een bewonersvereniging;
- De omgeving van een gebouw is een kansrijke plek waar jong en oud elkaar kunnen ontmoeten. Zorg dat de inrichting van deze openbare ruimte geschikt is voor alle leeftijden.



ref. 27

Collectieve woonvormen zijn lang gestigmatiseerd doordat ze sterk werden geassocieerd met de woongroepen uit de jaren zeventig en tachtig van de vorige eeuw. Dit blijkt ook uit het zeer persoonlijke verslag van Irene Pereyra over haar eigen opvoeding in de Amsterdamse woongroep Kollontai. In deze groep gingen de oorspronkelijke bewoners ver in hun ambities om ruimte en tijd met elkaar te delen. Deze gezamenlijkheid was echter een kort leven beschoren: door onderlinge problemen werd het project zowel ruimtelijk als sociaal weer opgeknipt, slechts enkele jaren nadat de eerste bewoners erin waren betrokken. Enkele decennia later zien we dat collectieve woonvormen over het algemeen een andere inslag hebben, met een andere balans tussen privé en collectief.

ref. 45

Zoals antropologe Ruth Soenen observeert in haar studie naar collectieve woonprojecten in Vlaanderen, lijkt er meer aandacht te zijn voor het 'negotieren van privacy' en het recht om even niet mee te doen met de groep. Gemeenschapszin is in die zin een genuanceerd begrip, waarbij de mogelijkheden voor connectie én disconnectie gelijkwaardig zijn aan elkaar. Zoals Soenen observeert: het is wellicht minder utopisch maar een pragmatische versie van samenwonen is in de meeste gevallen leefbaarder.

## In de woning

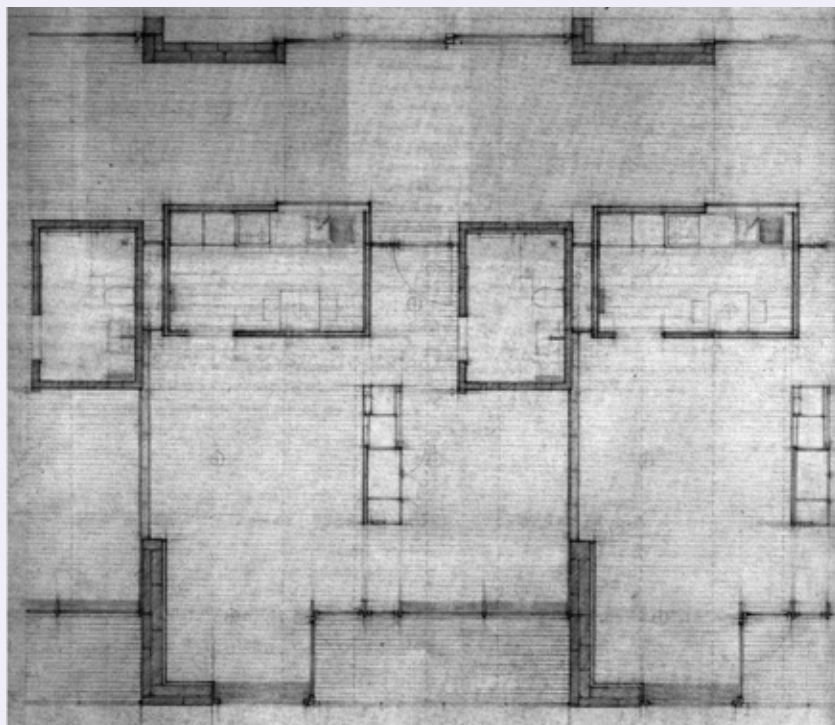
House M-M  
p. 129Drie Generatiehuis  
p. 137Huis Eén  
p. 139

Als de individuele woning beschikt over bijvoorbeeld een ruime keuken of woonkamer, kan deze ruimte dienen als ontmoetingsruimte. Dit zijn immers de plekken waar een informeel praatje gemaakt wordt tijdens een kop koffie of een maaltijd. Deze ruimtes werken beter als ontmoetingsruimte wanneer ze direct grenzen aan een collectieve verkeersruimte. De kans wordt op deze manier vergroot dat er een informele ontmoeting plaatsvindt. Omdat deze ontmoetingsruimte zich wel binnen de grens van de eigen woning bevindt, is het belangrijk dat privacy kan worden gewaarborgd door 'afscherming'. Wij onderscheiden twee 'niveaus' van afscherming.

### Passief afschermen

Caring Wood  
p. 109Woongemeenschap  
Eikpunt, p. 111Drie Generatiehuis  
p. 137Huis Eén  
p. 139Hagmann Areal  
p. 131Hunziker Areal  
p. 143Copper Lane  
p. 159

Het passief afschermen betreft de basissituatie van de woningplattegrond. Door deze te zoneren wordt het mogelijk om zowel connectie als disconnectie te realiseren tussen de woning en het collectieve gebied. Een manier is door het woonvertrek weliswaar te verbinden met het collectieve gebied maar qua positie juist dieper in de woning te situeren. Een andere oplossing is het opsplitsen van het woonvertrek in een publiek en een privaat gedeelte. De meer publieke keuken ligt dan aan een gemeenschappelijke galerij en de intieme woonkamer aan een private buitenruimte. Het zijn slechts enkele, relatief eenvoudige voorbeelden van hoe de basissituatie van een plattegrond de verbinding en privacy van de bewoners kan reguleren.



↑ privacy geregeld door gesloten volumes tussen het private en het collectieve, Woningen voor Ouderen, Masans (CH)  
©Peter Zumthor & Partner

↓ verkeersruimte als ontmoetingsruimte met overmaat en verblijfskwaliteit, Woningen voor Ouderen, Masans (CH)  
©Peter Zumthor & Partner, beeld: onbekend

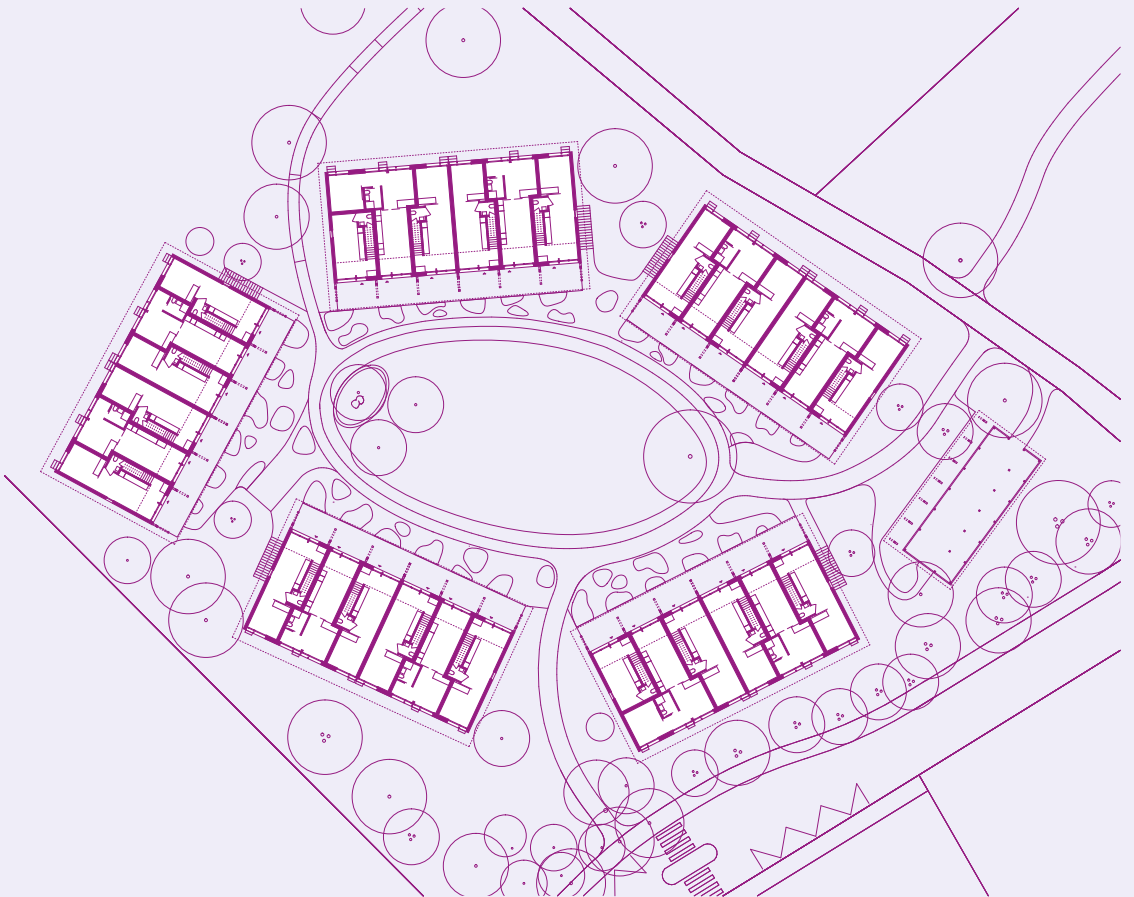


## Actief afschermen

Er zijn maar weinig mensen die altijd open staan voor interactie met de burens. Het is daarom belangrijk dat bewoners zelf de regie kunnen voeren over de mate waarin ze open staan voor interactie. ■ Deze privacy kan worden geregeld door bijvoorbeeld een deur of gordijn te sluiten. Dit werpt een tijdelijke fysieke barrière op, onttrekt de woning van zintuiglijke waarneming van buitenaf en geeft bovendien een signaal aan de buitenwereld dat interactie nu even niet gewenst is. Het is belangrijk dat dergelijke impliciete communicatie wordt geboden, goed wordt geïnterpreteerd en uiteindelijk ook wordt gerespecteerd.

■ ref. 48

■ Siedlung Kuppe  
p. 115



↑ grote luifels vormen de buffer tussen de woningen en deze collectieve binnenplaats, Siedlung Kuppe, Horgen (CH)  
©Esch Sintzel Architekten

→ verdiepingshoge luiken regelen de verbinding met de collectieve binnenplaats, Siedlung Kuppe, Horgen (CH)  
©Esch Sintzel Architekten, beeld: Philip Heckhausen







↑ collectieve keuken in een particulier meergeneratiehuis, Caring Wood, Maidstone (UK)  
©Macdonald Wright / Rural Office, beeld: Heiko Prigge

↓ collectieve keuken in een clusterwoning, San Riemo, München (DE), ©Summacumfemmer / Büro Juliane Greb, beeld: Petter Krag





## Tussen de woningen

Ontmoeting kan ook in het ensemble van meerdere woningen worden gestimuleerd door te spelen met wat traditioneel als privaat wordt beschouwd. De omvang van het private domein wordt in dit geval verkleind maar komt terug in de vorm van een gedeelde ruimte tussen enkele huishoudens. Te denken valt aan het verkleinen of laten vervallen van de private zitkamer of keuken, ten gunste van een ruimer alternatief in collectief verband.


Dit concept is vrij ver doorgevoerd in Gebouwen A & M van Duplex Architecten in het project *Mehr Als Wohnen* in Zürich. Het betreft hier zogenaamd 'clusterwonen' waarbij de private vertrekken zijn beperkt tot slaapkamers, badkamers, een doelmatige pantry en een private buitenruimte. De woonkamers, woonkeukens en voorzieningen zoals garderobes en bergingen worden juist gedeeld tussen verschillende huishoudens. Een vergelijkbare strategie is ook toegepast bij het *CODHA* project van Dreier Frenzel in Genève.

### In trapjes van collectief naar privaat


Wie deze recente Zwitserse voorbeelden vergelijkt met bijvoorbeeld de Nederlandse woongroepen uit de jaren zeventig<sup>■</sup>, ziet dat de individuele wooneenheid nog altijd een privaat woonvertrek omvat. Men kan zich in deze voorbeelden nog altijd terugtrekken in de privacy van een eigen woon- en buitenruimte, een gegeven dat mogelijk bijdraagt aan het succes van de Zwitserse formule.


De traditionele wooneenheid wordt aldus 'getrapt' uitgevoerd met een collectief en een privaat gedeelte. De woning heeft daarmee feitelijk twee voordeuren die de verschillende privacy-niveaus demarqueren. Achter de eerste voordeur begint de collectieve sfeer; een beperkte groep uiteenlopende huishoudens deelt hier de ruimtes met als doel het stimuleren van de uitwisseling tussen bewoners. Achter de tweede deur begint vervolgens het private domein van het individuele huishouden.


Het spreekt voor zich dat een dergelijke strategie alleen mogelijk is als de deelnemende huishoudens bereid zijn tot een tamelijk vergaande vorm van delen. Een andere belangrijke kanttekening is dat dat deze insteek gepaard zal gaan met de nodige uitdagingen in het kader van wet- en regelgeving. Zo zal men in de Nederlandse context moeten nadenken over het Bouwbesluit (wat is de grens van de woonfunctie) maar bijvoorbeeld ook over de toewijzing van huisadressen en alle fiscale gevolgen van dien zoals de Kostendelersnorm.


 Caring Wood  
p. 109

 Kraftwerk1  
p. 119

 Hunziker Areal  
p. 143


 San Riemo  
p. 145


 Spreefeld  
p. 147

 CODHA  
p. 149

 Kalkbreite  
p. 155

 ref. 27

 persoonlijke  
voorkeuren p. 57

 financiering & beheer  
p. 84

## In de verkeersruimten

Naarmate de dichtheden in een woningbouwproject hoger worden, worden de wijze van clustering en het ontwerp van de gemeenschappelijke verkeersruimten steeds belangrijkere factoren voor ontmoeting. Iedere bewoner maakt er immers gebruik van om zich veilig doorheen te bewegen, op weg van en naar de eigen woning.

### Clustering


De mate waarin bewoners de verkeersruimte als ‘publiek’ ervaren, is voor een belangrijk deel afhankelijk van de hoeveelheid woningen die op de verkeersruimte zijn aangewezen. Logischerwijs voelt een verkeersruimte als relatief privaat aan als er slechts enkele woningen aan grenzen. Zodra dat er veel meer worden, krijgt de verkeersruimte een ander karakter. De mate van intimiteit die men in de verkeersruimte ervaart, zal ook invloed hebben op het ontwerp van de woningplattegrond. Denk onder meer aan de manier waarop vormen van passieve afscherming worden ingepast.








Wanneer we een zekere saamhorigheid binnen een project willen bewerkstelligen, mag de omvang van een cluster niet te groot worden, daarover bestaat veel consensus. Over de ideale omvang van een cluster is het nodige geschreven. De online enquête *One Shared House 2030* geeft aan dat deze cijfers per leeftijdsgroep licht verschillen. Zo hebben gezinnen doorgaans de voorkeur voor grotere groepen van 10 tot 25 personen, terwijl de overige leeftijdsgroepen de voorkeur geven aan iets kleinere groepen.■

### Verkeersruimte als verblijfspot

De kans op informele ontmoetingen tussen bewoners wordt aanzienlijk verhoogd als een verkeersruimte aantrekkelijk is vormgegeven en in alle seizoenen prettig is om te betreden of in te verblijven. Dit kan worden bereikt door deze langs daglicht te voeren, te voorzien van enige overmaat en met zorg te detailleren. Zo biedt een hoogbouwproject met een van daglicht afgesloten portiekontsluiting doorgaans al minder mogelijkheden voor informele ontmoetingen. De kansen zijn dan groter bij een uitwendige galerijontsluiting in een lager gebouw, die bovendien op de zon is georiënteerd. Ook programmatisch kunnen we een handje helpen: het aanbieden van andersoortige functies op strategische plekken in de verkeersruimte kan het gebruik van de verkeersruimte stimuleren en daarbij de kans op informele ontmoeting vergroten. Het ontwerp van verkeersruimten is een veelomvattend onderwerp dat een diepgang verdient die voorbijgaat aan de scope van dit boek, daarvoor verwijzen wij naar andere literatuur.■

-  La Borda  
p. 161
-  San Riemo  
p. 145
-  wij\_land  
p. 121
-  passieve afscherming  
p. 62

 ref. 28

-  Kraftwerk1  
p. 119
-  wij\_land  
p. 121
-  Linck  
p. 135
-  Hunziker Areal  
p. 143
-  CODHA  
p. 149
-  R50  
p. 153
-  ref. 4



↑ verkeersruimte met veel kwaliteit als ontmoetingsruimte,  
Haus M, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH)  
©Duplex Architekten, beeld: Johannes Marburg





↑ multifunctionele collectieve ruimte aan het openbaar gebied,  
Haus J, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH)  
©Pool Architekten, beeld: Johannes Marburg

→ Ursula von der Leyen op bezoek bij een Mehrgenerationhaus  
©beeld: obs/SOS-Kinderdorf / presseportal.de

## In een collectieve ruimte

Collectieve ruimtes bieden de mogelijkheid aan bewoners om elkaar te leren kennen en activiteiten met elkaar te ontplooiën. Deze ruimtes bestaan in allerlei vormen en maten. Wij onderscheiden twee soorten ruimtes die met enige overlap verschillende schaalniveaus bedienen.

### Schaal van het gebouw

Een collectieve ruimte kan de kleinere schaal bedienen en gericht zijn op de bewoners van een gebouw. Deze ruimtes kunnen in hun gebruik specifiek zijn zoals een klushok, een gezamenlijke wasruimte of een fietsenkelder. Ruimtes kunnen ook gebruiksneutraal zijn en uitnodigen tot een veelheid aan gebruik. Te denken valt aan een kas op het dak die kan worden afgehuurd bij verjaardagen of een gezamenlijk thuishkantoor, maar ook zoiets eenvoudig als een collectieve binnentuin kan deze ontmoetingsfunctie vervullen. Naast het delen van ruimte kan ook het delen van voorzieningen ontmoetingen stimuleren. Zo heeft de bekende Züricher coöperatie *Kalkbreite* een *Library of Things* waar bewoners allerlei spullen aan elkaar kunnen uitlenen. ■

Het is altijd raadzaam om het financiële en fysieke beheer van gezamenlijke ruimtes scherp voor ogen te houden. Een eerste stap is het organiseren van de bewoners in een vereniging zodat afspraken kunnen worden gemaakt over zeggenschap en verantwoordelijkheid van deze gedeelde voorzieningen. Terwijl collectieve ruimtes op de begroting kunnen drukken, zijn ze tegelijkertijd een gewilde plek; alles bij elkaar kunnen deze elementen een twistpunt vormen in een groep. Voorbeelden uit het buitenland laten zien dat het in sommige gevallen verstandig is – zeker als de omvang van het project toeneemt – om professionele begeleiding in de arm te nemen. Deze kan niet alleen de gezamenlijke belangen in goede banen leiden, maar ook fungeren als aanjager voor de programmatische invulling.

-  Kraftwerk1  
p. 119
-  Lange Eng  
p. 123
-  R50  
p. 153
-  Eikpunt  
p. 111
-  La Borda  
p. 161
-  ref. 3
  
-  collectieve  
beheervormen p. 90
-  Kas & Co  
p. 133
-  Hunziker Areal  
p. 143
-  Kalkbreite  
p. 155





## Schaal van de buurt

Collectieve ruimtes kunnen ook een betekenis hebben voor de omliggende buurt, door de ruimtes te laten grenzen aan het openbaar gebied. Te denken valt aan een vrij-invulbare ruimte op de begane grond van een appartementengebouw of een openbaar toegankelijke tuin.

Dergelijke ruimtes bieden een aanleiding voor buurtbewoners om deel te nemen aan allerlei activiteiten. Daarmee worden *en passant* ook nieuwe persoonlijke verbanden gelegd. Doordat deze ruimtes geschikt zijn voor de incidentele verhuur dragen ze bovendien bij aan de exploitatie van het project. Mede daarom is het belangrijk om deze ruimtes te onderwerpen aan de democratie van een bewonersvereniging, zodat collectief kan worden besloten over de lusten én de lasten. Het structureel verhuren van ruimte aan bijvoorbeeld een buurtcafé zal het sociale beheer vergemakkelijken, ontmoeting stimuleren en tegelijk bijdragen aan de exploitatie.

Collectieve ruimtes kunnen ook structureel worden ingezet om een verbinding met de buurt te organiseren. Een voorbeeld hiervan zijn de Duitse *Mehrgenerationhäuser*. Deze werden onder aanvoering van de toenmalige minister van Familiezaken Ursula von der Leyen vanaf 2006 in heel Duitsland gerealiseerd. In deze projecten werd de logische combinatie gemaakt van een dagbesteding voor zowel jonge kinderen als ouderen. De formule is een bewezen succes; er zijn inmiddels 530 projecten met dit federaal gefinancierde programma in Duitsland gerealiseerd.■

-  Eikpunt  
p. 111
-  De Binnenhaven  
p. 141
-  Hunziker Areal  
p. 143
-  Spreefeld  
p. 147

 ref. 49

## In de openbare ruimte

 inrichting gebouw en omgeving p. 78

-  Eikpunt  
p. 111
-  Siedlung Kuppe  
p. 115
-  Lange Eng  
p. 123
-  Grünmatt  
p. 125
-  Hagmann Areal  
p. 131
-  Linck  
p. 135
-  De Binnenhaven  
p. 141
-  Spreefeld  
p. 147
-  Maiengasse  
p. 157
-  ref. 6

De openbare ruimte rondom een gebouw kan veel bijdragen aan ontmoeting tussen burens en bewoners. De kansen voor het opbouwen van banden tussen de verschillende generaties zijn hier tweeledig. In de eerste plaats zorgt het openbare karakter ervoor dat ontmoetingen kunnen plaatsvinden tussen mensen die elkaar anders niet zouden tegenkomen. Te denken valt aan het praatje tussen (groot-)ouders van kinderen in de speeltuin, jongeren die met elkaar voetballen of een markt waar andere buurtbewoners elkaar ontmoeten. Hoewel de kans op informele ontmoeting hier weliswaar groot is, is het eerlijkheidshalve minder te verwachten dat er uit deze toevallige ontmoetingen ook echte duurzame zorg tussen generaties zal ontstaan.

Ten tweede is de omliggende openbare ruimte van groot belang voor meergeneratiewonen om de simpele reden dat deze iets te bieden heeft waar gebouwen niet of minder goed in kunnen voorzien. Het wordt makkelijker voor jong en oud om met elkaar op te trekken als er aantrekkelijke elementen in de buurt aanwezig zijn. Te denken valt aan natuur, expliciete ruimtes als speeltuinen, een visplaats of een basketbalveld, maar ook impliciete ruimtes die (tijdelijk) toegeëigend kunnen worden zoals een grasveld onder een mooie boom. Ontmoeting in de (semi-) openbare ruimte is een onderwerp dat eveneens voorbijgaat aan de scope van dit onderzoek. Ook hierover is volop aanvullende literatuur beschikbaar.■



↑ openbare ruimte als aantrekkelijke plek voor ontmoeting,  
Haus E, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH)  
©Müller Sigrüst Architekten, beeld: Johannes Marburg

## Geschiktheid & flexibiliteit

Bij meergeneratiewonen verrichten bewoners lichte zorgtaken voor elkaar. De beoogde vanzelfsprekendheid waarmee deze uitwisseling van zorg tot stand komt, is het meest kansrijk wanneer bewoners duurzame persoonlijke banden met elkaar kunnen opbouwen.

Een dergelijke situatie vraagt van de gebouwde omgeving dat deze in staat is om bewoners aan te trekken en voor zich te behouden; ook op de langere termijn. De meergeneratieomgeving is geschikt voor mensen van alle leeftijden en kan gedurende de tijd ook veranderende ruimtelijke behoeftes accommoderen.



geschiktheid  
& flexibiliteit

## In het kort

- Bewoners kunnen voor een meergeneratieomgeving worden behouden als ze bijvoorbeeld kunnen doorverhuizen zodra de eisen aan de woning veranderen;
- Het bieden van voldoende en vergelijkbare woonkwaliteiten zorgt ervoor dat het doorverhuizen niet wordt ervaren als een kwalitatieve achteruitgang;
- Het aanbieden van logeer- of wisselkamers helpt in het opvangen van sterk (soms wekelijks) fluctuerende huishoudenssamenstellingen;
- Het geschikt maken van de individuele woning voor verschillende levensfasen is een basis kenmerk van de meergeneratieomgeving;
- Verschillende levensfasen leiden tot andere behoeftes. Deze worden in meeste gevallen het beste bediend in een compacte stad met uiteenlopende voorzieningen in de nabijheid;
- Om verschillende generaties voor een project te winnen moet een omgeving allerlei praktische kenmerken bezitten zoals onder andere drempelloosheid en (sociale-) veiligheid;
- Het fysiek aanpassen van de woning aan de omvang van een huishouden is soms ook goed te realiseren;
- Het is essentieel vanaf het begin rekening te houden met alle uitwerkingen van flexibiliteit in zowel de ruimtelijke maar ook de financieel-juridische opzet van het project.





Caring Wood  
p. 125

Terwijl de Nederlandse woningbouw in typologisch opzicht tamelijk eenvormig is, zijn huishoudens juist allesbehalve rigide in hun ruimtebehoefte. Een alleenstaande starter krijgt andere ruimtelijke behoeftes als deze een partner en later kinderen krijgt. Als kinderen het huis hebben verlaten, ontstaan weer nieuwe wensen binnen het ‘empty nest’-huishouden. De enige manier waarop de huidige markt in deze situatie voorziet, is door een bewoner te laten verhuizen naar een andere geschikte woning. Deze ligt daarbij vaak in een andere wijk of stad. Opgebouwde sociale (ver)banden komen met een verhuizing grotendeels te vervallen. Ook worden hierdoor kansen op wijkniveau gemist. Naarmate iemand langer op een plek woont neemt de kans ook toe dat die persoon deel gaat nemen aan het maatschappelijke leven in de wijk en hieraan een bijdrage levert.



demografie  
huishoudens p. 38

Veranderende wensen door het aanbreken van een nieuwe levensfase moeten dus beter worden opgevangen. Daarnaast hebben huishoudens te maken met ontwikkelingen die vragen om flexibiliteit binnen de levensfase, soms zelfs van week tot week of van dag tot dag. Het co-ouderschap is een goed voorbeeld. Dit staat voor het gelijkwaardig verdelen van het ouderschap na een scheiding. In 2000 gebeurde dit in 5% van alle scheidingen. Inmiddels ligt dit percentage op 27% en is de trend nog altijd stijgende. Alle betrokken ouders beschikken bij co-ouderschap idealiter over een volwaardige gezinswoning die slechts voor een gedeelte van de tijd ruimtelijk volledig wordt benut.■



ref. 50

Tegelijk is de wendbaarheid van de woningvoorraad niet louter een ruimtelijk vraagstuk. Het huidige woningtekort was een stuk minder groot geweest bij een betere doorstroming op de woningmarkt want daarmee was de bestaande woningvoorraad veel efficiënter benut geweest. Cijfers tonen aan dat er in Nederland op grote schaal sprake is van onderbewoning (kleine huishoudens in grote woningen), terwijl jonge starters en kleine gezinnen lastig voet aan de grond krijgen.■ Ouderen stromen weinig door omdat er weinig geschikte woningen voor hen zijn, maar ook omdat de geboden oplossingen financieel onaantrekkelijk zijn vergeleken met hun huidige lage huren of afbetaalde hypotheek.■ Het gehele systeem aan woningfinancieringen en de manier waarop in Nederland de woningvoorraad tot stand is gekomen – met een preferente positie van het eigenwoningbezit – speelt hierin een complicerende rol. De verschuiving van bezit naar gebruik heeft daardoor in de woonomgeving nog weinig voet aan de grond gekregen.



ref. 51



ref. 52

Het is daarom niet zonder reden dat het gedachtegoed van architect John Habraken recentelijk weer onder de aandacht komt. Zijn publicatie *De Draggers en de Mensen* (1961) was een pleidooi om de woonomgeving te zien als een door ingenieurs gefaciliteerd halffabricaat. Elke individuele bewoner zou dit casco naar wens en gebruik moeten kunnen invullen en aanpassen, met een ‘inbouw’ naar keuze. Minder rigoreus onderscheiden wij bij meergeneratiewonen vijf manieren waarop een project zich aantrekkelijk en flexibel kan maken naar de gebruiker. Dit begint bij de basisuitgangspunten van het project en gaat daarna over in vier niveaus van flexibiliteit. Deze verhouden zich ieder op hun eigen wijze tot de veranderende wensen van de bewoners.



# De geschiktheid voor meergeneratiewonen

Een meergeneratieproject kan alleen slagen als het aantrekkelijk is voor mensen in verschillende levensfasen. Op sommige vlakken is deze aantrekkingskracht te herleiden tot de gekozen doelgroepen. Maar er zijn ook enkele basisbeginselen die sowieso noodzakelijk zijn om meergeneratiewonen mogelijk te maken. Wij zetten deze voorwaarden per schaalniveau uiteen.

doelgroepen  
p. 54

## Stedelijke context

Als we een omgeving willen definiëren die aantrekkelijk is voor uiteenlopende generaties, dan hebben we het vrij snel over een compacte stad waar veel verschillende voorzieningen zich binnen een korte afstand van elkaar bevinden. Denk aan de nabijheid van natuur, het openbaar vervoer, recreatie, voorzieningen als musea, winkels, school, speelplekken en eerstelijns zorg en werk. In feite hebben we het hier over het ideaal van de *15-Minute-City* zoals gepropageerd door Colombiaans-Franse stedenbouwkundige Carlos Moreno.<sup>5</sup>

ref. 53

↓ de compacte stad is doorgaans goed uitgerust voor verschillende levensfasen, CODHA, Genève (CH)  
©Dreier Frenzel, beeld: Eik Frenzel / Roman Keller



## Gebouw en omgeving

Ook het gebouw en de directe omgeving ervan moeten aan enkele basisvoorwaarden voldoen om geschikt te zijn voor verschillende leeftijden; schoon, heel en veilig bijvoorbeeld. Maar nadrukkelijk ook toegankelijk en begaanbaar, wat zich bijvoorbeeld vertaalt in een drempelloze omgeving met voldoende zitplekken om even uit te rusten.

Ook in de directe omgeving van het project moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn, afgestemd op de meer dagelijkse levensbehoeften van mensen. Te denken valt aan winkels, een apotheek, huisarts en een fysiotherapeut, maar ook een speeltuin, sportgelegenheden en een groene openbare ruimte. Bij de inrichting van de woonomgeving moet ook rekening worden gehouden met de mate waarin aantrekkelijke voorzieningen voor de ene leeftijdsgroep ook nadelige gevolgen kunnen hebben voor een andere groep. Zo zal het geluid van spelende kinderen niet door iedereen worden gewaardeerd.

## In de woning

Verschillende levensfasen stellen verschillende eisen aan de inrichting van de woning. Voor ouderen betekent dit een drempelloze woning, maar ook dat het woongebouw en -omgeving voldoen aan de kenmerken van levensloopbestendigheid. Belangrijk daarbij zijn onder meer ruim bemeten buitenruimtes, verkeersruimten, bad- en slaapkamers, die ook nog eens een directe ruimtelijke relatie hebben met elkaar. Het moet daarnaast ook mogelijk zijn om aanvullende voorzieningen aan te brengen zoals beugels en een douchestoel in badkamers. Voor gezinnen met jonge kinderen is een veelheid aan aparte ruimtes wenselijk met aandacht voor veiligheid binnen in de woning.

## Inflexibel maar succesvol


De eerste variant op het gebied van aanpasbaarheid is wellicht een onverwachte. Er zijn verschillende, goed functionerende meergeneratieprojecten waar uitdrukkelijk juist géén flexibiliteit is ingebouwd. Dit betekent dat als er iets verandert in de samenstelling van een huishouden, deze het project zal moeten verlaten.

Een voorbeeld is het project *Humanitas* in Deventer waar studenten en ouderen bij elkaar wonen. Hier verhuist een student zodra de opleiding is afgerond. Een ander voorbeeld is het meergeneratie project aan de Curaçaostraat in Groningen. Hier zijn onder meer mantelzorgwoningen gerealiseerd door een woningbouwcorporatie. Als de mantelzorgrelatie ten einde is, bijvoorbeeld door overlijden, dan krijgt de mantelzorger – mits een sociale huurder – elders een woning toegewezen.


Het gebrek aan flexibiliteit in dergelijke projecten betekent dat decennialange relaties niet vaak voorkomen. Tegelijk is de zorg tussen de generaties in deze voorbeelden haast geïnstitutionaliseerd en daarmee zowel intensief als effectief.

 doelgroepen  
p. 54


 Darmstadt  
p. 113

 Friesenberg  
p. 127

 Drie Generatiehuis  
p. 137

 Huis Eén  
p. 139

 De Binnenhaven  
p. 141

 Curaçaostraat  
p. 117



↑ een kindvriendelijke omgeving is doorgaans ook prettig voor ouderen, Lange Eng, Kopenhagen (DK)  
©Dorte Mandrup, beeld: Stammers Kontor

↓ de woonstudenten van Humanitas brengen elke week een deel van hun tijd door met hun oudere medebewoners  
©beeld: Humanitas Deventer





## Flexibel door doorverhuizing

Bij de meeste meergeneratieprojecten is het een doel om bewoners voor de gemeenschap te behouden, ook al veranderen de ruimtelijke behoeftes. Een vrij eenvoudige manier om dit te bewerkstelligen is om een gebouw te maken met voldoende appartementen. Als er vervolgens voldoende typologische verscheidenheid aanwezig is, wordt het relatief eenvoudig de interne doorstroming te realiseren. In een dergelijke constructie verlaten 'empty-nesters' hun grote gezinsappartement voor een ouderenwoning, zodat een jong gezin weer de ruimte krijgt om te groeien.

### Doorverhuizen mogelijk maken

Dergelijke constructies waarbij bewoners (al dan niet verplicht) doorverhuizen zijn doorgaans eenvoudiger te realiseren in een huur- of coöperatief verband. Het vraagt wel van de juridische opzet van het project dat de verschillende scenario's vooraf worden uitgedacht. Daarnaast moeten de financiële consequenties realistisch blijven voor zowel het individuele huishouden als het project als geheel. In elk geval onderstreept dit het belang van een vergelijkbare woningkwaliteit tussen de woningen. De woningen mogen op zich over verschillende kenmerken beschikken, zo lang het doorverhuizen niet wordt ervaren als een kwalitatieve achteruitgang.

### Logeer- of wisselkamers

Een project kan ook inspelen op korte termijnfluctuaties in de omvang van huishoudens. We noemden al het co-ouderschap van gescheiden ouders maar het speelt bijvoorbeeld ook bij elke willekeurige familie die logés op bezoek krijgt. Binnen het project kan worden nagedacht over de inzet van aparte logeer- of wisselkamers. Op deze manier hoeven mensen niet onnodig groot te wonen (wat de betaalbaarheid ook weer ten goede komt). Het beheer is vanwege het gedeelde karakter wel een aandachtspunt.


## Flexibel door woningaanpassing

Een woongebouw kan aanpasbaar zijn in termen van woningtypologie en plattegrond en daarmee veranderende huishoudenssamenstellingen faciliteren. Te denken valt aan het verschuiven van capaciteit tussen afzonderlijke appartementen door de onderlinge uitwisseling van een slaapkamer. Deze wijze van flexibiliteit is aantrekkelijk omdat het ervoor zorgt dat de kern van het huishouden niet hoeft te verhuizen.


### Technisch oplosbaar

Deze vorm van flexibiliteit brengt wel de nodige technische uitdagingen met zich mee. Zo heeft het consequenties voor de omvang van de woonfunctie en alle regelgeving die daarmee samenhangt. Ook moet worden nagedacht over het omschakelen of apart bemeteren van technische installaties. Daarnaast betekent het, in het geval van een koopobject, dat de begrenzing van het appartementsrecht verandert. Al deze uitdagingen zijn op zich overkomelijk zo lang deze vanaf een vroeg stadium in het project worden meegenomen.

 mutaties bij beleggershuur p. 93

 mutaties bij coöperaties p. 95


 Hagmann Areal p. 131

 Hunziker Areal p. 143


 Kalkbreite p. 155


 Kalkbreite p. 155

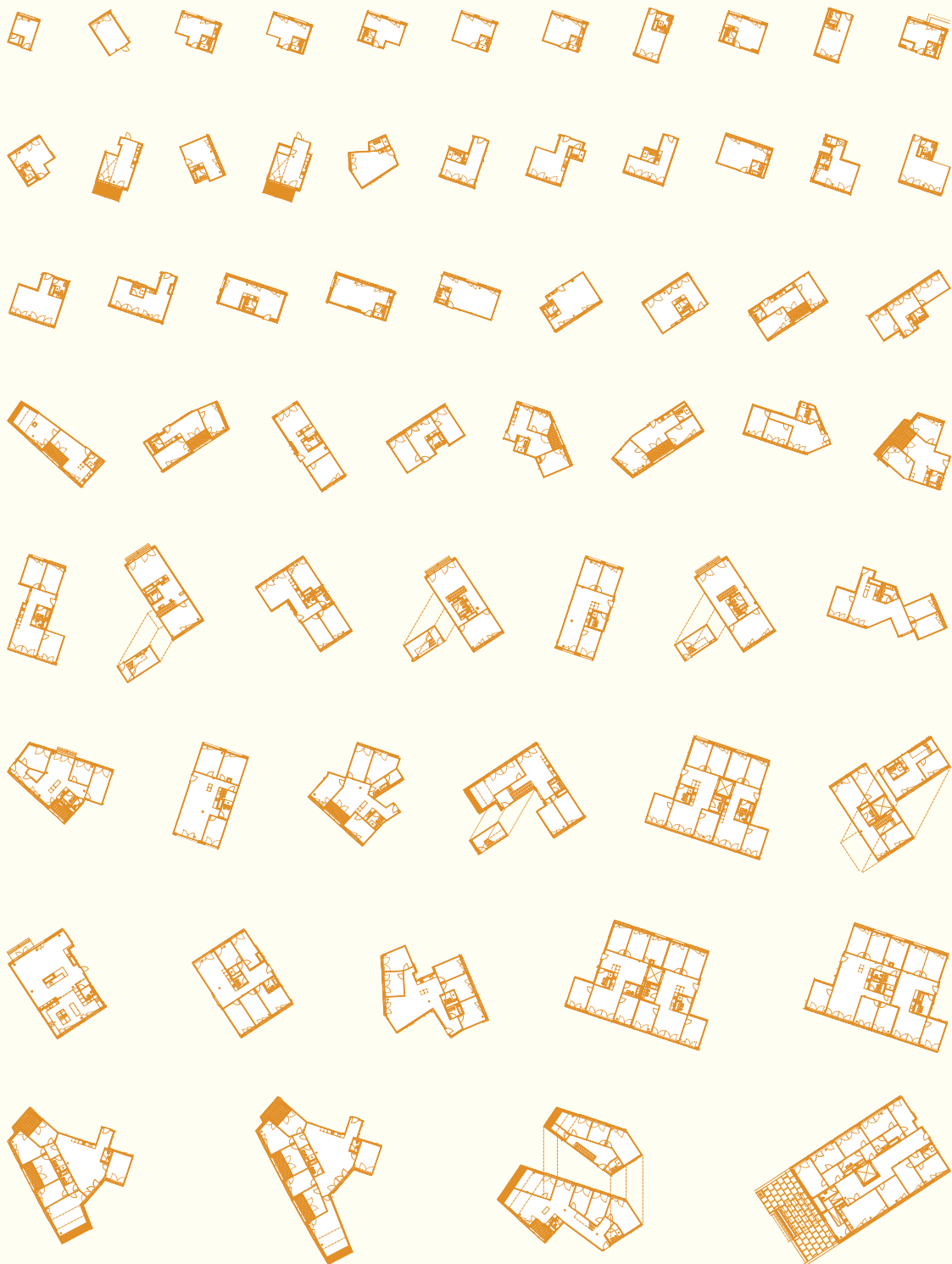
 Darmstadt p. 113

 Friesenberg p. 127

 Drie Generatiehuis p. 137

 San Riemo p. 145

 La Borda p. 161



↑ bij dit project verhuist men dóór zodra de samenstelling van het huishouden verandert, Kalkbreite, Zürich (CH)  
©beeld: Müller Sigrist Architekten



## Flexibel door woninginrichting

Flexibiliteit kan ook worden gezocht binnen de individuele woning door deze geschikt te maken voor een andere levensfase of huishoudenssamenstelling. Dit heeft als voordeel dat de wooncarrière binnen één woning kan worden voortgezet.

### Gebruiksneutrale flexibiliteit

Het anders kunnen indelen van de individuele woning stelt de nodige eisen aan de basisplattegrond. Zoals Andrea Prins betoogt in haar boek *Wonen* (2021), maakt 'gebruiksneutrale flexibiliteit' het mogelijk om ruimtes voor verschillende doeleinden in te zetten. Ruimtes zijn meerduidig, kennen minder hiërarchie en kunnen mettertijd door de gebruiker naar eigen inzicht worden ingevuld.<sup>■</sup>

■ ref. 7

■ Friesenberg  
p. 127

■ San Riemo  
p. 145

■ La Borda  
p. 161

Dergelijke strategieën zorgen er bijvoorbeeld voor dat een jong stel in een appartement kan blijven wonen zo lang er aanvullende slaap- en werk-kamers gerealiseerd kunnen worden. Belangrijk in deze vorm van flexibiliteit is dat er in de huursector rekening moet worden gehouden met het woning-waarderingsstelsel (WWS) waarbij de inrichting van de woning – in het bijzonder het aantal slaapkamers – een flinke invloed heeft op de huurprijs.

### Levensloopbestendigheid: weg van het stigma

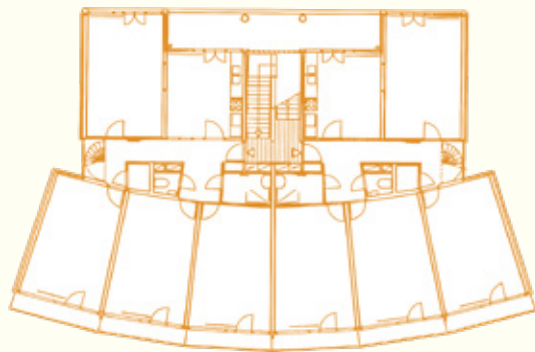
Meergeneratiewonen betekent ook dat ingespeeld wordt op de latere levensfasen waarin een verminderde mobiliteit kan worden verwacht. Het beleid van de overheid is er immers op gericht om mensen zoveel mogelijk thuis te laten wonen. Het lijkt erop dat deze trend zich verder doorzet.

■ Friesenberg  
p. 127

■ Drie Generatiehuis  
p. 137

■ Huis Eén  
p. 139

Het is belangrijk om te benadrukken dat een levensloopbestendige woning niet aan het bekende stigma van een saaie ouderenwoning hoeft te voldoen. De woning kan weliswaar zijn voorbereid op een minder valide bewoner door de toepassing van schuifdeuren, een ruime wc, of lichte scheidingswanden om een nieuwe indeling mogelijk te maken. Het achterwege laten van visueel prominente elementen zoals beugels of alarmkoorden maakt dat de woning er niet als zodanig uit hoeft te zien en zelfs aantrekkelijk kan zijn voor de actieve oudere, mensen met een beperking of zelfs het jonge stel. De slimme inrichting van de woning zorgt ervoor dat de woning in de loop van tijd eenvoudig kan transformeren naar het nieuwe gebruik.



↑ gebruiksneutrale appartementen maakt ze geschikt voor uiteenlopend gebruik, Kruisplein, Rotterdam (NL)  
©beeld: Mecanoo

↓ levensloopbestendige woningen hoeven niet te voldoen aan het bekende stigma, Drie Generatiehuis, Amsterdam (NL)  
©BETA, beeld: Ossip van Duivenbode



## Financiering & beheer

De veelsoortige referentieprojecten die in de *Catalogus* zijn opgenomen, maken duidelijk dat meergeneratiewonen zeer uiteenlopende uitwerkingen kan krijgen. Het woonprogramma en de vormgeving van de ruimte vormen echter slechts een deel van het verhaal.

Net zo belangrijk voor een goed functionerende en in de toekomst bestendigde meergeneratieomgeving is hoe het project juridisch en financieel wordt georganiseerd. De woningtoewijzing en de borging van het concept vormen daarbij de belangrijkste aandachtspunten.

Om dit te analyseren hebben wij verschillende particuliere en collectieve beheervormen bekeken. Aan de basis liggen de interviews die we afnamen bij bewoners en financiers van verschillende meergeneratieprojecten.



financiering  
& beheer

## In het kort

- De borging van het meergeneratie concept en de couranthed van het gerealiseerde object kunnen op gespannen voet met elkaar staan;
- Meergeneratiewonen is bij particuliere beheervormen lastiger overdraagbaar naar een volgende generatie doordat de woningen los van elkaar te verhandelen zijn;
- Zelfs bij een krachtig CPO collectief staat de energie tijdens de ontwikkelfase niet garant voor de overdraagbaarheid van het meergeneratieconcept;
- Bij collectieve beheervormen is het meestal eenvoudiger om kwalitatieve selectiecriteria te hanteren;
- Steeds vaker hanteren gemeentes voorkeursregelingen voor bepaalde beroeps- of leeftijdsgroepen; zorg dat deze regelingen worden meegenomen in de opzet van het project;
- Beleggers en corporaties kunnen het (sociale-) beheer van een gebouw delegeren naar een huurdersvereniging. Daar zijn uiteraard wel goede afspraken voor nodig;
- Bij wooncoöperaties zijn de bewoners gezamenlijk beheerder én eigenaar van het gebouw. Met statuten kan worden geregeld wat de doelstelling van de coöperatie is, zoals bijvoorbeeld de generatiemix;
- Bijzondere beheervormen die nodig zijn voor een overdraagbare intergenerationele woonvorm vragen in veel gevallen om een lagere grondprijs.

Wie aan meergeneratiewonen denkt zal waarschijnlijk een beeld voor zich hebben van een fysieke plek waar uiteenlopende mensen in behoorlijke harmonie met elkaar leven. Zoals we hebben kunnen lezen in de voorgaande hoofdstukken is er ook heel wat voor nodig om het harmonieuze karakter van deze omgeving – zeker over een langere periode – te kunnen behouden. Zeker wanneer groepen groter worden is het bijvoorbeeld zaak om een goed functionerende governance structuur neer te zetten waar rechten en plichten van bewoners, huurders en verhuurders op een transparante manier worden geregeld. Tot dan toe hebben we het vooral over goed dagelijks beheer van de meergeneratieomgeving met al haar gezamenlijke elementen.



kernkwaliteiten  
p. 44

Maar zoals we eerder hebben kunnen lezen bij de verhandeling over de kernkwaliteiten, gaat een meergeneratieomgeving pas echt ‘maatschappelijk renderen’ als de visie en de bewonersmix over een langere periode kunnen worden beheerd. Hoe deze mix in de tijd stand houdt, is doorslaggevend: een woonomgeving is immers altijd in ontwikkeling met mensen die geboren worden, verhuizen of komen te overlijden. Het is daarom belangrijk om scherp voor ogen te hebben hoe de toewijzing van woningen wordt geregeld en hoe men omgaat met veranderingen in de samenstelling van een bepaald huishouden. Daarnaast is het belangrijk om stil te staan bij de courantheid van het woonproduct en de daarmee samenhangende wijze van financiering.



exploitatiemodellen  
overzicht, p. 96

De borging van het meergeneratiewonen en de courantheid van het gerealiseerde object op de vrije markt kunnen op gespannen voet met elkaar staan. Appartementenrechten die vrij zijn van verplichtingen zijn doorgaans eenvoudig te verhandelen en te financieren. Op de vrije markt bestaat er echter nauwelijks grip op de bewonersmix. Wordt deze grip wel toegevoegd, door bijvoorbeeld aanvullende kwalitatieve verplichtingen of juridische constructies, dan neemt de courantheid van de woning af en wordt de financiering weer bemoeilijkt.

Gemeentelijk en fiscaal beleid kunnen eveneens factoren zijn die de haalbaarheid van een meergeneratieconcept beïnvloeden. Zo lijkt het op papier aantrekkelijk om rijwoningen om te bouwen tot ‘kangoeroewoningen’. Dit pakt het probleem van onderbewoning aan en zorgt tegelijkertijd voor de zorgverlening tussen generaties en de huisvesting van jonge starters. In de praktijk voert echter vrijwel elke gemeente een actief beleid tegen woningsplitsing met als doel het tegengaan van speculatie. Daarmee is deze voor de hand liggende ruimtelijke oplossing niet meteen haalbaar.

Ook als een woning niet formeel wordt gesplitst, kunnen meergeneratie huishoudens tegen complicaties aanlopen. Doordat de bewoners geen eigen huisadres hebben, beschouwt de belastingdienst samenwonende generaties als één samenwonend huishouden via de kostendelersnorm. Dit kan fiscale gevolgen hebben voor onder andere het inkomen. In het hiernavolgende deel behandelen wij verschillende particuliere en collectieve beheervormen en hoe deze zich tot meergeneratiewonen verhouden.



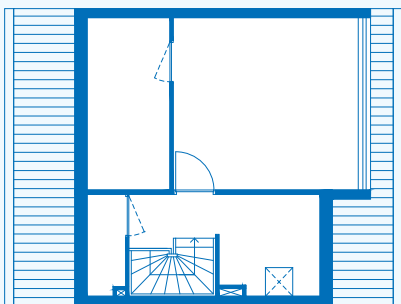
## Behoud concept

Gericht op het behoud van het woonconcept  
Meer kwalitatieve verplichtingen gereguleerd  
Controle op de bewonersmix  
Minder eenvoudige financiering  
Minder courant product

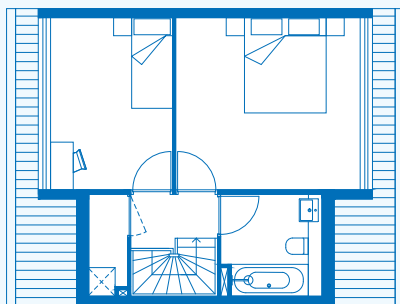


## Eenvoudig te verhandelen

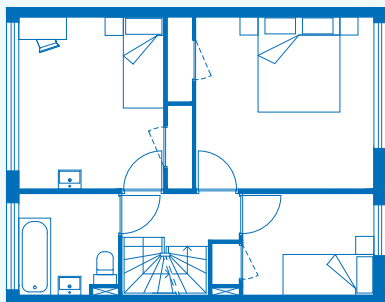
Gericht op courantie in de markt  
Weinig kwalitatieve verplichtingen  
Flexibel  
Minder controle op de bewonersmix  
Eenvoudige financiering  
Courant product



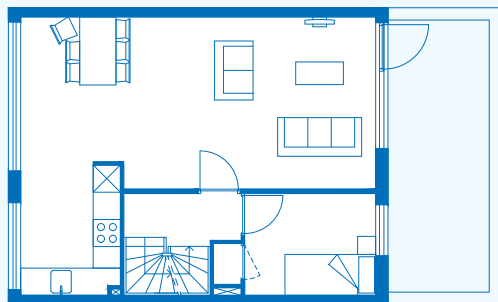
tweede verdieping bestaand



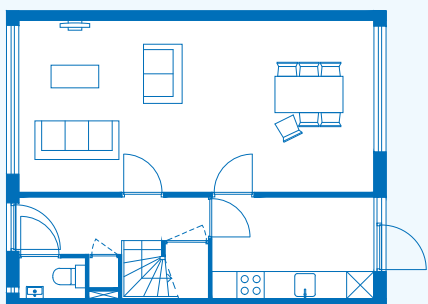
tweede verdieping nieuw



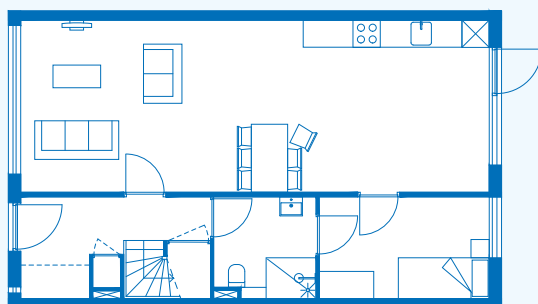
eerste verdieping bestaand



eerste verdieping nieuw



begane grond bestaand



begane grond nieuw



## Particuliere beheervormen

Bij particuliere beheervormen is er sprake van particulier eigendom van een of meerdere woonobjecten. Deze objecten zijn los van elkaar verhandelbaar op de vrije markt. Kwalitatieve selectiecriteria gelden daarmee niet (of nauwelijks) voor nieuwe bewoners. Bij verkoop bepaalt de hoogte van de bieding in de meeste gevallen wie de woning krijgt. De overdraagbaarheid van het meergeneratieconcept kan zo ernstig worden beperkt. In sommige gevallen kan dat juist een passend model zijn zoals bij het samenwonen van verschillende generaties binnen één familie.

### Gescheiden eigendom

In deze woonvorm is er sprake van twee losse objecten die, elk afzonderlijk van elkaar, ongedeeld in eigendom zijn. Simpel gezegd betreft het twee koopwoningen in de nabijheid van elkaar. Deze woonvorm kan relatief eenvoudig worden gerealiseerd in zowel een bestaande- of nieuwbouwsituatie doordat de woningen eenvoudig te verkrijgen en te financieren zijn.

### Samen onder één dak

Meerdere generaties kunnen onder één dak wonen door het eigendom van het appartementsrecht met elkaar te delen. Ook is het mogelijk dat één partij het eigendom heeft en een gedeelte van de woning verhuurt aan de andere generatie. Omdat het anders tot een erg grote (en daarmee incurante) woning zou leiden, is het te verwachten dat deze vorm vooral voorkomt bij een inwonend huishouden van beperkte omvang.

Ook voor deze vorm geldt dat er complicaties kunnen optreden. Voor de korte termijn kan sprake zijn van fiscale consequenties omdat de overheid uitgaat van één duurzaam huishouden. Toeslagen kunnen bijvoorbeeld komen te vervallen vanwege de kostendelersnorm. Voor de langere termijn geldt dat het ontvlechten ingewikkeld is en mogelijk kan leiden tot financiële problemen en/of gedwongen verhuizing.

### Vermogende generatie als huisbaas

In deze woonvorm is er sprake van een vermogende (meestal oudere) generatie die twee losse objecten in eigendom heeft. Eén van de objecten wordt vervolgens verhuurd aan de andere generatie. Een dergelijke constructie is vaak alleen mogelijk bij een (zeer) nauwe onderlinge band, zoals bij families. Voor de korte termijn is een dergelijke woonvorm relatief eenvoudig te realiseren, voor de langere termijn kan deze vorm tot complicaties leiden. Denk aan de financiële problemen bij het overlijden van de vermogende generatie.

### Collectief particulier opdrachtgeverschap

Bij Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) worden meerdere los verhandelbare appartementsrechten tegelijk gerealiseerd. Het collectief aan toekomstige eigenaren treedt op als opdrachtgever. Vaak gaat de realisatie van een CPO-project gepaard met een intensief groepsproces met de nodige overleggen over de aard en uitwerking van de gezamenlijke woondroom. Doordat de toekomstige bewoners volledige zeggenschap hebben over wat er wordt gerealiseerd, zijn CPO's vaker dan bij reguliere



House M-M  
p. 129



Drie Generatiehuis  
p. 137



Huis Eén  
p. 139



Copper Lane  
p. 159



Caring Wood  
p. 109



Darmstadt  
p. 113



wij\_land  
p. 121





Lange Eng  
p. 123



Friesenberg  
p. 127

 doelgroepen  
BSR-model, p. 57

 Kas & Co  
p. 133

 Brutopia  
p. 151

 R50  
p. 153

projectontwikkeling in staat om allerlei gedeelde voorzieningen te realiseren. Wel is belangrijk dat vanaf het begin helderheid bestaat over de noodzakelijke (voor-) investeringen voor de totstandkoming van een CPO en de uiteindelijke kosten van exploitatie, beheer en onderhoud.

Bij oplevering worden de eigenaren verenigd in een Vereniging van Eigenaren (VvE) die verantwoordelijk wordt voor het onderhoud van het gebouw. Bij een CPO kan de scope van een VvE worden uitgebreid om tevens de sociale binding tussen bewoners te organiseren. Dit kan betrekking hebben op het beheer van gezamenlijke ruimtes, maar ook het organiseren van gezamenlijke evenementen. Het staat de individuele eigenaren echter vrij om hun appartementsrecht te verkopen aan wie zij willen. De doelstellingen, de leeftijdsopbouw en de zachte waarden waar de oorspronkelijke initiatiefnemers zich met elkaar in konden vinden, kunnen daardoor op termijn (ook onherkenbaar) transformeren. CPO's kunnen ervoor kiezen om kwalitatieve en kwantitatieve verplichtingen in de koopcontracten te benoemen om deze vervolgens via een kettingbeding overdraagbaar te maken. Bij het Utrechtse project *Kas & Co* is een dergelijke constructie bedacht en toegepast; de ervaring leert echter dat het toch lastig blijkt de kwalitatieve zaken te laten prevaleren boven de wetten van de markt.

## Collectieve beheervormen

Collectieve beheervormen worden doorgaans toegepast bij grotere aantallen woningen. Het eigendom wordt ondergebracht in een rechtspersoon; de woningen worden vervolgens verhuurd aan de individuele bewoners. Afhankelijk van de doelstellingen van de behorend rechtspersoon kunnen er nadere kwalitatieve eisen worden gesteld aan nieuwe bewoners. Op die manier kan de bewoners- en generatiemix effectief worden beheerd. Een ander instrument dat de belegger kan gebruiken is het bieden van voorrang aan familieleden van bestaande huurders. Op die manier kan ook worden bijgedragen aan een intensieve vorm van meergeneratiewonen.

### Corporatiehuur

Woningcorporaties zijn beleggers in de sociale huursector, waarvan het merendeel qua profiel en doelstelling goed bij meergeneratiewonen zou passen. Er zijn echter zaken die de bewegingsvrijheid van corporaties inperken. Zo moeten corporaties bij de toewijzing van de woning de passendheidstoets uitvoeren waarin vooral wordt gekeken of de beoogde huurder niet teveel verdient. Corporaties mogen in slechts 5% van de gevallen afwijken van deze toets. Dit percentage wordt in veel gevallen al snel opgebruikt wanneer een corporatie bijvoorbeeld hogere inkomensgroepen wil aantrekken om een buurt mee te diversifiëren.

Daarnaast zal een corporatie een rangordebepaling hanteren. In de meeste gevallen gebeurt dat aan de hand van de inschrijfduur, hoewel de corporatie ook andere criteria mag hanteren. Het is voor corporaties belangrijk om de toewijzing op een rechtvaardige en transparante manier te organiseren. ■ In de praktijk betekent dit dat een corporatie maar beperkt op de leeftijdsopbouw van een bewonersgroep kan sturen.

 Eikpunt  
p. 111

 Curaçaostraat  
p. 117

 Linck  
p. 135



↑ bij deze CPO worden de binnenplaats en de gezamenlijke ruimte door een stichting beheerd, Brutopia, Brussel (BE)  
 ©Stekke + Fraas architecte (s)(n), beeld: Tim van de Velde

↑ bij dit corporatieproject zijn mantelzorgappartementen met een tussendeur gekoppeld, Curaçaostraat, Groningen (NL),  
 ©KAW architecten, beeld: Gerard van Beek





↑ beleggers kunnen naast financieel rendement ook een sociale doelstelling nastreven, Maiengasse, Basel (CH)  
©Esch Sintzel Architekten, beeld: Kuster Frey

↓ er zijn voorbeelden van beleggers die bezit in zelfbeheer uitgeven, Woongemeenschap Eikpunt, Nijmegen (NL)  
©beeld: Van Laarhoven Combinatie



## Beleggershuur

Onder beleggershuur verstaan we (institutionele) beleggers die woningen beheren in de midden- of vrije sector huur. Vastgoedbeleggers hebben meestal een winsttoogmerk en moeten rendementen halen voor hun investeerders. Het financieel rendement wordt op de korte termijn gehaald door huuropbrengsten (het directe rendement). Op de lange termijn wordt de (gedeeltelijke) verkoop meegenomen (het indirecte rendement). Een belegger moet voor dat laatste rekening houden met de waarde van de woningen op de langere termijn (meestal 20 tot 30 jaar). Veel belang wordt gehecht aan een courant product dat ook op deze grotere schaal eenvoudig 'uit te ponden' is aan een andere investeerder of aan particulieren.

In tegenstelling tot corporaties mogen deze organisaties een eigen toewijzingsbeleid hanteren; wel zullen ze rekening moeten houden met de regels in sommige gemeentes die bijvoorbeeld voorrang geven aan bepaalde beroeps- of leeftijdsgroepen. Het eigen toewijzingsbeleid van de belegger zal in eerste instantie zijn geënt op de inkomenszekerheid van de toekomstige huurder. Afhankelijk van het profiel van de belegger kunnen in tweede instantie ook kwalitatieve criteria meespelen. Hoewel de belegger de inkomenscriteria altijd zelf zal willen toetsen bij elke nieuwe potentiële huurder, is het mogelijk om (uiteraard na goede afspraken) de kwalitatieve toets te laten uitvoeren door de huurdersvereniging. Hoe dan ook moeten vooraf alle criteria duidelijk zijn zodat (de schijn van) voorkeursbehandeling of discriminatie wordt voorkomen.


## Zelfbeheer


Zelfbeheer is een mengvorm waarbij zeggenschap voor de groep van bewoners wordt gecombineerd met een reguliere juridische vorm, meestal een woningcorporatie. Onderzoek toont aan dat er circa 700 zelfbeheer collectieven in Nederland worden beheerd door woningcorporaties. Sommige collectieven huren het gebouw als geheel van de woningcorporatie en verhuren de individuele appartementen vervolgens onder aan de leden. Bij andere collectieven hebben bewoners individuele contracten met de woningcorporatie, maar doet de huurdersvereniging de woningtoewijzing. Voorbeelden zijn Centraal Wonen en meer recentelijk het *Eikpunt* project in Nijmegen en *Bajesdorp* in Amsterdam.■


Deze vorm van beheer is minder courant dan de reguliere beleggershuur vanwege de kwalitatieve verplichtingen die worden ingebouwd. Om deze beheervorm haalbaar te maken, is onder andere een lagere grondprijis noodzakelijk.

## Coöperatieve vereniging

Tot slot is er de wooncoöperatie waarbij de ontwikkeling, het eigendom en het beheer van een woonproject volledig door de gemeenschap worden ingevuld. Hoewel coöperatief wonen in landen als Zwitserland, Duitsland en Oostenrijk al jaren een serieus aandeel in de woningbouw heeft, is deze vorm pas sinds 2015 weer mogelijk in Nederland. Vanwege de ideële doelstellingen van coöperaties (vooral in relatie tot betaalbaar wonen) wordt deze vorm steeds vaker aangehaald als een uitweg voor de wooncrisis. We verwijzen hier naar de publicatie *Operatie Wooncoöperatie* (2022) door Arie Lengkeek en Peter Kuenzli.■

-  Siedlung Kuppe  
p. 115
-  Hagmann Areal  
p. 131
-  Maiengasse  
p. 157

-  Eikpunt  
p. 111

-  ref. 55

-  De Binnenhave  
p. 141
-  La Borda  
p. 161
-  Kraftwerk1  
p. 119
-  Grünmatt  
p. 125
-  ref. 3





↑ coöperaties kunnen ook een flinke omvang kennen zoals dit voorbeeld met 333 woningen, CODHA, Genève (CH)  
©Dreier Frenzel, beeld: Eik Frenzel / Roman Keller

→ Nederlandse wooncoöperaties krijgen echter mondjesmaat voeten aan de grond, De Nieuwe Meent, Amsterdam (NL)  
©beeld: Time to Access

Bij een wooncoöperatie zijn bewoners verenigd in een coöperatieve vereniging die alle verplichtingen aangaat en ook alle huurinkomsten ontvangt. Verkoop van de woningen is niet toegestaan; dit geldt voor zowel de individuele appartementen als voor het project als geheel. Hiermee zorgt een coöperatie ervoor dat woningen aan speculatie worden onttrokken en dat woningen ook op termijn betaalbaar blijven. Statutair wordt meestal opgenomen dat het project alleen aan de gemeente mag worden verkocht in geval van ontbinding of faillissement. In ruil voor de garantie van betaalbare woonruimte moet de gemeente bij de ontwikkeling een lagere (residueel bepaalde) grondprijs aanbieden. ■

In de statuten van de coöperatie wordt tevens opgenomen hoe het toewijzingsbeleid eruit komt te zien. Daarin kan onder andere de leeftijdsopbouw van de groep worden geregeld. Uit de evaluatie van het *Mehr Als Wohnen* project in Zürich, blijkt dat deze specifieke organisatie bij elke mutatie evalueert hoe het gesteld is met de diversiteit van het project. Vervolgens wordt daar de keuze voor een nieuwe bewoner op afgestemd. ■

- San Riemo  
p. 145
- Spreefeld  
p. 147
- CODHA  
p. 149

- ref. 3
- Hunziker Areal  
p. 143
- Kalkbreite  
p. 155
- ref. 56



vermogende generatie

samen onder één dak

gescheiden eigendom

koopappartementen of CPO

omschrijving

twee of meer losse objecten of appartementsrechten die ook als zodanig los te gebruiken (zouden) zijn.

één generatie heeft het eigendom van beide appartementsrechten en verhuurt aan de andere generatie.

één object / appartementsrecht

één generatie heeft de woning in eigendom en verhuurt (een gedeelte ervan) onder aan de andere generatie(s).

twee of meer losse objecten of appartementsrechten die ook als zodanig los te gebruiken (zouden) zijn.

elke generatie heeft ongedeeld eigendom.

twee of meer losse objecten of appartementsrechten die ook als zodanig los te gebruiken (zouden) zijn.

eigenaren zijn verenigd in een Vereniging van Eigenaren

courantheid



eenvoud financiering



inpassing beleid



grip op bewonersmix



mutatie

verkoop aan de hoogste bieder

verkoop aan de hoogste bieder

verkoop aan de hoogste bieder

verkoop aan de hoogste bieder

mogelijk gedwongen verhuizing vanwege wegvallen inkomsten bij overlijden

aanvullende kwalitatieve verplichtingen te maken via de splitsingsakte

varia

vermogende generatie nodig

beleggingshypotheek nodig voor tweede woning

meervoudige gemeentelijke belastingen, mogelijkheid om huurtoeslag te ontvangen

nieuwbouw eenvoudig, splitsing bestaand lastig

makkelijke prooi speculanten

kostendelersnorm zal een rol gaan spelen in het huishoudboekje

meervoudige gemeentelijke belastingen, mogelijkheid om huurtoeslag te ontvangen

nieuwbouw eenvoudig, splitsing bestaand lastig

makkelijke prooi speculanten

meervoudige gemeentelijke belastingen, mogelijkheid om huurtoeslag te ontvangen

makkelijke prooi speculanten



**huren bij  
een corporatie**

**huren bij  
een belegger**

**huren met  
zelfbeheer**

**coöperatieve  
vereniging**

men huurt van een woningcorporatie onder voorwaardelijke inschrijving.

men huurt van een (institutionele) belegger onder voorwaardelijke inschrijving.

men huurt formeel bij een (institutionele) belegger of een corporatie; bewonersvereniging draagt nieuwe huurders voor.

men is deelnemer in een coöperatieve vereniging en huurt onder de statuten van deze vereniging.



toewijzing binnen beleid corporatie

toewijzing binnen beleid belegger

toewijzing binnen beleid bewonersvereniging

toewijzing volgens statuten vereniging

met inachtneming passendheidstoets en huisvestingswet

met inachtneming huisvestingswet

met inachtneming passendheidstoets en huisvestingswet

met inachtneming passendheidstoets en huisvestingswet

bepanking inkomensgrens, toewijzing vaak lastig te controleren

geen beperkende inkomensgrens

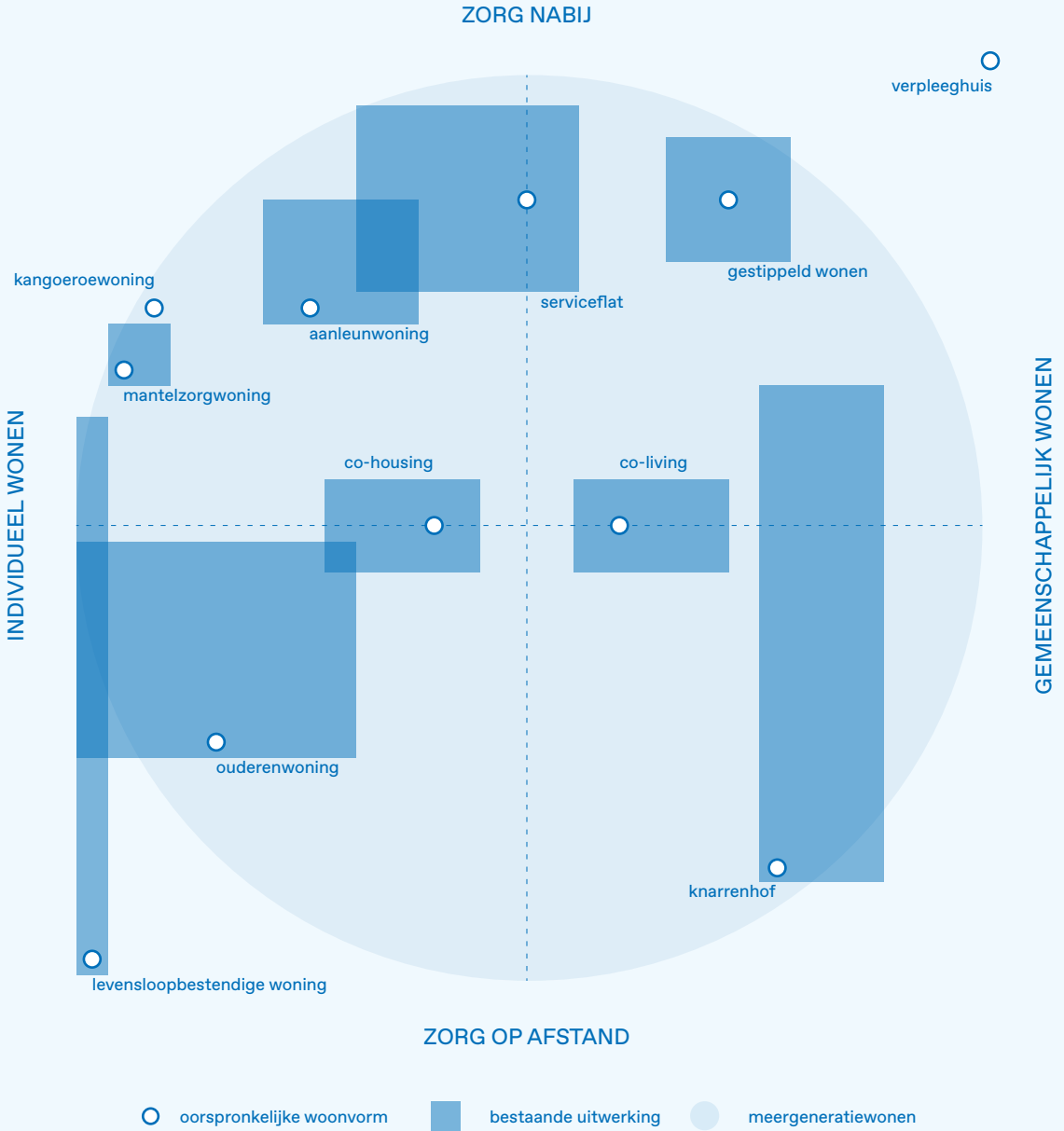
geen beperkende inkomensgrens

kan ook op gebiedsniveau met een Community Land Trust (CLT)

mantelzorg-voorrangsregeling toepasbaar

coöperatieve constructies zijn relatief nieuw in Nederland en ondervinden daardoor vaak problemen in de financiering

woningen worden aan de markt onttrokken en blijven daardoor betaalbaar



## Levensloopbestendige woning

Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning die geschikt is voor bewoning in alle levensfasen. De woning is drempelloos en badkamer en slaapkamer zijn ruimer en geschikt voor mensen met een fysieke beperking.

## Ouderenwoning

Een ouderenwoning is speciaal ontwikkeld voor ouderen vanaf 55 jaar en wordt specifiek aan hen toegewezen. Anticiperend op de oude dag wordt de woning veelal levensloopbestendig uitgevoerd.

## Aanleunwoning

Een aanleunwoning is een ouderenwoning in de buurt van een zorginstelling. Hoewel er zelfstandig wordt gewoond, kunnen er diensten en zorg worden afgenomen. Ook kan er gebruik worden gemaakt van aanwezige voorzieningen.

## Knarrenhof

Een *knarrenhof* wordt veelal als een vroegere begijnhof gebouwd. Het is een woonvorm waarbij ouderen zelfstandig wonen met een of meer gezamenlijke collectieve ruimten en onderlinge burenhulp bieden.

## Serviceflat

Een serviceflat is een woonvorm waarbij ouderen zelfstandig wonen, maar tegen een nader overeengekomen bedrag een servicepakket afnemen. Dit servicepakket kent per woongebouw andere arrangementen. Te denken valt aan huishoudelijke hulp, maaltijden, gebruik collectieve ruimten, sociale alarmering en dergelijke.

## Verpleeghuis

Een verpleeghuis biedt intramurale zorg, diensten en services (7/24) aan mensen met een zorgindicatie (Wet Langdurige Zorg). Het zijn mensen die niet langer zelfstandig kunnen wonen gelet op hun hoge zorgvraag.

## Co-housing

Co-housing (in Nederland vaak *Centraal Wonen* genoemd) is een woonvorm waarbij verschillende zelfstandige wooneenheden ook gezamenlijke voorzieningen delen. Denk aan een keuken, woonkamer of tuin. De mate van gezamenlijkheid, de sfeer en het toewijzingsbeleid hangen sterk af van de bewonersgroep.

## Co-living

Co-living is vergelijkbaar met co-housing met het belangrijke verschil dat de gezamenlijke voorzieningen worden beheerd door de belegger en worden aangeboden in de vorm van een betaalde dienst. Co-living projecten zijn vaak commercieel en omvangrijk.

## Gestippeld wonen

Gestippeld wonen is een woonvorm waarbij leden van een woongroep verspreid wonen door een gebouw. De betrokken bewoners organiseren allerlei activiteiten waar iedereen zich voor kan aanmelden.

## Kangoeroewoning

Kangoeroewoningen bestaan uit twee zelfstandige wooneenheden met een interne verbinding. Mantelzorger en zorgvrager wonen op deze manier in de directe nabijheid van elkaar.

## Mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning, ook wel bekend als een *Granny Flat*, is een verplaatsbare, tijdelijke (vergunningplichtige) wooneenheid die bij een bestaande woning (bijvoorbeeld in de achtertuin) kan worden geplaatst. De zorgvrager woont zelfstandig, maar de mantelzorger is nabij.

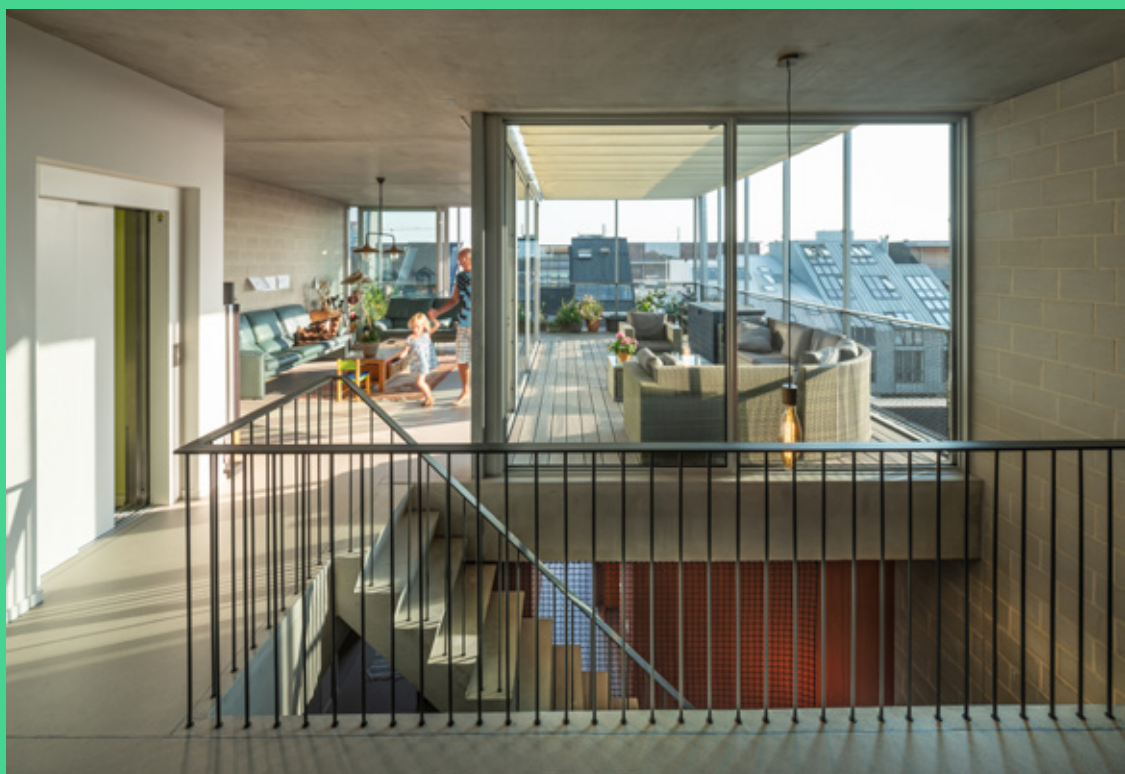
## Meergeneratiewonen

Meergeneratiewonen is een manier van wonen waarbij mensen van verschillende leeftijden bij elkaar wonen. Hoewel dit meestal in aparte zelfstandige wooneenheden gebeurt, delen zij gemeenschappelijke ruimten en/of bieden ze onderlinge burenhulp.



↑ vrij invulbare collectieve ruimtes kunnen veel bijdragen aan de vorming van een gemeenschap, Spreefeld, Berlijn (DE)  
©Carpaneto / Fatkoehl / BAR, beeld: Andrea Kroth

↓ kleindochter op bezoek bij de bovenburen, Drie Generatiehuis, Amsterdam (NL)  
©BETA, beeld: Ossip van Duivenbode







↑ het collectieve binnenterrein wordt geactiveerd door de  
woningen eromheen, Lange Eng, Kopenhagen (DK)  
©Dorte Mandrup, beeld: Stammers Kontor





↑ La Borda heeft ook een collectieve buitenruimte aan de schaduwrijke noordelijke zijde, La Borda, Barcelona (ES)  
©Lacol, beeld: Lluc Miralles

## Catalogus

Er zijn tal van goede voorbeelden uit binnen- en buitenland waarin een of meerdere principes van het meergeneratiewonen zijn uitgewerkt. Deze voorbeelden liggen soms landelijk en zijn ruim bemeten, in andere gevallen juist klein en in een hoge stedelijke dichtheid. Sommige liggen nog op de teken-  
tafel, anderen zijn reeds enkele jaren geleden gerealiseerd.

De 27 voorbeelden die we in deze Catalogus samenvatten zijn uiteenlopend in context en omvang om te benadrukken dat meergeneratiewonen overal en op verschillende schaalniveaus kan worden gerealiseerd. Bij elk project worden de belangrijkste kenmerken samengevat die verband houden met het onderwerp. Elders in deze publicatie worden verwijzingen gemaakt naar de projecten in deze catalogus.

Woongemeenschap  
Eikpunt  
Lent (NL)  
p. 111

Curaçaostraat  
Groningen (NL)  
p. 117

wij\_land  
Amsterdam (NL)  
p. 121

Kas & Co  
Utrecht (NL)  
p. 133

Linck  
Oss (NL)  
p. 135

Drie Generatiehuis  
Amsterdam (NL)  
p. 137

Huis Eén  
Amsterdam (NL)  
p. 139

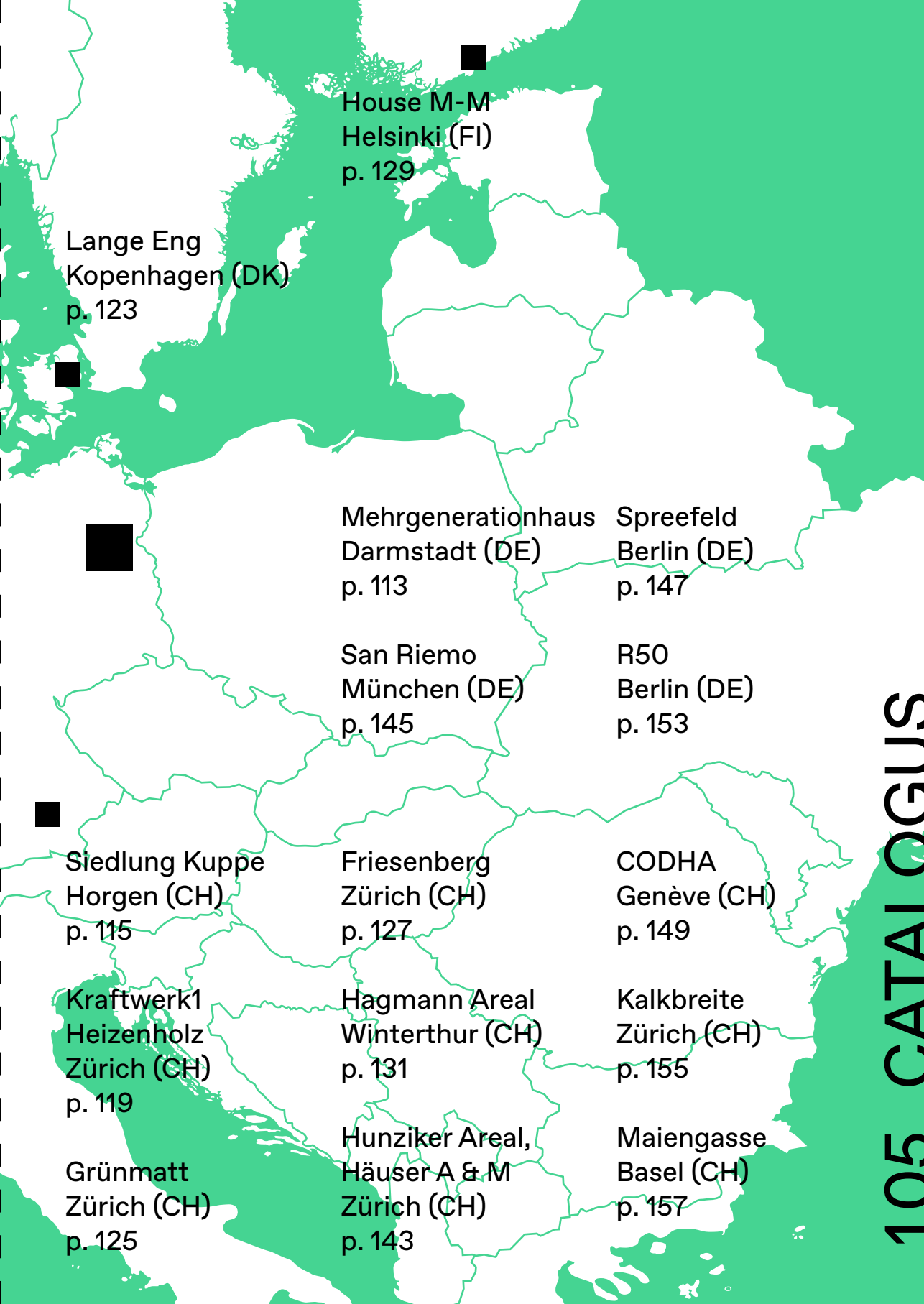
De Binnenhaven  
Almere (NL)  
p. 141

Caring Wood  
Maidstone (UK)  
p. 109

Copper Lane  
London (UK)  
p. 159

Brutopia  
Brussel (BE)  
p. 151

La Borda  
Barcelona (ES)  
p. 161



House M-M  
Helsinki (FI)  
p. 129

Lange Eng  
Kopenhagen (DK)  
p. 123

Mehrgenerationhaus  
Darmstadt (DE)  
p. 113

Spreefeld  
Berlin (DE)  
p. 147

San Riemo  
München (DE)  
p. 145

R50  
Berlin (DE)  
p. 153

Siedlung Kuppe  
Horgen (CH)  
p. 115

Friesenberg  
Zürich (CH)  
p. 127

CODHA  
Genève (CH)  
p. 149

Kraftwerk1  
Heizenholz  
Zürich (CH)  
p. 119

Hagmann Areal  
Winterthur (CH)  
p. 131

Kalkbreite  
Zürich (CH)  
p. 155

Grünmatt  
Zürich (CH)  
p. 125

Hunziker Areal,  
Häuser A & M  
Zürich (CH)  
p. 143

Maiengasse  
Basel (CH)  
p. 157

stedelijke dichtheid (woningen / km<sup>2</sup>)

meergeneratiewonen



15.625

2

4

8

16

■ Copper Lane, p. 158

■ R50, p. 152

■ Huis Eén, p. 138  
■ Drie Generatiehuis, p. 136

3.125

■ House M-M, p. 128

■ Friesenberg, p. 126

625

■ Darmstadt, p. 112

125

■ Caring Wood, p. 108

2

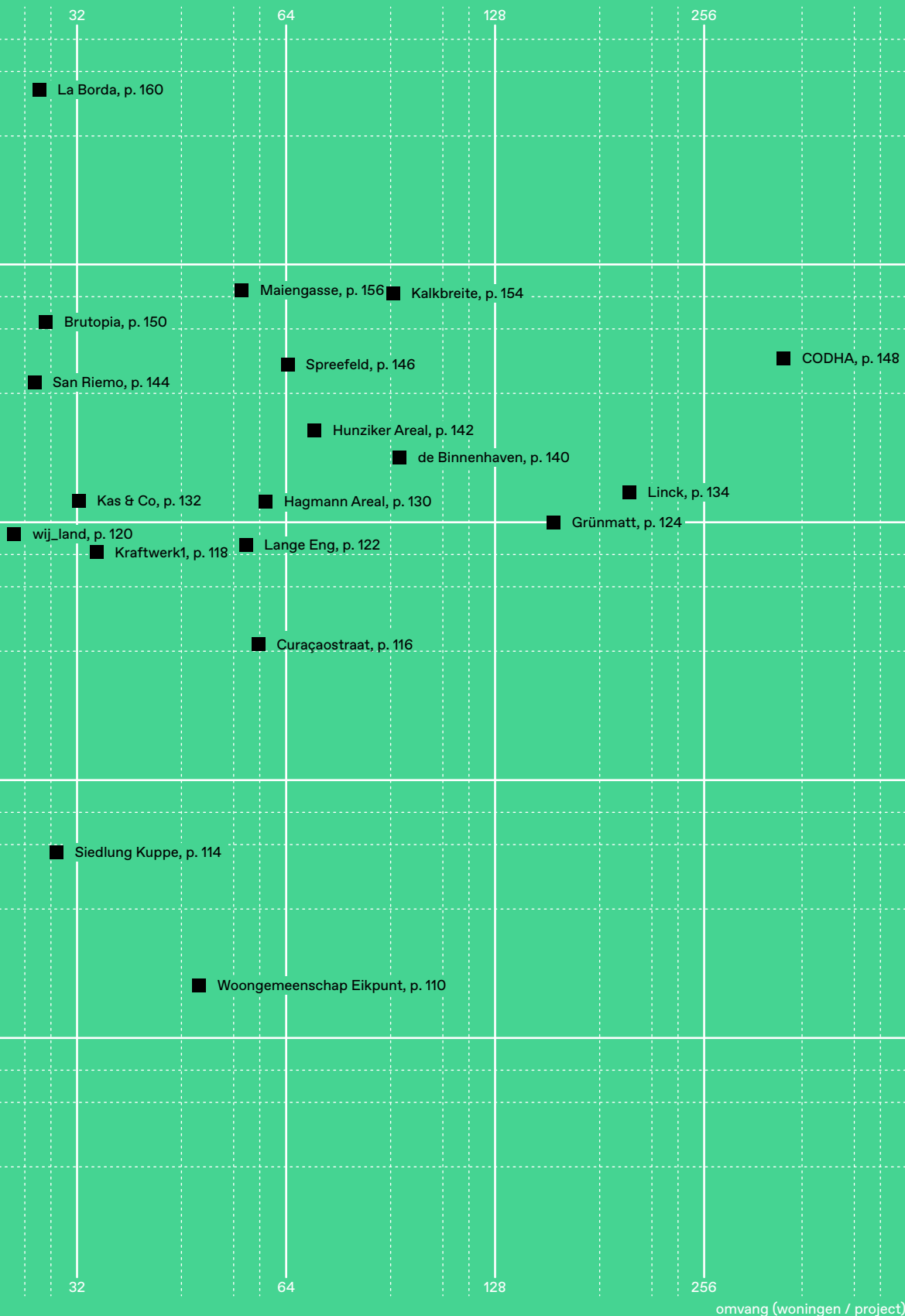
4

8

16





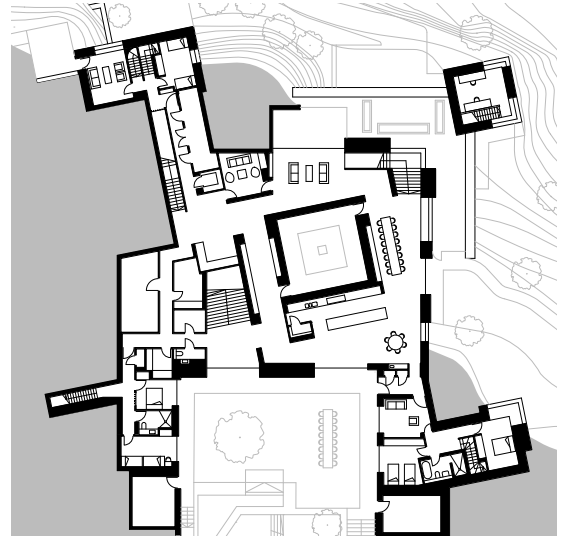
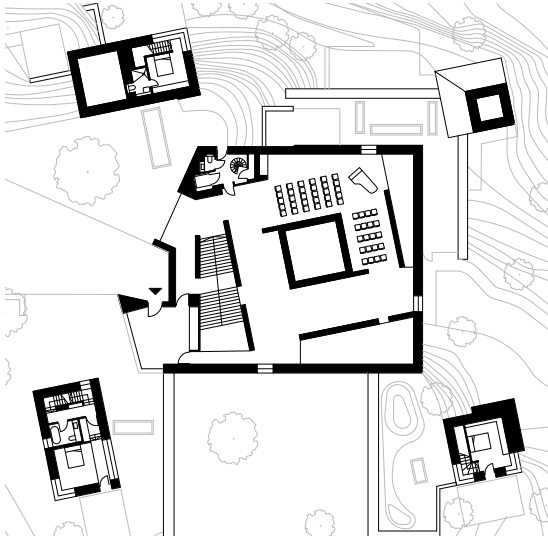


## Caring Wood

Vier huishoudens van dezelfde familie gaven opdracht aan James Wright en Niall Maxwell om een landhuis te ontwerpen in het Engelse Kent. Het resulterende schema bestaat uit een collectief basement met formele gemeenschappelijke ruimtes; daarbovenop en omheen zijn de afzonderlijke woningen gevouwen die elk een sterke relatie aangaan met het omliggende landschap. De vier woningen zijn vormgegeven als eigentijdse interpretaties van Oast Towers, oftewel droogtorens die typisch zijn voor de regio Kent. Het gebouw is in 2017 opgeleverd, heeft sindsdien veel prijzen gewonnen waaronder de RIBA House of the Year. De oorspronkelijke opdrachtgevers hebben het landhuis inmiddels verkocht. Het is onduidelijk hoe het huis nu wordt bewoond.



Locatie Maidstone (UK)  
Architect Macdonald Wright / Rural Office  
Bouwjaar 2017



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

4  
Particuliere koop (CPO)  
©James Morris / Heiko Prigge



## Woongemeenschap Eikpunt

Woongemeenschap Eikpunt is een vereniging rondom vier pijlers: meergeneratiewonen, duurzaamheid, stilte & bezinning en gemeenschapsvorming. In 2016 hebben de leden intrek genomen in het gebouw, verdeeld over 40 huurwoningen en 9 koopwoningen. Corporatie Talis heeft de locatie ter beschikking gesteld en Woningbouwvereniging Gelderland (WBVG) heeft de huurwoningen in zelfbeheer uitgegeven aan de vereniging. Eikpunt heeft als streven een vastgestelde verhouding tussen jong en oud (40/40/20, van jong naar oud), in ogenschouw nemend dat iedereen geleidelijk ouder wordt. Binnen het project is een veelheid aan soorten woningen gerealiseerd, daarnaast maken verschillende gezamenlijke ruimtes de meergeneratieomgeving compleet.



Locatie    Lent (NL)  
Architect    Van Laarhoven Combinatie  
Bouwjaar    2016



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

49  
Particuliere koop, (sociale-) huur  
©Van Laarhoven Combinatie

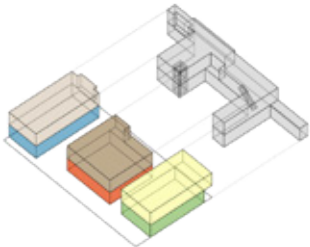
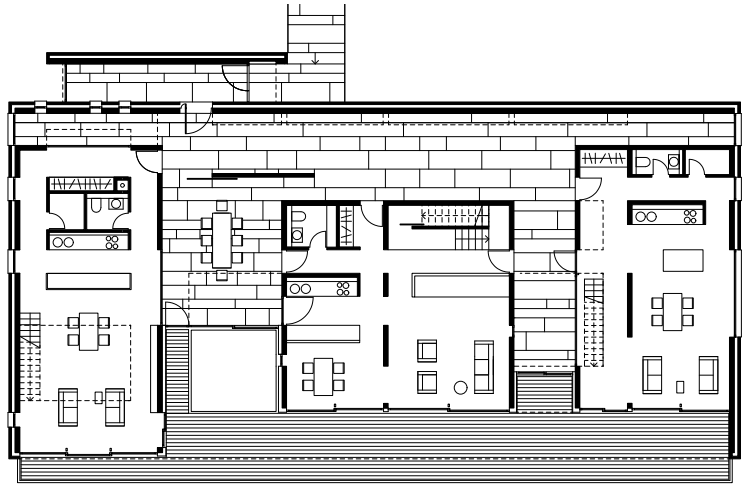
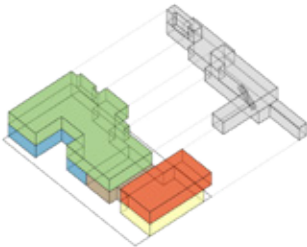
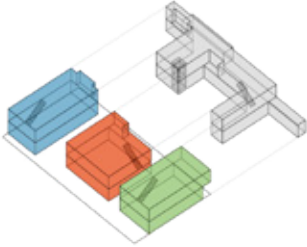


## Darmstadt

Aan de rand van Darmstadt hebben meerdere huishoudens van dezelfde familie een meergeneratiehuis gebouwd. Het gebouw kent een sterke oriëntatie; het is gesloten naar de drukke straat en keert zich volledig naar het aangrenzende groen. Binnen het gemeenschappelijke volume zijn de verschillende woningen van elkaar gescheiden door patio's en buitenruimtes. Het gebouw is ontworpen rondom het gegeven dat huishoudens in de loop der tijd sterk kunnen veranderen in zowel omvang als aantal. Zo was de aanvankelijke bouw voor een drietal huishoudens, maar kunnen er op termijn zelfs zes worden gehuisvest. De centrale ontsluitings-as maakt het ook mogelijk om ruimtes eenvoudig tussen de woningen uit te wisselen.



Locatie Darmstadt (DE)  
Architect KFWM Architekten  
Bouwjaar 2003



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

3  
Particuliere koop (CPO)  
©Dirk Altenkirch

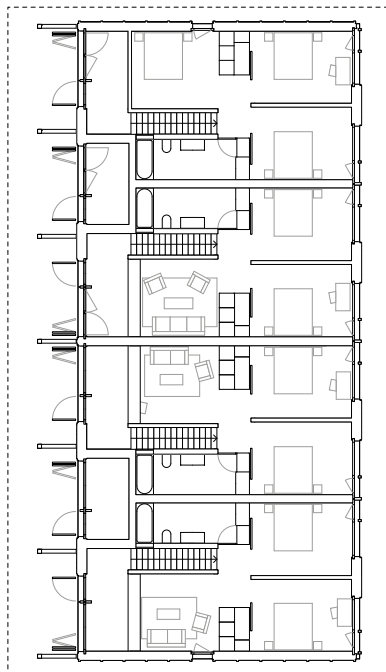
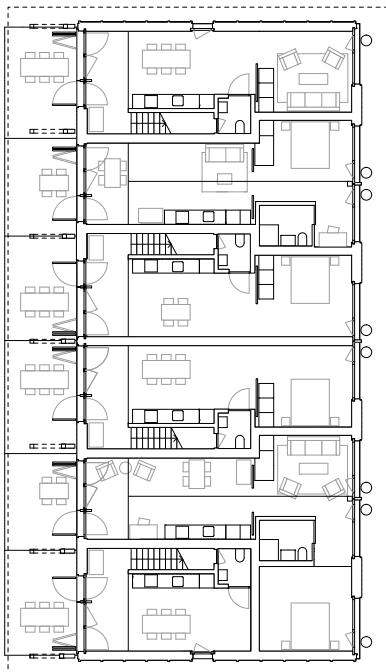
## Siedlung Kuppe

Twee zussen zijn sinds enkele jaren gefaseerd bezig met de herontwikkeling van het landgoed van de familie. Esch Sintzel tekende een op een circus tentenkamp geïnspireerde nederzetting. Vijf woongebouwen staan in een losse compositie rondom een gezamenlijke binnenterrein. Elk woongebouw bevat verschillende soorten woningen die in de vrije sector worden verhuurd. De eigenaar stuurt actief op een generationele bewonersmix en heeft ook een parttime community manager in dienst om de dynamiek van de groep te begeleiden. De overgang van openbaar naar privé wordt aan de zijde van de binnenplaats geregeld door het flinke dakoverstek en beweegbare luiken. Aan de buitenring heeft elke woning een meer private buitenruimte.



Locatie Horgen (CH)  
Architect Esch Sintzel Architekten  
Bouwjaar 2021





Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

30  
Beleggershuur  
©Philip Heckhausen

115 CATALOOGUS

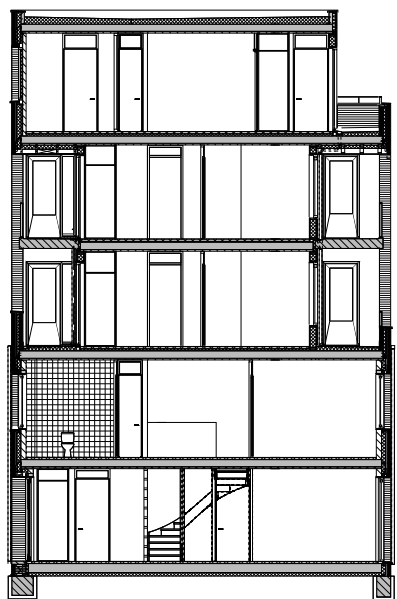


## Curaçaostraat

In de West-Indische buurt in Groningen zijn 16 gezinswoningen, 22 mantelzorgappartementen én 20 startersappartementen gerealiseerd. Aan de westzijde grenst het gebouw aan het talud van de Groningse Ringweg, aan de oostzijde sluit het aan op het rustige, groene binnengebied van het bouwblok. Om de woonkwaliteit van het binnengebied optimaal te benutten zijn de buitenruimtes van alle woningen hierop georiënteerd. De 22 mantelzorgappartementen bieden corporatie Lefier een unieke aanvulling op het sociale huurwoningaanbod. Twee appartementen, een grotere en een kleinere, zijn met een tussendeur gekoppeld, maar fungeren verder als zelfstandige appartementen. Ze worden per tweetal verhuurd, tegelijk heeft ieder een eigen voordeur en een eigen huurcontract.



Locatie Groningen (NL)  
Architect KAW Architecten  
Bouwjaar 2014



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

58  
 Particuliere koop, (sociale-) huur  
 ©Gerard van Beek



## Kraftwerk1 Heizenholz

Aan de noordelijke rand van Zürich zijn de gebouwen van twee voormalige jeugdherbergen samengevoegd tot één geheel. De centrale uitbreiding bestaat hoofdzakelijk uit een netwerk van trappen, galerijen en terrassen. Doordat de bestaande trappenhuisen zijn behouden, dienen de nieuwe veranda's niet als vluchtweg en kunnen deze bijvoorbeeld worden ingericht met meubilair. De bestaande woongebouwen zijn opnieuw ingedeeld om verschillende woonvormen mogelijk te maken. Zo is er voorzien in relatief standaard 2 à 3 kamer appartementen, maar zijn er ook bijzondere collectieve woonvormen op elke bouwlaag. Aan de noordzijde bevinden zich flinke clusterwoningen waar verschillende studio appartementen vanuit een grote collectieve ruimte worden ontsloten.



Locatie Zürich (CH)  
Architect Adrian Streich Architekten  
Bouwjaar 2011



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

34  
Coöperatieve huur  
©Jürg Zimmermann / Roland Bernath

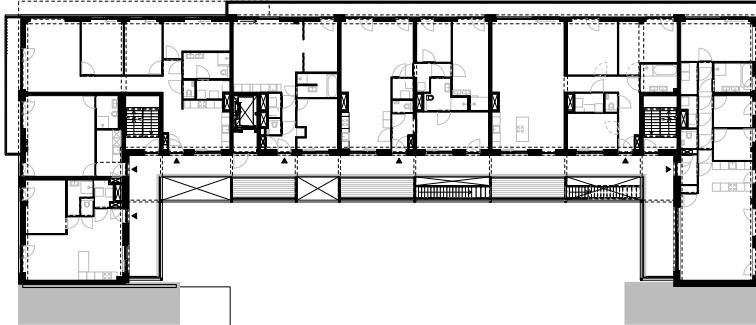
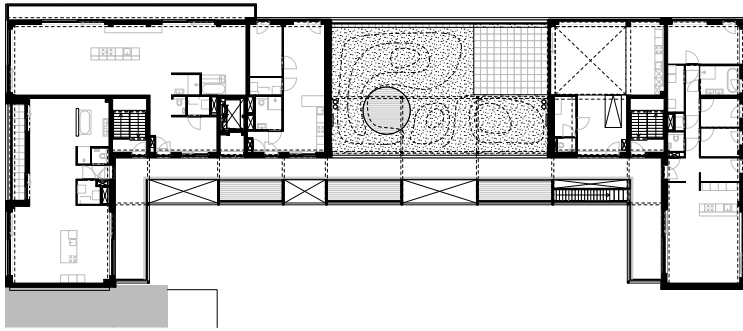


## Wij\_land

Wij\_land is een CPO project op IJburg Centrum-eiland. De 26 huishoudens bestaan uit een diverse samenstelling van singles, samengestelde families, alleenstaande ouders, jonge stellen, senioren met verschillende achtergronden en nationaliteiten, met grote en kleine portemonnees. Na een serie workshops met de toekomstige bewoners ontwikkelden de architecten een drietal aanpasbare woningtypes: de tuin-maisonette, de panoramawoning en het woon-werkatelier. Collectieve binnen- en buitenruimtes worden beheerd door een bewonersvereniging. De woningen zijn elk particulier eigendom; met een zelfbewoningsplicht van 5 jaar worden speculatie, verhuur en short-stay tegengegaan.



Locatie Amsterdam (NL)  
Architect Space&Matter  
Bouwjaar 2022



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

26  
Particuliere koop (CPO)  
©Marcel van der Burg

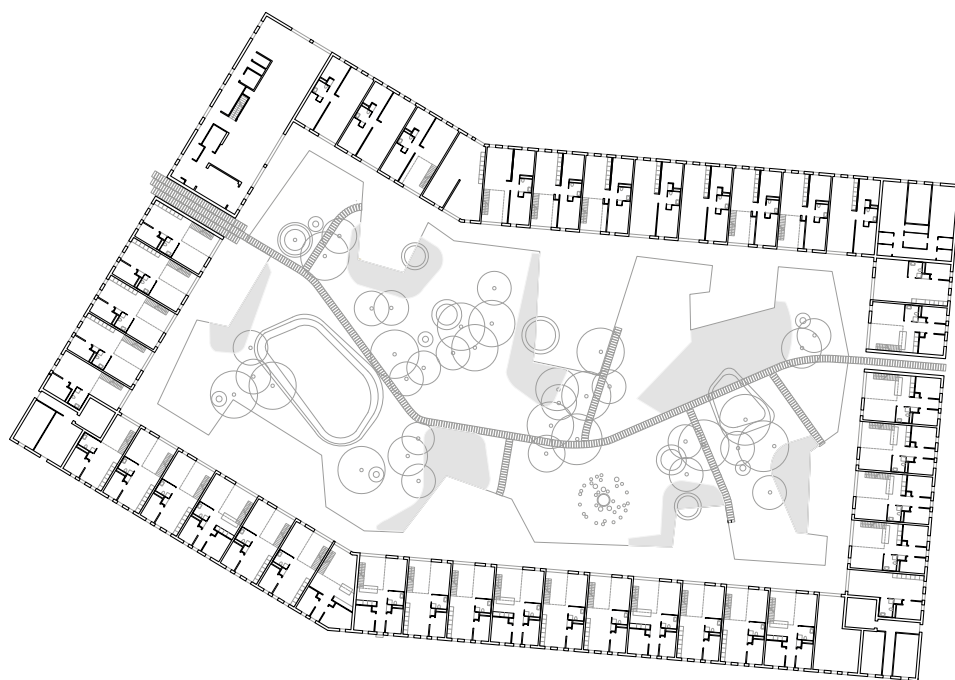
## Lange Eng

Lange Eng is een co-housing project in Albertslund, iets buiten Kopenhagen. 54 grondgebonden koopwoningen zijn rondom een groen gezamenlijke binnenterrein georganiseerd. Deze gezamenlijke ruimte wordt geactiveerd doordat de woningen er direct aan grenzen. Het project heeft een grote gezamenlijke ruimte met een industriële keuken waar bewoners o.a. maaltijden voor elkaar bereiden. Volwassenen en kinderen ouder dan 12 zijn in groepen ingedeeld en dragen om de zes weken zorg voor de maaltijd. Eten kan gezamenlijk, of in de privacy van de eigen woning. De gezamenlijke ruimtes worden beheerd door een bewoners vereniging. Elke bewoner is verplicht lid en draagt maandelijks een klein bedrag af aan de vereniging voor gezamenlijke kosten.



Locatie Kopenhagen (DK)  
Architect Dorte Mandrup  
Bouwjaar 2008





Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

54  
Particuliere koop (CPO)  
©Stamers Kontor

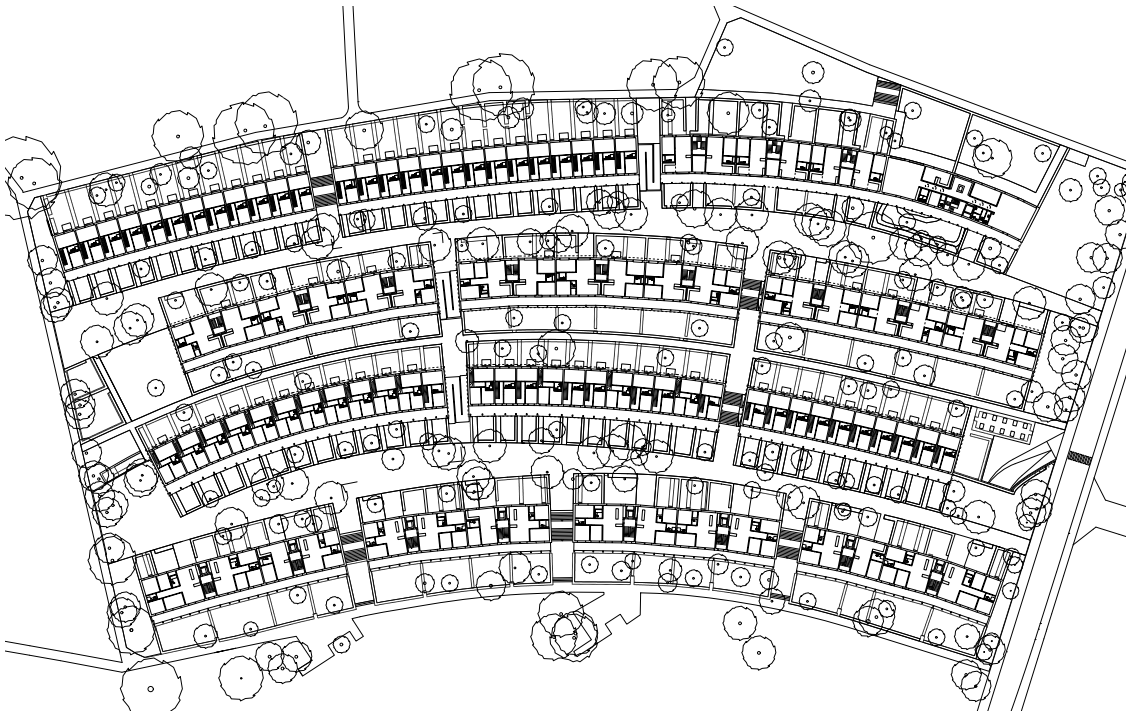


## Grünmatt

Het 'nieuwe' Grünmatt is tussen 2010 en 2014 gebouwd om 64 rijtjeswoningen uit de jaren 20 van de vorige eeuw te vervangen. De nieuwe ontwikkeling is met 155 woningen een stuk dichter bebouwd; toch zijn de open kwaliteiten van de oorspronkelijke kindvriendelijke stedenbouw behouden gebleven. De invulling van de vier bebouwingsstroken is typologisch divers; twee rijen bevatten rijtjeshuizen, de andere twee bevatten benedenwoningen met daarboven appartementen. Ten opzichte van het oorspronkelijke schema zijn de private buitenruimtes minder groot geworden en is er meer collectieve en rolstoeltoegankelijke ruimte bij gekomen. Grünmatt biedt nu onderdak aan ongeveer 480 personen, waaronder een woongroep met 8 vroeg dementerende ouderen.



Locatie Zürich (CH)  
Architect Graber Pulver Architekten  
Bouwjaar 2014



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

155  
Coöperatieve huur  
©Philip Heckhausen

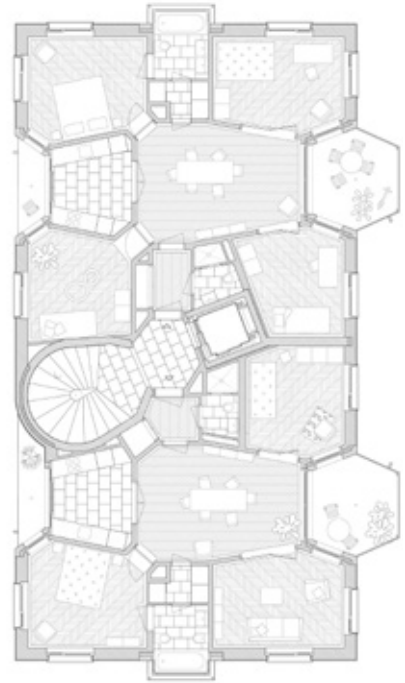
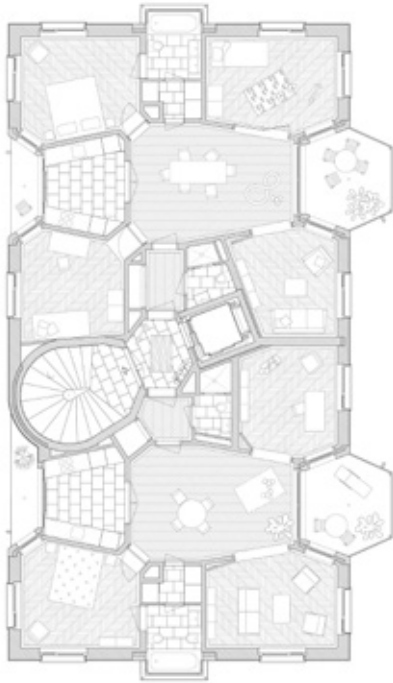
## Friesenberg

Een collectief bestaande uit een gezin met volwassen kinderen, ouders en een buurman hebben opdracht gegeven voor een woongebouw dat zich kan voegen naar verschillende levensfasen en gezinssamenstellingen. De appartementen zijn zodanig ontworpen dat ze niet alleen aantrekkelijk zijn voor grote gezinnen, maar ook voor alleenstaanden en stellen, zowel jong en oud. Dit is onder andere bereikt door veel ruimtes gebruiksneutraal te ontwerpen; ze kunnen dienst doen als slaap-, eet of woonkamer. Vouwwanden met een geïntegreerde deur kunnen de twee aangrenzende kamers verbinden of scheiden. De lift en het trappenhuis zijn zodanig opgesteld dat het mogelijk is om appartementen samen te voegen via het liftportaal.



Locatie Zürich (CH)  
Architect Mathis Kamplade Architekten  
Bouwjaar 2018





Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

6  
Particuliere koop (CPO)  
©Seraina Wirz / Rory Gardiner

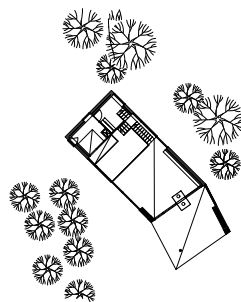
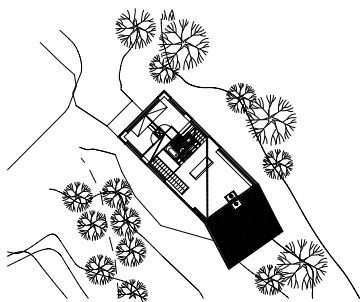
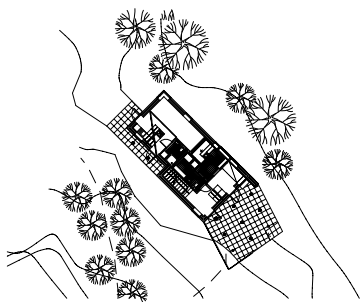


## House M-M

Een Fins stel met jonge kinderen heeft op een kavel in Noord Helsinki een huis gebouwd naast die van hun ouders, zodat kinderen, ouders, grootouders en zelfs de overgrootmoeder bij elkaar konden wonen. Het nieuwe gebouw heeft twee appartementen; een rolstoeltoegankelijk studio appartement voor de overgrootmoeder met daarboven de gezinswoning. Hoewel beide woningen met elkaar zijn verbonden hebben zij elk ook voldoende privacy. De centrale woonruimte van de gezinswoning heeft enige overmaat zodat deze ook als ontmoetingsruimte dient voor de hele familie. De kenmerkende kap van de volledig houten woning komt voort uit het behouden van de zichtlijnen van de bestaande woning op de kavel.



Locatie Helsinki (FI)  
Architect Tuomas Siitonen Office  
Bouwjaar 2013



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

2  
Particuliere koop (CPO)  
©Tuomas Uusheimo / Maija Luutonen

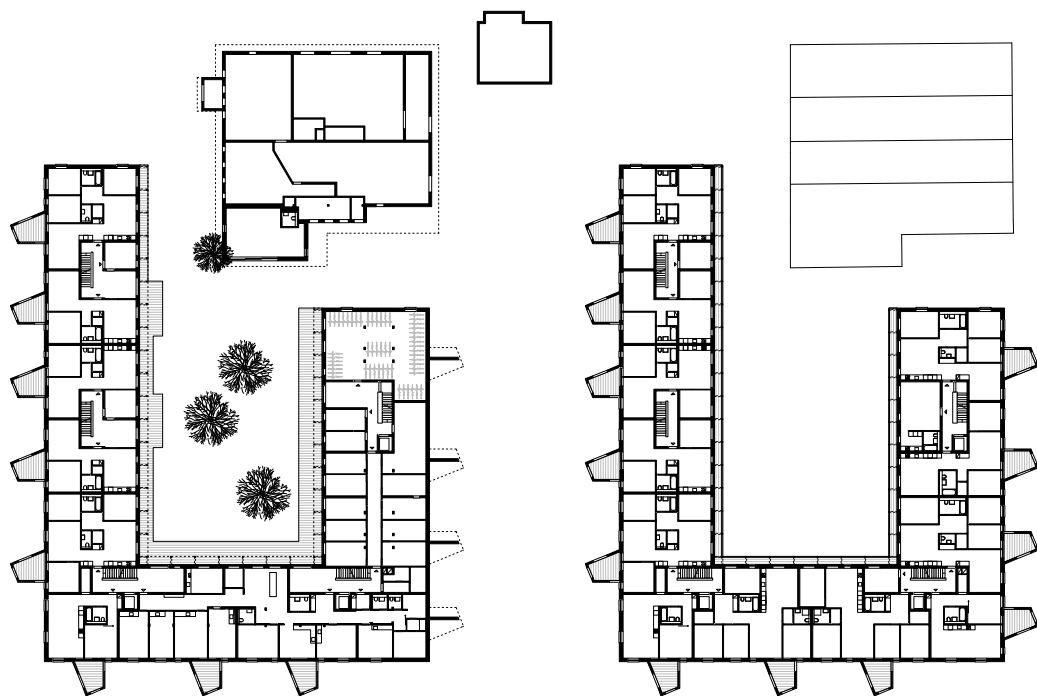


## Hagmann Areal

De Hagmann familie is reeds een eeuw eigenaar van een gebied rondom een treinstation in de buurt van Winterthur, Zwitserland. Het bestaande bedrijfsgebouw is uitgebreid met een duurzaam nieuw woongebouw. Als uitwerking van een sterke visie op sociale duurzaamheid omvat het project een veelheid aan soorten appartementen, huurniveaus, maar ook losse extra kamers, werkruimtes en een huisartsenpraktijk. De Hagmann familie hecht veel waarde aan de samenstelling van de bewonersgroep en stuurt daar actief in bij de selectie van nieuwe huurders. Ook gelden er regels ten aanzien van de minimum bezetting van elk appartement om onderbewoning tegen te gaan.



Locatie Winterthur (CH)  
Architect weberbrunner architecten / Soppelsa Architekten  
Bouwjaar 2019



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

30  
Beleggershuur  
©Georg Aerni

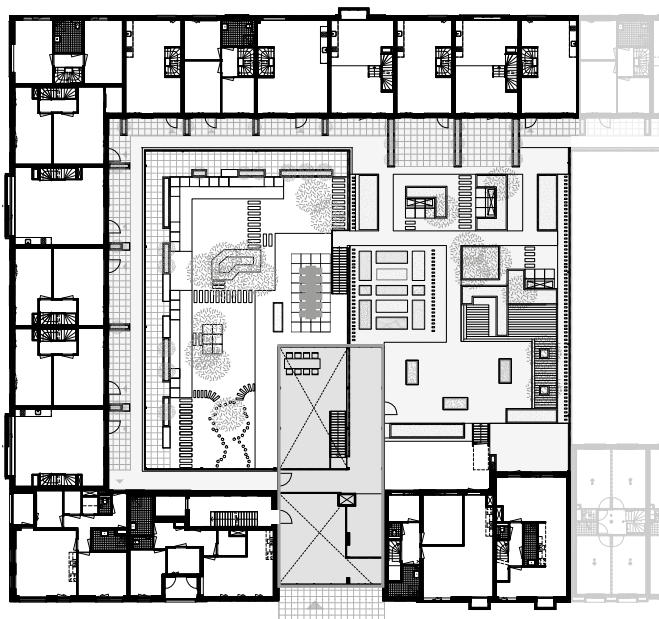


## Kas & Co

Op de Veemarkt in Utrecht staat meergeneratiehof Kas & Co. Hier wonen gezinnen van verschillende samenstelling en leeftijd zelfstandig rondom een gemeenschappelijke binnentuin met een grote kas van 150 m<sup>2</sup>. Op de garage bevindt zich een tuin die via brede balkons alle woningen met elkaar verbindt. Daarmee ontstaat er een binnentuin op twee niveaus, met twee verschillende sferen. Woningen kunnen flexibel worden gebruikt doordat ze op twee niveaus in- en uitgangen aan de binnentuin hebben. De gemeente heeft bedongen dat de projectontwikkelaar het meergeneratieconcept zou borgen. Uitkomst is dat de koopwoningen eerst aan geïnteresseerden op een wachtlijst moet worden aangeboden.



Locatie Utrecht (NL)  
Architect INBO  
Bouwjaar 2021



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

32  
Particuliere koop (CPO)  
©Rufus de Vries



## Linck

Op de plek van het voormalig belastingkantoor in het centrum van de Brabantse stad Oss ontwikkelt AM meerdere gebouwen rondom een openbaar toegankelijk en groen binnengebied. Ontmoeting speelt een centrale rol; de tweehonderd appartementen voor jong en oud grenzen telkens aan collectieve ontmoetingsruimtes die soms middels luchtbruggen met elkaar verbonden zijn. Huur- en koopwoningen zijn niet verdeeld in blokken, maar door het gehele plan met elkaar vermengd. Het plan bevat ook zogenoemde Friends-woningen, waarbij meerdere alleenstaanden een woning delen, maar met behoud van eigen sanitair en slaapkamer. Het plan moet in 2025 gereed zijn.



Locatie Oss (NL)  
Architect KCAP  
Bouwjaar 2025



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Beelden

200  
Particuliere koop, (sociale-) huur  
©KCAP

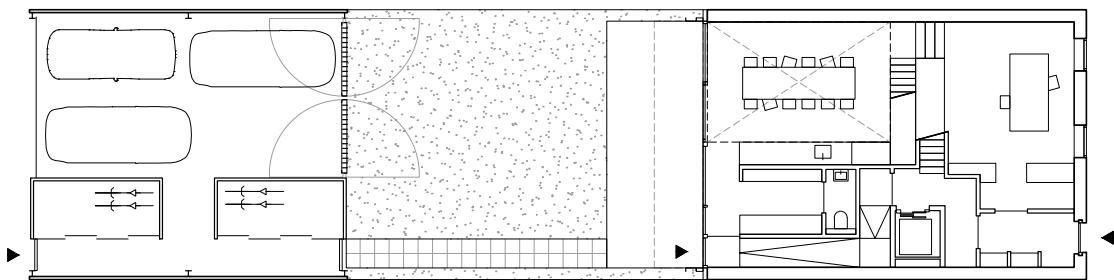
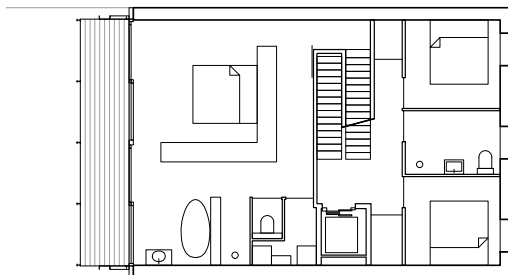
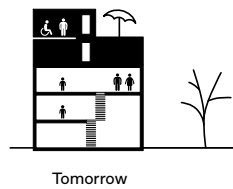
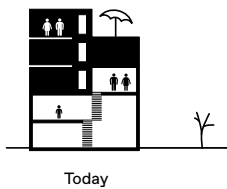


## Drie Generatiehuis

Het Drie Generatiehuis bestaat uit twee op elkaar gestapelde woningen. Het oudere stel woont in het bovengelegen appartement met een riant uitzicht over de stad. Dit appartement is toekomstbestendig ontworpen: volledig gelijkvloers met een eigen lift. De benedenwoning heeft daarentegen een kantoorruimte en een directe relatie met de tuin; ideaal voor een gezin met kleine kinderen. Het bijzondere aan het gebouw is dat een zogenoemde 'wisselverdieping' bij beide woningen kan worden betrokken. In eerste instantie wordt deze ingezet als een logeerverdieping voor de bovenwoning. Met enkele technische aanpassingen kan deze verdieping relatief eenvoudig bij de benedenwoning worden betrokken.



Locatie Amsterdam (NL)  
Architect BETA  
Bouwjaar 2018



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

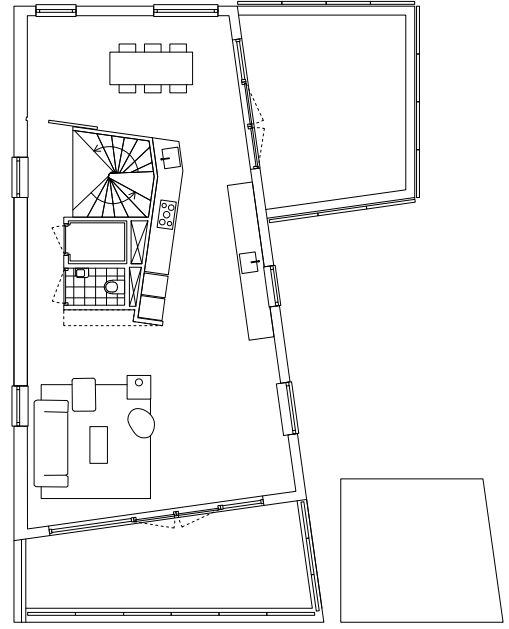
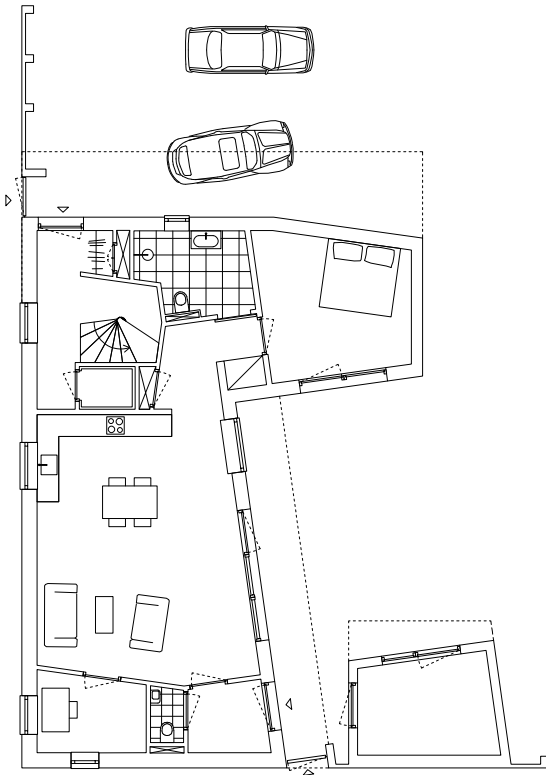
2  
 Particuliere koop (CPO)  
 ©Ossip van Duivenbode / Tim Stet

## Huis Eén

Een familie van drie generaties wil graag samenwonen in één groot familiehuis. Ten zuidoosten van het centrum van Amsterdam vinden ze een vrij kavel om op te bouwen. Om een aantrekkelijke plek voor de familie te realiseren, hebben LRvH een huis ontworpen met een robuuste gevel naar het stads-lawaai die een omsloten tuin omarmt. De bovenverdiepingen hebben een nauwe relatie met de buitenruimte door genereuze terrassen die vanaf de tuin naar boven klimmen. De oudere generatie woont in een rolstoeltoegankelijk studio appartement op de begane grond; het jongere gezin woont in het gezins-appartement erboven die overigens ook met een platformlift te bereiken is. Hoewel de woningen direct aan elkaar grenzen is er veel privacy voor beide huishoudens.



Locatie Amsterdam (NL)  
Architect Lilith Ronner van Hooijdonk  
Bouwjaar 2018



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

2  
 Particuliere koop (CPO)  
 ©Peter de Kom / MWA Hart Nibbrig



## De Binnenhaven

Het plan voor De Binnenhaven in Almere komt voort uit de door de Rijksbouwmeester uitgeschreven *Who Cares* prijsvraag en zal, na een lang voortraject worden gerealiseerd. Het schema neemt de typische hoven uit Almere Haven als uitgangspunt, maar spiegelt deze deels zodat de voordeuren naar elkaar worden gekeerd. Het plan kent een rijke woningtypologie; van gezinswoningen van 120 m<sup>2</sup> tot 'leerwoningen' van 30 m<sup>2</sup>. De onderliggende filosofie van het project is dat bewoners de regie over hun leven houden zolang dat kan. In een coöperatie houden de bewoners zeggenschap over zorg, de buurt, het wonen en tegen welke financiële voorwaarden dit allemaal gebeurt.



Locatie Almere (NL)  
Architect bureau SLA  
Bouwjaar 2025



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Beelden

90  
Coöperatieve huur  
©bureau SLA

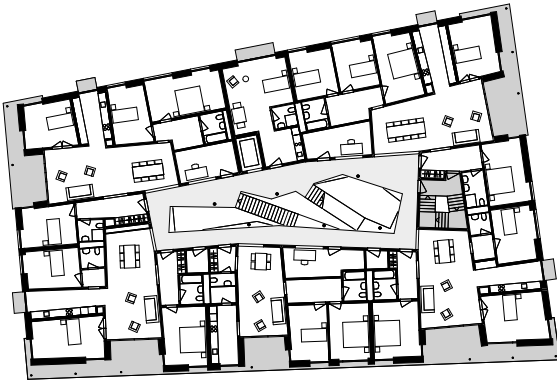


## Hunziker Areal, Häuser A & M

Ter ere van het 100-jarige bestaan van coöperatief wonen in Zürich, hebben enkele wooncoöperaties samengewerkt om een nieuwe wooncoöperatie op te richten genaamd *Mehr Als Wohnen*. De gemeente heeft op Hunziker Areal een bouwlocatie beschikbaar gesteld ten behoeve van dit project met in totaal 450 appartementen, winkels, restaurants, werkplaatsen, kunstenaarsateliers, kinderdagverblijven en een gastenverblijf. Duplex Architecten hebben met Häuser A&M twee van de 13 gebouwen ontworpen. Beide gebouwen gaan elk op een andere manier om met collectiviteit maar bevatten beiden vormen van clusterwonen. Bijzonder is de dualiteit tussen gemeenschappelijkheid en de zeer teruggetrokken private sferen van de individuele woningen.



Locatie Zürich (CH)  
Architect Duplex Architecten  
Bouwjaar 2015



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

70  
Coöperatieve huur  
©Johannes Marburg

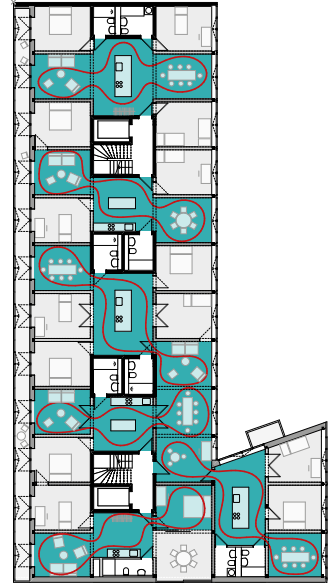
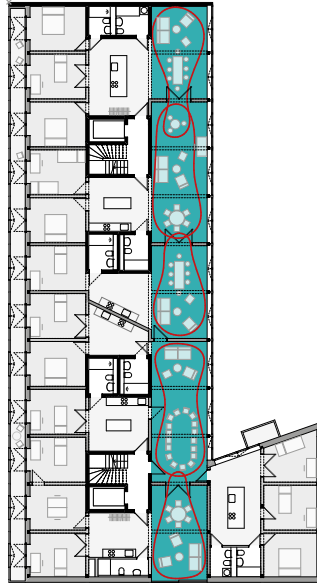
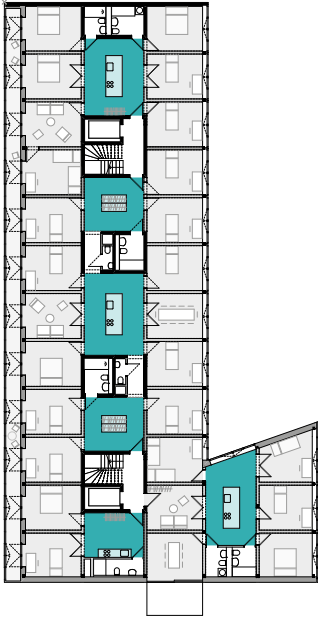


## San Riemo

San Riemo is de eerste ontwikkeling van een wooncoöperatie in het Duitse München. Het is een bijzonder experimenteel gebouw dat flexibiliteit voorop stelt. Een veelheid aan verschillende soorten appartementen kunnen erin worden gerealiseerd, van kleine studio's, verbonden gezinswoningen, grote clusterwoningen maar ook gewoon hele normale appartementen. De combinatie van een rigide hoofddragstructuur, een goed voorbereide technische infrastructuur en het coöperatieve beheer, maakt het mogelijk om heel eenvoudig de configuratie van een verdieping te wijzigen. Lichte scheidingswanden kunnen worden geplaatst of juist verwijderd, deuren gesloten of juist geopend; allerlei ruimtelijke configuraties die hierdoor mogelijk worden laten een veelheid aan huishoud samenstellingen toe.



Locatie München (DE)  
Architect Summacumfemmer / Büro Juliane Greb  
Bouwjaar 2020



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

28  
Coöperatieve huur  
©Petter Krag / Florian Summa

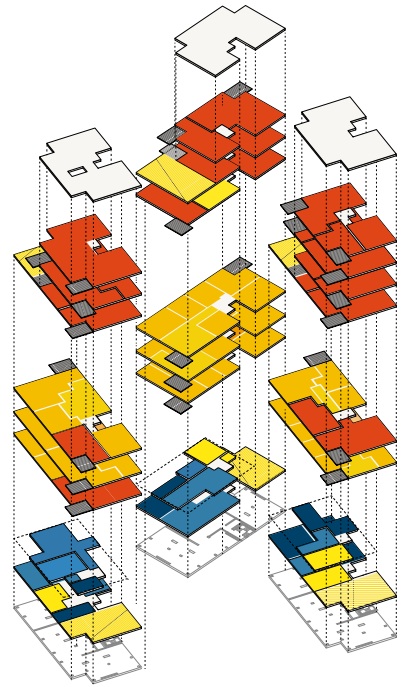
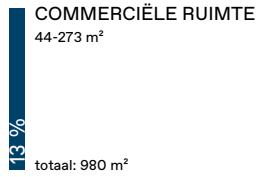
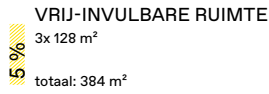
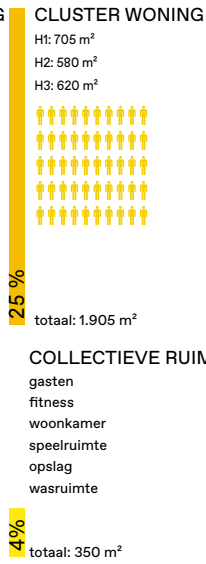
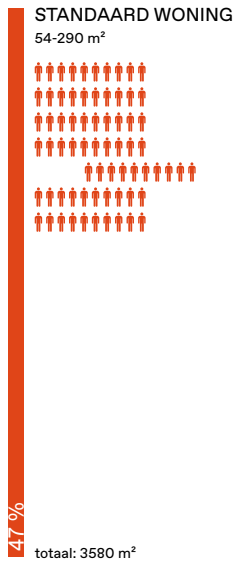
## Spreefeld

Aan de oevers van de Spree heeft een wooncoöperatie een drietal gebouwen met bijbehorende openbare ruimte ontwikkeld. Het samenwerkingsverband van Carpaneto, Fatkoehl en BAR Architecten heeft het project van initiatie tot aan realisatie begeleid en ontworpen. Het project kent een diverse woningtypologie; van standaard tot vrij grote appartementen en enkele verdiepingen met clusterwoningen. De woningen worden aangeboden in een breed spectrum aan huurniveaus waarmee het project een brede doelgroep bedient. Kenmerkend aan Spreefeld is de gemeenschappelijkheid. Gezamenlijke ruimtes en dakterressen bedienen de bewoners terwijl de aangrenzende buitenruimte ook openbaar toegankelijk is voor de wijk als geheel.



Locatie    Berlijn (DE)  
Architect    Carpaneto / Fatkoehl / BAR  
Bouwjaar    2013





TOTAAL: 7.620 m<sup>2</sup>



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

64  
Coöperatieve huur  
©Ute Zscharnt / Thomas Bruns



## CODHA

In het centrum van Genève heeft de wooncoöperatie CODHA een hybride woongebouw gerealiseerd met 333 wooneenheden, een kinderdagverblijf, commerciële ruimtes en een ondergrondse parkeergarage. De architecten Dreier Frenzel noemen het gebouw een *social loft*; sociale woningbouw maar met de ruimtelijke rijkheid van een gegentrificeerd voormalig industrieel pand. Het gebouw is ingedeeld met een grote verscheidenheid aan woonvormen; van traditionele appartementen tot verschillende soorten clusterwoningen. Het gesloten bouwblok omsluit een collectief binnenterrein waaraan collectieve functies grenzen. De hoogbouw heeft aan één zijde heel brede leefgalerijen, aan de andere zijde hebben de woningen uitzicht over de Rhône en het stadscentrum.



Locatie Genève (CH)  
Architect Dreier Frenzel Architecture + Communication  
Bouwjaar 2020



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

333  
Coöperatieve huur  
©Roman Keller / Eik Frenzel

## Brutopia

Brutopia is ontstaan toen Mark van den Dries voor zijn dochter op zoek ging naar betaalbare woonruimte voor haar en haar aanstaande gezin. Deze zoektocht heeft uiteindelijk geresulteerd in een bijzonder CPO project in het hart van Brussel. Op de kavel zijn twee tegenover elkaar gelegen gebouwen gerealiseerd met in totaal 29 appartementen, commerciële ruimtes en een zorgpost voor ouderen; de bewoners delen de centrale tuin, de gezamenlijke wasruimte en de multifunctionele ruimte. De beide woongebouwen zijn in feite kleine galerijflats met een brede inpandige leefgalerij, waaraan verschillende soorten appartementen en maisonnettes grenzen. Hoewel de appartementen los van elkaar kunnen worden verhandeld is de grond van Brutopia in eigendom van een gezamenlijke stichting.



Locatie Brussel (BE)  
Architect Stekke + Fraas, architecte (s)(n)  
Bouwjaar 2015





Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

29  
Particuliere koop (CPO)  
©Tim van de Velde

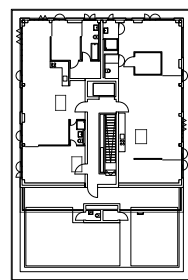
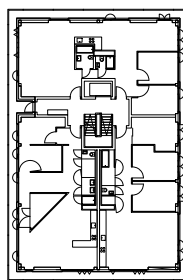
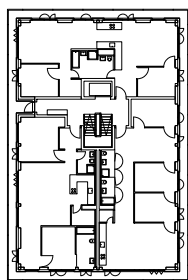
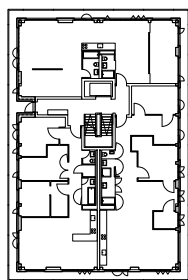
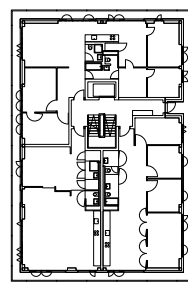
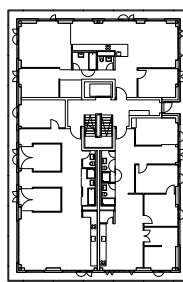
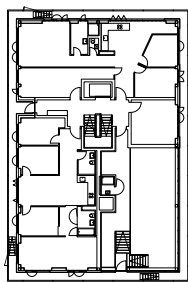
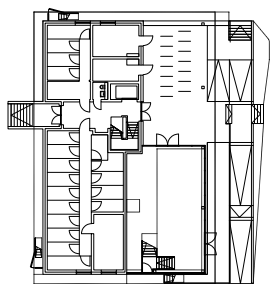


## R50

Aan de Ritterstrasse 50 in de wijk Kreuzberg heeft een *baugruppe* een bijzonder appartementengebouw doen verrijzen. R50 omvat 19 appartementen; een tweelaagse gezamenlijke ruimte, een gezamenlijke wasruimte, werkplaats en een gedeeld dakterras. Het ontwerp voor R50 is tot stand gekomen in een participatief ontwerpproces waar bewoners grote invloed hadden in het ontwerp van zowel de eigen appartementen als de gezamenlijke elementen. Het ontwerp is flexibel opgezet waardoor zowel het aantal als de indeling van de appartementen in de toekomst kan wijzigen. Het vrijstaande gebouw is aan alle zijden omkleed met een ondiepe balkonlaag die dient als private buitenruimte en tegelijk als ontmoetingsruimte voor burens.



Locatie Berlin (DE)  
Architect ifau & Jesko Fezer / Heide & von Beckerath  
Bouwjaar 2013



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

19  
Particuliere koop (CPO)  
©Andrew Alberts

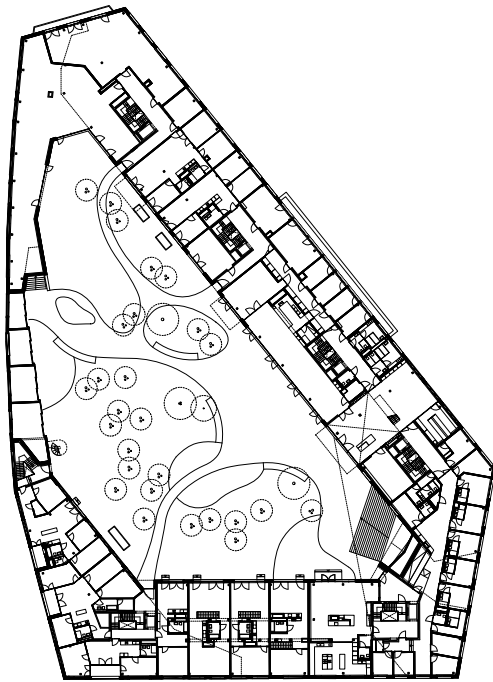
## Kalkbreite

In het centrum van Zürich heeft een wooncoöperatie een bijzonder hybride gebouw gerealiseerd. Kalkbreite combineert een tram remise, een woongebouw, commerciële (werk-) ruimtes en een grote binnenplaats. Het woonprogramma omvat een rijke typologie met 93 wooneenheden, variërend van studio's, traditionele appartementen tot los te verhuren logeerkamers en clusterwoningen met tussen de 8 en 10 afzonderlijke bewoners. De coöperatie hecht veel belang aan de samenstelling van de bewonersgroep en stimuleert waar mogelijk nieuwe woonvormen. Er is een commissie die toeziet op een gezonde bewonersmix van het project op de lange termijn. Deze commissie is ook bevoegd om in te grijpen als appartementen een te lage bezetting hebben.



Locatie Zürich (CH)  
Architect Müller Sigrist Architekten  
Bouwjaar 2014





Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

88  
Coöperatieve huur  
©Volker Schopp



## Maiengasse

In het centrum van Basel is een voormalig werkplaats-terrein herontwikkeld tot een bijzonder meergeneratieproject. In totaal zijn 55 appartementen en een kinderdagverblijf gerealiseerd op een parkeergarage in een stedelijke morfologie die verwijst naar het kleinschalig industriële verleden van de plek. Doelstelling van het project is om onderdak te bieden aan verschillende soorten huishoudens met verschillende achtergronden en leeftijden. Om 'passend wonen' te stimuleren biedt de belegger (de vastgoedafdeling van de Gemeente Basel) een bonus aan. Om in aanmerking te komen voor deze bonus mag een huishouden met 3 leden bijvoorbeeld niet groter wonen dan in een appartement met 4 kamers.



Locatie Basel (CH)  
Architect Esch Sintzel Architekten  
Bouwjaar 2018



Aantal woningen  
Exploitiemodel  
Fotografie

55  
Beleggershuur  
©Kuster Frey

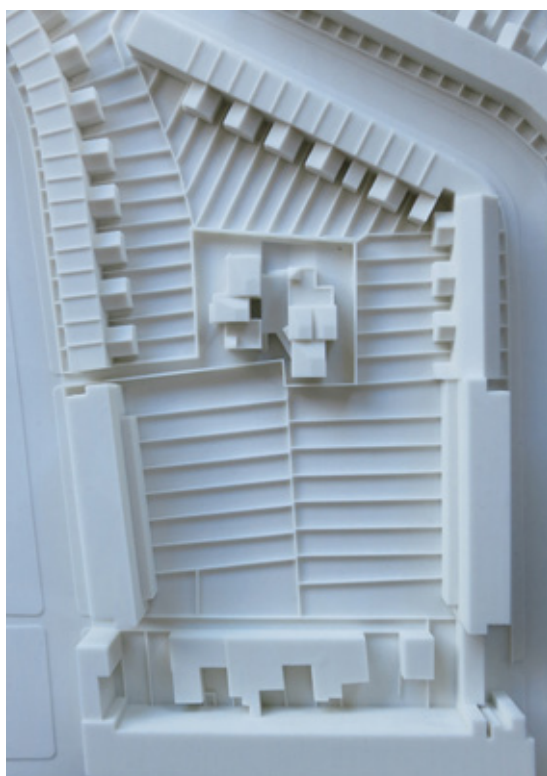
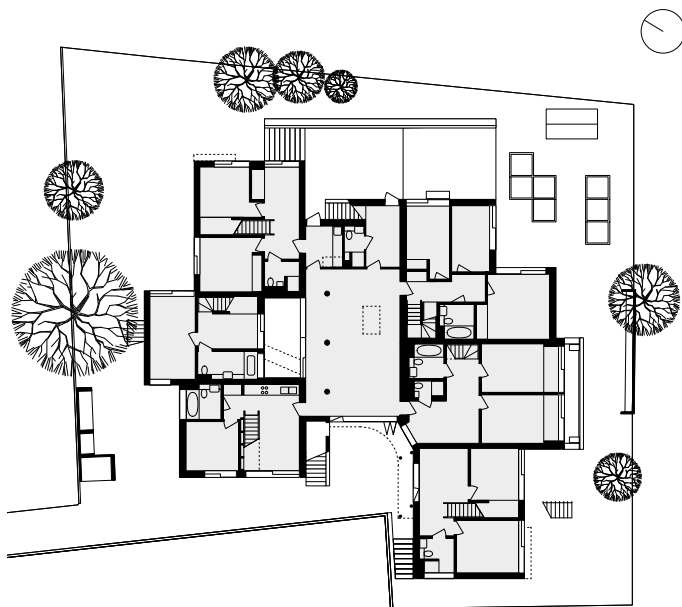


## Copper Lane

Middenin de Londense wijk Highbury hebben zes huishoudens een deel van een binnenterrein opgekocht en met elkaar een bijzonder CPO project gerealiseerd. Het ontwerp speelt op verschillende lagen met verbondenheid en privacy. Zo zijn de woningen gegroepeerd rondom een gemeenschappelijke ruimte, maar zijn ze qua oriëntatie juist naar buiten gericht. De open ruimtes rondom de woningen zijn vervolgens niet ingezet als private tuinen maar zijn juist weer collectief in eigendom en gebruik. De kelderruimte wordt gebruikt voor feestjes en als gemeenschappelijke wasruimte; daarboven bevindt zich een gezamenlijke binnenplaats. De bewoners zijn verenigd in een vereniging waarmee zij zeggenschap hebben over de gezamenlijke elementen van hun project.



Locatie London (UK)  
Architect Henley Halebrown Architects  
Bouwjaar 2018



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

6  
Particuliere koop (CPO)  
©Nick Kane / David Grandorge

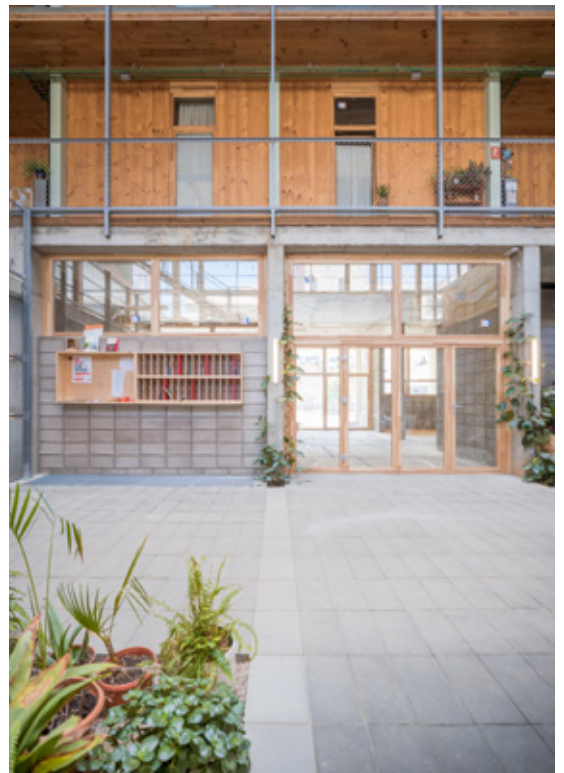
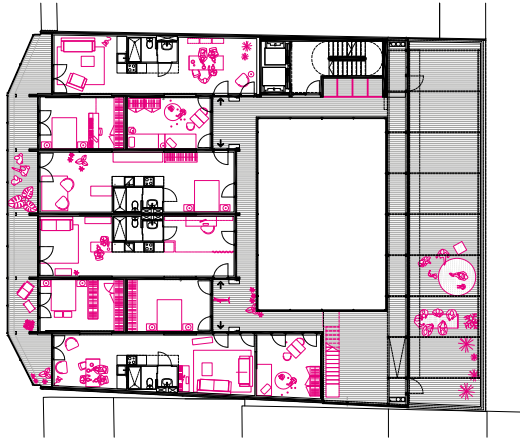


## La Borda

Op grond van de Gemeente Barcelona is La Borda gebouwd, de eerste wooncoöperatie van de stad. Het project stoelt op 3 pijlers: 1) het opnieuw definiëren van gemeenschappelijk wonen, 2) duurzaamheid en kwaliteit, en 3) bewoners participatie in ontwerp én gebruik. Het programma omvat woningen, een commerciële plint en gemeenschappelijke voorzieningen zoals een gezamenlijke keuken, wasruimte, gastenkamer en buitenruimtes. De gezamenlijke elementen zijn gegroepeerd rondom een centraal atrium welke refereert aan de typische *corralas* die veel voorkomen in centraal en zuid Spanje. De 28 appartementen komen in drie groottes: 40, 60 en 75 vierkante meter. Door springen in de dragende wanden kan de ruimtelijke configuratie mettertijd veranderen.



Locatie Barcelona (ES)  
Architect Lacol  
Bouwjaar 2018



Aantal woningen  
Exploitatiemodel  
Fotografie

28  
Coöperatieve huur  
©Lacol / Lluç Miralles







↑ aantrekkelijk ingerichte buitenruimte als ontmoetingsruimte, Haus A, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH)  
©Duplex Architekten, beeld: Johannes Marburg

↓ collectieve ruimte annex kinderdagverblijf van San Riemo, München (DE), ©Summacumfemmer / Büro Juliane Greb,  
beeld: Petter Krag







↑ commerciële ruimtes kunnen bijdragen aan ontmoeting én de exploitatie, Haus K, Mehr Als Wohnen, Hunziker Areal, Zürich (CH), ©Miroslav Šik, beeld: Johannes Marburg

## Case studies

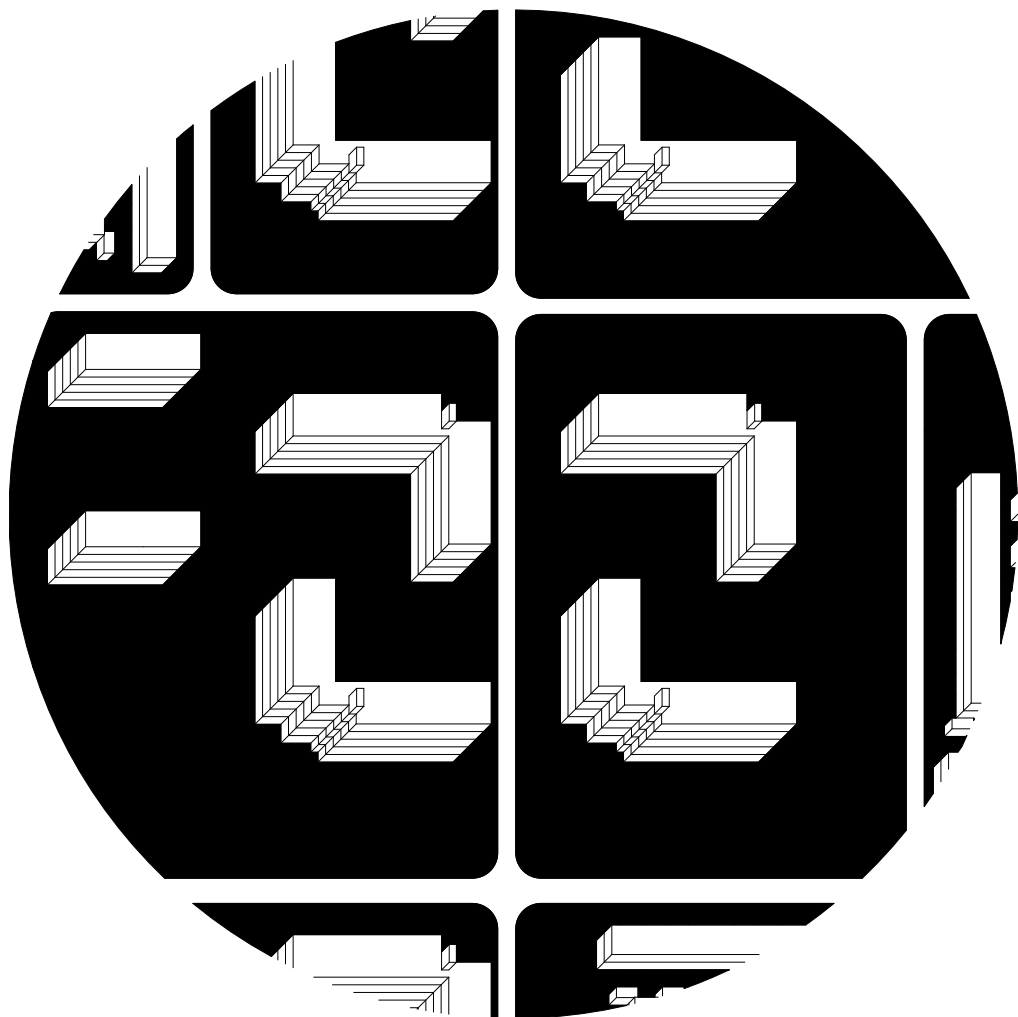
Hoe zou het eruit zien als we meergeneratiewonen zouden toepassen in de Nederlandse context? Om deze vraag te beantwoorden hebben wij enkele *case studies* uitgewerkt door middel van ontwerpend onderzoek.

Ook om te benadrukken dat het merendeel van de Nederlandse bouwopgave wat ons betreft in bestaande weefsels ligt, hebben wij twee van de drie *case studies* in deze context gezocht. Zo nemen we een naoorlogse galerijflat onder handen en kijken we daarna ook naar de kansen voor meergeneratiewonen in een typische 'bloemkoolwijk' uit de jaren zeventig. De derde studie heeft betrekking op het tegenwoordig in nieuwbouw veel toegepaste 'hybride stadsblok'. Samen laten ze zien dat het in elke omgeving mogelijk is om het woonmilieu te verrijken met meergeneratiewonen.

Het toevoegen van meergeneratiewonen gaat in alle gevallen gepaard met het nastreven van ruimtelijke diversiteit. Het is daarmee allerm minst een eenzijdige ingreep en het kan naadloos passen naast andere ambities rondom een verhoogde ruimtelijke kwaliteit.

## Naoorlogse galerijflat

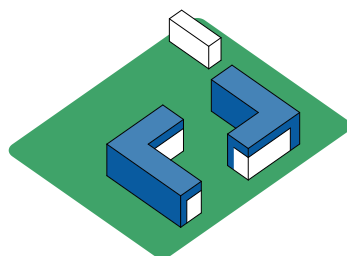
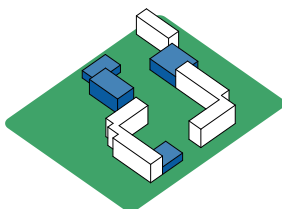
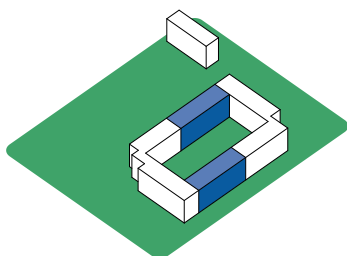
Naoorlogse galerijflats hebben vaak last van een slecht imago. Ze zijn eenvormig qua woningtypologie en de wijken waar ze in staan zijn veelal homogeen qua bevolkingssamenstelling, met weinig ruimtelijke diversiteit. Gelukkig biedt de betrekkelijke overmaat van de naoorlogse woongebieden voldoende aanknopingspunten voor verbetering en het toevoegen van meer diversiteit in de woonomgeving.



## In het kort

- Portieketage- en galerijflats komen veel voor in Nederland. Dit heeft als voordeel dat succesvolle concepten een groot toepassingsgebied hebben;
- Naoorlogse wijken zijn vaak ruim opgezet en kunnen in veel gevallen aanvullende verdichting aan;
- Typologisch is er veel te halen bij galerijflats; transformeer de identieke woningen tot een veelheid aan woningtypes zodat verschillende mensen hier zullen willen wonen;
- De horizontale organisatie van galerijflats is een goed uitgangspunt, wel moeten de galerijen vaak worden verbreed zodat mensen met een rolstoel of rollator elkaar kunnen passeren;
- Originele galerijflats beschikken vaak enkel over trappenhuisen, denk daarom na over hoe er een lift kan worden ingepast op een logische plek;
- Als de galerij wordt ingericht voor ontmoeting is het raadzaam ook rekening te houden met de koudere maanden in het jaar, bijvoorbeeld door deze deels afsluitbaar te maken;
- Galerijflats zijn vaak eigendom van woningcorporaties; met hen kunnen afspraken worden gemaakt hoe mensen kunnen doorverhuizen bij een verandering in hun huishoudensamenstelling.





Volgens de principes van de modernistische stedenbouw van licht, lucht en ruimte zijn de naoorlogse flatwijken doorgaans ruim opgezet. De woongebouwen zijn neergezet in haken of stroken en de ruimte ertussen is ingericht als openbaar groengebied. Het groene karakter wordt door de bewoners vaak als aantrekkelijk ervaren. Toch hebben deze wijken ook een keerzijde. De openbare ruimte kent weinig hiërarchie en weinig mensen voelen zich ervoor verantwoordelijk, behalve natuurlijk de gemeentelijke plantsoendienst. Het groen fungeert vaak alleen als kijkgroen, zwerfafval en hondenpoep vormen een veel gehoorde ergernis.

De plinten van veel woongebouwen zijn gevuld met blinde bergingen en wonen doet men pas op de eerste verdieping. Daardoor kan de openbare ruimte 's nachts onveilig voelen. De auto is dominant in het straatbeeld en vrijwel alle stoepen zijn omzoomd met haaks- of langsparkeren. Systeembouw maakte het mogelijk om grote volumes woningen in een korte tijd neer te zetten. De keerzijde is een eenvormige woningtypologie die met veel herhaling en in grote volumes is gebouwd. In combinatie met de soms kwalitatief laagwaardige afwerking van de woningen zorgt dit ervoor dat de naoorlogse wijken over het algemeen weinig gewild zijn.

De ruime opzet van dergelijke wijken biedt niettemin de nodige mogelijkheden om de bestaande uitdagingen het hoofd te bieden. Zo kan er op verschillende manieren worden verdicht. Daarmee kunnen meer (en andere) woningen aan de wijk worden toegevoegd. Ook kunnen zo de 'weeffouten' in de oorspronkelijke opzet worden aangepakt. Het feit dat dergelijke flats vaak het volledige eigendom zijn van een woningcorporatie of institutionele belegger maakt het relatief eenvoudig om de wezenlijke veranderingen door te voeren (mits de bewoners uiteraard mee-instemmen).

In ons voorstel voor transformatie van de naoorlogse galerijflat worden de plinten van de flats 'geactiveerd' met studio-appartementen, maisonnettes en collectieve ruimtes. Door gebouwd parkeren tussen de haakflats op te lossen kan de openbare ruimte opnieuw worden uitgevonden. Het weghalen van auto's en het toevoegen van collectief programma maakt dat de huidige parkeerstraat kan worden geladen met stedelijk leven en interactie tussen bewoners.





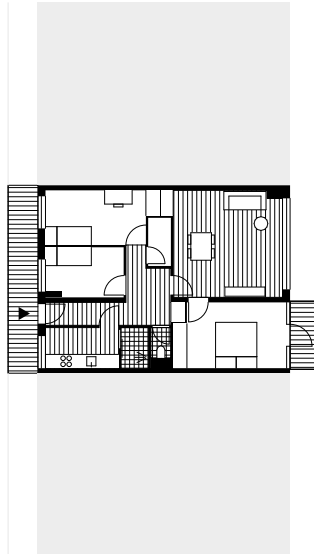
De stedenbouwkundige overmaat wordt benut om de bestaande flats op te toppen en aan de zonzijde uit te breiden. De nieuw toegevoegde woningen in de lichte houtbouw van de bovenste twee lagen verschillen qua woningtypologie enigszins van de bestaande appartementen. Op galerijniveau krijgt de optopping een losse slaapkamer die aan een van beide appartementen kan worden gekoppeld. De bovenste twee bouwlagen worden zo ideaal voor co-ouders of mensen die regelmatig logés ontvangen. De bestaande appartementen worden omgebouwd zodat er minimaal zes verschillende appartementen aan elke galerij komen te liggen. Alles is erop gericht om de diversiteit van de galerijflat te verhogen.





De kansen voor meergeneratiewonen liggen bij naoorlogse flats juist bij hetgeen we nu nog als de grootste zwakte zien: de enorme eenvormigheid van de woningtypologie. In de bestaande situatie kennen de haakflats een eenvormig woonprogramma met een herhaling van 82 maal hetzelfde appartementstype dat overal rigoureuus is doorgezet, ongeacht de oriëntatie. De standaardplattegrond wordt in onze studie aangepast zodat deze geschikt wordt voor verschillende huishoudenssamenstellingen, levensfasen en diverse (culturele) voorkeuren. Door verschillende woningtypes naast elkaar aan een ruime galerij te plaatsen, wordt de kans op intergenerationele ontmoetingen vergroot. In onze studie diversifiëren we niet alleen, we voegen ook 45 woningen toe.

82  
identieke appartementen





**10**  
halal woningen

**13**  
bachelor appartementen

**12**  
familie maisonnettes

**20**  
zorgwoningen

**15**  
studentenwoningen

**30**  
familie appartementen

**9**  
mantelzorg maisonnettes

**18**  
studio appartementen

**127**  
woningen totaal

Naoorlogse galerijontsluitingen worden vaak verguisd, zeker als ze aan de schaduwzijde liggen. Tegelijk biedt de galerijontsluiting door de horizontaliteit in de basis juist heel goede condities voor informele ontmoetingen tussen burens. Om kwaliteit toe te voegen, passen we de bestaande galerijen licht aan. Deze worden allereerst verbreed zodat mensen met een rolstoel of rollator elkaar kunnen passeren; dit heeft als bijkomend voordeel dat de galerij een kleinschalige verblijfsplek wordt waar burens elkaar kunnen ontmoeten. Ook laten we de galerijen net iets verder doorsteken zodat de uiteinden de hele dag in de zon komen te liggen. In de 'knie' van de haakflat voegen we een lift toe zodat alle woningen voor iedereen toegankelijk worden.



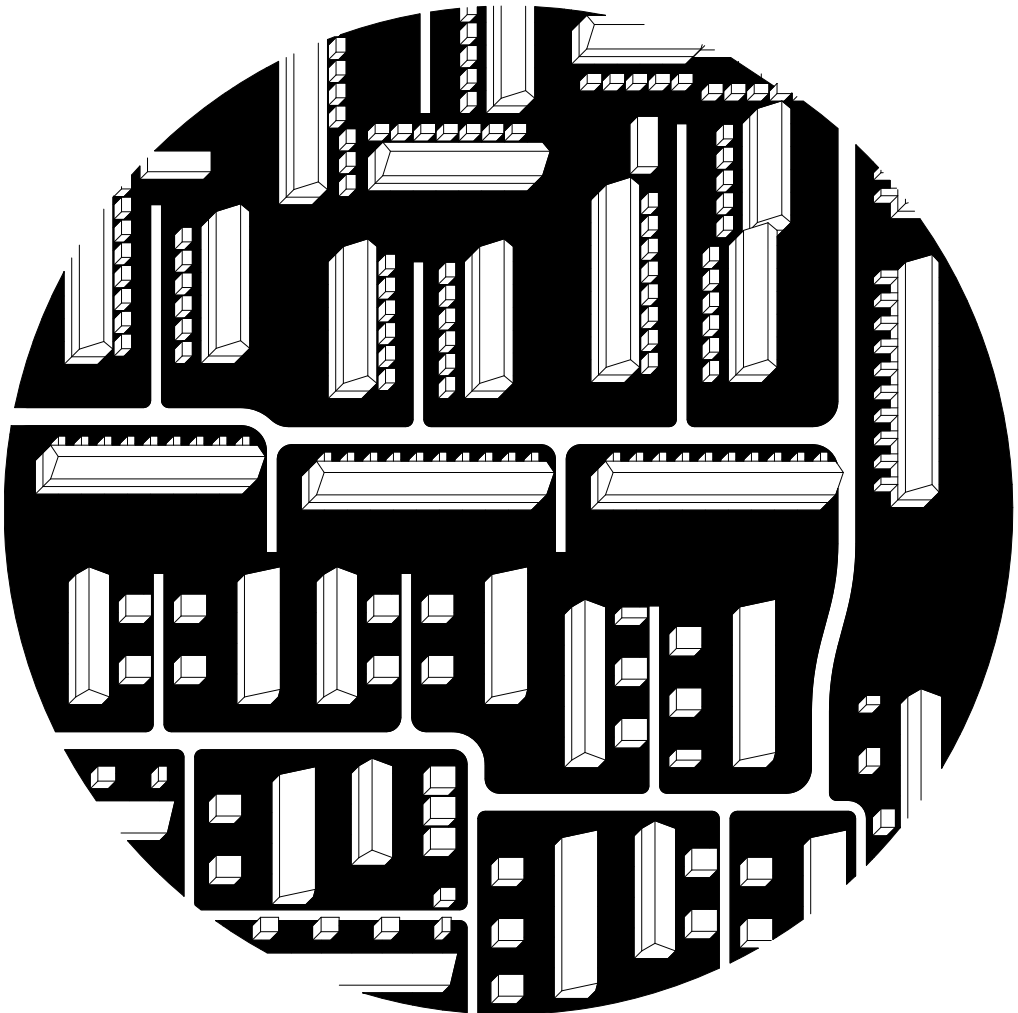
De scheiding openbaar-privé wordt verzacht door de toevoeging van het collectieve dek boven het gebouwde parkeren. Dit introduceert tevens een collectieve tussenschaal waar kinderen veilig kunnen spelen en waardoor er meer hiërarchie ontstaat in de openbare ruimte, zonder in te boeten op het groene karakter van de wijk.





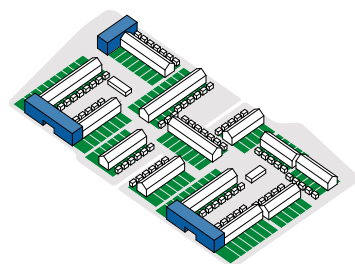
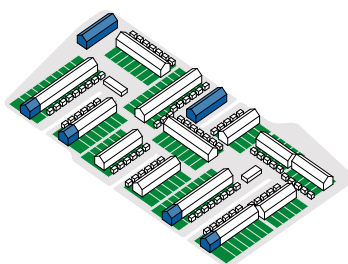
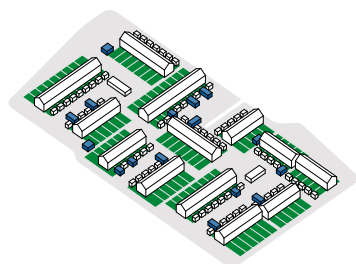
## Jaren zeventig bloemkoolwijk

Het rijtjeshuis is met een aandeel van 42% het meest voorkomende woningtype in Nederland. Het gros van deze woningen is gebouwd in de jaren zestig, zeventig en tachtig van de vorige eeuw, vaak in een woonerfverkaveling. In de 'bloemkoolwijken' zijn de rijwoningen zo gepositioneerd dat de saamhorigheid tussen bewoners wordt bevorderd. Daarmee bieden deze wijken een interessant vertrekpunt voor meergeneratiewonen.



## In het kort

- De kleinschalige geclusterde opzet van bloemkoolwijken maakt deze typologie in de basis zeer geschikt voor meergeneratiewonen;
- Het veelal gefragmenteerd eigendom betekent dat er beperkt kansen zijn voor integrale interventies op het particuliere erf;
- Zogenaemde *granny-flats* zijn wel een mogelijkheid als de gemeente dit planologisch toestaat;
- Door goed te kijken naar parkeerplekken, verharding en ongedefinieerd groen, kunnen kansen voor verdichting worden geïdentificeerd;
- De bestaande clusters van woningen kunnen worden versterkt door volumes toe te voegen om bijvoorbeeld een hofjesstructuur te introduceren.



↑ ondanks het groot aandeel particulier woningbezit zijn er ook in bloemkoolwijken verschillende mogelijkheden om te verdichten

Er kwam een reactie op de grootschalige en soms onpersoonlijke modernistische architectuur van na de Tweede Wereldoorlog. Vanaf de jaren zestig maakte de grondgebonden rijtjeswoning een opmars in het Nederlandse straatbeeld. In zogenoemde bloemkoolwijken werden relatief korte rijtjes woningen los van elkaar geplaatst, met veel groen en recreatieplekken tussen de woningen door. Deze rijtjes met dezelfde type doorzonwoningen werden gedraaid en/of gespiegeld ten opzichte van elkaar. Zo werd meer hiërarchie en gemeenschapszin geïntroduceerd in de vaak uitgestrekte nieuwbouwwijken. Het was een poging om de belangrijkste kenmerken van landelijk wonen in een hogere stedelijke dichtheid te realiseren.

Sinds de bouw heeft het wonen in deze wijken toch anders uitgepakt. Het groen groeit vaak harder dan de gemeentelijke plantsoendienst aan kan en ook de sociale opzet staat onder druk door veranderingen in de maatschappij. Het gebruik van de auto is veel intensiever dan destijds werd aangenomen, met veel verharding en blik in het straatbeeld als gevolg.

Het integraal opnieuw uitvinden van de bloemkoolwijk wordt bemoeilijkt door het gefragmenteerde eigendom en een veel groter aandeel particulier woningbezit. Toch zijn er voldoende aanknopingspunten om ook in deze structuren de vernieuwing aan te jagen. Zo komt er veel ruimte vrij door een deel van het parkeren te concentreren en te verplaatsen. De vrijgekomen ruimte kan worden ingezet om de woningvoorraad te diversifiëren en/of collectieve voorzieningen in de wijk te introduceren. Voor deze tweede *case study* hebben we drie scenario's bedacht en uitgewerkt.



## Granny flats

Vrijwel alle huizen in de bloemkoolwijk zijn particulier eigendom. In dit eerste scenario kunnen eigenaren een soort *tiny house* realiseren op hun perceel om op die manier onderdak te bieden aan een ouder (of jonger) familielid in de nabijheid van de eigen woning. Deze zogenoemde *granny flats* worden op een zodanige manier ingedeeld dat deze geen inbreuk doen op de privacy van de bestaande woning.





# 181 CASE STUDIES

## Maisonnettes

In het tweede scenario verwijderd de gemeente enkele parkeerplaatsen en een groenstrook om deze ruimte vervolgens uit te geven als bouwgrond voor een kangoeroewoning. Deze woning volgt de massa van de bestaande doorzonwoningen maar wordt op een heel andere manier ingedeeld.



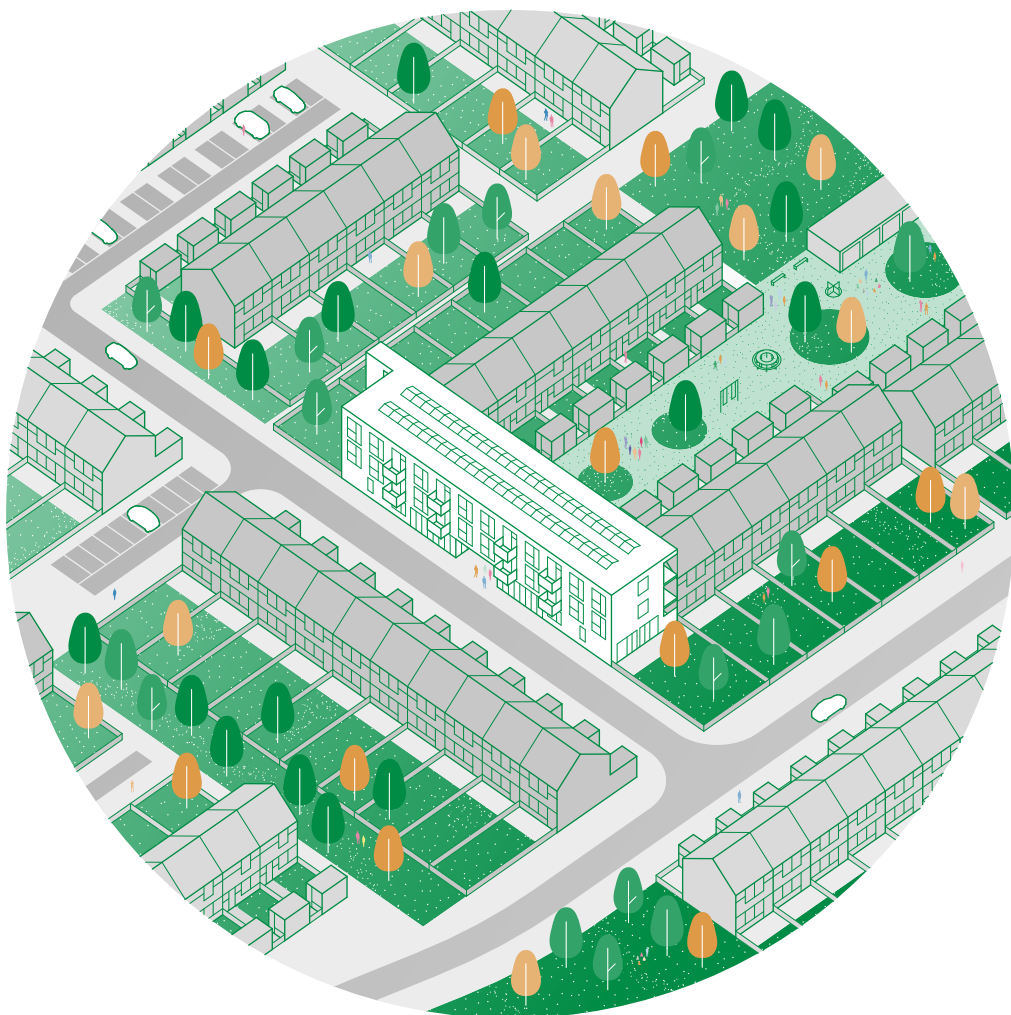
Op de begane grond wordt de woningbeuk in tweeën gedeeld. In één helft bevindt zich een ruim ouderen-appartement met een eigen hoofdentree en aan de achterzijde toegang tot de gedeelde tuin. De andere helft wordt ingenomen door de woonvertrekken van de familiewoning. Tussen beide wooneenheden kunnen te openen deuren worden geplaatst voor bijvoorbeeld onderlinge mantelzorg.





## Hofje

De oorspronkelijke opzet van de bloemkoolwijk was erop gericht om een overzichtelijke hoeveelheid huishoudens te groeperen rondom een gemeenschappelijke openbare ruimte. In dit derde scenario wordt de oorspronkelijke opzet kracht bijgezet door een poortgebouw te realiseren. Hoewel nog altijd publiek toegankelijk, wordt de tussenruimte door deze ingreep ruimtelijk meer deel van het collectief doordat het wordt omgevormd tot een hofje. Auto's worden elders geparkeerd waardoor het binnenterrein radicaal kan worden vergroend.

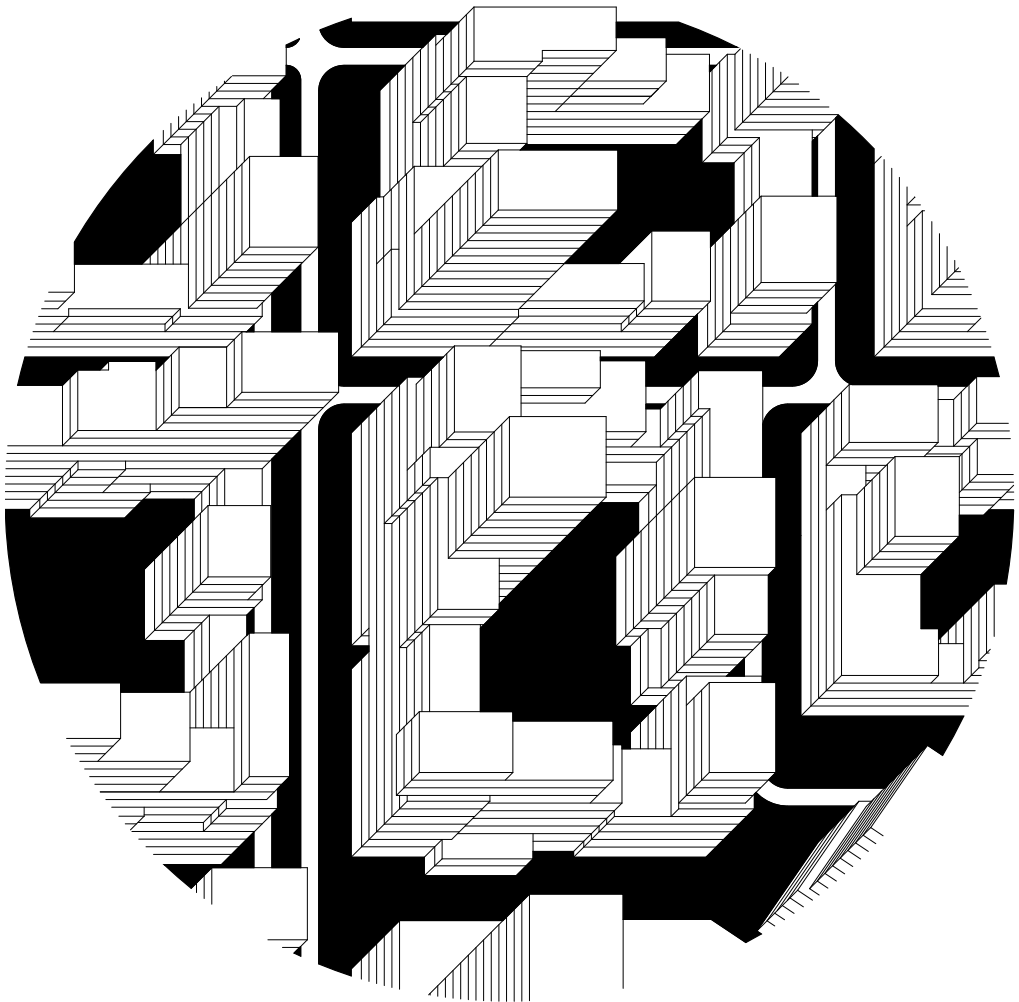


In de plint van het poortgebouw worden gemeenschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Te denken valt aan een Nederlandse versie van het *Mehrgenerationhaus* waar ouderen en kleine kinderen gezamenlijk een dagbesteding hebben. Boven de plint bevinden zich twee lagen met levensloopbestendige appartementen. Vanaf een brede leefgalerij kunnen ouderen hierdoor een blik werpen op het collectieve binnengebied. Het poortgebouw wordt gerealiseerd door een coöperatie die statutair heeft vastgelegd dat de samenstelling van huurders wordt afgestemd op de demografie in het hofje.



## Hybride stadsblok

De derde *case study* richt zich op de kansen voor meergeneratiewonen in nieuwbouw in hoge dichtheid. Het 'hybride stadsblok' lijkt momenteel het universele stedenbouwkundige antwoord te zijn geworden op het grote verdichtingsvraagstuk. Met een combinatie tussen het gesloten bouwblok en een ensemble van woongebouwen rondom een collectief binnenterrein, biedt deze stedelijke typologie veel aanknopingspunten voor het samenwonen van meerdere generaties.



## In het kort

- Het hybride stadsblok kan men opvatten als een groot woonhof waarbij het private domein van de woningen rondom een collectief binnengebied is gelegen;
- De hoge dichtheid van het hybride stadsblok maakt het mogelijk verschillende gradaties van collectiviteit aan te brengen;
- De verschillende architectonische panden hebben vaak elk een eigen woningtypologie en kunnen dus ook elk op een eigen manier omgaan met het samenwonen van meerdere generaties;
- Het integraal ontwerpen van de verticale stijgpunten rondom het thema ontmoeting is een belangrijk vertrekpunt;
- In sommige hybride stadsblokken is de dichtheid erg hoog opgeschroefd; het is daarom belangrijk om naast het collectieve binnengebied ook in de gebouwen ontmoetingsruimtes te realiseren;
- Nieuwbouw heeft als voordeel dat vernieuwende woonconcepten zoals clusterwonen vanaf de eerste schets kunnen worden geïntegreerd.



Het hybride stadsblok is interessant voor meergeneratiewonen omdat er in de basis al wordt uitgegaan van een zekere typologische diversiteit. Hogere panden hebben vaak een centrale liftontsluiting, terwijl lagere panden vaker door galerijen of corridors worden ontsloten. Afhankelijk van de stedenbouwkundige regels en de eigendomsverhoudingen kunnen ontsluitingen worden gedeeld tussen naast elkaar gelegen panden (al hebben de panden een eigen architectonische uitstraling).



Bijzonder aan het hybride stadsblok is het contrast tussen de buiten- en binnenwereld. Aan de buitenzijde krijgt de aanhechting met het openbaar gebied veelal een invulling met een commercieel programma. Ook vinden we hier over het algemeen de entrees van fietsenstallingen en de woongebouwen. Het collectieve binnenterrein ligt hoger en wordt in veel gevallen gebouwd bovenop de complexe puzzel van collectieve voorzieningen (zoals de gebouwinstallaties en het (fiets-) parkeren). Binnenterreinen zijn in sommige gevallen bereikbaar vanaf het openbaar gebied, maar hebben over het algemeen een intiemer en collectief karakter. Deze ruimtes zijn vaak vooral gericht op de bewoners van de omliggende woongebouwen.

Voor de uitwerking van het hybride stadsblok zijn we uitgegaan van het opdrachtgeverschap van een grote beleggende partij die een vooruitstrevende visie heeft op het wonen in hoge dichtheden. Deze partij ontwikkelt het gehele hybride stadsblok en heeft twee naast elkaar gelegen panden aange-wezen voor een vernieuwende woonvorm.

De twee naast elkaar gelegen panden zijn uitgewerkt op basis van een visie waarin flexibiliteit en ruimte voor ontmoeting centraal staan. De woningen zijn over het algemeen iets kleiner gehouden maar kunnen (al dan niet tijdelijk) worden uitgebreid met een extra slaapkamer. Hiermee spelen de gebouwen in op veranderende huishoudenssamenstellingen en kunnen ze langdurigere sociale verbanden faciliteren.

Grenzend aan het collectieve binnenterrein bevindt zich een serie ouderenwoningen. Deze delen een verdiepte portiek met de opgang van twee hoger gelegen familie-appartementen en twee studio-appartementen. Doordat deze drie verschillende woningtypes één ontsluiting delen, ontstaat de mogelijkheid om de woningen op verschillende manieren aan elkaar te schakelen. Op die manier kan bijvoorbeeld een zorgwoning worden gekoppeld aan een mantelzorgstudio, of een compacte familiewoning worden gecombineerd met een royale kinderkamer.



Aan de zijkant van het hogere gebouw steekt een publieke maar afsluitbare route vanaf het openbaar gebied door naar het hoger gelegen collectieve binnenterrein. Waar deze route boven komt, bevindt zich een grote collectieve ruimte in het gebouw. Deze kan door de bewoners van het bouwblok worden gebruikt voor incidentele of structurele gemeenschappelijke activiteiten.

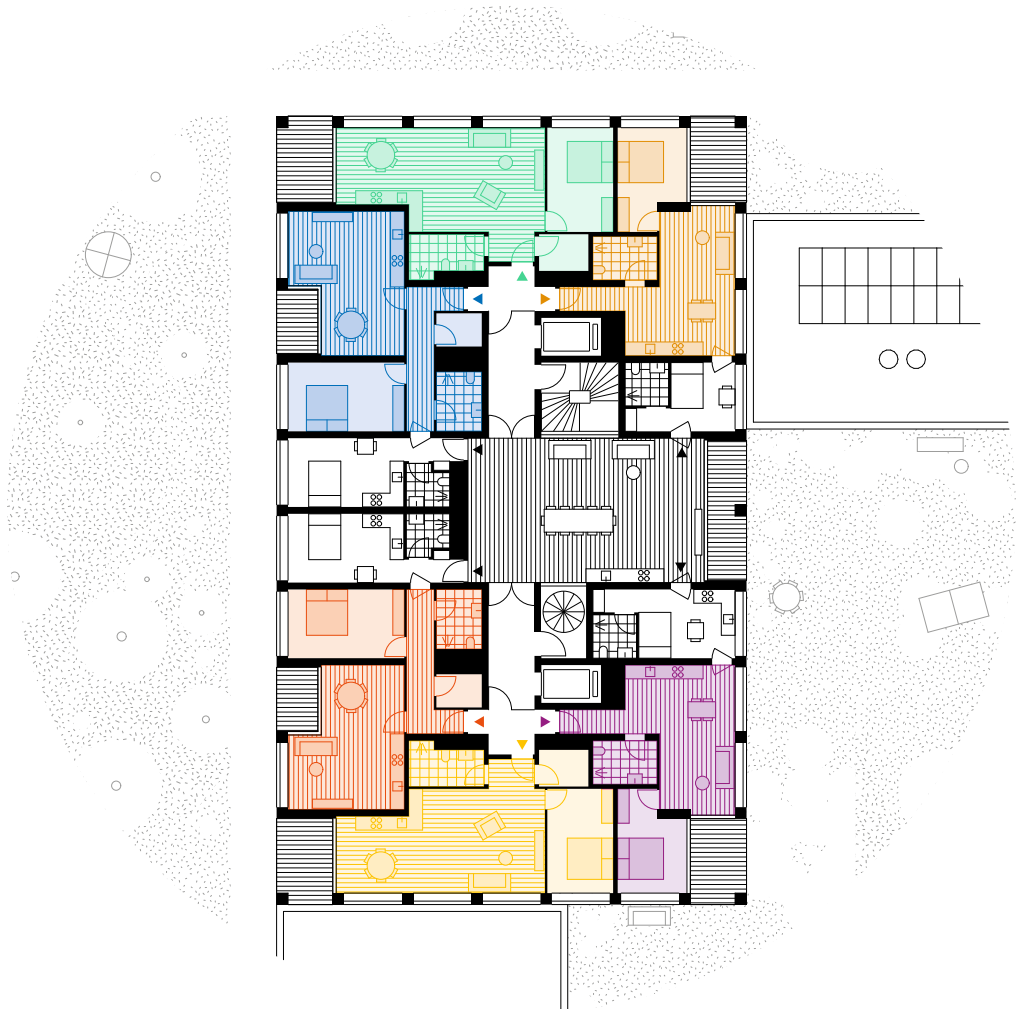




In de woontoren zijn de individuele appartementen redelijk klein gehouden maar kunnen deze tijdelijk worden uitgebreid met zogenoemde wisselkamers. Deze wisselkamers komen meestal in de vorm van een heel klein studio appartement en kunnen direct vanuit het eigen appartement of via de gemeenschappelijke woonkamer worden bereikt.



Door deze organisatie zijn alle appartementen voor verschillende soorten huishoudens geschikt te maken. Denk aan een ouder iemand die een mantelzorger in de nabijheid wenst, een stel met een tijdelijk inwonend kind, een logé van een van de andere huurders van de verdieping of een alleenstaande ouder die in de even weken de zorg voor de kinderen op zich neemt. De extra slaapkamer kan natuurlijk ook worden ingezet als werkplek aan huis.



## Meergeneratiewonen in beeld

Rufus de Vries werkt al meer dan 20 jaar als zelfstandig fotograaf. Hij onderzoekt, documenteert en creëert scènes en vertelt daarmee verhalen. Hij woonde 17 jaar in Amsterdam Slotervaart waar hij zijn eerste serie 'Buurtbanden' startte, waarin hij een woonomgeving in beeld door het volgen van relaties in een buurt. Op dit moment werkt hij in Amersfoort aan het thema verdichting in twee wijken: Liendert en Hoefkwartier. Tot zijn opdrachtgevers behoren overheden, woningbouwcorporaties, stedenbouwkundigen en architecten. Hij werkt graag samen met onderzoekers, ontwerpers en schrijvers.

In de fotografie van Rufus de Vries staan relaties die mensen met elkaar of/en met hun omgeving hebben, centraal. Hij streeft naar gelaagde beelden of scènes, waarin terloops een verhaal wordt verteld. In zijn beeldverhalen laat hij regelmatig zien hoe verschillende generaties met elkaar samen leven.

©Rufus de Vries











↑ aan de buitenrand van het carré van Lange Eng hebben de woningen meer privacy, Lange Eng, Kopenhagen (DK)  
©Dorte Mandrup, beeld: Stammers Kontor

‘Ik geloof ook wel dat mensen echt zo met elkaar om willen gaan, ook omdat in de zorg een omslag is gemaakt. Je kan nu niet meer zomaar naar een bejaardentehuis als je 75-plus bent. Vergrijzing en de veranderende samenleving vragen om andere woonvormen.’

## Portretten

Meergeneratiewonen staat of valt met de belangstelling die de samenleving ervoor heeft. Gegevens uit onderzoek lijken erop te wijzen dat veel mensen hiervoor interesse hebben. Dat blijkt ook uit de interviews die we hebben afgenomen met een viertal huishoudens. Ze wonen zowel in de stad als daarbuiten.

Uit de gesprekken komt duidelijk naar voren welke meerwaarde het wonen met meerdere generaties heeft. Het dagelijks leven wordt er aantoonbaar rijker en leuker door.

## Bert Deiman en Sven Simons

Bert en Sven wonen al 28 jaar in een eengezinswoning in Utrecht. In de straat, met 63 woningen, is sprake van veel sociale cohesie. De meeste mensen kennen elkaar, er zijn meerdere straatapps en er worden straatborrels georganiseerd. Vier keer per jaar verschijnt er een straatkrant met interviews en verhalen van en over bewoners. De mensen zorgen hier goed voor elkaar. Bert en Sven wilden gaan samenwonen tussen Amsterdam en Arnhem en kwamen uiteindelijk in Utrecht terecht. Ze zochten een ruime woning met een voordeur op de begane grond. De plek voelde direct gemoedelijk aan. De straat was al behoorlijk sociaal toen ze hier kwamen wonen, dat is organisch gegroeid. Er was zelfs een straatburgemeester.

↓ Bert (links) & Sven (rechts), ©beeld: Diego Rosero Erazo



## Wat zijn voor jullie de voordelen van zo'n hechte straat?

Sven: 'Wij hebben geen kinderen dus je hebt minder snel contact met je burens. Je moet er meer moeite voor doen. Sommige burens leven heel erg in hun eigen bubbel: gaan 's ochtends de deur uit en werken ergens anders, dan spreek je ze niet. Anderen maken heel makkelijk contact. We hebben een straatplattegrond met alle bewoners. Bert liep jaren geleden met zijn papegaai, Popeya, over straat en maakte zo heel gemakkelijk met iedereen contact. Alle kinderen kwamen naar hem toe. Daarna hadden we een hondje, daarmee maak je ook gemakkelijk contact.'

Bert: 'Je moet er wel voor open staan, op straat komen en mensen aanspreken, dan gaat het contact heel gemakkelijk. Het belangrijkste is dat je naar elkaar omkijkt.'

## Zou een gemeenschappelijke voorziening in de straat helpen om gemakkelijker contact te leggen?

Sven: 'Elk jaar wordt er een straatfeest georganiseerd. Fysieke voorzieningen zijn er niet echt. Even verderop in de buurt is een woonerf met een plantenbak en een bankje, dat zou ook hier wel leuk zijn in deze lange rechte straat. Ook een gemeenschappelijke tuin zouden we hier een aanwinst vinden, ook al hebben alle bewoners nu reeds een eigen tuin. Dus dan vraagt dat wel veel onderhoud.'

Bert: 'Ik zou altijd een privé buitenruimte willen hebben, dat je ook tijd en ruimte voor jezelf hebt. Met de ene buur vind je het prettiger dan met de andere. Ik wil even rustig wakker worden, niet meteen rennende kinderen om me heen. Ik vind het fijn als ik de levendigheid op kan zoeken, niet dat het mij komt opzoeken.'

## Zijn er ook nadelen aan een sociale straat?

Sven: 'Nee, want je loopt niet de deur bij elkaar plat maar je kan wel een beroep op elkaar doen. Mijn tante hing vroeger een sjaal om de voordeur, als die er in de ochtend nog zat wisten burens dat ze even binnen moesten gaan kijken om te zien of alles nog in orde was.'

Bert: 'Je bent ook een beetje van elkaar afhankelijk als je dicht op elkaar woont. Je kan veel meer van elkaar verdragen als je elkaar kent. En de een zoekt meer direct contact dan de ander. We hadden hier ooit een overbuurvrouw die zelf in het donker achter de vitrage zat, maar wel alles in de gaten hield.'

## Wat zou een reden zijn om te verhuizen?

Sven: 'Er zal een moment komen dat we te oud worden voor traplopen. En daarnaast behoefte hebben aan meer comfort. Vooral als het steeds warmer blijft worden in Nederland. Ook is het moeilijk om goede klusjesmannen te vinden voor het onderhoud van je huis. Het zou fijn zijn om af te zijn van de zorg voor onderhoud, als alles in VVE geregeld is. We denken er wel goed over na want als je te lang wacht en je moet plotseling om welke reden dan ook verhuizen, dan heb je geen keuze meer waar je terecht komt.'



Bert: 'Ik zou niet verhuizen omdat het huis te groot is voor ons tweeën. Ik geniet juist van de ruimte. We willen alleen verhuizen als er echt iets moois langs komt. We denken er wel over na. We willen graag nog ergens aarden met zijn tweeën, dan kan je samen wennen, voordat er iemand wegvalt.'

Sven: 'Een nieuwe woning moet vooral comfortabel zijn, het liefst gelijkvloers met weinig onderhoud. Een relatie met de straat is ook belangrijk. Er mag wel wat reuring zijn, hoog in een appartementengebouw heb je dat niet. En het liefst in een stad, zodat je gezelligheid kan opzoeken, gemakkelijk naar een terrasje of wat winkels kan. Maar groen om ons heen is ook belangrijk, zowel op een buitenruimte als in het uitzicht om de woning heen. De locatie is heel belangrijk. Je moet concessies doen, met mooi uitzicht kan je kleinere ruimte accepteren.'

Bert: 'Je bent met pensioen en hebt heel lang gewerkt, dan wil je ergens wonen waar je lekker kan genieten. Ik wil niet weg worden gestopt.'

### Hoe is het om met meerdere generaties samen te wonen?

Bert: 'Toen we hier kwamen wonen was het nog heel gemengd, maar nu wij ouder worden komen er vooral jonge gezinnen en heb je misschien toch minder binding. We vinden het wel gezellig met kleine kinderen om ons heen, als je je ook maar ervoor kan afsluiten. Kinderen hebben nog geen oordeel. De afwisseling is fijn. Studenten zijn ook leuk, maar niet te veel en niet in een gezamenlijke binnentuin.'

Sven: 'We geloven dat het juist goed is om generaties te mengen. Dat houdt je ook jong van geest. Sommige oudere mensen worden heel nors en negatief. Het is belangrijk dat je zelf positief blijft en dat mensen je willen uitnodigen.'

## Thelma Boas

Thelma woont al ruim twintig jaar in een eengezinswoning in Amsterdam Zuidoost. Haar ouders woonden hier al sinds de jaren tachtig van de vorige eeuw. Thelma is hier ook opgegroeid, maar heeft daarna in Holendrecht gewoond. Toen ze in 2000 haar huis kocht in haar oude buurt, ging dat in goed overleg met haar ouders. Ze wilden wel in elkaars buurt wonen – maar niet in dezelfde straat – en zeker niet bij elkaar in huis kunnen kijken.

↓ Thelma (rechts), ©beeld: Diego Rosero Erazo



## Hoe is het leven in de buurt?

Thelma: 'Mijn gezin en mijn moeder wonen in Gaasperdam. Een ruime, groene buurt aan de rand van Amsterdam Zuidoost. Mijn ouders zijn hier gekomen nadat zij eerst in een flat in de Bijlmer hebben bewoond. Toen zij in Gaasperdam arriveerden, was alles nieuw. Zij wilden vooral verhuizen vanwege de ruimte en omdat ze een grondgebonden woning konden krijgen. Ik ben verknocht aan deze buurt, vooral vanwege het groen, de voorzieningen en de ontsluiting. Op ongeveer 10 minuten lopen is een metro en winkelveorzieningen. De snelweg is vlakbij. Ook is Bijlmer Arena vlakbij en kunnen we lopend naar het ziekenhuis UMCG.'

Er is veel saamhorigheid in de buurt. Mensen kennen elkaar. Het verloop is niet groot. Kinderen groeien samen op. Er is veel contact tussen burens, ze komen bij elkaar op verjaardagen. Er worden bijvoorbeeld buurtfeestje georganiseerd omdat drie kinderen geslaagd zijn. Dat is vooral ontstaan van toen de kinderen jong waren en bij elkaar op de opvang of school zaten. Vroeger pasten ze veel op elkaars kinderen. Ook hebben wij en de burens alledrie tegelijk verbouwd. Dan deel je weer veel met elkaar.'

## Hoe is het om zo dicht bij je ouders in de buurt te wonen?

Thelma: 'Het heeft veel voordelen, vooral toen de drie kinderen klein waren. Mijn ouders konden oppassen bij calamiteiten. De kinderen mochten zelf naar opa en oma lopen, maar moesten wel altijd van te voren bellen. Die afspraak is er nog steeds. We hebben wel elkaars sleutel voor nood, maar staan nooit onaangekondigd bij elkaar op de stoep.'

Opa en oma kwamen graag op bezoek omdat ik aan het groen woon en opa en oma aan een parkeerplaats. 18 jaar geleden is mijn vader anderhalf jaar ziek geweest en was het heel fijn om voor hem te kunnen zorgen. Nu kook ik nog dagelijks voor mijn moeder. Het is heel gemakkelijk om even eten of boodschappen langs te brengen.'

## Zijn er ook nadelen verbonden aan de nabijheid?

Thelma: 'Als je echt met zijn allen in één huis woont, kan er gebrek zijn aan privacy. Je hoeft elkaar niet altijd te zien en je wilt niet alles van elkaar zien. In sommige projecten is de woonruimte voor de ouders op de bovenste verdieping. Dan heb je een lift nodig en heb je geen tuin. Dat willen mijn ouders niet.'

## Kijkend naar de toekomst: gaan jullie verbouwen en of verhuizen?

Thelma: 'Nu de kinderen ouder zijn, denken mijn man en ik na over hoe we willen wonen in de toekomst. Hebben we nog zoveel ruimte nodig als de kinderen uit huis zijn? Onze zoon wil ook graag in de buurt blijven wonen, hij heeft zijn netwerk hier. We onderzoeken momenteel of we onze kinderen kunnen helpen bij het vinden van woonruimte.'

Om voorbereid te zijn op de toekomst hebben we net de woning verbouwd. Beneden is er uitgebouwd, zodat deze verdieping een zelfstandige woonruimte kan worden met slaapkamer en badkamer beneden. De bovenste twee verdiepingen zouden dan voor één van de kinderen kunnen zijn. In dit geval zou je dan wel nog de voordeur met elkaar delen.

Daarnaast kijken we ook naar verhuisopties. Ik ben zelf erg geïnteresseerd in bouwprojecten en woonconcepten. Meergeneratiewoningen zie je bijna nooit; samen wonen maar toch apart.

Mijn moeder hoeft niet per se weg uit haar eengezinswoning. Als ze verder weg woont, wordt het lastiger om haar te ondersteunen. Ze heeft al een traplift sinds haar man ziek was. Ook heeft ze thuiszorg. Een kleinere woning zou wel handiger zijn met schoonmaken en het is overzichtelijker. Zolang het maar in de buurt van een van de kinderen of kleinkinderen is.'

### Hoe ziet jullie ideale woonsituatie eruit?

Thelma: 'We willen graag dicht bij de familie wonen. Dat je makkelijk bij elkaar langs kunt gaan en dingen voor elkaar kunt doen. Maar we willen wel privacy. We hoeven niet bij elkaar naar binnen te kijken of te zien wanneer iemand thuiskomt. Idealiter wonen we wel in een bouwblok, maar aan een andere zijde of op een andere verdieping. Je kan dan binnen twee seconden bij elkaar zijn, maar je hebt wel je eigen huis.'

Bij een mogelijke verhuizing kijken we vooral naar de metro en voorzieningen. Dat is nu zo dichtbij, dat zouden we wel graag weer willen. Verhuizen doen we sowieso het liefst in de buurt. We zijn gehecht aan de buurt en vooral aan al het groen en de ruimte. Een gezamenlijke binnentuin vinden we wel fijn, het is vergelijkbaar met onze huidige situatie waarin vooral de voortuinen worden gebruikt en er veel contact is met de burens. Daarnaast is het fijn om ontzorgd te worden, met minder tuinonderhoud en een Vereniging van Eigenaren waarbinnen je kunt overleggen en rekening kunt houden met elkaar.

Daarnaast ben ik erg bezig met duurzaamheid. Ik doe alles tweedehands, ik vlieg niet, koop alles bij Marktplaats. Ik wil mijn huis dus ook duurzaam. Het is fijn om mensen met eenzelfde levensstijl om je heen te hebben. We willen heel veel delen, één gezamenlijke auto in de straat of gereedschap of wasmachines. En één grote keuken, zodat we allemaal samen kunnen eten. Een mix van koop en huur in een bouwblok zou ideaal zijn, want dan kunnen de kinderen in eerste instantie huren en oma ook.'



## Thomas van Leeuwen

Thomas van Leeuwen, zijn vriendin Aimée en hun twee jonge dochters Nore en Louise wonen in een vrije sector huurwoning in het project de Nieuwe St. Jacob in de Plantagebuurt in Amsterdam. Thomas is partner bij D/DOCK, een ruimtelijk en conceptueel ontwerpbureau gevestigd in de Houthavens in Amsterdam. Binnen zijn werk is Thomas gedreven door opgaven waarbij het ontwerpen vanuit de menselijke maat centraal staat. Vandaar ook zijn overtuiging dat meergeneratiewonen 'een leven lang leven' positief kan beïnvloeden.

↓ Thomas (midden), ©beeld: Diego Rosero Erazo



## Waar en hoe woonden jullie hiervoor?

Thomas: 'Ons gezin woont sinds kort in het onlangs opgeleverde project de Nieuwe Sint Jacob van belegger Syntrus Achmea. Hiervoor woonden we in een oude sociale huurwoning van woningcorporatie De Key, vier hoog zonder lift aan de Nieuwe Keizersgracht in Amsterdam. Ik was zelf al actief bezig met meergeneratiewonen vanuit mijn eigen interesse en mijn werk als architect. Ik heb me verdiept in meerdere nieuwbouwcomplexen. De gekte van de schaarse koopmarkt en het overbieden op woningen werd zo'n belemmering dat huren – ondanks de hoge huur – de meest haalbare oplossing werd. Toen er een bericht kwam dat ook niet-ouderen zich konden inschrijven voor de Nieuwe Sint Jacob, schreven we ons meteen in. We bewonen nu een ruim vierkamerappartement.'

## De Nieuwe St. Jacob: waarom sprak dit project jullie aan?

Thomas: 'De Nieuwe Sint Jacob is een modern en luxe nieuwbouwcomplex, met 305 vrije sector huurappartementen die levensloopbestendig zijn en 20 stadswoningen. Mocht er op termijn zorg nodig zijn dan is het gemak van de zorg van Amstelring, gevestigd in het monumentale deel van het gebouw, dichtbij. Initieel was de Nieuwe Sint Jacob bestemd voor ouderen; het was een voorwaarde om hier te kunnen wonen. Gaandeweg de verhuur is het ook open gezet voor andere geïnteresseerden. Hierdoor is het woongebouw eigenlijk getransformeerd van een klassiek ouderencomplex naar een woongebouw met meergeneratiewonen.'

## Wat zijn de voordelen van deze woonvorm?

Thomas: 'Omdat het een nieuwbouwcomplex is, staan de bewoners allemaal open voor kennismaking. Er zijn ook twee ruime binnentuinen waar hopelijk ook in de toekomst activiteiten worden georganiseerd om elkaar en dus meerdere generaties te ontmoeten.'

In het gebouw bevindt zich ook een zorgindicator van Amstelring voor ouderen met een psychische beperking en er wonen ook zwaar dementerende ouderen. Vanwege de aanwezigheid van deze bewoners is een deel van de binnentuin daarom afgesloten. Ik vind het in contact komen met de bewoners met een zorgindicatie en/of beperking binnen en buiten het gebouw juist een meerwaarde. Onbekend maakt namelijk vaak onbemind. Zodra mensen minder worden afgesloten en gesepareerd van de samenleving voelen ze zich ook geen 'gevangene' en gaan ze zich anders gedragen waardoor ook minder incidenten voor komen. Gelukkig ontstaan er op deze manier ook nieuwe inzichten in de gezondheidszorg.'

## Denk je dat er ook nadelen zijn?

Thomas: 'Ik mis de sociale huur in het woongebouw. Het zijn nu met name dure huurwoningen en waarschijnlijk toch veel ouderen die deze huur niet kunnen betalen. Ook is voor veel ouderen de overstap van het oude huis naar nieuwbouw best wel heftig.'

## Welke meerwaarde zie je in het wonen van meerdere generaties in elkaars buurt of binnen één woonblok?

Thomas: 'De schaalgrootte is hierin echt belangrijk, je moet namelijk geen verplichtingen voelen naar elkaar. Als er maar een gemeenschappelijke ruimte is, zoals een binnentuin of een fysieke ontmoetingsplek in een gebouw. En dan niet alleen de bejaardenbingo maar bijvoorbeeld ook een filmavond waar je als jonger persoon ook graag naartoe gaat.'

## Welke positieve toevoeging hebben jullie zelf binnen deze woonvorm?

Thomas: 'Dat kan ontstaan. Aimée en ik zijn allebei wel aanjagers en geïnteresseerd om iets te doen en ons aan te melden als vrijwilligers. Aimée heeft een medische achtergrond en dat kan voor deze instelling natuurlijk extra interessant zijn.'

## Wat vind je belangrijk voor de kinderen om in op te groeien?

Thomas: 'Veel vrienden in dezelfde levensfase wonen in monofunctionele wijken met zelfde type ouders, kinderen, een hond en een auto – of twee. Het is juist leuk als kinderen in aanraking komen met andere mensen. Op de Keizersgracht waar we eerst woonden, woonden verschillende culturen en was ook de sociale huur gemengd met vrije sectorwoningen. Ook bij de kinderopvang werken veel mensen met diverse culturele achtergronden. Zo koken ze op een andere manier. Kinderen wennen daar veel beter en sneller aan.'

## Wat zou voor jullie een reden zijn om te verhuizen?

Thomas: 'Een koopwoning in plaats van huren en het klassieke tuintje zou wel een belangrijke reden zijn.'

## Hoe staat het in deze buurt met de voorzieningen?

Thomas: 'Voorzieningen zijn er voldoende en allemaal op loopafstand, dat is het fijne van de stad. Artis bevindt zich zelfs aan de overkant van de straat. De speeltuin in het park naast het gebouw is verouderd en niet meer zo leuk voor kinderen. Het zou wel leuk zijn als deze kan worden opgeknapt en misschien ook als ontmoetingsplek voor de buurt kan gaan fungeren.'

## Heb je nog een tip die mee wilt geven als het over meergeneratiewonen gaat?

Thomas: 'Ik denk dan aan de Blue Zones theorie die onder andere betrekking hebben op maatschappelijke betrokkenheid. Mensen hebben, hoe oud ze ook zijn, een waarde voor de maatschappij. Maar ook ouderen hebben kwaliteiten. In Nederland ben je van waarde tussen je 20e en 67e levensjaar en word je daarna als te oud beschouwd – wat een onzin. Het belangrijkste is de maatschappelijke relevantie. Ik denk dat woonvormen zoals deze het denken hierover wel degelijk kunnen bevorderen. In onze oude buurt woont een gepensioneerde oudere man, die ongeveer een jaar geleden weduwnaar is geworden. Hij weet veel van elektriciteitsaansluitingen en hangt in de buurt de lampen op en geeft daarbij allerlei tips. Hij is blij dat hij nog van waarde kan zijn en nog meetelt in de maatschappij.'

## Geurt van Randeraat

Geurt van Randeraat, zijn vrouw Annelies en één van hun zonen wonen op een boerderij in het Groene Hart. Geurt en Annelies kochten het huis en het land ruim twintig jaar geleden van de ouders van Annelies. Traditiegetrouw zijn de ouders verhuisd naar het zomerhuis op het erf. Ieder heeft een eigen oprit, maar even bij elkaar binnenlopen is heel makkelijk. Geurt is gebiedsontwikkelaar en partner bij Site Urban Development en expert in complexe stedelijke projecten.

↓ Geurt van Randeraat, ©beeld: Dylhan Groenendijk





## Sinds wanneer wonen jullie hier en hoe is dit ontstaan?

Geurt: 'Toen de vader van Annelies met pensioen wilde gaan en haar broer het bedrijf niet over nam en naar Groningen verhuisde, besloten Annelies en ik in 2001 met onze twee zonen hier onze intrek te nemen. Annelies had plannen voor een zorgboerderij en de boerderij van haar ouders was daar uitermate geschikt voor. Haar ouders wilden niet in de grote boerderij blijven wonen en verhuisden naar het zomerhuis. Onze oudste zoon is inmiddels het huis uit, maar klust in zijn vrije tijd graag op het erf. De boerderij is met al haar ruimte uitermate geschikt voor de kinderen om feesten te geven voor vrienden en vriendinnen.'

## Hoe zou je de omgangsnormen rondom het erf typeren?

Geurt: 'Deze worden generatie op generatie doorgegeven aan elkaar. Omdat je samen op een erf woont, respecteer je elkaars privacy. Als je niet geboren en getogen bent op de boerderij, zoals ikzelf, wil je juist die ongeschreven regels ook goed handhaven. De kinderen hebben we aangeleerd niet zomaar bij opa en oma binnen te vallen en eerst te kloppen. Alleen zo creëer je een begripvolle, werkbare en kleine community.'

Door deze woonvorm heeft de vader van Annelies lang van zijn boerenleven kunnen genieten. In de koopovereenkomst staat ook letterlijk opgenomen dat hij zolang hij leeft het recht heeft om van het erf gebruik te maken en hier een paard te stallen. Wij hebben alles gekocht behalve het zomerhuis. Juridisch is er bij de koop veel vastgelegd. Het recht van overpad is aan de persoon gekoppeld en niet aan de woning. Door dingen goed te scheiden maak je vanzelf regels. Als je niet kan scheiden en je krijgt problemen binnen de familie, gaat het mis.'

## Wat zie je als de voordelen van deze woonvorm?

Geurt: 'Opa en Oma zijn er altijd. Dus in noodsituaties is er altijd iemand in de buurt. Je hebt de voordelen van naast elkaar wonen, maar ook de nadelen. De goede balans is moeilijk. Goed met elkaar omgaan en alles bespreken is dan belangrijk.'

## Wat zijn de nadelen van deze woonvorm?

Geurt: 'In het verleden heeft het vaak wel gebotst omdat Annelies het boerenbedrijf over nam en haar vader daar nog een mening over had. Omdat hij nog steeds op het erf woonde maakte hij alles van dichtbij mee, dat was dus niet altijd even prettig.'

Nu zijn de ouders van Annelies op leeftijd en hulpbehoevend geworden. Haar moeder kan de zorg voor haar vader niet meer alleen opbrengen en heeft echt last van het feit dat ze die zorg voor haar man alleen moet opvangen. Naast fysieke ondersteuning heeft ze ook echt behoefte aan mentale hulp. Op die momenten is het wel ontzettend fijn dat je je familie dichtbij hebt.'

## Hoe wordt er in de omgeving tegen jullie woonvorm aangekeken?

Geurt: 'In dit dorp is het helemaal niet gek dat je met familie op hetzelfde erf woont en ouders en kinderen constant bij elkaar over de vloer komen. Dat gaat al generatie op generatie zo. Alleen al hier in de straat zie je allerlei verschillende woonvormen ontstaan. Naast ons woont Karel en zijn ouders wonen aan de overkant van de straat. Zijn schoonvader woont in een mantelzorgwoning op het erf bij Karel. Die woning mag daar blijven staan zolang als de mantelzorg duurt. Twee huizen verder woont een aannemer. Wat ooit de bedrijfshal was, zijn nu garageboxen geworden. In het achterste gedeelte heeft hij een woonhuis gemaakt zodat zijn zoon in het voorhuis kon gaan wonen. Verderop in de straat is er nog zo'n zelfde verhaal, waarbij de ouders ook in het zomerhuis wonen. De zoon gaat echter met pensioen en wil verhuizen naar het oosten van het land en dus gaan de schoonouders mee.'

## Moet er bij generatiewonen altijd een bloedband zijn?

Geurt: 'Met familie is het toch anders, ook in de band naar elkaar toe. Als het familie is moet je, maar als het geen familie is dan moet je niks. In oude woonbuurten is het toch nog gebruikelijker dat je naar elkaar omkijkt als je geen familie bent. Maar het zou mooi zijn als het ook gecreëerd kan worden door middel van nieuwe woonconcepten of in een coöperatief verband.'

## Hoe kijk je naar de toekomst?

Geurt: 'Wat generatie op generatie zo ging, lijkt misschien wel tot een einde te komen. Vooralsnog heeft geen van onze zonen de behoefte om de boerderij over te nemen. Annelies en ik zijn ook niet van plan op korte termijn weg te gaan alhoewel het huis voor twee personen wel erg groot is. Zeker als de jongste zoon ook binnenkort het huis uit gaat.'

Annelies zou wel graag verhuizen en wat kleiner willen wonen, maar wel met schuren en een stukje land. Ikzelf kan wel wat stadser uit de voeten. Maar zolang de schoonouders er wonen, gaan we sowieso niet verhuizen. We zijn wel erg van deze plek gaan houden en onze hele ziel en zaligheid zit in de boerderij. Voor Annelies en haar vader is dit de geboortegrond. Voor de familie van Annelies en neefjes en nichtjes is de boerderij 'thuis'.

## Heb je nog een tip voor de ontwikkeling van meergeneratiewonen?

Geurt: 'Ik heb wel geloof in de groeiende behoefte van meergeneratiewonen, maar het is in mijn optiek een nichemarkt. Ik geloof ook wel dat mensen echt zo met elkaar om willen gaan, ook omdat in de zorg een omslag is gemaakt. Je kan nu niet meer zomaar naar een bejaardentehuis als je 75-plus bent. Vergrijzing en de veranderende samenleving vragen om andere woonvormen. Ruimte is een mooie bijkomstigheid. Op ons erf kan het, omdat er ruimte is. Voor mensen met een kleine woonruimte is inwonende mantelzorg wel echt ingewikkeld. Misschien moeten we er toch voor zorgen dat we in elke gebiedsontwikkeling een aparte woonvorm toevoegen en daar extra geld voor reserveren.'



↑ de royale entree van dit woongebouw heeft een dubbelfunctie als bibliotheek, Kalkbreite, Zürich (CH)  
©Müller Sigrist Architekten, beeld: Volker Schopp

↓ een dakvlak biedt kansen voor ontmoeting, San Riemo, München (DE), ©Summacumfemmer / Büro Juliane Greb,  
beeld: Petter Krag





↑ grootouders op bezoek bij de bovenburen,  
Huis Eén, Amsterdam (NL)  
©Lilith Ronner van Hooijdonk, beeld: Peter de Kom





↑ ontwerp voor een meergeneratieblok met gezamenlijke ruimtes, gezins- en ouderenappartementen, Utrecht, Leidsche Rijn (NL)  
©BETA / Monadnock / MLA+ / LOLA, beeld: Filippo Bolognese

‘Meergeneratiewonen stelt maatschappelijk rendement op zijn minst gelijk aan financieel rendement. Dit zal soms om een andere manier van samenwerken vragen; niet altijd zullen alle opbrengsten in dezelfde begroting staan als de investeringen.’

Toen wij begonnen met ons onderzoek naar meergeneratiewonen, hadden wij het idee dat deze manier van wonen weliswaar interessant was in de huidige sociaal-economische context, maar dat het alleen een beperkte groep zou aanspreken. De paar maanden die wij ervoor hadden ingepland werden uiteindelijk drie jaar. Wat ons opviel aan de vele gesprekken die wij hebben gevoerd, is dat eigenlijk iedereen wel iemand kent die op deze manier woont. Wij vroegen ons af waarom we meergeneratiewonen aanvankelijk als een niche bestempelden. Was dat omdat maar weinig mensen zo lijken te willen wonen, of omdat een dergelijke woonvorm simpelweg nauwelijks wordt aangeboden?

Het indirecte antwoord kan ook liggen in welke definitie we hanteren voor het begrip meergeneratiewonen. Immers, het samenwonen binnen één familie zal alleen al vanuit praktisch oogpunt minder vaak plaatsvinden, vaak bovendien in een exclusievere zelfbouwsituatie en meestal in een lagere bebouwingsdichtheid. In verschillende referentieprojecten zagen we hoe meergeneratiewonen in hogere dichtheden werd vormgegeven door verwantschap juist buiten de familiale kringen op te zoeken. Dat brengt ons bij de eerste conclusie van onze reis, namelijk dat er een veel groter toepassingsgebied ontstaat zodra we meergeneratiewonen een bredere definitie meegeven.

De tweede conclusie die wij trekken is dat we deze woonvorm serieus moeten overwegen in de aanstaande verbouwing van ons land. We hebben gezien welke demografische ontwikkelingen er op ons af komen en dat het aannemelijk is dat we deze ontwikkelingen beter tegemoet treden als we slim, compact en gemengd bij elkaar wonen. Dat laat nog onverlet de talloze psychosociale voordelen voor jong én oud. Vooral voor de huidige ouderen is deze woonvorm een manier om volwaardig mee te draaien in de samenleving, iets dat ook goed lijkt te passen bij deze vrijgevochten generatie.

Zoals we hebben gezien in de referentieprojecten uit binnen- en buitenland, krijgt meergeneratiewonen verschillende uitwerkingen doordat er telkens op een eigen manier antwoord wordt gegeven op vragen als 'Op welk schaalniveau wordt de uitwisseling van informele zorg gezocht? Hoe ziet de doelgroep eruit, wat zijn hun wensen en hoe denken we de generatiemix in de tijd te kunnen beheren? Hoe ziet de context van het project eruit en welke kansen zien we op gebiedsniveau? Hoe willen we de woonvorm vertalen naar architectuur?' Samenvattend betekent deze veelzijdigheid dat we het bij meergeneratiewonen niet zozeer hebben over een uit te rollen woonconcept. Het is eerder een *mindset* die wordt gedeeld tussen de actoren die de meergeneratieomgeving vormgeven én gebruiken.

Er zijn voldoende argumenten om deze woonvorm – in al haar veelzijdigheid – op grote schaal toe te passen. Toch zien we ook belemmeringen in het huidige klimaat. Meergeneratiewonen kent immers onconventionele ontwerpfactoren zoals overmaat, onorthodoxe woningplattegronden, woningdifferentiatie, bijzondere circulatiemodellen en vernieuwende exploitatievormen. Het is een manier om welzijn in de gebouwde omgeving te faciliteren en stelt maatschappelijk rendement op zijn minst gelijk aan financieel rendement. Dat vraagt ook om een andere manier van samenwerken; niet altijd zullen alle opbrengsten in dezelfde begroting staan als de investeringen. Er zullen maatschappelijke kosten-baten analyses op gebiedsniveau moeten worden gemaakt waarbij de daadwerkelijk behaalde maatschappelijke opbrengsten vooraf weliswaar lastig te kwantificeren zijn, maar op termijn wel degelijk zichtbaar zijn. Dit raakt aan de laatste en derde conclusie van onze reis, namelijk dat de crux van meergeneratiewonen niet zozeer ligt in het ruimtelijk-fysieke maar vooral in het organisatorische.

Het organisatorische begint bij een nieuwe gedeelde *mindset*; het collectieve besef dat we anders moeten *willen* samenleven. Het gaat hier nog over de 'grassroots' ontwikkeling waarbij we als samenleving elkaar opvoeden om meer naar elkaar om te kijken. De veranderende wensen die hieruit zullen ontstaan zullen ook om andere wettelijke kaders vragen. Van beleidsmakers wordt gevraagd dat zij zich van hun creatieve kant laten zien. Bijvoorbeeld door de regelgeving rond woningdelen op zo'n manier te herzien zodat speculatie nog altijd wordt voorkomen maar mantelzorgers niet worden gekort via de kostendelersnorm. Of door fiscale instrumenten zoals de hypotheekrenteaftrek aan te wenden om samenwonende generaties tegemoet te komen. In nieuw- of verbouw situaties zal er wat ons betreft meer ingezet moeten worden op gedifferentieerde woonmilieus. Waar de rijksoverheid nu vanuit de pragmatiek kiest voor geclusterde ouderenwoningen, zit hier wat ons betreft een maximale omvang aan, en is deze bij voorkeur gemengd met andere generaties.



↑ landschap als ontmoetingsruimte tussen generaties in het meergeneratieblok, Utrecht, Leidsche Rijn (NL)  
©BETA / Monadnock / MLA+ / LOLA, beeld: Filippo Bolognese



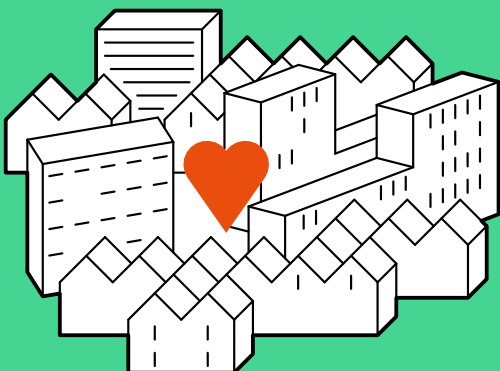
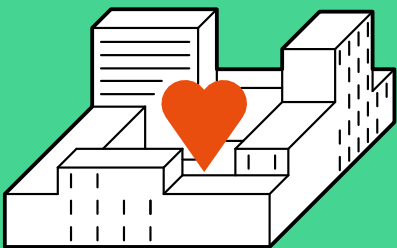
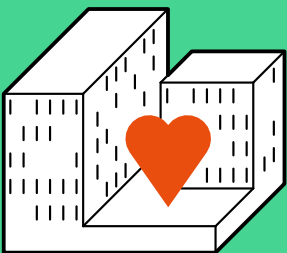
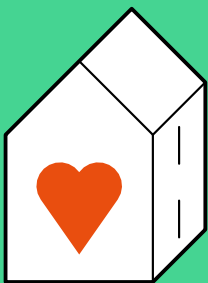
Het is ook belangrijk om nieuwe coalities te smeden, of oude nieuw leven in te blazen. Op landelijk niveau ligt het voor de hand om verbindingen te intensiveren tussen zorgverzekeraars, corporaties en vastgoedbeleggers. Er is een veelvoud aan initiatieven die niet van de grond komen omdat ze stuk lopen op de financiering. Met hulp van een partij met een lange termijn horizon lukt dat vaak wel. Op gebiedsniveau is het wenselijk tot integrale en gedeelde visies te komen. Dit vraagt om langjarige afspraken tussen gemeentes, zorginstellingen, beleggers, corporaties maar ook ontwikkelaars. Deze afspraken houden soms in dat er flexibeler moet worden omgegaan met bestaande kaders zoals het grondprijnsbeleid. Het gaat ook om hoe visies verankerd zijn en daarmee de mate waarin partijen zich committeren aan een gebied. Het beperken van uitponden en het terug laten vloeien van opbrengsten naar het gebied worden daarmee onderwerp van gesprek. Vernieuwende initiatieven vragen soms om experiment en altijd om transparantie om deze voor elkaar te krijgen.

De derde en laatste organisatorische laag die wij identificeren is die van het individuele woonproject. Zoals we hebben gelezen is de wijze waarop de meergeneratieomgeving is georganiseerd een doorslaggevende factor in het eventuele succes. Dat begint bij het formuleren van de visie van het project, het daaruit volgende exploitatiemodel en hoe er wordt omgegaan met mutaties in de bewonersgroep. Uiteindelijk is het belangrijk dat de visie op deze zaken transparant is, duidelijk wordt geformuleerd, gecommuniceerd en uiteindelijk ook wordt vastgelegd in aktes en reglementen.

De huidige demografische verschuivingen gaan ertoe leiden dat iedereen in de samenleving meer zal moeten zorgen, voor familieleden maar ook voor vrienden of burens. Die zorg is soms eenvoudig te bieden, maar soms ook ongemeen zwaar. Om dit perspectief dragelijk, beter nog aantrekkelijk te maken, is het belangrijk dat we een duidelijke visie hebben op faciliterende factoren zoals hoe we ons ruimtelijk organiseren. Meergeneratiewonen is wat ons betreft een manier waarop we dat kunnen doen. Door generaties te mengen in de woonomgeving wordt het mogelijk om allerlei slimme combinaties te maken. Door vormen van zelforganisatie wordt het ook mogelijk om psychologische, sociale én economische voordelen te behalen. Hoewel meergeneratiewonen niet over de huidige uitdagingen in de woningbouw gaat heeft het er natuurlijk wel mee te maken. Voor de ouderen die niet weggestopt willen worden in een seniorenflat, biedt meergeneratiewonen hen juist de mogelijkheid om onderdeel te blijven uitmaken van die samenleving. Het is daarmee niet onwaarschijnlijk dat meergeneratiewonen een positieve bijdrage kan leveren aan de doorstroming in de volkshuisvesting.

Aan de vooravond van deze aanzienlijke woningbouwopgave, het doorzetten van de vergrijzing en de benodigde zorg die op ons af komt, voelen wij de plicht om ons af te vragen welk soort samenleving we willen zijn.

Laten we die kans pakken.



## Telescope houses

In de Amerikaanse stad Buffalo, New York is in de loop der tijd een merkwaardig ruimtelijk fenomeen ontstaan. Het begon met Duitse en Poolse immigranten die voor hen typische houten woningen bouwden op smalle maar diepe kavels. De combinatie van groeiende families en beperkte budgetten resulteerden in een bijzonder patroon: de woningen werden telkens aan de achterzijde uitgebreid met steeds kleiner wordende aanbouwen.

Deze zogenoemde *Telescope Houses* waren lang verborgen doordat ze schouder aan schouder stonden. De afgelopen decennia hebben krimp en de geleidelijke sloop van veel van de woningen ertoe geleid dat de ooit zo dicht bebouwde straten nu veelal braak liggen. Veel van de diepe woningen liggen nu aan kleine veldjes waardoor dit bijzondere fenomeen nu waarneembaar is.

©fotografie David Schalliol





219 NAWOOD



# Literatuur



## [1] Experimentele Woningbouw in Nederland

Marcel Barzilay, Ruben Ferwerda, Anita Blom  
nai010 Uitgevers, 2019  
ISBN 978-94-6208-534-3

Minister W.F. Schut van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening voerde in 1968 het Rijksprogramma Experimentele Woningbouw in. Dit stimuleringsprogramma dat tot 1980 liep, was erop gericht om innovatie in, en de kwaliteit van de Nederlandse woningbouw te vergroten in een tijd die werd gedomineerd door grootschalige, monotone woonwijken uit de wederopbouw. Dit boek is het naslagwerk van alle projecten die gedurende dit programma zijn gerealiseerd.



## [2] Come Together

Joann Plockova  
Gestalten, 2021  
ISBN 978-3-96704-004-3

Come Together is een rijk gevulde catalogus van voornamelijk particuliere meergeneratiewoningen over de hele wereld. Het indrukwekkende beeldmateriaal en de anekdoten van de verschillende hoofdpersonen onderstreept hoe divers de uitwerkingen van deze woonvorm kunnen zijn.



## [3] Operatie Wooncoöperatie

Arie Lengkeek, Peter Kuenzli  
trancity\*valiz, 2022  
ISBN 978-94-93246-06-5

Operatie Wooncoöperatie is een aanklacht tegen het marktdenken in de volkshuisvesting. Het vertelt de vaderlandse geschiedenis van het wonen; waarom de coöperatie uit beeld verdween en hoe de wooncrisis tot stand kwam. Het documenteert bijzondere projecten uit het buitenland en legt uit hoe dit soort projecten alleen kunnen ontstaan door bewuste keuzes vanuit het lokale bestuur. Het werkt toe naar een optimistisch, offensief, toepasbaar en haalbaar voorstel: uit de wooncrisis door gemeenschappelijk bezit.



## [4] Active Design in Buildings

Auguste van Oppen, Evert Klinkenberg  
Gemeente Amsterdam, 2016

Active Design in Buildings (Nederlandse titel: Beweeglogica in Gebouwen) is een pocket publicatie rondom beweegvriendelijke architectuur. Aan de hand van inspirerende referenties uit binnen- en buitenland wordt uitgelegd op welke manier architectuur kan bijdragen tot meer sociale interactie en fysieke activiteit.



## [5] Handboek voor Hedendaagse Hofjes

Kirsten Hannema, Peter van Assche, Sander van der Ham, Marieke van Diepen, Dennis Lohuis, Sarah Carlier, Jeroen van Mechelen, Peik Suyling, Peter Zuidwijk  
Deltahage, 2013  
ISBN 978-90-807386-0-7

Wat kan het aloude hofje betekenen voor nieuwe vormen van collectief wonen in deze tijd? Het Handboek voor Hedendaagse hofjes analyseert te ruimtelijke en sociale werking van deze antieke stedelijke typologie. De toepassing van het hofjesprincipe wordt vervolgens in verschillende contexten onderzocht.



## [6] Ontwerp voor Ontmoeten

lanthe Mantingh, Annette Duivenvoorden, Jasper Klapwijk, Philip Krabbendam  
Platform31, 2021

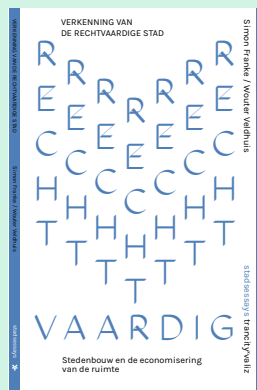
Met deze uitgave bieden Platform31 en Zijdekwartier architecten kennis en inzichten om te laten zien hoeveel er in de gebouwde omgeving mogelijk is om contact te bevorderen. Het is aan opdrachtgevers, bestuurders, gebruikers en ontwerpers om de juiste vragen te stellen, zodat er op steeds meer plekken ruimte wordt gemaakt voor ontmoeting.



## [7] Wonen

Andrea Prins  
Walburg Pers, 2021  
ISBN 978-94-624962-8-6

Dit boek gaat over woningen én wonen. Niet over gevels en nauwelijks over hele gebouwen, maar over datgene wat verborgen blijft: de binnenzijde. Wonen wil u inzicht geven: hoe woningen bedacht worden, lijnen getekend, ruimten gecreëerd. Wijken, woongebouwen en kamers lijken vanzelfsprekend, maar alles begon ergens. Met als uitgangspunt de woningen waarin ze zelf woonde, onderzoekt Andrea Prins de ideeën achter onze woningen en bekijkt ze hoe architectuur kan bijdragen aan positieve veranderingen in onze samenleving.



## [8] Verkenning van de Rechtvaardige Stad

Simon Franke, Wouter Veldhuis  
trancity\*valiz, 2021  
ISBN 978-94-92095-65-7

Dit essay schetst de gevaren van een te eenzijdige economische blik op het gebruik van de ruimte in onze steden, waardoor essentiële maatschappelijke functies worden verdrongen. Maar het zoekt ook naar nieuw perspectief, in de (her)waardering van de publieke of fundamentele economie, in het elan van de stadmakers, in nieuw zelfvertrouwen bij maatschappelijke organisaties.

# Bibliografie

- [9] D. Brooks, *The Nuclear Family was a Mistake*, 2020, [www.theatlantic.com/magazine/archive/2020/03/the-nuclear-family-was-a-mistake/605536/](http://www.theatlantic.com/magazine/archive/2020/03/the-nuclear-family-was-a-mistake/605536/)
- [10] M. Pflug, *Canon Volkshuisvesting*, 2015, [www.canonsociaalwerk.eu/nl\\_vhv/details.php?cps=1&canon\\_id=475](http://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=1&canon_id=475)
- [11] G. Bottema, *Housing & Care Cooperatives in The Netherlands; Spatial Diagrams of Cluster Living*, Architectural Association, London, 2019
- [12] *Canon Volkshuisvesting*, [www.canonsociaalwerk.eu/nl\\_vhv/](http://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/)
- [13] *Canon Sociaal Werk, 1945 Woningnood: volksvijand nummer 1: Wederopbouw en het ingrijpen van de overheid*, [www.canonsociaalwerk.eu/nl\\_opb/details\\_verwant.php?cps=0&verwant=516](http://www.canonsociaalwerk.eu/nl_opb/details_verwant.php?cps=0&verwant=516)
- [14] *Informatie over het Centraal Wonen project Hilversum*, [web.archive.org/web/20071009205504/http://www.wandelmeent.nl/info.htm](http://web.archive.org/web/20071009205504/http://www.wandelmeent.nl/info.htm)
- [15] Y. Adema and I. van Tilburg, *De Zorgen van Morgen*, Centraal Planbureau, Den Haag, 2019
- [16] M. Luiten, *Slechts 3 procent huizenaanbod bereikbaar voor alleenstaande met modaal inkomen*, De Hypotheker, 2021, [www.hypotheke.nl/actueel/persberichten/slechts-3-procent-huizenaanbod-bereikbaar-voor-alleenstaande-met-modaal-inkomen/](http://www.hypotheke.nl/actueel/persberichten/slechts-3-procent-huizenaanbod-bereikbaar-voor-alleenstaande-met-modaal-inkomen/)
- [17] *Jongeren blijven steeds langer thuis wonen*, Nederlands Jeugdinstituut, 2021, [www.nji.nl/nieuws/jongeren-blijven-steeds-langer-thuis-wonen](http://www.nji.nl/nieuws/jongeren-blijven-steeds-langer-thuis-wonen)
- [18] Netwerk Mediawijsheid, *Urgentie van mediaopvoeding nauwelijks voelbaar bij ouders van kinderen van 0 t/m 6 jaar*, Netwerk Mediawijsheid, 2022. [www.mediaukkedagen.nl/2022/03/25/iene-miene-media-2022/](http://www.mediaukkedagen.nl/2022/03/25/iene-miene-media-2022/)
- [19] E. Charlton, *New Zealand has unveiled its first 'well-being' budget*, World Economic Forum, 30 May 2019, [www.weforum.org/agenda/2019/05/new-zealand-is-publishing-its-first-well-being-budget/](http://www.weforum.org/agenda/2019/05/new-zealand-is-publishing-its-first-well-being-budget/)
- [20] d. V. Cohn, J. Menasce Horowitz, R. Minkin, R. Fry and K. Hurst, *The demographics of multigenerational households*, Pew Research Centre, Washington DC, 2022
- [21] P. Span, *Senior Housing That Seniors Actually Like*, The New York Times, 29 January 2023, [www.nytimes.com/2023/01/29/health/elderly-housing-ada.html?](https://www.nytimes.com/2023/01/29/health/elderly-housing-ada.html?)
- [22] A. Carrns, *Multigenerational Households: The Benefits, and Perils*, The New York Times, 12 August 2016
- [23] G. Burgess, C. Hamilton, M. Jones and K. Muir, "Multigenerational living: an opportunity for UK house builders?," University of Cambridge, Cambridge, 2017.
- [24] E. Courtin and M. Avedano, *Under one roof: The effect of co-residing with adult children on depression in later life*, Social Science & Medicine, London School of Economics, King's College London, London, 2016
- [25] D. Buettner, *The Blue Zones*, [www.bluezones.com/](http://www.bluezones.com/)
- [26] N. Keilman, *The Threat of Small Households*, Nature, no. February 2003, 2003
- [27] I. Pereyra, *One Shared House*, Anton & Irene, [www.onesharedhouse.com/thestory/](http://www.onesharedhouse.com/thestory/)
- [28] *One Shared House 2030*, Anton & Irene, Space10, [www.onesharedhouse2030.com/results?filter=people.of\\_all\\_ages.in\\_any\\_life\\_situation.netherlands](http://www.onesharedhouse2030.com/results?filter=people.of_all_ages.in_any_life_situation.netherlands)
- [29] R.-J. Poerstamper, *demografische veranderingen*, PwC, 2020. [www.pwc.nl/nl/themas/megatrends/demografie.html](http://www.pwc.nl/nl/themas/megatrends/demografie.html)
- [30] Alzheimer Nederland, *Factsheet cijfers en feiten over dementie*, Alzheimer Nederland, 1 februari 2021, [www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie](http://www.alzheimer-nederland.nl/factsheet-cijfers-en-feiten-over-dementie)
- [31] Kien Onderzoek, *Huidige zorg in Nederland*, Haarlem, 2021
- [32] Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid, *Kiezen voor Houdbare Zorg*, The Hague, 2021
- [33] Arbeidsmarkt Zorg en Welzijn, *Prognosemodel Zorg en Welzijn*, 2022, [www.prognosemodelzlw.databank.nl/dashboard/dashboard-branches/totaal-zorg-en-welzijn--breed-](http://www.prognosemodelzlw.databank.nl/dashboard/dashboard-branches/totaal-zorg-en-welzijn--breed-)
- [34] RTL Nieuws, *Ook jij gaat het merken: vijf vragen over het personeelstekort in de zorg*, 19 May 2022, [www.rtinieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5309421/zorg-personeelstekort-thuiszorg-mantelzorg-vergrijzing](http://www.rtinieuws.nl/nieuws/nederland/artikel/5309421/zorg-personeelstekort-thuiszorg-mantelzorg-vergrijzing)
- [35] F. Daalhuizen, C. de Groot and H. van Amsterdam, *Zorg om banen in de ouderenzorg*, Planbureau voor de Leefomgeving, Den Haag, 2018

- [36] *Prognose: 3,5 miljoen alleenwonenden in 2030*, CBS, 2018, [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/51/prognose-3-5-miljoen-alleenwonenden-in-2030](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/51/prognose-3-5-miljoen-alleenwonenden-in-2030)
- [37] P. Camp, *Daar woon ik! Hier wonen wij - Gezinsvriendelijk wonen in Den Haag*, Diepenmaat Ultgeverij, Dieren, 2019
- [38] J. van Bockxmeer and L. de Korte, *Over deze oplossing voor de woningnood hoor je nooit iemand*, De Correspondent, 17 May 2021, [www.decorrespondent.nl/12375/over-deze-oplossing-voor-de-woningnood-hoor-je-nooit-iemand/2545901906625-48bfddfa](http://www.decorrespondent.nl/12375/over-deze-oplossing-voor-de-woningnood-hoor-je-nooit-iemand/2545901906625-48bfddfa)
- [39] *Ruim kwart gescheiden ouders kiest voor co-ouderschap*, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2017, [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/ruim-kwart-gescheiden-ouders-kiest-voor-co-ouderschap](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/ruim-kwart-gescheiden-ouders-kiest-voor-co-ouderschap)
- [40] Centraal Bureau voor de Statistiek, *Meer Boemerangkinderen*, 2016, [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/19/meer-boemerangkinderen](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/19/meer-boemerangkinderen)
- [41] *Gezondheid: hoe gezond zijn we in de toekomst?*, Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu; Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2018, [www.vtv2018.nl/gezondheid](http://www.vtv2018.nl/gezondheid)
- [42] NOS Nieuws, *CBS: vier op de tien Nederlanders voelen zich eenzaam*, 29 September 2022, [www.nos.nl/artikel/2446395-cbs-vier-op-de-tien-nederlanders-voelen-zich-eeenzaam](http://www.nos.nl/artikel/2446395-cbs-vier-op-de-tien-nederlanders-voelen-zich-eeenzaam)
- [43] C. van Campen, F. Vonk and T. van Tilburg, *Kwetsbaar en Eenzaam?*, Sociaal en Cultureel Planbureau, Den Haag, 201
- [44] A. Vrieler and H. ter Heegde, *Blijven of een Volgende Stap?*, AM, Utrecht, 2020
- [45] R. Soenen, *Cohousing Without Community?*, A+ Architecture in Belgium, Brussels, 2019
- [46] L. Juliana, *Re-thinking the divide*, Arcam, 2020, [www.arcam.nl/onderzoek/lyongo-juliana-architect-in-residence-2020/](http://www.arcam.nl/onderzoek/lyongo-juliana-architect-in-residence-2020/)
- [47] P. Goodman and E. Bubola, *Are Adults Living With Parents Making the Pandemic More Deadly?*, The New York Times, 8 April 2020. [www.nytimes.com/2020/04/08/world/europe/adults-parents-home-coronavirus.html](http://www.nytimes.com/2020/04/08/world/europe/adults-parents-home-coronavirus.html)
- [48] L. Zheng, *Beyond Contact-Intergenerational Living in Cohousing Communities*, Penn State, College of Agricultural Sciences, 2021, [www.aese.psu.edu/outreach/intergenerational/articles/intergenerational-contact-zones/residential-cohousing-communities](http://www.aese.psu.edu/outreach/intergenerational/articles/intergenerational-contact-zones/residential-cohousing-communities)
- [49] *Germany's Family Minister Opens First Multi-Generation Home*, Deutsche Welle, 2006, [www.dw.com/en/germanys-family-minister-opens-first-multi-generation-home/a-2243820](http://www.dw.com/en/germanys-family-minister-opens-first-multi-generation-home/a-2243820)
- [50] *Ruim kwart gescheiden ouders kiest voor co-ouderschap*, Centraal Bureau voor de Statistiek, 2017, [www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/ruim-kwart-gescheiden-ouders-kiest-voor-co-ouderschap](http://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/ruim-kwart-gescheiden-ouders-kiest-voor-co-ouderschap)
- [51] J. van Bockxmeer and L. de Korte, *Over deze oplossing voor de woningnood hoor je nooit iemand*, De Correspondent, 17 May 2021. [www.decorrespondent.nl/12375/over-deze-oplossing-voor-de-woningnood-hoor-je-nooit-iemand/1637650315125-980dbcde](http://www.decorrespondent.nl/12375/over-deze-oplossing-voor-de-woningnood-hoor-je-nooit-iemand/1637650315125-980dbcde)
- [52] *Door woningtekort stagneert de doorstroming van ouderen*, BNR Nieuwsradio, 30 December 2021 [www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10463519/door-het-tekort-van-woningen-stagneert-doorstroming-van-ouderen](http://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10463519/door-het-tekort-van-woningen-stagneert-doorstroming-van-ouderen)
- [53] C. Moreno, *The 15-minute city*, TED ideas worth spreading, October 2020, [www.ted.com/talks/carlos\\_moreno\\_the\\_15\\_minute\\_city?utm\\_campaign=tedsread&utm\\_medium=referral&utm\\_source=tedcomshare](http://www.ted.com/talks/carlos_moreno_the_15_minute_city?utm_campaign=tedsread&utm_medium=referral&utm_source=tedcomshare)
- [54] J. Wissink and J. Lijzenga, *Risico's bij Woningtoewijzing*, 2021. [www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/08/AW-rapportage.pdf](http://www.companen.nl/wp-content/uploads/2021/08/AW-rapportage.pdf)
- [55] T. Cramwinckel and T. James, *Collectieve woonvormen in het bezit van woningcorporaties*, Cooplinc, Aedes, Platform31, 2022.
- [56] Mehr Als Wohnen, *A Vision Becomes Reality - 10 Years Lessons Learned*, Zürich, 2017
- [57] M. Bruurs, *Wie is in godsnaam de uitvinder van #mantelzorg?*, 2016, [www.mantelzorgelijk.nl/wie-is-in-godsnaam-de-uitvinder-van-mantelzorg/](http://www.mantelzorgelijk.nl/wie-is-in-godsnaam-de-uitvinder-van-mantelzorg/)
- [58] N. Klocker, C. Gibson and E. Borger, *The environmental implications of multigenerational living: Are larger households also greener households?*, Faculty of Social Sciences, University of Wollongong, 2017
- [59] Zorginstituut Nederland, *Passende Zorg*, 2022, [www.zorginstituutnederland.nl/werkagenda/passende-zorg](http://www.zorginstituutnederland.nl/werkagenda/passende-zorg)
- [60] NOS Nieuws, *Kabinet wil dat ouderen verhuizen, maar niet naar het verpleeghuis*, 23 November 2022, [www.nos.nl/artikel/2453589-kabinet-wil-dat-ouderen-verhuizen-maar-niet-naar-het-verpleeghuis](http://www.nos.nl/artikel/2453589-kabinet-wil-dat-ouderen-verhuizen-maar-niet-naar-het-verpleeghuis)



## Dankwoord

Onze dank gaat uit naar enkele personen en instellingen die zich, vaak belangeloos, direct én indirect, hebben ingespannen rondom de totstandkoming van deze publicatie.

Jantien Oving, Yvonne Witter, Anita Blom, Floris Cornelisse, Maren Merckx, Carlijn Teeven, Robbert Bovee, Pien de Vries, Collin Orcutt, Henk & Elly Oving, Bert Deiman, Sven Simons, Thelma Boas, Geurt van Randeraat, Thomas van Leeuwen, Tracy Metz, Joann Plockova, Volker Schopp, Johannes Marburg, Rufus de Vries, David Schalliol, Marjolijn Stappers en René Jongen.

Ook zijn we de personen dankbaar die ons met de tekstredactie hebben bijgestaan: Kees de Graaf, Kirsten Hannema, Anneke Speelman, Karsten Smit en Leonardo Kappel.

Deze publicatie had er heel anders uit gezien als we niet de medewerking hadden gekregen van de architectenbureaus, fotografen en andere instellingen, wiens werk een belangrijke hoeksteen van het onderzoek heeft gevormd.

Dreier Frenzel Architecture + Communication, Eik Frenzel / Roman Keller, Summacumfemmer / Büro Juliane Greb, Petter Krag, Henley Halebrown Architects, Nick Kane, Duplex Architekten, Johannes Marburg, Adrian Streich Architekten, Jürg Zimmermann, Dorte Mandrup, Stammers Kontor, Gili Merin, Ossip van Duivenbode, Stadsarchief Amsterdam, Anita Blom, Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, Het Utrechts Archief, Macdonald Wright / Rural Office, Heiko Prigge, SO-IL, Lacol, LLuc Miralles, Lilith Ronner van Hooijdonk, MWA Hart Nibbrig, ifau & Jesko Fezer / Heide & von Beckerath, Andrew Alberts, Esch Sintzel Architekten, Kuster Frey, Katrin Simonett, weberbrunner architecten / Soppelsa Architekten, Dominic Buettner, Korteknie Stuhlmacher Architecten, Moritz Bernouilly, Geurst & Schulze, Philip Heckhausen, Pool Architekten, Müller Sigrist Architekten, Mecanoo, BNA Onderzoek, Monique Gorisse, Margo Emmen, Els Leclercq, Stekke + Fraas architecte (s)(n), Tim van de Velde, KAW, Gerard van Beek, Van Laarhoven Combinatie, Time to Access, Carpaneto Architekten / Fatkoehl Architekten / BAR Architekten, Andrea Kroth, James Morris, KFWM Architekten, Dirk Altenkirch, Roland Bernath, Space&Matter, Marcel van der Burg, Graber Pulver Architekten, Mathis Kamplade Architekten, Seraina Wirz, Rory Gardiner, Tuomas Siitonen Office, Tuomas Uusheimo, Maija Luutonen, Georg Aerni, INBO, Rufus de Vries, KCAP, Tim Stet, Peter de Kom, bureau SLA, Florian Summa, Ute Zscharnt, Thomas Bruns, Volker Schopp, David Grandorge, Miroslav Šik, Diego Rosero Erazo, Dylhan Groenendijk

# Colofon

Dit boek is tot stand gekomen in een samenwerking tussen het architectenbureau BETA en gebiedsontwikkelaar AM.

Tenzij anders vermeld berusten de auteursrechten van het gebruikte beeldmateriaal bij de respectievelijke makers. Deze beelden mogen niet zonder toestemming worden vermenigvuldigd. BETA heeft de grootst mogelijke zorg besteed om toestemming te krijgen voor het gebruik van beeldmateriaal in dit boekwerk. Ingeval een maker niet erkend is in zijn of haar werk wordt hen verzocht contact op te nemen met BETA.

## Tekst

Auguste van Oppen, Kirsten Hannema,  
Anouk Reintjens

## Ontwerp en beeldredactie

Auguste van Oppen, Evert Klinkenberg,  
Karin ter Laak

## Interviews

Anouk Reintjens, Kirsten Bekkers

## Drukwerk

Drukkerij Tripiti, Rotterdam

BETA

office for  
architecture  
and the city



## BETA

Auguste van Oppen  
Evert Klinkenberg  
Maxim Zuev  
Julie Reeb  
Nicola Zedda

## AM

Johan Snel  
Anouk Reintjens  
Kirsten Bekkers  
Karin ter Laak

Copyright ©2023

BETA office for architecture and the city  
NDSM plein 19  
1033 WC Amsterdam  
The Netherlands  
[www.beta-office.com](http://www.beta-office.com)  
[info@beta-office.com](mailto:info@beta-office.com)

AM  
Ptolemaeuslaan 80  
3502 HB Utrecht  
The Netherlands  
[www.am.nl](http://www.am.nl)  
[info@am.nl](mailto:info@am.nl)



## Charlie and the Chocolate Factory

Speelfilm

1971 en 2005

©Paramount Pictures (1971), Warner Bros. (2005)

Charlie Bucket is een arm jongetje. Hij woont samen met zijn ouders en zijn vier grootouders in een klein huisje. Het enige inkomen dat de familie van zeven heeft, komt van de vader, die dopjes op tandpastatubes draait in een fabriek. Op een dag leest Charlie's vader in de krant dat er een wedstrijd wordt uitgeschreven. In vijf willekeurige chocoladerepen van Wonka bevindt zich een Gouden Toegangskaat. Charlie beleeft een geweldig avontuur nadat hij één van de gelukkige winnaars is.



## Full House

Televisieserie

1987 – 1995

©Warner Bros.

Full House gaat over Danny Tanner, een weduwnaar en vader van drie meisjes: D.J., Stephanie en Michelle Tanner. Danny is een sportverslaggever en krijgt hulp van zijn beste vriend en komiek in wording, Joseph "Joey" Gladstone en zwager Jesse Katsopolis om de kinderen op te voeden. Toch gaat het leven door en de meisjes groeien op in een gelukkig gezin.



## Oppassen!!!

Televisieserie

1991 – 2003

©Blue Horse Productions / VARA

De serie draait om het wel en wee van de twee opa's Willem en Henry die samen een huishouden bestierden. Terwijl hun eigen kinderen Simone en Victor carrière aan het maken waren, zorgden zij voor hun tienerkleinkinderen Anna en Rik. Willems huisvriend Harry Stevens komt ook geregeld binnenstuiven. Deze grofgebekte Rotterdammer met een klein hartje zorgt voor de nodige ergernis bij Henry.



## Modern Family

Televisieserie

2009 – 2020

©20th Century Fox

Het verhaal draait rond drie gezinnen die samen één grote familie vormen. 'Modern Family' volgt de families van Jay Pritchett, zijn dochter Claire Dunphy en zijn zoon Mitchell Pritchett. Claire is een echte huisvrouw, Jay is getrouwd met een jongere vrouw en heeft een zoon in de pubertijd en Mitchell en zijn vriend hebben een Vietnamese baby geadopteerd. De serie volgt hen in hun omgang met de uitdagingen van het moderne leven in Los Angeles. Heel normaal is de familie van Jay niet, en dat leidt tot hilarische situaties.



## Downton Abbey

Televisieserie en speelfilms

2010 – 2022

Beschikbaar op Digital Download & DVD

De serie speelt zich af op het fictieve Downton Abbey, het landgoed van de graaf en gravin van Grantham, en volgt de levens van de aristocratische familie Crawley, de drie dochters Mary, Edith en Sybill en hun bedienden in de vroege regeerperiode van Koning George V. De serie staat in een traditie van Britse televisieseries die de complexe relaties tussen mensen *upstairs* en *downstairs* in door de upper class bewoonde landhuizen uitbeeldt.



## Het geheime dagboek van Hendrik Groen

Televisieserie

2017 – 2019

©BlazHoffski / Omroep MAX

Hendrik Groen woont in een verzorgingstehuis waar alles met de regelmaat van de klok gaat. Er is weinig vrijheid, een strenge directrice Stelwagen en veel zeurende bejaarden. Samen met zijn vriend Evert smeedt hij de eerste plannen om samen met nog een groep andere bewoners van het verzorgingstehuis leuke dingen te gaan doen en de stad in te trekken, tot groot ongenoegen van de directie en het verplegend personeel, die hen daarin zoveel mogelijk proberen tegen te houden.



## De Luizenmoeder

Televisieserie

2018 – 2019

©Dutch Filmworks / AVROTROS

De serie speelt zich af op de fictieve basisschool De Klimop. Als moeder van een nieuwe leerling moet moeder Hannah zich staande houden in een absurdistische wereld van hangouders, moedermafia, schoolpleinregels, rigide verjaardagsprotocollen, verantwoorde traktaties, parkeerbeleid, appgroepjes, ouderparticipatie en ander leed.



## Chateau Meiland

Televisieserie

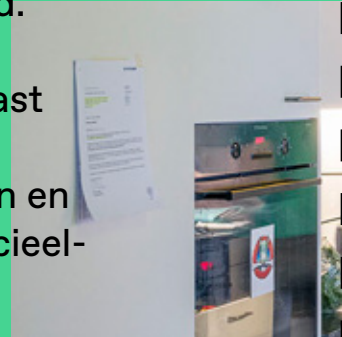
2019 – 2023

©Talpa / SBS6

Het gezin Meiland bestaande uit vader Martien, moeder Erica, dochter Maxime, kleindochter Claire en huisvriendin Caroline wordt gevolgd in deze Nederlandse realityserie. Ze hebben samen een chateau in het Franse dorp Beynac gekocht en gaan dit ombouwen tot een bed & breakfast. De familie wordt op de voet gevolgd tijdens de verbouwing en alles wat er bij komt kijken. Inmiddels woont de familie weer in Nederland.



Meergeneratiewonen is terug van weggeweest. Steeds meer mensen zien de voordelen van het samenleven en het delen van dynamiek en tijd van mensen van verschillende leeftijden. Architectenbureau BETA en gebiedsontwikkelaar AM onderzochten deze ontwikkeling en laten zien hoe dit vroegere idee, in de context van nu kan worden gerealiseerd. In deze publicatie wordt verkend hoe de filosofie van het meergeneratiewonen kan worden toegepast op meerdere schaalniveaus en in verschillende dichtheden aan de hand van concrete voorbeelden en ontwerpideeën. Ook wordt ingegaan op het financieel-juridisch kader voor meergeneratiewonen in Nederland.



Voor u ligt het resultaat van de gezamenlijke zoektocht. Het is een uitnodiging aan gemeentes, corporaties, beleggers, bouwers en ontwerpers om het idee samen met ons verder op te pakken.

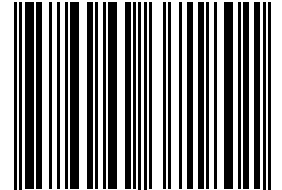


**BETA** office for  
architecture  
and the city

**AM**



ISBN 978-90-90-37180-1



9 789090 371801 >