



Inspiratienota Intergenerationeel wonen



Tree company
Tri.zone
Indiville
16 december 2022

Ter attentie van
Sociale Huisvestingsmaatschappij Tuinwijk
Provincie Oost-Vlaanderen

Dit participatietraject is tot stand gekomen dankzij een subsidie van het GeWOONtebreker-traject van Provincie Oost-Vlaanderen.

Inleiding

Sociale Huisvestingsmaatschappij Tuinwijk uit Lokeren heeft als doelstelling om een aantal sociale woonwijken een nieuwe invulling te geven. Het wil daarbij de nadruk leggen op levenslang wonen, doorheen de verschillende generaties. Om dit te realiseren moet er aandacht zijn voor de noden van jong en oud omtrent de levenskwaliteit en de leefomgeving.

Het participatietraject van Tuinwijk met deze groepen heeft geleid tot deze inspiratienota met adviezen om intergenerationeel, levenslang wonen mogelijk te maken. Om te beginnen schetsen we het participatietraject dat doorlopen werd om tot deze inspiratienota te komen. Vervolgens beschrijven we een aantal behoeften en baten die aan de oppervlakte zijn gekomen tijdens het traject. Ten slotte gaan we over tot tips en aanbevelingen om intergenerationeel wonen te faciliteren door zowel huisvestingsmaatschappijen als bewoners.

Het participatietraject

We begonnen het traject met een bevraging onder de huidige bewoners van de woonwijken en -sites in het beheer van Tuinwijk Lokeren. We vroegen hoe deelnemers staan tegenover:

- intergenerationeel wonen,
- het bewust mengen van jongere en oudere bewoners binnen dezelfde buurt,
- en wat daarbij drempels en hefboomen zijn.

Daarnaast werd gepeild naar voorkeuren met betrekking tot:

- de eigen woning en nieuwe woonvormen,
- de evaluatie van de eigen huidige woonbuurt,
- en de aanwezigheid en frequentie van sociale contacten met de andere buurtbewoners.

De bevraging werd ingevuld door 68 bewoners.

Uit de resultaten van de bevraging werden een tiental thema's geselecteerd die het vaakst naar voor kwamen. Deze thema's dienden als gespreksstof voor twee wijkmomenten in Beukenhof en de Neerhofdreef in Lokeren. Bewoners konden vrijblijvend binnenlopen en onder het genot van een tas soep vertellen wat zij belangrijk vinden om aangenaam te wonen.

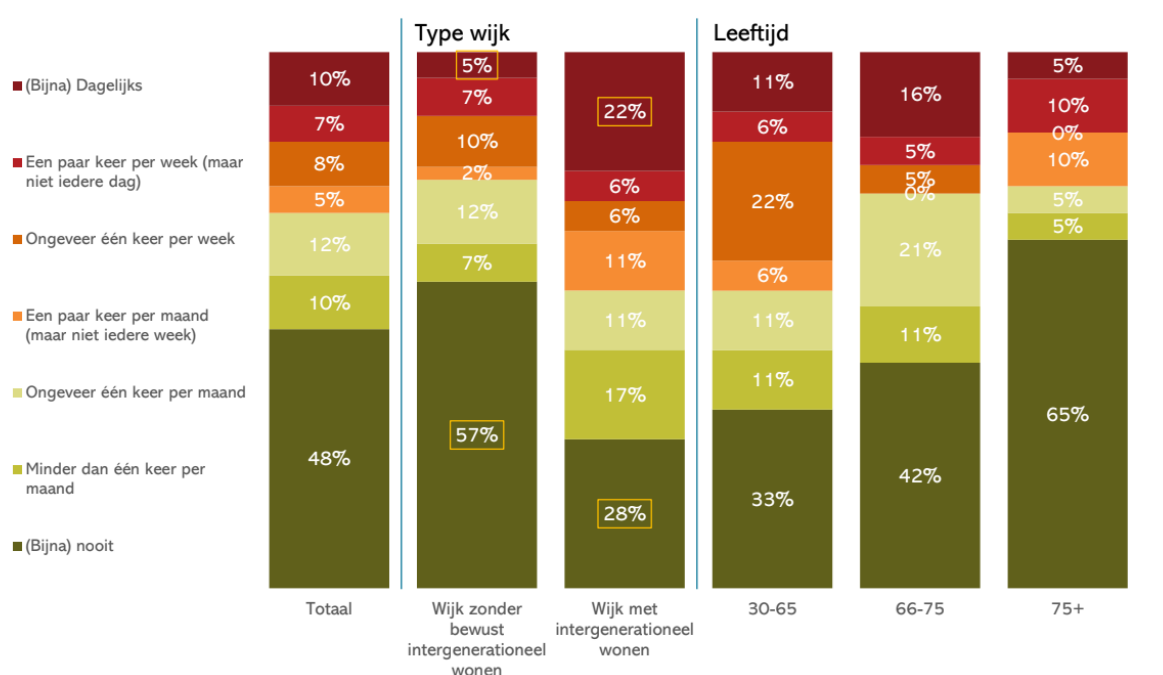
Omdat vooral de stem van jonge gezinnen ontbrak, vertaalden we de thema's en vraagstellingen van de wijkmomenten naar topics en vragen die we konden voorleggen via een aanvullend online participatieplatform. Deze fase liep van midden juni tot midden juli 2022. Voor aanvullende inzichten over intergenerationeel wonen, gingen we te rade bij enkele domeinexperten. We bundelden de informatie die we tot dusver hadden verzameld en lieten die verrijken door experts van de VMSW, Labland, Tuinwijk, Provincie Oost-Vlaanderen en stad Lokeren. Dit alles vormde de input voor deze inspiratienota.

Sociaal wonen: behoeften en baten

Buurt en leefomgeving

De bevraging aan het begin van dit traject leverde enkele interessante resultaten op. **Algemeen** genomen is het (zeer) aangenaam wonen in Tuinwijk: 72% van de respondenten geeft een score van minstens 8/10.

Diezelfde respondenten ervaren in beperkte mate **overlast**. 70% ervaart maximaal één keer per maand overlast, anderzijds ervaart een kwart van de ondervraagden minstens eenmaal per week overlast, waarvan een op tien (bijna) dagelijks.



n wijken zonder intergeneratieel wonen wordt minder overlast ervaren dan in wijken waar verschillende generaties samen wonen. In wijken zonder intergeneratieel wonen ervaart 57% bijna nooit overlast. In wijken met intergeneratieel wonen is dit slechts 28%. Daarnaast geeft slechts 5% van de bewoners in wijken zonder intergeneratieel wonen aan bijna dagelijks overlast te ervaren, in wijken 'met' is dat 22%.

Dit resultaat houdt nauw verband met het aspect dat men als belangrijkste ervaart in een buurt. **'Rust'** is voor 82% van de ondervraagden belangrijk, waarvan 62% het zelfs cruciaal vindt. Het goede nieuws is dat bijna 7 op de 10 (68%) ook tevreden is over de rust in de eigen woonbuurt.

Een ander belangrijk aspect is **de relatie met de buren**. 68% vindt dit een belangrijk aspect van de buurt, 39% van hen vindt dit cruciaal. 60% van de deelnemers is tevreden met hun relatie met de buren.

Tijdens de wijkmomenten werden ook **concrete suggesties** gegeven om de buurt te verbeteren. Een suggestie was meer kleur in het straatbeeld, bijvoorbeeld door het schilderen van elektriciteitskasten of meer bloemen. Een andere suggestie ging over toegankelijkheid: goed onderhouden en begaanbare paden, hellingen met reling voor rolstoelgebruikers, etc.

Het belang van sociaal contact

Bij sociaal wonen hoort sociaal contact, dat blijkt ook uit de feedback tijdens het traject. Bij de bevraging signaleerde meer dan 7 op de 10 respondenten dat ze regelmatig persoonlijk contact hebben met minstens een drietal buurtbewoners. Toch worden er nauwelijks initiatieven gerapporteerd die de sociale cohesie binnen een wijk kunnen bevorderen. Als dit gebeurt, geeft 9 op 10 buurtbewoners aan niet te weten of dit in hun buurt gebeurt.

Er is dan ook veel **vraag naar meer sociaal contact**. Tijdens de wijkmomenten in Beukenhof en de Neerhofdreef was de vraag naar meer ontmoeting en gezamenlijkheid degene die het vaakst terugkwam. Ook bij de online fase via het participatieplatform kwamen veel **signalen van eenzaamheid** binnen, onder andere bij jongere bewoners. Er is nood aan gezelschap en het leren kennen van nieuwe mensen.

Maar de behoefte aan sociaal contact loopt parallel met de **behoefte aan een veilig gevoel**. Daarom wijzen veel mensen erop dat ze “overzicht” willen op straat of wijk: sociale controle geeft een subjectief veiligheidsgevoel, maar ook de mogelijkheid om eventuele problemen te detecteren en te signaleren.

Om dat overzicht over de wijk te bewaren, geven de bewoners concreet aan dat begroeiing, afsluitingen of andere ingrepen het uitzicht vanuit de leefruimte niet mogen belemmeren. Het komt er op aan om dit te rijmen met de andere ruimtelijke behoeften.

Naast de behoefte aan veiligheid, staan de bewoners ook op hun **rust en privacy**. Zeker bij de oudere bewoners wordt de behoefte aan levendigheid in de wijk uitgebalanceerd door een behoefte voor rust en overzicht.

Concrete ingrepen spelen evengoed een rol in het sociaal contact. Oudere bewoners stellen **losstaande banken** voor. Picknickbanken daarentegen worden geassocieerd met overlast en zwerfvuil.

Rond het **delen van materiaal** is veel terughoudendheid. Er was weinig vertrouwen dat dergelijke initiatieven goed zouden lopen uit vrees voor: diefstal, weinig zorg dragen voor het materiaal, praktische bezwaren... Dit kwam vooral neer op een **gebrek aan vertrouwen** in de medebewoners. Waar wel positief op gereageerd wordt, is een gezamenlijk wassalon. Dit wordt gezien als een kans op ontmoeting, gekoppeld aan een financiële besparing.

Eigen woning en andere woonvormen

Voor 7 op de 10 respondenten is **levenslang comfortabel kunnen blijven wonen** in de eigen woning de belangrijkste eigenschap van een woning. **Energiezuinigheid** en **alle voorzieningen op het gelijkvloers** vervolledigen de top drie. De optimale grootte van de woning in functie van gezinssamenstelling en behoeften is voor één op de twee belangrijk.

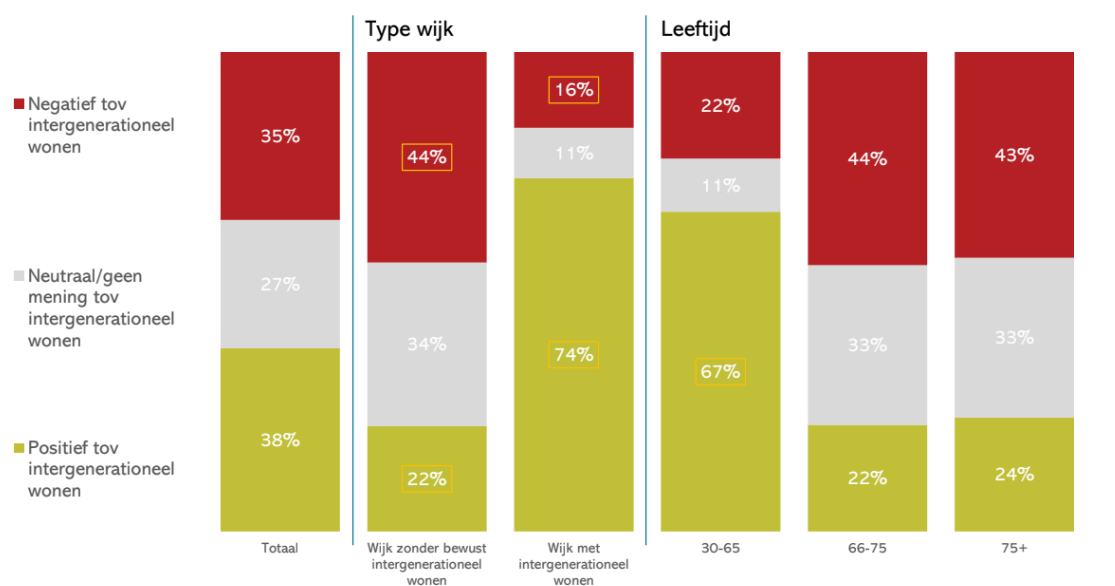
Voor **nieuwe woonvormen** zoals co-housing is weinig enthousiasme. Bijna 8 op de 10 respondenten ziet geen enkele van de nieuwe woonvormen zitten. 1 op de 7 respondenten zou kangoerewonen of zorgwonen eventueel overwegen.

Tijdens het wijkmoment in Beukenhof bleek nogmaals dat de (oudere) bewoners graag een afgebakende ruimte rond hun woning hebben, maar op zo'n manier dat vlot contact met de burens mogelijk is. Dit wijst opnieuw op een nood aan sociaal contact, weliswaar met respect voor rust en privacy.

Intergenerationeel wonen

Tijdens de bevraging werd ook gepeild naar de **houdingen tegenover intergenerationeel wonen**. Over het algemeen waren er ongeveer evenveel voor- (38%) als tegenstanders (35%). Een zeer belangrijke en hoopgevende vaststelling:

bewoners van wijken waar al intergenerationeel wonen wordt toegepast of waar al een mix van jongeren en ouderen samenwonen, staan positiever tegenover het concept dan wie momenteel niet in zo'n wijk of buurt woont. De openheid voor intergenerationeel wonen is ook significant groter bij de leeftijdsgroep 30-65 jaar dan bij 65+.



De belangrijkste redenen voor een positieve houding:

- het brengt leven in de brouwerij,
- het kan leuk en gevarieerd zijn en
- men kan van elkaar leren en elkaar helpen.

Voor een negatieve houding tegenover intergenerationeel wonen werden ook enkele verklaringen gegeven, met als de belangrijkste:

- (nacht)lawaaï,
- het gevoel van te weinig respect van jongeren voor ouderen en
- de perceptie dat er een grote kloof is tussen jong en oud op vlak van meningen en opvattingen.

Vooraf de **moeilijkheden** vanuit de ouderen naar de jongeren toe kwamen aan de oppervlakte tijdens dit traject. Ouderen hebben het hier vooral moeilijk met het spel, de behoeften en de dagindeling van kinderen. Daarnaast is er een duidelijk **wantrouwen** tegenover jongeren die 's avonds komen rondhangen in de wijk. In de Neerhofdreef signaleren de oudere bewoners dat er **weinig tot geen contact** is met de jongere gezinnen die in gezinswoningen en koopwoningen wonen.

In Beukenhof waren oudere bewoners juist blij met de komst van jongere gezinnen: zij zouden ouderen praktisch kunnen helpen. In de Neerhofdreef vond een deel van de oudere bewoners het een goed idee om kleinere speeltoestellen te voorzien voor de kinderen. Op die manier kunnen ze de kinderen in het oog houden, zeker in verband met verkeersveiligheid. Daarnaast hopen ze te voorkomen dat er andere spelletjes gespeeld worden die (meer) overlast veroorzaken. De jonge ouders zelf zijn ook vragende partij voor meer speeltuigen.

Aanbevelingen van (ervarings)deskundigen

Sociale aanbevelingen

Tijdens het participatietraject kwam regelmatig naar boven dat oudere bewoners het moeilijk hebben met het spel, de behoeften en de dagindeling van kinderen en jongeren. Dat kan uiteraard niet betekenen dat de kinderen weggestuurd worden naar nabijgelegen speelpleinen of dat ze overtuigd moeten worden om alleen nog maar rustig te spelen.

Vaak waren deze signalen terug te brengen tot een gebrek aan begrip tussen de verschillende generaties. Daarvoor is **meer contact en ontmoeting** nodig tussen jong en oud.

Zowel bij bestaande als bij nieuw te ontwikkelen sociale woonwijken komt het er vaak op aan om de nodige **initiatieven en/of infrastructures** op te zetten die bewoners in staat stellen om elkaar te ontmoeten, te ondersteunen en te helpen. Zo ontstaat sociale cohesie die door experts als noodzakelijk beschouwd wordt voor goed leven in een sociale woonwijk. Het stimuleren en onderhouden van die sociale netwerken is cruciaal.

Een bekende en aanwezige **wijkinspecteur** kan daar in bepaalde gevallen een rol in spelen, al kan het politieuniform een afschrikkend effect hebben. Ook **wijkambassadeurs** kunnen bijdragen tot dialoog tussen oudere bewoners en jongeren (of hun ouders). In veel gevallen kunnen er 'spontaan' wijkambassadeurs ontstaan, vb: mensen die elke dag een wandeling maken met de hond, zwerfvuilopruimers, ... Zij zijn vaak gemakkelijk aanspreekbaar, hebben en/of maken tijd om een kort praatje te maken. Op die manier weten ze veel van de mensen in de wijk, wat de bezorgdheden zijn en kunnen ze andere mensen in de wijk 'verbinden'. Dit sluit aan bij het idee achter het systeem van het **Buurt Informatie Netwerk**, waarbij een relatie gelegd wordt met de lokale wijkagent.

Sleutelmomenten in het leven (geboorten, overlijdens, afstuderen...) vormen vaak een ideaal aanknopingspunt om verschillende generaties samen te brengen. Initiatieven die **inspelen op de concrete context** van diverse (leeftijds-)groepen hebben de meeste kans. Dat hoeft niet altijd uit de wijk zelf te komen, dat kan ook via scholen, woonzorgcentra of gemeentelijke middenveldorganisaties. Zo kunnen scholen bijvoorbeeld ontmoetingsmomenten organiseren tussen de leerlingen of studenten enerzijds en 65-plussers anderzijds. Een ander voorbeeld is een woonzorgcentrum waar een kinderopvangdienst aan verbonden is.

Bij de **samenstelling van de bewoners** in een wijk is het belangrijk om rekening te houden met het gegeven dat wonen in een sociale huurwijk een specifieke vorm van wonen is. Deze heeft zijn eigen vereisten, gewoonten, afspraken en verplichtingen. Als er een (groot) overwicht is van mensen die voor het eerst huren in een sociale woonwijk, dan is er vaak een tekort aan vaardigheden aanwezig in de wijk om met die specifieke noden om te gaan. Dat kan gaan van afvalbeheer over veiligheidsgevoel tot geluidsoverlast.

Een andere manier hierop in te spelen, is het openstellen van enkele woningen voor **mensen die niet in aanmerking komen voor sociale huur**. In ruil voor een woning aan een voordelig huurtarief kan afgesproken worden dat zij initiatieven op poten zetten die buurtgericht en cohesie versterkend werken. Dat kan gaan over huiswerkbegeleiding, een ruilwinkel, een garageverkoop voor tweedehandsspullen, etc.

Een ander aandachtspunt is het evenwicht tussen **Vlaamse gezinnen en gezinnen met een migratieachtergrond**. Binnen deze laatste groep is de diversiteit in hun geschiedenis, thuis voelen en taal- of andere vaardigheden dermate groot dat zij niet als eenduidige groep beschouwd kunnen worden. Anderzijds zijn er signalen dat sommige mensen met een migratieachtergrond veel beter zijn in netwerken en dat daar veel uit te leren valt voor de hele buurt.

Hoe dan ook zijn er **gerichte initiatieven** nodig om de terughoudendheid, het wantrouwen en de angst voor het onbekende weg te nemen bij de bewoners. Een concreet voorbeeld is een wijk waar een *challenge* werd opgezet waarbij jongeren zich verbinden om samen iets voor (de mensen van) de wijk te betekenen, zoals een soepatelier. Wijkbewoners leren elkaar beter kennen via iets wat hen verbindt, wat ze gemeenschappelijk hebben. Het is niet per se nodig om formele praatssessies te organiseren: beter is langs de gewone dagelijkse dingen te werken. Op die manier wordt het contactveld van alle bewoners verruimd.

De snel veranderende samenstelling van bewoners speelt een belangrijke rol in de sociale samenhang van sociale woonwijken. Terwijl de samenstelling relatief veel wijzigt, blijken de zwakste bewoners vaak het langst in dezelfde wijk te wonen. De uitdaging is om hen meer te

betrekken bij de buurt. Dat vraagt initiatieven die vertrekken vanuit de plekken waar zij samenkomen of door middel van bezoeken aan huis om vereenzaming tegen te gaan. Mensen zoeken gezelschap op door bijvoorbeeld op café te gaan; daar voelen ze zich minder eenzaam. Nochtans gaat het hen veel meer om te kunnen bijdragen aan de samenleving, om van betekenis te zijn, ... In een project zijn mensen uit het café gehaald om iets voor de wijk te doen, zoals zwerfvuil ophalen, huiswerkbegeleiding aan kinderen, voorlezen in het woonzorgcentrum, ... Bij aanvang is dit ondersteund geweest door coaches. Dat is een niet te onderschatten inspanning.

Een andere groep waar rekening mee gehouden moet worden, bestaat uit **mensen met een psychiatrisch verleden** of ontwenning. Een van de experts gaf aan dat verwacht wordt dat deze groep in aantal gaat toenemen bij de sociale huurders. Dat vraagt specifieke aandacht bij het ontwerpen van nieuwe wijken, het creëren van leefbaarheid en zorg voor elkaar. Het voorzien van voldoende ontmoetingsruimte kan hier een voorbeeld van zijn.

Ten slotte is de aanwezigheid, on(be)grijpbaarheid en manier van samenkomen van **pubers en adolescenten** voor andere bewoners vaak een bron van onveiligheidsgevoelens. Onder bewoners doen drugsverhalen en -angsten de ronde wanneer over deze groep gesproken wordt. Dat negatieve imago berust voor een groot deel op perceptie. Daarom zijn initiatieven die de verschillende **generaties ongedwongen samenbrengen** vaak de beste aanpak. Concreet kan het gaan over jongeren die inkopen doen voor minder mobiele mensen, tuintjes helpen onderhouden, etc. Voor jongeren is een **gericht sportaanbod** ook vaak een manier om hen een alternatief te bieden voor het rondhangen. Sportende jongeren zorgen ook voor een positiever imago bij de rest van de bewoners. Om deze initiatieven te versterken, kunnen sociale woonmaatschappijen op zoek gaan naar locaties dichtbij sportaccommodaties. Ze kunnen ook in gesprek gaan met het stads- of gemeentebestuur over de toekomstige inrichting van de publieke ruimte en hun inrichting daarop afstemmen.

Formele en informele buurtwerkers zijn een andere manier om de verhouding tussen jong en oud te verbeteren. Zij zijn de ogen en oren van de gemeenschap, detecteren irritaties en angsten, kunnen eventueel overschrijdend gedrag vroeg vaststellen en erover in gesprek gaan, etc. Het is belangrijk om dergelijke buurtwerkers voldoende waardering te geven, ook als dat een deel is van hun takenpakket. Zorg is immers tijdsintensief en de effecten zijn niet meetbaar.

Ruimtelijke aanbevelingen

Tijdens het participatietraject kwam duidelijk aan de oppervlakte dat de behoefte aan rust en privacy een kernbezorgdheid is bij bewoners van sociale woonwijken. Rust valt te vertalen naar mensen die geen (geluids)overlast willen van onmiddellijke burens of gemeenschappelijke initiatieven. Dat geldt vooral voor oudere bewoners. Jongeren verwachten dan weer kansen om dingen samen te doen en te delen. Een goed ontwerp van een intergenerationele woonwijk voorziet flexibele mogelijkheden om aan beide verwachtingen te beantwoorden.

Een intergenerationele woonwijk moet daarom als geheel **meer bieden dan een woonfunctie alleen**. Het ontwerp van een woonwijk mag dus niet uitsluitend vertrekken van de individuele

woning, parkeerplaatsen en eventuele privé-tuinen. Een ontwerp vertrekt best van de **sociale noden en mogelijkheden** van een wijk. De wijk zou bv. de gedeelde, openbare of semi-openbare **ruimte centraal kunnen stellen** en de bebouwing daarop kunnen afstemmen.

Met de **multifunctionaliteit van de wijk** wordt dus best bij het ontwerp al rekening gehouden. Het gaat over de mogelijkheden om bv. een winkel, crèche of kinderopvang te voorzien, maar ook een ontmoetingsruimte heeft hier een plaats. Dat hoeft niet noodzakelijk in een nieuw te bouwen ruimte, het kan als onderdeel van of deelgebruik in bestaande infrastructuur zoals een school, WZC, etc. Ook kan actief gezocht worden naar het “activeren” van leegstaande ruimte in huizen. Om een zicht te krijgen op de mogelijkheden, treedt de sociale woonmaatschappij best in overleg met het stads- of gemeentebestuur.

De experts geven aan dat zogenaamde ‘**universele verwachtingen**’ een goed uitgangspunt zijn bij het ontwerpen van een sociale huurwijk. Het gaat dan over zaken die aan de schoolpoort aan bod komen, maar ook elders in de wijk altijd opduiken: goed nabuurschap, zorg voor kinderen, etc.

Er zijn natuurlijk manieren om die concrete en universele verwachtingen te detecteren: interviews met potentiële of kandidaat-huurders of kwalitatieve (gestructureerde) interviews met referentiepersonen (huurderprofielen, geen experts). Kwalitatieve interviews met bewoners van vergelijkbare wijken zijn ook een mogelijkheid: waarom wonen ze er graag? Welke noden zien ze nog? Die peilende interviews moeten ook heel tastbare vragen stellen over bv. meubels, functies, etc. zodat de sociaal huurmaatschappij een concreet beeld kan krijgen van een aangename woonomgeving.

Een andere belangrijke aanbeveling voor het welslagen van intergenerationeel wonen is **verwachtingsmanagement van de kandidaat-huurders**. Als een woonmaatschappij binnen een gebouw of straat de bewuste keuze maakt voor intergenerationeel wonen, dan wordt dat best gemeld, afgetoetst en doorgesproken met de kandidaat-huurders. Dat biedt een gedeeld vertrekpunt om verdere gesprekken of initiatieven op te bouwen, en om hen voor te bereiden op de eigenheid van intergenerationeel wonen. Kandidaat-huurders kunnen immers maar één keer een aanbod weigeren alvorens als kandidaat geschrapt te worden.

Daarnaast is er vanaf de ontwerpfase **aandacht nodig voor een variatie aan woningtypen**, gekoppeld aan een systeem waarmee mensen binnen hun vertrouwde wijk kunnen doorschuiven naar een meer aangepaste woning. Momenteel is het immers zo dat veel ruimte leeg staat, omdat te grote huizen bewoond blijven door krimpende gezinnen. Oudere bewoners blijven vaak in hun grote woning wonen, omdat ze niet graag verhuizen naar een kleinere woning. Ze hebben meestal kinderen en kleinkinderen die regelmatig langskomen of blijven logeren. Verhuizen is voor veel ouderen een grote financiële kost die naar hun gevoel niet opweegt tegen de onderbezettingsvergoeding. Het feit dat het vaak moeilijk is om een geschikte, kleinere woning te vinden binnen dezelfde wijk, versterkt dit fenomeen.

Ook bij de inrichting van de **openbare buitenruimte** moet vanzelfsprekend rekening gehouden worden met de behoeften van verschillende generaties. Die behoeften kunnen soms gecombineerd worden: gepensioneerden die een bank willen om met elkaar te kletsen zijn blij met een speeltuintje voor jonge kinderen vlakbij zodat er activiteit te zien is. Een andere

optie is om behoeften af te wisselen: de kletsplek van de ouderen komt 's avonds vrij, waardoor jongeren hun ontmoetingsplek kunnen maken.

Ten slotte verdient ook de omgang met **private buitenruimte** aandacht. Voor het samenleven in een wijk vormt het een groot verschil wanneer een terrasje enkel gebruikt wordt om vuilnisbakken te stallen, dan wel wanneer het dient om buiten te leven en samen te komen met mensen. Sowieso is voldoende ruimte voorzien voor vuilnisbakken of -zakken een belangrijk aandachtspunt bij het ontwerp, net zoals een gezonde verhouding tussen publieke en private ruimte.

Deze inspiratienota biedt een niet-exhaustief overzicht van mogelijke handvaten voor een harmonieus intergenerationeel wonen. Alleen door in te spelen op de ruimtelijke én sociale aspecten van een sociale woonwijk, kunnen problemen tussen verschillende generaties in een wijk bij de wortel worden aangepakt. En alleen zo kan rust voor ouderen verzoend worden met speelruimte voor kinderen, zonder ze op een harde manier van elkaar te scheiden.