

# Nut en noodzaak van onderzoek naar de meerwaarde van woonvormen voor ouderen

Alfons Fermin, Fermin Onderzoek & Advies, 27-10-2021

## 1. Inleiding

Er worden in Nederland voor ouderen allerlei nieuwe varianten van wonen - soms in combinatie met zorg - gerealiseerd. Gemeenten, corporaties en zorgorganisaties zijn zich in toenemende mate bewust van de noodzaak om meer en nieuwe woonvarianten voor ouderen tot stand te brengen of hieraan bij te dragen. Dit sluit aan bij het landelijk beleid om ouderen langer thuis te laten wonen. Er worden diverse woonvormen tussen zelfstandig wonen en verpleeghuis ontwikkeld. Ook bestaat onder de groeiende groep ouderen een grote variatie aan woonwensen en -behoeften (Hagen & Neijmeijer, 2020). Ouderen nemen regelmatig zelf het initiatief om samen een gemeenschappelijke woonvorm te realiseren. Toch blijkt het in praktijk vaak moeilijk om nieuwe woonvormen voor ouderen te realiseren die afwijken van de standaard. Belangrijke belemmeringen hierbij zijn onduidelijkheden over: (1) de meerwaarde ervan en (2) de verdeling van de kosten en baten per deelnemende partij (Bakker e.a. 2015). Dergelijke onduidelijkheden en onzekerheden belemmeren dat in potentie maatschappelijk rendabele projecten van de grond komen. Het blijkt moeilijk om financiering ervoor te vinden.

Meer en beter inzicht in de meerwaarde van verschillen woon(zorg)vormen en de verdeling van de kosten en baten per betrokken partij zijn behulpzaam bij het overwinnen van belemmeringen voor het realiseren van zulke woonvormen. Inzicht in de meerwaarde van bepaalde woonvormen biedt de mogelijkheid om na te gaan welke samenwerkings- en financieringsconstructies het best hierbij aansluiten. Degelijke kennis kan benut worden door (sociaal) ondernemers om investeerders warm te maken voor financiering van nieuwe woon(zorg)vormen en om mogelijke bezwaren en twijfels weg te nemen.

Tijdens het online congres van ZorgSaamWonen in 2020 werd naar voren gebracht dat er behoefte bestaat aan een overzicht van kosten-baten- of effectstudies naar de ontwikkeling, realisering en beheer van woon(zorg)projecten voor ouderen. Nieuwsgierig geworden naar wat al bekend en onderzocht is op dit terrein, heb ik enkele evaluatiestudies opgezocht die werden genoemd in de chat tijdens dit congres en deze vervolgens aangevuld op basis van een beperkte zoektocht op het internet. Dat heeft een tiental Nederlandse effectstudies opgeleverd. Dit artikel biedt een overzicht van de gevonden effectstudies en de inzichten die ze hebben opgeleverd over zowel hun meerwaarde als hoe deze door onderzoek werd vastgesteld. Dit overzicht biedt zodoende ook aanknopingspunten voor het opzetten en uitvoeren van effectevaluaties van woonvormen. Meer effectevaluaties zijn hard nodig. Ondanks de duidelijke behoefte hieraan zijn effectstudies naar woonvormen voor ouderen dun gezaaid.

De literatuurscan leverde effectstudies op van een grote verscheidenheid aan initiatieven en woonvormen. Omdat deze onderling vaak niet goed vergelijkbaar zijn, worden de effectstudies per type woonvorm besproken. Achtereenvolgens worden gevonden effectstudies besproken over (1) woonzorginitiatieven voor ouderen met een intensieve zorgvraag, (2) Thuishuisprojecten, (3) woonservicegebieden, (4) bewonersbedrijven, (5) gemeenschappelijke woonvormen en (6) revitaliseringsmethoden voor wooncomplexen. Bij de bespreking van de effectstudies staan twee vragen centraal: wat voor inzichten bieden ze in de meerwaarde van de onderzochte woonvormen en welke leerpunten bieden ze voor de evaluatie van de effecten van dergelijke woonvormen?

## 2. Woonzorginitiatieven voor ouderen met intensieve zorgvraag

Ouderen met een zware zorgvraag vormen een specifieke categorie waarvoor nieuwe woonzorgcombinaties worden ontwikkeld en uitgetest. Op dit terrein zijn er enkele interessante onderzoeksprojecten waarvan de resultaten echter pas komende jaren worden gepubliceerd. Het Nivel, ActiZ, Stichting Maasduinen, de Universiteit Leiden en Maastricht University voeren sinds 2018 een langlopend onderzoek uit naar 'Dementie terug in het hart van de gemeenschap, een complexe casestudy naar kwaliteit van leven en sociale inbedding van ouderen met dementie' (een ZonMw-project dat loopt tot eind 2022). In Park Vossenbergh in Noord-Brabant krijgen mensen met dementie meer bewegingsvrijheid terwijl veiligheid wordt gegarandeerd met technologische hulpmiddelen en het creëren van draagvlak onder de lokale bevolking. Onderzocht wordt wat de effecten hiervan zijn op de kwaliteit van leven van betrokkenen. Daarnaast zijn er evaluaties van projecten die in het kader van de 'Sociale Benadering Dementie' van Anne-Mei The zijn ontwikkeld. In 2018 is het landelijke praktijkonderzoek gestart in enkele gemeentes, de zogenaamde 'Social Trials'; in het voorjaar van 2021 zijn die uitgebreid naar enkele andere gemeenten. Er wordt geëxperimenteerd met ondersteuning van mensen met dementie en hun naasten, zodat ze langer thuis kunnen blijven wonen en de kwaliteit van hun leven verbetert. Gemeenten, welzijns- en zorgorganisaties, zorgverzekeraars en zorgkantoren werken hierbij samen. Het ZonMw-programma "Social Trials – monitoren, evalueren en leren" loopt tot eind 2023.

Een korte zoektocht naar afgeronde evaluaties leverde twee studies op van woonzorginitiatieven voor deze categorie ouderen, waarbij kleinschalige met grootschalige woonvormen werden vergeleken. Een ervan maakt duidelijk dat kleinschalige woonvormen niet automatisch betere voorzieningen zijn dan de gewone, grootschalige verpleeghuiszorg. Het betreft een quasi-experimenteel onderzoek naar de effecten van kleinschalige woonvormen op de kwaliteit van leven en functioneren van ouderen met dementie, evenals de effecten ervan op de belasting en tevredenheid met de zorgverlening van mantelzorgers en de arbeidstevredenheid en motivatie van verzorgenden (Verbeek e.a., 2011). De ervaringen met kleinschalige woonvormen werd vergeleken met die in gewone afdelingen. De evaluatie laat geen opvallende verschillen zien tussen deze twee woonvormen.

Een tweede evaluatie (Damen e.a., 2019) laat zien dat kleinschalige woonvormen voor deze categorie ouderen wel degelijk vooroordelen kan opleveren. Het betreft een kosten-baten analyse van kleinschalige woon-zorgcomplexen voor mensen met een zware zorgvraag (dementie) die worden vergeleken met grootschalige voorzieningen. Daarnaast waren er nog andere verschillen: de kleinschalige voorzieningen bestonden uit grotere appartementen en kleinere groepen dan die van de grootschalige voorzieningen; bovendien waren de kleinschalige voorzieningen bedoeld voor de lokale vraag. Doordat er meerdere verschillen zijn tussen deze twee voorzieningen is het lastiger om ze te vergelijken; want waaraan kunnen de mogelijke effecten worden toegeschreven? De effecten werden ingeschat op basis van een literatuurstudie en interviews met bewoners en betrokkenen. De onderzoekers concluderen dat de maatschappelijke baten van de kleinschalige woon-zorgcomplexen de maatschappelijke kosten overtreffen. Maar dit maakt deze woonzorgvormen nog niet aantrekkelijk voor alle partijen. Want de zorgverlener moet opdraaien voor de hogere kosten van deze woonvorm, terwijl andere partijen (bewoners, mantelzorgers, de buurt) ervan zouden profiteren. Het rijk en de zorgverlener zouden er per saldo op achteruitgaan, terwijl dit juist de partijen zijn die cruciaal zijn om dergelijke complexen te realiseren. De grootste kostenpost is de lagere zorgefficiëntie door de kleinere groepen en de kleinere vestiging. Pas als deze extra kosten verdwijnen zullen dergelijke kleinschalige woonzorgvormen voor de zorgverlener financieel aantrekkelijk worden, concluderen de onderzoekers (Damen e.a., 2019).

### 3. Thuishuis-projecten

Het Thuishuis is een innovatief kleinschalig woonconcept (5 tot 7 bewoners) voor alleenstaande ouderen die dreigen te vereenzamen of niet alleen willen wonen en er daarom kiezen om samen achter één voordeur te gaan wonen. Het wordt ook wel het 'studentenhuis voor ouderen' genoemd, waarin de bewoners elk hun eigen woonruimte hebben en gezamenlijke ruimten delen. Het zijn levensbestendige woningen in de sociale huursector. Het is de bedoeling dat een Thuishuis wordt aangevuld met Thuisbezoek. Vrijwilligers van de organisatie Thuisbezoek bezoeken ouderen om te bevorderen dat ze hun netwerk revitaliseren en mogelijk uitbreiden. De bewoners kunnen verder gebruik maken van een inloophuis. De concepten van Thuishuis en Thuisbezoek willen eenzaamheid tegengaan bij minder draagkrachtige alleenstaande ouderen met een klein sociaal netwerk.

Op enkele plaatsen in Nederland zijn er Thuishuizen gerealiseerd. RIGO Research en Advies evalueerde in 2015 de enige twee die op dat moment gerealiseerd waren, in Deurne en in Amstelveen (Bakker e.a., 2015). De evaluatie, uitgevoerd in opdracht van het ministerie van BZK, was bedoeld om als voorbeeld te dienen voor hoe de maatschappelijke kosten en baten van projecten op het snijvlak van wonen, zorg en welzijn in beeld kunnen worden gebracht. Zulke maatschappelijke kosten-baten analyses (mkba's) worden door het ministerie nodig geacht om te bevorderen dat investeerders meer interesse krijgen voor nieuwe woonzorgarrangementen. In de evaluatie werd het projectalternatief Thuishuis vergeleken met het nul-alternatief van een reguliere zelfstandige seniorenwoning in een doorsnee woonwijk. Data werden verzameld door gesprekken met bewoners en experts en een literatuuronderzoek.

Alles overziend concludeerden de onderzoekers dat de maatschappelijk baten van het Thuishuis de kosten waarschijnlijk zouden overtreffen. In de praktijk zou een baten-kosten-ratio van ongeveer 2 denkbaar zijn. Daarom zou het woonconcept Thuishuis een waardevol alternatief zijn voor bepaalde categorieën ouderen. Wel waren er veel onzekerheden. De onderzoekers concludeerden dat de maatschappelijke effecten met de huidige kennis niet met betrouwbaarheid konden worden berekend en gekwantificeerd, vooral vanwege onzekerheid over de verwachte gezondheidseffecten van het Thuishuis. Omdat het een pril project was, konden die effecten niet op empirische resultaten worden gebaseerd. De onderzoekers concludeerden verder dat de baten van Thuishuis mede afhangen van een juiste selectie en mix van ouderen wat betreft redzaamheid en kwetsbaarheid. Ook kwam uit het onderzoek naar voren dat enige begeleiding of coaching van buitenaf wenselijk is. Een vervolgonderzoek werd nodig geacht om de gezondheidseffecten na enkel jaren beter te kunnen inschatten en om de welzijnseffecten mee te nemen. Een welzijnseffect was dat bewoners van Thuishuis zich veiliger en minder eenzaam voelden, maar deze ervaringen konden niet goed in de MKBA tot uitdrukking worden gebracht. Nader onderzoek daarnaar was nodig.

Het geadviseerde vervolgonderzoek is er niet gekomen. Wel zijn er twee korte, vluchtige evaluaties uitgevoerd van een Thuishuis en een Thuisbezoek-project in Woerden (Deuten, 2016, 2019). Het Thuisbezoek-project is een soort maatjesproject van vrijwilligers die oudere bewoners van Thuishuis (en in de omliggende wijk) bezoeken. Uit een korte effectanalyse (Deuten, 2016) bleek dat het concept van Thuisbezoek in principe leek te werken en in grote lijnen naar wens verliep. Vergelijkbare conclusies werden getrokken voor de maatschappelijke effecten van het Thuishuis Woerden. Deze twee onderzoekjes waren echter zo beperkt van aard dat ze niet meer dan een impressie geven van mogelijke effecten.

## 4. Woonservicegebieden

Veel ouderen blijven zelfstandig wonen in een eigen woning. Om hen in staat te stellen zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen, worden verschillende initiatieven ontplooid. Een ervan betreft woonservicegebieden, gebieden in gemeenten waar een gecoördineerd aanbod is aan voorzieningen, diensten en zorg op maat voor ouderen die zelfstandig wonen. Deze gebieden zijn een soort proeftuinen waarin verschillende aanbieders van wonen, welzijn en zorg vanuit verschillende wettelijke kaders samenwerken aan een integrale ondersteuning van ouderen in een wijk. De regie of trekkersrol kan bij de gemeente liggen, bij een woningcorporatie of bij een zorgaanbieder.

Woonservicegebieden zijn sinds een tiental jaren ontwikkeld. Veranderingen in het sociale en zorgdomein hebben de reikwijdte en ambities van gemeenten en hun samenwerkingspartners met woonservicegebieden door de tijd heen doen veranderen. Een vergelijking van twee evaluaties laat mooi de effecten van deze veranderingen zien. De Kam e.a. (2012) evalueerden in 2012 tien woonservicegebieden wat betreft hun effecten en doelmatigheid, dat wil zeggen de verhouding tussen de kosten en baten. Bij elk woonservicegebied werden vergelijkbare controlegebieden zonder gebiedsgerichte aanpak geselecteerd. Data werd verzameld met enquêtes en aangevuld met interviews met ouderen en professionals. De grote verschillen tussen woonservicegebieden, naar onder meer arrangement, moment van initiatief, graad van realisatie en woningvoorraad, bemoeilijkten de vergelijking. Wel leverde het onderzoek aanwijzingen op dat ouderen in een woonservicegebied langer zelfstandig bleven wonen, de voorzieningen in deze gebieden beter aansloten bij hun wensen, dat de ouderen in de woonservicegebieden beter met hun problemen konden omgaan en dat op enkele punten hun welbevinden minder hard achteruitging zodra ze te maken kregen met meer beperkingen of kwetsbaarheid. Wat betreft de zorgconsumptie en niveau van informele zorg waren er geen verschillen tussen woonservicegebieden en controlegebieden.

Na 7 jaar werden de tien woonservicegebieden van 2012 opnieuw onderzocht door De Kam e.a. (2019). Gemiddeld bleken in woonservicegebieden ouderen nog steeds langer zelfstandig te wonen dan in de controlewijken en ze verhuisden minder vaak naar een andere wijk of naar een instelling. Wel bleek dat in vergelijking met 2012 het verschil met controlewijken was afgenomen, doordat controlewijken een inhaalbeweging hadden gemaakt door het Wmo-beleid. Daarnaast hadden de transities in de Wet langdurige zorg en wijzigingen in de Woningwet negatieve gevolgen gehad voor de effectiviteit van woonservicegebieden in 2019 vergeleken met 2012. In de meeste woonservicegebieden was in de onderzoeksperiode vooruitgang geboekt met het bevorderen en het onderhouden van netwerken voor de afstemming tussen formele en informele zorg. Verder werden ouderen in 2019, vergeleken met 2012, door gemeenten minder exclusief als doelgroep van woonservicegebieden gezien. Er waren andere doelgroepen bijgekomen die ondersteuning of begeleiding nodig hadden bij zelfstandig wonen. Nu van bijna iedereen wordt verwacht dat hij/zij zelfstandig woont en blijft wonen, is het volgens de onderzoekers tijd om de aandacht te verleggen “van langer thuis naar beter thuis”, en van het vormgeven van een infrastructuur voor welzijn, ondersteuning en zorg “naar de borging en verhoging van de kwaliteit van wat geleverd wordt”. Vergelijking van deze twee evaluaties maakt tevens duidelijk dat effectstudies een beperkte houdbaarheidsdatum hebben: de resultaten van oudere studies kunnen niet zondermeer naar het heden worden vertaald.

## 5. Bewonersbedrijven

Naast initiatieven van gemeenten, corporatie en andere organisaties zijn er ook veel bewonersinitiatieven op dit terrein. Bewonersbedrijven kunnen hierbij een rol spelen; dat zijn initiatieven van buurt- en dorpsbewoners om verbetering in hun wijk of dorp te bereiken, bijvoorbeeld

op het terrein van zorg, welzijn en veiligheid. Bewonersbedrijven worden gerund door bewoners, zoeken samenwerking met andere organisaties in de buurt, focussen op verbetering van de leefbaarheid en investeren de winst weer in de wijk. Ze kunnen dus ook relevant zijn voor het bevorderen van de zorg, welzijn en veiligheid van ouderen. Ouderen kunnen ook zelf hieraan een bijdrage leveren door als vrijwilliger te participeren in een bewonersbedrijf.

Een evaluatie van bewonersbedrijven is in 2019 uitgevoerd door Lysias Advies betreft een maatschappelijke impactanalyse van KNHM Participaties. KNHM Participaties is een innovatieprogramma van KNHM Foundation en het VSBfonds. Het programma stimuleert ondernemerschap en sociale innovatie door inclusieve burger- of bewonersinitiatieven gericht op het aanpakken van lokale maatschappelijke uitdagingen. KNHM Participaties biedt ondersteuning bij de financiering voor de aanschaf van vastgoed door bewonersbedrijven, biedt coaching en er is een netwerkfunctie. KNHM Participaties ondersteunde in 2019 zestien bewonersbedrijven. Deze werden meegenomen in de maatschappelijke impactanalyse van Lysias Advies (2019).

De resultaten van de evaluatie zijn niet erg duidelijk. Het bleek moeilijk te zijn om de verschillende bewonersbedrijven met elkaar te vergelijken, omdat ze zijn opgericht op basis van verschillende lokale, maatschappelijke opgaven. Daarnaast was het een lichte evaluatie, alleen op basis van interviews met betrokkenen, zodat de evaluatie op z'n hoogst aanwijzingen voor effecten kon vaststellen. De onderzochte bewonersbedrijven leken vooral effect te hebben op het welbevinden van de direct betrokkenen en in mindere mate op die van de wijkbewoners. Ze zorgden ervoor dat vrijwilligers een bijdrage konden leveren aan de samenleving en zodoende van betekenis konden zijn. Het gaat dan om gepensioneerden en andere mensen die niet goed kunnen meekomen in de maatschappij of op de arbeidsmarkt. In deze zin kunnen dit soort initiatieven een zinvolle aanvulling vormen op de woon(zorg)vormen van en voor ouderen.

## 6. Gemeenschappelijke woonvormen voor ouderen

Gemeenschappelijke woonvormen ofwel woongemeenschappen zijn initiatieven waarbij de bewoners actief worden betrokken bij de realisatie ervan. Ze zijn wat betreft opzet vergelijkbaar met de eerder genoemde Thuishuisprojecten; in beide gevallen gaat het om een combinatie van een eigen woning en gemeenschappelijke ruimten en/of tuin. Er zijn allerlei verschillende vormen van gemeenschappelijk wonen gerealiseerd, voor verschillende doelgroepen en soms ook voor meerdere generaties. Het gaat om het samenwonen van gelijkgestemden waarbij de groep beslist wie als nieuwe bewoners worden toegelaten. Ook is sprake van zelfbeheer en van zelfsturing wat betreft de ontwikkeling van de woongemeenschap.

Vaak zijn het de ouderen zelf of sociale ondernemers die zulke initiatieven ontwikkelen en realiseren. Dat vereist een lange adem. Er moeten veel hindernissen worden overwonnen, zoals het vinden van een geschikte locatie, het rond krijgen van de financiering en het doorlopen van trage en langdurige procedures. Een goede businesscase is van groot belang om zo'n project gefinancierd te krijgen. Kennis van de te verwachten meerwaarde en de verdeling van de kosten en baten bij vergelijkbare gemeenschappelijke woonvormen is daarbij behulpzaam. Evaluatiestudies kunnen dergelijke kennis bieden. Gemeenschappelijke woonvormen voor ouderen zijn echter weinig geëvalueerd.

### **Mogelijke voordelen**

Hoewel er weinig echte effectstudies zijn, zijn er wel veel publicaties die een impressie van ervaringen van bewoners en beschrijvingen van initiatieven geven, op basis van interviews, observaties en deskresearch. Een voorbeeld hiervan is een onderzoek van Kees Penninx en Yvonne Witter (2013) gebaseerd op diepte-interviews met oudere migranten die wonen in een woongemeenschap. Het

verkennde kwalitatieve onderzoek laat zien dat er aanwijzingen zijn dat wonen in een woongemeenschap voor de geïnterviewden meerwaarde heeft. Deze meerwaarde komt tot uiting in meer sociale contacten, minder eenzaamheid en meer informele zorg. Ook laten de interviews zien dat een woongemeenschap van ouderen die hun wortels hebben in hetzelfde herkomstland niet tot segregatie hoeft te leiden, maar juist bewoners kan stimuleren deel te nemen aan de samenleving.

Dezelfde experts, Kees Penninx en Yvonne Witter (2017), beredeneerd enkele jaren later dat gemeenschappelijk wonen een negental maatschappelijke voordelen kan opleveren, op basis van observaties, interviews en verschillende publicaties en bijeenkomsten. Gemeenschappelijk wonen zou zorgen voor: (1) meer gevoelens van geluk en veiligheid, (2) vermindering van de (toekomstige) zorgbehoefte, (3) meer informele zorg, (4) minder eenzaamheidsgevoelens, (5) waardecreatie voor de wijk, (6) kostbesparingen van het vastgoed door zelfbeheer, (7) betrokkenheid en variatie in de straat door eigen initiatief en gemeenschappelijk bezit (op zelfbouwkavels), (8) doorstroming op de woningmarkt en (9) efficiencywinst in de zorg vanwege de ruimtelijke concentratie van ouderen. Het zou mooi zijn als deze vooroordelen onderzocht en bevestigd zouden worden door een gedegen effectstudie. Pas dan zullen ze indruk maken op potentiële investeerders.

### **Effectevaluatie**

Een snelle scan naar Nederlandse evaluatiestudies van gemeenschappelijke woonvormen voor ouderen leverde slechts een studie op: de evaluatie van Maan e.a. (2019) van 'Samen & Anders'. Dit is een uniek woonconcept, ontwikkeld in Rotterdam-Zuid. De zorgorganisatie Laurens en woningcorporatie Laurens Wonen zochten voor het pand van een traditioneel verzorgingshuis een nieuwe bestemming. Ze lieten een marktonderzoek uitvoeren en daaruit bleek dat er vraag was naar kleine appartementen in een 'beschermde woonvorm'. Dit heeft geleid tot de ontwikkeling van het woonconcept Samen & Anders: een woongemeenschap met ouderen met thuiszorg en verpleeghuiszorg. In het complex wonen deze ouderen samen met jongeren die hen kunnen ondersteunen. Daarbij wordt gestreefd naar een evenwichtige samenstelling - een 'Magic Mix' - van huurders die elkaar kunnen ondersteunen. Uitgangspunt is dat iedereen iets kan betekenen voor de ander. In het huurcontract is opgenomen dat alle huurders – ook ouderen met een beperking - minimaal tien uur per maand aan wederkerigheidsactiviteiten moeten besteden: door zich in te zetten voor de andere bewoners, het onderhoud van het gebouw of door mee te denken over de ontwikkeling van het woonconcept. Per verdieping is er een gemeenschappelijke huiskamer, keuken en balkon. Daarnaast zijn er op de begane grond op het zogenaamde 'dorpsplein' verschillende voorzieningen en 'winkeltjes' gevestigd. Laurens Wonen selecteert de bewoners. Dat gebeurt streng; in het verleden werden acht van de 10 kandidaten afgewezen. Ook is er een complexbeheerder aanwezig, in dienst van Laurens Wonen. In de 265 woningen woont een mix van bewoners, van mensen die gescheiden zijn, mensen met een verstandelijke beperking, studenten en starters; ook is sprake van een grote diversiteit in leeftijden en in herkomstgroepen. Veel bewoners komen uit de nabije omgeving en vormen dan ook een afspiegeling van de multiculturele buurt.

Dit woonconcept trok veel aandacht. Maar de betrokkenen konden de ervaren maatschappelijk meerwaarde van de woonvorm niet hard maken en kwantificeren in bedragen. Daarom werd besloten de effecten te laten onderzoeken met een maatschappelijke kosten-baten analyse (mkba). De maatschappelijke en financiële effecten werden met behulp van de Effectcalculator in beeld gebracht. Daarvoor werden gesprekken gevoerd met huurders over hun leefsituatie op dat moment en hoe deze zou zijn verlopen zonder het wonen in Samen & Anders. Ook maakte de gemeente een inschatting van de Wmo-ondersteuning en uitkeringen aan de bewoners.

Het onderzoek concludeert dat de maatschappelijke en financiële meerwaarde van het wonen in Samen & Anders aanzienlijk is. In Rotterdam-Zuid kennen veel mensen armoede, eenzaamheid en een beperkt of geen sociaal netwerk. Uit het onderzoek bleek dat Samen & Anders de huurders op een positieve manier ondersteunt om een sociaal netwerk op te bouwen. Het leven in het complex bleek

bevorderlijk voor de sociale contacten van de kwetsbare en minder kwetsbare huurders, bewoners voelden zich gekend en gehoord en ze gaven hun kwaliteit van leven een flink hoger cijfer dan hun leven voordat ze in Samen & Anders kwamen wonen. Ook zou Samen & Anders ervoor zorgen dat ze minder beroep doen op professionele hulp en op diensten en voorzieningen, zoals de Wmo, uitkeringen en zorguitgaven. Het leven in Samen & Anders zou volgens de onderzoekers de maatschappij op jaarbasis € 1.926.946 besparen. Deze inschatting van baten is overigens gebaseerd op behoorlijk wat veronderstellingen en inschattingen.

### **Buitenlandse evaluaties**

Tijdens het ZorgSaamWonen-congres werd een buitenlandse evaluatie van gemeenschappelijk wonen genoemd. Omdat er zo weinig Nederlandse evaluaties zijn, wordt deze kort besproken. Het betreft de studie van Sarah Borgloh en Peter Westerheide (2010) naar de maatschappelijke effecten van vier zogenaamde SONG (Soziales Neu Gestalten) huisvestingsprojecten in vier verschillende gemeenten in Duitsland, ontwikkeld en beheerd door verschillende ngo's. Het betreft appartementencomplexen waarin ouderen en mensen met een beperking samenwonen met andere leeftijdscategorieën. In alle projecten stond het bevorderen van burenhulp en gezamenlijke activiteiten centraal, gestimuleerd en gecoördineerd door community builders (sociaal werkers). Ruimtelijk waren de projecten zodanig opgezet dat ze interactie en contacten bevorderen, onder meer door gemeenschappelijke ruimten.

De onderzoeker hanteerden een *Social Return on Investment* (SROI) analyse, en hebben data verzameld met onder meer een enquête onder ingezetenen. Deze resultaten werden vergeleken met die van een controlegroep van mensen in een conventionele woonomgeving. Het onderzoek wijst op aanzienlijke kostenbesparingen. De kosten voor de ondersteuning van ouderen waren lager dan in conventionele instellingen, deels door de betere gezondheidstoestand vanwege onderlinge steun. Bovendien leken de bewoners actiever te zijn en beoordeelden ze de woonomstandigheden positiever. De bewoners zelf en het systeem van sociale voorzieningen zouden het meest profiteren van deze kostenbesparingen. Dat zou volgens de onderzoekers een reden kunnen zijn om de non-profitorganisaties die de huisvestingsprojecten beheren te compenseren voor de extra uitgaven voor de bevordering en facilitering van de burenhulp. De gevonden effecten uit zo'n buitenlandse studie van meer dan tien jaar geleden kunnen uiteraard niet zomaar worden vertaald naar de Nederlandse context, alleen al vanwege verschillen in het zorg- en welzijnsbeleid van beide landen. Maar de studie geeft wel aandachtspunten die benut kunnen worden bij effectstudies in Nederland.

## **7. Revitalisering van wooncomplexen met ouderen**

Effectstudies naar woonvormen voor ouderen geven vaak een momentopname. Dat is een reden waarom veel veronderstellingen nodig zijn. Een langlopende, longitudinale studie zou een betere inschatting kunnen maken van de meerwaarde en de kosten en baten voor de verschillende betrokkenen. Naarmate bewoners ouder worden moet meer georganiseerd en geregeld worden met de verschillende instanties voor ondersteuning en zorg. Ook blijkt uit ervaring met gemeenschappelijk wonen voor andere doelgroepen dat indien veel verwacht wordt van het zelforganiserend vermogen van de bewoners, deze na verloop van tijd blijkt af te nemen (Fermin e.a. 2019; Tinnemans e.a., 2019). Dat kan komen door het ouder worden van de bewoners, maar ook omdat het enthousiasme bij de aanvang van zo'n initiatief na verloop van tijd afneemt. Dat gaat ten koste van de meerwaarde van zo'n wooninitiatief.

Daarom zijn methoden van sociale (re-)vitalisering in wooncomplexen van ouderen van belang. Een aanpak die gedegen is geëvalueerd en pas is opgenomen in de databank Effectieve Sociale Interventies van Movisie (Penninx, 2021) betreft de methode Studio Bruis – Samen buurten ontwikkeld door ActiveAge. Deze methode werd tussen 2016 en 2017 in tien wooncomplexen voor

ouderen verspreid over Nederland uitgevoerd en geëvalueerd onder leiding van Anja Machielse (2017). De evaluatie gebeurde door middel van etnografisch veldonderzoek – een interactieve en participerende vorm van evaluatie - in combinatie met een voor- en nameting middels een vragenlijst. Het bleek dat het bevorderen van gemeenschapsvorming een geleidelijk proces is dat niet in de korte tijdsperiode van een onderzoek kan worden gerealiseerd. Het onderzoek maakte duidelijk dat de Studio BRUIS-methode handvatten biedt om zo'n verandering op gang te brengen. Op basis van de inzichten en aanbevelingen van de evaluatie is de methode verbeterd en verder ontwikkeld.

Studio Bruis is een methode van community building voor bewoners van wooncomplexen voor ouderen in de sociale huursector. Enkele enthousiaste bewoners en een lokale sociale professional vormen samen een Bruisteam. Dit team organiseert onder begeleiding van de uitvoerders van de interventie verschillende activiteiten en gespreksgroepen in het wooncomplex. Zo kan het Bruisteam al doende leren hoe het de sociale netwerken en sociale participatie van bewoners kan bevorderen. Alle activiteiten zijn gericht op het ontwikkelen van een nieuwe wooncultuur en nieuwe manieren van activiteiten organiseren. Het uitgangspunt daarbij is de eigen kracht van bewoners: hun interesses, ambities, hobby's en talenten. Bewoners leren hoe zij kleine, zelf gekozen en zelf beheerde informele activiteitengroepjes, clubs en mini-projecten kunnen ontwikkelen (Penninx, 2021).

Uit de evaluatie kwam naar voren dat niet alleen de bewoners maar ook de corporaties belang hebben bij het bevorderen van een vitale woongemeenschap met de BRUIS-methode. Een vitale woongemeenschap zorgt voor toegenomen zelfbeheer en imagowinst van het complex. Ook de gemeente kan er baat bij hebben, vanwege de toename van het welzijn van de bewoners en de onderlinge steun van bewoners. Hoe de verdeling van baten (en kosten) uitvalt is niet onderzocht.

In de gemeente Rotterdam wordt de methode BRUIS met steun van de gemeente in een aantal wooncomplexen met ouderen ingezet om de sociale vitaliteit van de bewoners te bevorderen. In die stad werkt woningcorporatie MaasWonen (voorheen Laurens Wonen) samen met onder meer de ontwikkelaar van de BRUIS-methode aan een soort combinatie van de BRUIS-methode en het concept van Samen & Anders wonen. Dit laatst genoemde concept betreft het samen wonen in een wooncomplex van kwetsbare en minder kwetsbare mensen – waaronder ouderen – waarbij beide elkaar ondersteunen. De combinatie van twee beproefde methodieken wordt momenteel onderzocht door een consortium onder leiding van Platform31, gefinancierd in het kader van het programma 'Versterking aanpak eenzaamheid' van ZonMw. Het onderzoeksproject 'Samen & Anders bruisend verder' loopt tot en met 2022.

## 8. Conclusies en vervolg

Een rondgang langs verzamelde effectstudies naar woon(zorg)vormen voor ouderen laat vooral een grote diversiteit zien in zowel type en gedegenheid van de uitgevoerde evaluaties, als typen van woon(zorg)vormen die zijn onderzocht. Doordat effectevaluaties dun gezaaid zijn, en ze bovendien betrekking hebben op verschillende woonvormen, dragen ze slechts in beperkte mate bij aan kennisopbouw op dit terrein. De diversiteit biedt vooral een blik op de mogelijkheden die er zijn om effecten te evalueren van woonvormen en wat voor inzichten deze kunnen opleveren. Uit het overzicht wordt duidelijk dat effecten niet goed zijn vast te stellen met enkele interviews of een survey onder bewoners. In ieder geval is een controlegroep (of nulmeting) nodig om mee te kunnen vergelijken. Een combinatie van kwalitatieve en kwantitatieve onderzoeksmethoden blijkt een meer gedegen inzicht op te kunnen leveren in de meerwaarde van woonvormen en de kosten en baten voor de verschillende partijen. Daarnaast is het voor een inzicht in de meerwaarde en een overzicht van de kosten en baten van belang om niet alleen de bewoners te interviewen, maar ook andere betrokkenen, inclusief professionals en gemeenten.



De maatschappelijke kosten-baten analyses van Bakker e.a. (2015) naar een Thuishuis-project en van Maan e.a. (2019) naar Samen & Anders kunnen als voorbeeld dienen van gedegen effectevaluaties. Maatschappelijke kosten-baten analyses (inclusief *social-return on investment* analyses) geven het beste inzicht in de maatschappelijke effecten van woon(zorg)vormen. Het mooie ervan is dat ze ook duidelijk kunnen maken wat de kosten en baten per deelnemende partij zijn en in welke mate sprake is van een scheve verhouding op dit punt. Zo liet het onderzoek van Verbeek e.a. (2011) naar kleinschalige woonvormen voor mensen met dementie zien dat het rijk en de zorgverlener per saldo erop achteruit gingen, terwijl zij juist cruciaal waren om dergelijke complexen te realiseren. Een dergelijke woonvorm is alleen levensvatbaar als de balans in kosten en baten wordt hersteld. Overigens blijven er altijd veel onzekerheden en zijn vele veronderstellingen vereist bij dit soort studies om tot (kwantitatieve) inschattingen te komen van de kosten en baten. Indien een project enkele jaren na een nulmeting nogmaals wordt onderzocht en bij longitudinale studies zijn veel mindere veronderstellingen nodig en kunnen effecten en de ontwikkeling ervan door de tijd beter worden vastgesteld.

Uiteraard moeten evaluatiemethoden afgestemd worden op het doel van het onderzoek. Indien een onderzoek erop gericht is een methodiek uit te testen en te verbeteren op basis van de uitkomsten van de evaluatie, dan zijn er andere geschikte methoden. Een voorbeeld hiervan is de interactieve en participatieve methode van etnografisch veldonderzoek in combinatie met een vragenlijstonderzoek bij de evaluatie van de BRUIS-methode door Machielse e.a. (2017). Dat levert praktische, bruikbare inzichten op voor de door-ontwikkeling van de methodiek, aansluitende bij de behoeften van de specifieke doelgroep.

Dit artikel is gebaseerd op een snelle scan naar effectstudies en de resultaten van deze studies. Een meer uitgebreid onderzoek zou waarschijnlijk meer relevante studies opleveren. Zo zijn er vast ook effectevaluaties die moeilijk vindbaar zijn of niet openbaar zijn. Via experts op dit terrein en betrokkenen bij woonvormen voor ouderen zouden die wel verzameld kunnen worden. Een meer diepgaande vergelijkende analyse van meerdere evaluaties van vergelijkbare woon(zorg)vormen voor ouderen zal meer inzichten opleveren over zowel de effecten en kosten en baten ervan voor verschillende betrokkenen als de werkzame elementen en geleerde lessen eruit. Zulke inzichten kunnen benut worden voor zowel het vinden van financiers voor zulke woonvormen als voor de verbetering van die woonvormen. Voor een degelijke meer diepgaande vergelijking van effectevaluaties is een inperking nodig. Zo zou gekozen kunnen worden voor een vergelijkend onderzoek naar effectevaluatie van gemeenschappelijk wonen voor ouderen, omdat het vaak moeilijk is om financiers te overtuigen van de maatschappelijke meerwaarde van juist dit soort projecten. Een andere mogelijke inperking is een inventarisatie en vergelijking van evaluaties van woonzorgvormen voor ouderen met een smalle beurs, omdat voor hen de keuzemogelijkheden voor woonvormen het meest beperkt zijn. Daarnaast zijn vooral meer evaluatiestudies van wooninitiatieven zelf nodig. Een obstakel hiervoor vormt wellicht dat zoveel verschillende partijen betrokken zijn bij nieuwe woonvormen voor ouderen, en dat deze woonvormen betrekking hebben op meerdere beleidsterreinen (wonen, welzijn en zorg). Maar gezien de resultaten van besproken evaluaties lijken dergelijke evaluatiestudies zonder meer zinvol: om financiers te overtuigen, om de kosten en baten eerlijk te verdelen en om de woonconcepten verder te ontwikkelen en te verbeteren.

*Alfons Fermin is zelfstandig onderzoeker sociaal domein. Hij is eigenaar van Fermin Onderzoek & Advies en lid van Het Onderzoekerscollectief, een samenwerkingsverband van zelfstandige onderzoekers in het sociaal domein.*

## Literatuur

- Bakker, W., Berkhout, P. & Damen, M. (2015). *Effectanalyse Thuishuis. Inzicht in maatschappelijke meerwaarde*. Amsterdam: RIGO Research en Advies.
- Borgloh, S. & Westerheide, P. (2010). *Social return on investment of mutual support-based housing projects: Potential for socio-economic cost savings and higher living quality*. ZEW Discussion Papers, No. 10-029. Mannheim: Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW).
- Damen, M. & Nooij, M. de (2019). *Woonzorg Rozenburg en Zuidland. Verzorgd en ruim wonen in de eigen kern – MKBA*. Amsterdam: Rigo Research en Advies.
- Deuten, J. (2016). *Effectanalyse Thuishuis Project Woerden. Een tussenstand*. Jochum Deuten Advies & Onderzoek
- Deuten, J. (2019). *Evaluatie Thuishuis Woerden – de tussenstand*. Jochum Deuten Advies & Onderzoek.
- Fermin, A., Geelhoed, S. & Gründemann, R. (2019). 'The creation of a socially diverse neighbourhood in the Netherlands', p.147-163 in: Baines, S., Bassi, A., Csoba, J. & Sipos, F. (eds.) *Implementing innovative social investment; strategic lessons from Europe*. Bristol: The Policy Press.
- Hagen, G.J. & Neijmeijer, R. (2020). *Woonprofielen van senioren*. Den Haag: Platform31
- Kam, G. de en Leidelmeijer, K. (2019). *Leren van 20 jaar ervaring met woonservicegebieden. Hoe langer? Hoe beter!* Den Haag: Platform31.
- Kam, G. de, Damoiseaux, D., Dorland, L., Pijpers, R., Biene, M. van, Jansen, E., & Slaets, J. (2012). *Kwetsbaar en zelfstandig. Een onderzoek naar de effecten van woonservicegebieden voor ouderen*. Nijmegen: Radboud University Nijmegen.
- Tinnemans, K., Fermin, A. & Davelaar, M. (2019). *Gemengd wonen met statushouders. Een kans voor ondersteuning van statushouders bij integratie en participatie*. Utrecht: KIS.
- Lysias Advies (2019). *Impact-evaluatie KNHM Participaties. De impact van KNHM Participaties en van de ondersteunende bewonersbedrijven*. KNHM Foundation, VSB Fonds.
- Maan, Q., Derksen, A., Janse, B., Ruiter, G. de (2019). *Effectmeting Samen & Anders; Een evaluatie en analyse van het woonconcept Samen & Anders van woningcorporatie Laurens Wonen*. Rotterdam: Laurens Wonen.
- Machielse, A., Bos, P., Vaart, W. van der & Thoolen, E. (2017). *Experiment Vitale woongemeenschappen. Onderzoeksrapport*. Den Haag: Platform31
- Penninx, K. & Witter, Y. (2013). *Verhalen van veerkracht. Oudere migranten aan het woord over gemeenschappelijk wonen, gezelligheid en gezondheid*. Amsterdam: Stichting het R.C. Maagdenhuis.
- Penninx, K. & Witter, Y. (2017). *Woondromen 55+. Inspiratie- en doeboek gemeenschappelijk wonen voor 55-plussers*. Amersfoort: ActiveAge.
- Penninx, K. (2021). *Studio BRUIS – samen buurten. Bewoners 55+ wooncomplexen aan zet voor een vitale woongemeenschap. Interventiebeschrijving*. Utrecht: Movisie

Verbeek, H., Van Rossum, E., Zwakhalen, S., Kempen, G., Hamers, J. (2011). *Effecten van kleinschalig wonen voor ouderen met dementie. Evaluatie van de invloed op bewoners, mantelzorgers en verzorgenden*. Maastricht: Provinciale Raad voor de Volksgezondheid Limburg/Universiteit van Maastricht.