



HET NIEUWE OUDE HOFJE

Een onderzoek naar de behoefte aan hofjeswoningen en de manier waarop deze het best ingepast kunnen worden in de huidige maatschappij.

Bachelorscriptie

Ruimtelijke Ordening en Planologie
TROP-V15AFO-14
Marijn Greuters
27-05-2019, Velp

walvoort.
ont.wikkelaars

**HOGESCHOOL
UTRECHT**

Abstract

Vastgoed ontwikkelaar André Walvoort en architect René Scholten zien mogelijkheden in het ontwikkelen van hofjes. Dit komt onder andere doordat ouderen langer zelfstandig willen en moeten wonen. Hofjes dragen bij aan gevoelens van veiligheid, beschutting en sociaal contact onder oudere bewoners. Tijdens dit onderzoek zal er voor deze behoefte aan hofjes en bijbehorende woningen een onderbouwing gevormd worden.

Het Nieuwe Oude Hofje

Bachelorscriptie Ruimtelijke Ordening en Planologie
Hogeschool Utrecht
Faculteit Natuur en Techniek

Naam: Marijn Greuters
Adres: Bloemstraat 72, Arnhem
E-mailadres: Marijn.Greuters@student.hu.nl
Telefoonnummer: 06-23005299
Studentnummer: 1648908

Afstudeerbegeleider: Remco Reijke
E-mailadres: Remco.Reijke@hu.nl

Tweede beoordelaar: Ellen van Keeken

Bron foto: Van Brienenhofje, Amsterdam (eigen foto, 11 april 2019)

Voorwoord

Voor u ligt mijn afstudeeronderzoek 'Het Nieuwe Oude Hofje' als afsluiting van mijn studie Ruimtelijke Ordening en Planologie aan de Hogeschool Utrecht. Voor dit afstudeeronderzoek is er onderzoek gedaan naar de manier waarop hofjes het beste gerealiseerd kunnen worden. Dit onderzoek is uitgevoerd voor het bedrijf Walvoort Ontwikkelaars. Vanaf februari 2019 tot en met mei 2019 ben ik bezig geweest met het onderzoek en het schrijven van deze scriptie.

Door een oproep geplaatst op LinkedIn ben ik in contact gekomen met Walvoort Ontwikkelaars. Na een telefonisch gesprek met officemanager Paulien Schuurman ben ik uitgenodigd voor een sollicitatiegesprek. Tijdens het gevoerde gesprek met André Walvoort, Simon Kok en Robin Raanhuis werd duidelijk dat zij al enige tijd op zoek waren naar een stagiair. De afstudeeropdracht was dan ook al duidelijk bij Walvoort Ontwikkelaars. André Walvoort ziet het realiseren van hofjes als kans voor Walvoort Ontwikkelaars. Zelf kon André Walvoort de tijd niet vinden om het plan voor het realiseren van hofje te onderzoeken en uit te werken. Vandaar dat hem dit een goede opdracht leek voor mijn afstudeertraject.

In dit voorwoord zou ik mijn begeleiders André Walvoort, Robin Raanhuis, Simon Kok en Paulien Schuurman vanuit Walvoort Ontwikkelaars willen bedanken voor de begeleiding, het meedenken en ondersteuning gedurende deze stageperiode. Ook ben ik hen erg dankbaar voor de fijne afstudeerplek die zij mij hebben geboden. Natuurlijk wil ik ook mijn begeleiders vanuit de Hogeschool Utrecht, Remco Reijke en Ellen van Keeken, bedanken voor de begeleiding gedurende dit traject. Hiernaast wil ik graag mijn vriendin, familie en vrienden bedanken voor hun steun en afleiding die zij boden.

Ik wens u veel leesplezier toe.

Marijn Greuters

Velp, 27 mei 2019

Samenvatting

Ouderen vinden het steeds lastiger een geschikte woning te vinden om lang zelfstandig in te blijven wonen. Er is een tekort aan woningen op deze markt en dit tekort wordt ieder jaar groter. Walvoort Ontwikkelaars ziet een mogelijkheid in te spelen op deze groeiende vraag. Zij verwachten dat hofjes voor een deel van deze vraag een antwoord kunnen zijn. Of hier daadwerkelijk vraag naar is en op welke manier deze vraag het best beantwoord kan worden is voor hen nog niet duidelijk. Dit heeft geleid tot de volgende onderzoeksvraag: *“Op welke manier kunnen hofjes met bijbehorende woningen bijdragen aan de vraag naar passende woningen van de groeiende groep ouderen?”*

Om tijdens de volledige stageperiode duidelijk te hebben wat er wordt bedoeld met de begrippen ‘hofje’ en ‘hofjeswoning’ is hier eerst onderzoek naar gedaan. Een hofje kan worden omschreven als een woonvorm waarbij men in woningen rondom en gericht op, een vaak semi-afgesloten binnentuin woont. Omdat er tijdens de bouw van hofjes nog geen normen waren waar een hofjeswoning aan moest voldoen, is er te veel verschil in de woningen om er een stempel op te drukken. Wel zijn de woningen van oudsher vaak klein. Deze verschillen bieden ruimte tijdens de ontwikkelfase voor Walvoort Ontwikkelaars om zelf in te vullen.

Om te kunnen bepalen of er behoefte aan hofjes is het belangrijk de kwaliteiten er van in beeld te brengen. Hofjes bieden meer sociale contacten dan andere woonvormen. Dit zorgt er voor dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. Hofjes zorgen voor een groter gevoel van veiligheid, wat komt door de grotere sociale controle en vaak af te sluiten binnentuin. De vaak relatief kleine woningen zorgen er ook voor dat ouderen langer thuis kunnen blijven wonen. De groene binnentuin nodigt ouderen uit te blijven bewegen. Dit stimuleert de gezondheid van ouderen en zorgt er dus voor dat zij langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Op basis van deze genoemde punten kan er geconcludeerd worden dat een hofje een prettige woonomgeving is voor ouderen en deze zonder een groot risico op de markt gebracht kunnen worden.

Hofjes komen van oudsher voor aan de rand van steden. Ondertussen zijn deze locaties vaak volledig opgenomen in de steden. Dit zorgt er voor dat oudere hofjesbewoners hun belangrijke voorzieningen in de buurt hebben. Ouderen vinden dit erg belangrijk en daarom zal de locatie van de te ontwikkelen hofjes erg afhankelijk moeten zijn van de voorzieningen in de omgeving.

De organisatie van een hofje is complex. Bij bestaande hofjes is dit op vele verschillende manieren geregeld. Bij de meeste hofjes is er een bewonersraad aanwezig, welke een positieve invloed heeft op het functioneren. Bij het realiseren van hofjes is het verstandig dit direct op te richten. Ook kan de kennis van het Landelijk Hofjesberaad gebruikt worden. Zij kunnen als externe partij knopen doorhakken. Duidelijk is geworden dat bewoners dit prettig vinden, omdat er hierdoor minder onenigheid tussen bewoners ontstaat.

Voor Walvoort Ontwikkelaars is het belangrijk dat het ontwikkelen van hofjes financieel haalbaar is. Door hoge bouw- en grondkosten kan dit lastig worden. De overheid wil de realisatie van ouderenwoningen stimuleren, daarom zijn er verschillende financiële regelingen in leven geroepen. Door gebruik te maken van deze regelingen en mogelijk te onderhandelen over de grondprijs kan de financiële haalbaarheid gegarandeerd worden.

Om te zorgen dat het hofje op verschillende plaatsen inpasbaar is er een plattegrond van een woning ontwikkeld die gestempeld kan worden. Esthetisch is er gekozen voor een neutrale uitstraling die op verschillende locaties goed zou passen.

Summary

Elderly people find it increasingly difficult to find a suitable home to live independently for a long time. There is a shortage of homes on this market and this shortage is increasing every year. Walvoort Ontwikkelaars sees an opportunity to respond to this growing demand. They expect 'hofjes' to be an answer to a part of this demand. Whether this is actually a demand and how this demand can best be answered is not yet clear. This led to the following research question: "In which way can courtyards and associated homes contribute to the demand for suitable homes from the growing group of elderly people?"

In order to have a clear understanding of what is meant by the terms 'hofje' and 'hofjeswoning' during the entire internship period, this was first researched. A 'hofje' can be described as a form of living where people live in homes around and focused on, an often semi-enclosed inner garden. Because during the construction of 'hofjes' there were no standards that a 'hofjeswoning' had to meet, there is too much difference in the homes to give them a concrete definition. However, the houses are traditionally often small. These differences offer free room during the development phase for Walvoort Ontwikkelaars to fill.

In order to determine whether there is a need for 'hofjes', it is important to clear their qualities. 'Hofjes' offer more social contacts than other forms of housing. This ensures that elderly people can live at home for a longer time of period. 'Hofjes' provide a greater sense of security, which is due to the greater social control and often enclosed inner garden. The often relatively small homes also ensure that the elderly can stay at home longer. The green inner garden invites elderly to keep moving. This stimulates the health of the elderly and therefore ensures that they can continue to live independently for longer. On the basis of these points, it can be concluded that a 'hofje' is a pleasant living environment for elderly and that it can be marketed without a high risk.

'Hofjes' have traditionally been found on the outskirts of cities. In the meantime, these locations are often fully included in the cities. This ensures that older 'hofjes' have their important facilities close. Elderly find this very important and therefore the location of the 'hofjes' to be developed will have to be based on the facilities in the area.

The organization of a 'hofje' is complex. With existing 'hofjes' this is arranged in many different ways. At most 'hofjes' there is a residents council present, which has a positive influence on functioning. When creating 'hofjes', it is wise to insist on creating one immediately. The knowledge of the Landelijk Hofjesberaad can also be used. They can make decisions as an external party. It has become clear that residents like this, because there is less disagreement between residents.

For Walvoort Ontwikkelaars it is important that the development of 'hofjes' is financially feasible. This can become difficult due to high construction and land costs. The Dutch government wants to stimulate the realization of housing for elderly, so various financial schemes have been created. By making use of these schemes and possibly negotiating the land price, the financial feasibility can be guaranteed.

To ensure that the 'hofjes' fit in at various places, a plan of a house has been developed that can be stamped. Aesthetically, a neutral appearance was chosen that would fit well in different locations.

Inhoudsopgave

Voorwoord	3
Samenvatting	4
Summary	5
1. Inleiding	8
1.1 Aanleiding en motivatie.....	8
1.1 Probleemstelling.....	8
1.2 Onderzoeksvragen.....	8
1.3 Onderzoeksmethoden.....	9
1.4 Leeswijzer.....	9
2. Hofjes in Nederland	10
2.1 Wat zijn hofjes en hofjeswoningen?.....	10
2.1.1 Het Handboek Hedendaagse Hofjes.....	10
2.1.2 Redenatie Stichting Landelijk Hofjesberaad.....	12
2.1.3 Conclusie.....	12
2.2 De geschiedenis van de Nederlandse hofjes.....	13
2.2.1 Liefdadigheidshofjes.....	13
2.2.2 Arbeidershofjes.....	13
2.2.3 Sociale woningbouwhofjes.....	13
3. De kwaliteiten van hofjes	14
3.1 De kwaliteiten van hofjes volgens literatuur.....	14
3.2 De kwaliteiten van een hofje volgens bewoners en beheerders.....	16
3.3 De waarde van een hofje voor een stad of dorp.....	18
4. Voorwaarden voor de te ontwikkelen hofjes	22
4.1 Locatie.....	22
4.1.1 Locaties van bestaande hofjes.....	22
4.1.2 Locatiekeuzen Stichting Knarrenhof.....	24
4.1.3 Locatievoorwaarden volgens experts en betrokkenen.....	26
4.1.4 Conclusie locatievoorwaarden.....	27
4.2 Algemene woonvoorwaarden ouderen.....	27
4.3 De organisatie van een hofje.....	28
4.4 Conclusie.....	29
5. Punten van aandacht	30

6.	Realisatie nieuwe hofjes	35
6.1	<i>Financiële haalbaarheid van hofjes</i>	35
6.1.1	Stimuleringsregelingen.....	35
6.1.2	'Een goede onderhandelpositie'.....	36
6.1	<i>Meervoudig inpasbaar.....</i>	36
7.	Conclusie en aanbevelingen	38
7.1	<i>Conclusie.....</i>	38
7.2	<i>Aanbevelingen</i>	41
7.2.1	Aanbevelingen voor vervolgonderzoek.....	41
7.2.2	Aanbevelingen voor Walvoort Ontwikkelaars.....	41
	Bibliografie.....	43
	Bijlage	50

1. Inleiding

Ouderen worden steeds mondiger en weten steeds beter wat ze willen. Hierdoor kunnen ouderen steeds beter aangeven wat voor woning ze wensen en welke vorm van zorg ze het liefst ontvangen (Movisie, 2013). Dit wordt aangevuld met de toenemende individualisering en een grotere wens van ouderen om zelfstandigheid te behouden en te blijven participeren in de samenleving (Boumans & Deeg, 2014). Daarnaast hebben ouderen steeds vaker een groter vermogen, stijgt de gemiddelde levensverwachting en blijven ouderen langer mobiel (Knoef, Alessie, & Kalwij, 2012). Deze veranderingen in kenmerken en wensen van ouderen hebben invloed op de woningmarkt (Dam, Daalhuizen, Groot, Middelkoop, & Peeters, 2013). Dit is duidelijk te zien aan verschillen tussen woonvormen waar ouderen vroeger voor kozen en woonvormen die nu populair zijn. In de jaren '80 woonde ongeveer de helft van de mensen ouder dan 80 jaar in een verzorgingstehuis, terwijl dit in 2007 minder was dan 20% (Ministerie van VROM, 2007).

1.1 Aanleiding en motivatie

Ouderen vinden het lastig een geschikte woning te vinden om lang zelfstandig in te kunnen blijven wonen (ANBO, 2016). Daarom heeft André Walvoort bedacht in te spelen op deze problematiek. Dit wordt gedaan door een goed uitgewerkt plan voor hofjeswoningen te ontwikkelen. Hij ziet hofjeswoningen namelijk als één van de oplossingen voor dit probleem. Tijdens deze afstudeerperiode wordt er onderzocht of er behoefte is aan dit type ouderenwoningen en wat er nodig is om een zo succesvol mogelijk plan voor hofjeswoningen te realiseren. Tijdens deze afstudeerperiode wordt er een voorbeeldhofje uitgewerkt.

1.1 Probleemstelling

Walvoort Ontwikkelaars denkt bij te kunnen dragen aan de problematiek die ouderen ervaren bij het zoeken naar woningen. Zij vragen zich af of een hofje als woonvorm één van de goede oplossingen hiervoor is. Ook is nog niet duidelijk op welke manier een hofje gerealiseerd moet worden en wat er allemaal nodig is om het na realisatie goed te laten functioneren.

1.2 Onderzoeksvragen

Op basis van de aanleiding en probleemstelling is de volgende hoofdvraag met bijbehorende deelvragen tot stand gekomen:

Hoofdvraag: "Op welke manier kunnen hofjes met bijbehorende woningen bijdragen aan de vraag naar passende woningen van de groeiende groep ouderen?"

Deelvragen:

1. *"Wat zijn hofjes en hofjeswoningen?"*
2. *"Wat is de kwaliteit van een hofje en bijbehorende woningen?"*
3. *"Waar komen hofjes voornamelijk voor en waarom op deze locaties? Biedt dit aanknopingspunten tijdens het zoeken naar eventuele locaties om hofjes op te realiseren?"*
4. *"Aan welke punten moet worden voldaan na realisatie om een hofje succesvol te laten functioneren?"*

5. *“Op welke manier kunnen de hofjeswoningen financieel haalbaar worden om te ontwikkelen voor Walvoort Ontwikkelaars?”*
6. *“Hoe zou een hofje bouwkundig vormgegeven kunnen worden om op meerdere plaatsen ruimtelijk inpasbaar te zijn?”*

1.3 Onderzoeksmethoden

Tijdens het uitvoeren van dit afstudeeronderzoek is er gebruik gemaakt verschillende onderzoeksmethoden. Er is gebruikt gemaakt van deskresearch, literatuuronderzoek en interviews. Daarnaast is er ontwerpend onderzocht en onderzoekend ontworpen.

Deskresearch & literatuuronderzoek

Met literatuuronderzoek kan op een snelle en effectieve wijze veel informatie verzameld worden. Er worden bestaande bronnen geraadpleegd die te vinden zijn op het internet, in archieven, databanken en bibliotheken. Er moet tijdens het deskresearch en het literatuuronderzoek goed gekeken worden wat daadwerkelijk relevante informatie is en wat gebruikt kan worden, dit omdat er veel over geschreven is. Tijdens het beantwoorden van de deelvragen 1, 2, 3, 4 en 5 is er gebruik gemaakt van deskresearch en literatuuronderzoek.

Interviews

Om de kennis van verschillende experts te gebruiken in dit onderzoek, is er gebruik gemaakt van interviews. Tijdens dit onderzoek is er gebruikt gemaakt van de expertise van bewoners van het Luthers Hofje in Arnhem, twee afgezanten van het Landelijk Hofjesberaad en makelaars van Franke & van der Aa Makelaars en Willemsen Makelaars. Tijdens het beantwoorden van de deelvragen 1, 2, 3 en 4 is er gebruik gemaakt van interviews.

Ontwerpend onderzoeken en onderzoekend ontwerpen

Tijdens het beantwoorden van deelvraag 6 is er gebruik gemaakt van ontwerpend onderzoeken en onderzoekend ontwerpen. Hierbij gebruikt men telkens een nieuw vertrekpunt wat is opgedaan door samen kennis te delen en te beoordelen. Hierdoor ontstaan nieuwe inzichten en deze inzichten worden volgens als nieuw vertrekpunt genomen.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het onderzoek naar de bestaande hofjes beschreven, tevens worden hier de begrippen ‘hofje’ en ‘hofjeswoning’ uitgewerkt. Hoofdstuk 3 is het hoofdstuk wat ingaat op de kwaliteiten die een hofje te bieden heeft en gaat in op de behoefte die er is aan gepaste ouderenwoningen. In hoofdstuk 4 wordt het onderzoek, naar de manier waarop een hofje goed kan functioneren en locatievoorwaarden voor nieuwe hofjes, beschreven. Hoofdstuk 5 geeft aan de hand van de eerdere onderzoeken een lijst weer van de punten die aandacht nodig hebben wanneer er hofjes voor ouderen ontwikkeld gaan worden. In hoofdstuk 6 worden enkele manieren beschreven waarop Walvoort Ontwikkelaars het realiseren van hofjes financieel haalbaar kan maken en er wordt inzicht gegeven in het ontwikkelproces wat tot op heden is doorlopen. De conclusies van het onderzoek worden gepresenteerd in hoofdstuk 6. Hier wordt antwoord gegeven op de hoofd- en deelvragen. Daarnaast zullen de aanbevelingen hier aan bod komen.

2. Hofjes in Nederland

Er wordt eerst ingegaan op de definities van hofjes en hofjeswoningen en later in dit hoofdstuk wordt de behoefte aan hofjeswoningen onder ouderen beschreven.

2.1 Wat zijn hofjes en hofjeswoningen?

Hofjes kunnen worden omschreven als een woonvorm waarbij men in woningen rondom een vaak semi-afgesloten binnentuin woont. Deze binnentuin is overdag vaak toegankelijk voor bezoekers, maar wordt 's avonds meestal afgesloten, ook zijn de hofjes vaak autovrij. Hofjes hebben een rijke geschiedenis als woonvorm voor ouderen, maar zijn als resultaat van de eerdergenoemde transitie ook tegenwoordig weer populair onder ouderen die graag zelfstandig willen blijven wonen (Haan, 2008; Duin, 2014). De afgeschermd binnentuin die de omwonenden met elkaar delen zorgt voor een gevoel van veiligheid, bescherming en meer sociale contacten (Assche, et al., 2013).

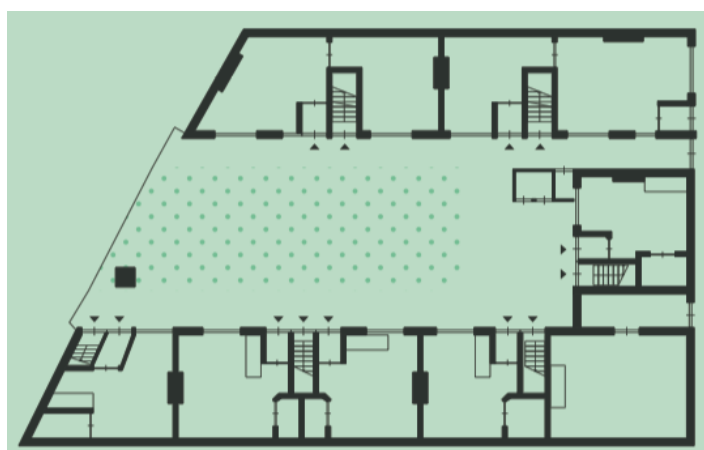
2.1.1 Het Handboek Hedendaagse Hofjes

Zoals de naam van het boek doet vermoeden geeft het Handboek voor Hedendaagse Hofjes een totaaloverzicht van hofjes in Nederland. Daan van den Briel, erevoorzitter van het Landelijk Hofjesberaad, verwees meermaals naar het boek omdat het een "kunstwerk van deze tijd, over een woonvorm van vroeger" is. Peter Assche heeft een jaar lang onderzoek gedaan naar hofjes. Hierbij heeft hij verschillende personen benaderd voor hun expertise. Samen hebben zij het Handboek voor Hedendaagse Hofjes geschreven.

Een hofjeswoning is een specifiek type eengezinswoning met een specifiek (historische) karakteristiek dat gekenmerkt wordt door de situering aan of langs een binnentuin en waarbij het complex via een afsluitbare toegang met de openbare weg is verbonden. Een hofjeswoning is in de historie met een gemeenschappelijk doel gerealiseerd (VHM Makelaars, z.d.). Peter van Assche onderzocht 27 hofjes met bijbehorende hofjeswoningen voor zijn publicatie "Handboek voor Hedendaagse Hofjes". Het Handboek Hedendaagse Hofjes zal voor de definiërende fase als leidraad gebruikt worden. De hofjes die Peter van Assche et al. onderzocht hebben bieden een overzicht van diverse hofjes. De volgende 27 hofjes zijn onderzocht:

- | | | |
|--------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| 1. Suykerhoff hofje | 11. Luthers Hofje | 20. Codde en van Beresteyn |
| 2. Van Brienenhofje | 12. Karthuizerhofje | 21. Bakenesserkamer |
| 3. Claes Claeshofje | 13. Brants-Rushofje | 22. De 3 Hoven (Gezinshof) |
| 4. Zon's hof | 14. Remonstrants Hofje | 23. Het Heilige Geest Hofje |
| 5. Raepenhofje + Bossche Hofje | 15. Hofje van Oorschot | 24. Wijnand Esserhof |
| 6. Zevenkeurvorstenhofje | 16. Frans Loenen Hofje | 25. Sint Pietershof |
| 7. Venetiæhofje | 17. Johan Enschedé Hof | 26. Begijnhof |
| 8. De Lutherhof | 18. Hofje In den Groenen Tuin | 27. Sint Andrieshof |
| 9. Occo Hofje | 19. Hofje van Noblet | |
| 10. Rijpenhofje | | |

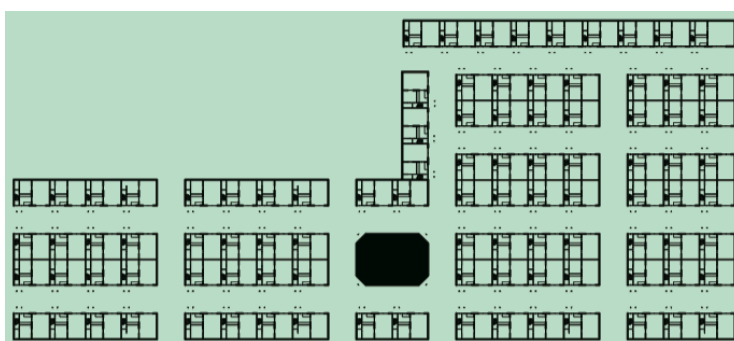
In het handboek wordt er een helder overzicht gegeven van bovenstaande hofjes. Van alle hofjes is een duidelijke plattegrond bijgevoegd. Uit deze plattegronden blijken hofjes vaak dingen gemeen te hebben, maar daarnaast wordt duidelijk dat elk hofje wat vroeger gebouwd is identiek is. Op basis van zijn onderzoek kan er geconcludeerd worden dat hofjes vele verschillende kenmerken kunnen hebben. Zo bestaat het Frans Loenen Hofje uit een tiental woningen en is het Lutherhof, qua aantal woningen, ruim zes en een half keer zo groot. Bij een aantal van de hofjes blijkt ook dat woningen zijn samengevoegd om, qua oppervlak, meer aan de hedendaagse normen te voldoen. Het percentage bebouwing ten opzichte van het totaal perceeloppervlak verschilt ook enorm; zo is er van het totale perceeloppervlak bij het Zevenkeurvorstenhofje 73% bebouwd en bij het Hofje van Noblet maar 6%.



Figuur 1 - Plattegrond Raepenhofje + Bossche Hofje (Assche, et al., 2013)

woningen op hebben laten bouwen. In dit geval is dat in samenspraak gegaan (Assche, et al., 2013).

Van Assche heeft één zeer afwijkend hofje meegenomen in het onderzoek namelijk het Wijnand Esserhof. Zoals op figuur 2 te zien is, is er geen binnenplaats of binnentuin. Ook zijn de tussenliggende straten niet afgeschermd voor autoverkeer, wat in de andere hofjes wel vaak het geval is. Wat het Wijnand Esserhof enigszins op een hofje doet lijken is dat alle voordeuren naar binnen gericht zijn.



Figuur 2 - Plattegrond Wijnand Esserhof (Assche, et al., 2013)

Tijdens een gesprek met architect Hugo de Clercq, die meerdere hofjes ontwierp (FARO, z.d.), vertelde de Clercq dat een hofjeswoning zo benoemd mag worden wanneer de woning met de voordeur op de gemeenschappelijke binnentuin gericht is. Dit komt overeen met de definiëring in verschillende literatuurbronnen (Duin, 2014; Haan H. d., 2008). Naast de hofjes zelf kunnen ook de woningen in het hofje erg verschillend zijn, blijkt uit het onderzoek van Peter van Assche. Er is dus niet een type hofjeswoning te definiëren. Zoals in de tabel in bijlage 2.1 af te lezen is verschillen de afmetingen van woningen bijvoorbeeld erg. Het kleinste gemiddelde woonoppervlak is dat van het Zon's Hof. Dat is namelijk 21 m². Woningen vergelijkbaar qua afmeting zijn ondertussen vaak samengevoegd om meer aan de normen van deze tijd te voldoen. Het grootste gemiddelde woonoppervlak is dat van het

Gezinshof van de Drie Hoven en at is namelijk gemiddeld 172 m² (Assche, et al., 2013). Zoals de naam al duidelijk maakt, is dit een hof met woningen voor gezinnen, waar de meeste oude hofjes voor een eenpersoonshuishoudens zijn. Dit blijkt onder andere uit de toelatingseisen die vele hofjes hebben. Een voorbeeld hiervan is het hofje Codde en Van Beresteyn (z.d.). Dit zijn enkele van de verschillen die zichtbaar worden wanneer men hofjes analyseert. Maar het geeft duidelijk aan dat een hofjeswoning niet zomaar te definiëren is. Er blijft bij het ontwikkelen van hofjeswoningen dus erg veel ruimte voor de invulling van de woningen (Assche, et al., 2013).

2.1.2 Redenatie Stichting Landelijk Hofjesberaad

Op 11 april 2019 is er gesproken met twee afgezanten van de Stichting Landelijk Hofjesberaad. De personen waarmee gesproken is zijn Daan van den Briel, erevoorzitter en oprichter van het Landelijk Hofjesberaad en Henk Looijesteijn, historicus, gespecialiseerd in de Gouden Eeuwen en hofjes. Toen er werd gevraagd wat van den Briel en Looijesteijn als definitie van een hofje zien werd het direct duidelijk dat dit een gevoelig punt was. Zo vertelde van den Briel dat er met het bestuur van het Landelijk Hofjesberaad een vergadering geweid is aan het samenstellen van de definitie van een hofje. Na anderhalf uur vergaderen is het punt 'definiëren hofje' afgehamerd. Dit omdat het voor hen niet mogelijk was een definitie vast te stellen. Een van de redenen hiervoor was dat "men het in de middeleeuwen niet zo nauw nam met definities, hierdoor zijn er zo veel verschillende typen hofjes" zei van den Briel. Toen er voorgelegd werd dat een hofje een woonvorm is waarbij men in woningen rondom een vaak semi-afgesloten binnentuin woont, was de reactie van van den Briel: "dat is een benadering vanuit de werkelijkheid, maar hier vallen verschillende bestaande hofjes ook weer buiten". Maar ook zij konden zich uiteindelijk vinden in deze inkadering. Van den Briel maakte duidelijk dat de term 'hofje' erg populair is. Dit vanwege de kwaliteiten die hofjes van oudsher bezitten. Hierdoor worden, volgens van den Briel, verschillende nieuwbouwprojecten hofjes genoemd, ondanks dat deze projecten niet de kenmerken van een hofje bezitten. Van den Briel vindt dit zonde van de gedachte die mensen bij hofjes hebben.

2.1.3 Conclusie

Zoals eerder bleek uit het onderzoek, kunnen hofjes worden omschreven als een woonvorm waarbij men in woningen rondom en gericht op, een vaak semi-afgesloten binnentuin woont (Assche, et al., 2013; Duin, 2014; Haan, 2008). Omdat dit zo frequent voorkomt, in het onderzoek van Peter van Assche (2013) 26 van de 27 keer bij de onderzochte hofjes, zal dit in deze scriptie dan ook bedoeld worden wanneer er over hofjes wordt gesproken. Ook Daan van den Briel en Henk Looijesteijn van het Landelijk Hofjesberaad konden zich goed vinden in deze definitie voor dit onderzoek.

Na het verrichtte onderzoek kan er geconcludeerd worden dat er niet één model hofjeswoning bestaat. Van oudsher waren de woningen aan een hofje klein. Ondertussen zijn deze woningen vaak samengevoegd en daarmee vergroot, tijdens de gesprekken met de bewoners van het Luthers Hofje bleek dat hier in de jaren '80 van de vorige eeuw ook voor is gekozen bij hun hofje. Hierdoor blijft de afmeting vrij in te vullen tijdens het verdere stadium van dit onderzoek naar de ideale uitwerking van het ontwerp voor Walvoort Ontwikkelaars.

Het Landelijk Hofjesberaad heeft veel invloed op de manier waarop hofjes bekend staan. Door aan de karakteristieke punten van een klassiek hofje te voldoen en goed contact met het Landelijk Hofjesberaad te creëren en onderhouden, bestaat er een goede kans dat de connecties van het LHB bij kunnen dragen aan de zoektocht naar geschikte locaties voor te ontwikkelen hofjes.

2.2 De geschiedenis van de Nederlandse hofjes

Hofjes bestaan al sinds het midden van de 14^e eeuw (HofVanWouw, 2018). Er zijn drie typen hofjes die vaak naar voren komen tijdens het onderzoek naar het ontstaan van hofjes in Nederland: liefdadigheidshofjes, sociale woningbouwhofjes en exploitatiehofjes (Assche, et al., 2013).

2.2.1 Liefdadigheidshofjes

Veel verschillende hofjes zijn gesticht door rijke kooplieden. Dit gebeurde vanaf de 14^e eeuw (Koopmans, 2015). Het stichten van deze hofjes werd vaak als liefdadigheidsactie uitgevoerd en dit gebeurde dan na het overlijden van de desbetreffende persoon. Maar naast dat dit een liefdadigheidsactie was, was het vaak ook vanuit eigenbelang. De naam van de stichter werd vaak gebruikt als naam van het hofje. Hierdoor zou de stichter als goed persoon bekend staan en zou hij ook een betere plek in het hiernamaals krijgen. De selectie voor de mensen die in deze hofjes mochten wonen was erg streng. De stichter bepaalde namelijk zelf wie er in zijn hofje mochten komen wonen. Vaak werd er voor weduwe/ ongehuwde, bejaarde vrouwen gekozen. De motivering hiervoor was dat deze groep gemakkelijk zelfstandig een huishouden kon voeren. Naast dat deze groep hier gratis mocht wonen, kregen ze ook nog de zogenoemde 'preuves'. Deze preuves bestonden vaak uit kleding en voedsel. In ruil voor deze gunsten moesten de bewoners van de hofjes zich houden aan de verschillende regels die de stichter van het hofje opgesteld had. Dit waren voornamelijk leefregels en regels omtrent het gebed (Jordaanweb, z.d.; Assche, et al., 2013; Bouwkunstgeschiedenis, z.d.).

Typerend voor de liefdadigheidshofjes waren de kleine huisjes. Vaak bestond een woning uit een enkele kamer en een zolder. Ze waren vaak alleen te bereiken via een smalle poort aan de straat. De reden van deze smalle poortjes was het gebrek aan ruimte binnen de stadsmuren. De stichters kochten vaak grond rond hun eigen tuin of huis waar na hun dood de hofjes op gebouwd kon worden (Bouwkunstgeschiedenis, z.d.).

2.2.2 Arbeidershofjes

Zoals de naam arbeidershofjes doet vermoeden werden deze hofjes gesticht voor arbeiders die in de steden kwamen wonen. De huizen in deze hofjes moesten woning bieden aan hele gezinnen. Vaak werden de arbeidershofjes in de achtertuin van rijkere mensen in de stad gebouwd. De eigenaar van het woonhuis aan de straat ontving huur van de families die woonden in de hofjes in zijn voormalige achtertuin. De kwaliteit van de arbeidershofjes was in tegenstelling tot die van de liefdadigheidshofjes vaak erg armoedig. De arbeidershofjes werden vooral in de tweede helft van de 19^e eeuw ontwikkeld. Dit had te maken met de industrialisatie die in Nederland begonnen was (Assche, et al., 2013; Bouwkunstgeschiedenis, z.d.; KijkOpZutphen, 2018; Koopmans, 2015).

2.2.3 Sociale woningbouwhofjes

De derde vorm is de vorm van sociale woningbouw. Dit is een vorm tussen de liefdadigheids- en arbeidershofjes in. Deze vorm van realisatie van hofjes is pas in de 19^e eeuw tot stand gekomen. Veel woningen waar arbeiders in moesten leven waren rond deze tijd van extreem lage kwaliteit (NationaalArchief, z.d.). In 1900 leefden één miljoen mensen in erg slechte omstandigheden (Woud, 2010). De hofjes die toen gerealiseerd zijn, zijn een aanzet geweest voor de sociale woningbouw. Meestal waren deze hofjeswoningen bedoeld voor arbeiders. De kwaliteit van de woning moest beter zijn dan die van de woningen waar mensen met weinig geld veelal in woonden (Assche, et al., 2013).

3. De kwaliteiten van hofjes

Het idee om hofjes te ontwikkelen komt niet uit de lucht vallen. De vraag naar geschikte ouderenwoningen is groot. Dit blijkt uit de oproep die directeur Liane den Haan, van de Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen (ANBO), doet in de aflevering van EenVandaag op 4 mei 2019. Den Haan stelt dat er een nu al een gebrek van 80.000 geschikte ouderenwoningen is in Nederland. Dit aantal blijft de komende jaren alleen maar groeien. Dit blijkt uit een recente studie van het Sociaal Planbureau. (Ponsen, 2019; EenVandaag, 2019)

Duidelijk is dus dat er geschikte ouderenwoningen ontwikkeld moeten worden in Nederland. Om dit probleem om te zetten tot kans, heeft André Walvoort het plan hofjes te ontwikkelen. Deze hofjes moeten volgens Walvoort een deel van de groeiende vraag beantwoorden. “Als wij met dit idee een paar procent van dit gat in de woningmarkt kunnen vullen, dan hebben wij een goed product” zo stelde André Walvoort.

Dit hoofdstuk zal bijdragen aan de argumentatie waarom hofjes een goede invulling kunnen zijn voor een deel van deze groeiende vraag naar geschikte ouderenwoningen. Uit literatuuronderzoek en gesprekken met bewoners en beheerders zal inzicht gegeven worden in de kwaliteiten en waarden van hofjes. Op basis van deze kwaliteiten en waarden kan er in beeld worden gebracht waarom er behoefte is aan deze vorm van wonen.

3.1 De kwaliteiten van hofjes volgens literatuur

Kwaliteiten met betrekking tot wonen en woonervaring kunnen van verschillende kanten beoordeeld worden. Om deze reden bestaat deze paragraaf uit de volgende vier onderdelen:

- Sociale omgevingskenmerken: sociale contacten
- Sociale omgevingskenmerken: gevoel van veiligheid
- Fysieke omgevingskenmerken: de woning
- Fysieke omgevingskenmerken: het hofje en zijn omgeving

Sociale omgevingskenmerken: sociale contacten

Sociale contacten zijn erg belangrijk wanneer mensen ouder worden. Deze contacten dragen er onder andere aan bij dat mensen langer in hun woning kunnen blijven, wanneer zij dit zonder deze contacten niet meer zouden kunnen zoals ouderen die licht zorgbehoevend zijn. In een hofje klopt men namelijk makkelijker bij elkaar aan voor hulp. Ouderen zijn over het algemeen angstiger en laten daarom minder snel anderen binnen. In een hofje leert men elkaar sneller en beter kennen waardoor die drempel minder groot is (Stichting SilverWonen, z.d.).

Dat men elkaar sneller en beter leert kennen is voor ouderen erg belangrijk. Één op de vier 55-plussers in Nederland voelt zich eenzaam. Omgerekend is dit één miljoen ouderen. Tweehonderdduizend van deze ouderen geeft aan extreem eenzaam te zijn. Dit betekent dat zij eens per maand een sociaal contact hebben (Nationaal Ouderenfonds, z.d.). Wonen in een hofje heeft hier een positieve uitwerking op. Uit onderzoek gedaan door Thomése blijkt dat mensen die in een flatgebouw of portiekwoning wonen, minder contact hebben met hun burens dan mensen die in een eengezinswoning wonen (Assche, et al., 2013). Vroeger was het zo dat men bij bijvoorbeeld een kerk of sociale klasse hoorde. Dit bepaalde al snel met welke mensen je in contact kwam en op welke manier dat gebeurde. De individualisering zorgt ervoor dat men niet zo simpel met gelijkgestemden in contact komt. In een

hofje heeft men het gevoel weer ergens bij te horen, wat er ook voor zorgt dat men meer contact heeft (Assche, et al., 2013). Naast dat het makkelijker is voor ouderen om elkaar te leren kennen heeft de vormgeving van hofjes een positieve invloed op het vergroten van de sociale controle. De vaak kleine woningen vormen samen een geheel. Hierdoor staat een gemeenschap en hebben bewoners sneller het gevoel dat ze 'ergens bij horen' (Floet, 2011). Een hofje heeft dus veel invloed op het contact wat bewoners hebben en makkelijker behouden.

Sociale omgevingskenmerken: gevoel van veiligheid

Het gevoel van veiligheid is erg belangrijk voor ouderen die op zichzelf willen blijven wonen (Donder, Witte, Buffel, Dury, & Verté, 2012). Wanneer mensen ouder worden voelen zij zich vaak minder veilig in hun omgeving (Stam, 2015). Het hebben van sociale contacten zorgt ervoor dat dit onveilige gevoel wordt verminderd (Altes, Lagendijk, & Overbeeke, 1994). Het sociale contact en opbouwen van relaties binnen hofjes heeft dus invloed op het gevoel van veiligheid van de oudere bewoners. Ook de fysieke vormgeving van een hofje draagt bij aan het gevoel van veiligheid. Ouderen voelen zich minder veilig wanneer er meerdere onbekenden in de buurt zijn, of wanneer zij een groep luidruchtige jongeren moeten passeren (Stam, 2015). Deze groep luidruchtige jongeren kan bijvoorbeeld in de vorm zijn van hangjongeren. Wanneer een hofje een poort heeft die af te sluiten is worden deze hangjongeren geweerd, wat op zijn beurt weer bijdraagt aan een veiliger gevoel (Berg, 2005). De sociale controle die gestimuleerd wordt door focus van de woningen op de binnentuin, de u-vorm waarin hofjes vaak zijn gebouwd, draagt bij aan een sterker gevoel van veiligheid in een hofje (Assche, et al., 2013).

Fysieke omgevingskenmerken: de woning

Wonen in een eigen woning is erg belangrijk voor mensen die zelfstandig willen blijven. Het bezitten van een eigen woning heeft namelijk een grote positieve invloed op het gevoel van zelfstandigheid (Burton, Mitchell, & Stride, 2011). In een hofje heeft iedere bewoner zijn eigen woning. Ouderen hebben over het algemeen ook liever een relatief kleinere woning. Dit in verband met het vele onderhoud wat een relatief grotere woning nodig heeft (Burton, Mitchell, & Stride, 2011). Wat ook bijdraagt aan de waarde van hofjes is dat de woningen allemaal aan een tuin liggen. Het is een gemeenschappelijke tuin en daardoor kan deze tuin in samenspraak onderhouden worden. Men heeft wel de baten van een tuin, maar niet de lasten. Het onderhouden van een tuin is voor de één een hobby, voor de ander een noodzakelijk kwaad. In overleg of tegen vergoeding kunnen de bewoners, die tuinieren als hobby zien, de tuin onderhouden.

Fysieke omgevingskenmerken: het hofje en zijn omgeving

De tuin biedt nog meer waarde voor de bewoners. Namelijk het vergroten van de privacy. Ouderen hechten veel waarde aan hun privacy (Barnes, 2002). Doordat de woningen allen gefocust zijn op de gemeenschappelijke tuin verliezen de bewoners mogelijk hun privacy. De beplanting in de tuin kan deze privacy waarborgen door afstand te creëren tussen woningen en zichtlijnen te doorbreken (Floet, 2011). Een groene omgeving, bij hofjes de binnentuin, helpt bij het verminderen van stress en kan de concentratie bevorderen (Berg A. v., 2005). De binnentuin draagt ook bij aan de gezondheid van bewoners. Groen in de omgeving nodigt namelijk uit om te blijven bewegen (Berg, 2005).

Naast de tuin waar tijdens het ontwikkelen van het hofje invloed op uit te oefenen is, heeft de bestaande fysieke omgeving ook invloed op de waarde van een hofje. Uit onderzoek blijkt dat voor ouderen een huisarts, supermarkt en pinautomaat het belangrijkste zijn om op korte afstand van de hun woning te hebben (Partoer, z.d.). Hofjes komen voornamelijk voor in of rondom de binnenstad.

De meeste voorzieningen zijn daardoor zo goed als altijd op korte afstand. Wat blijkt is dat hofjes buiten de binnenstad dan ook een stuk minder populair zijn onder ouderen (Assche, et al., 2013).

De omgeving heeft invloed op het contact wat ouderen hebben. Ouderen die wonen in een omgeving met een hogere dichtheid hebben meer kans op sociale interactie en betrokkenheid in de gemeenschap dan ouderen die wonen in een gebied met een lagere dichtheid (Burton, Mitchell, & Stride, 2011). Ouderen vinden het belangrijk dat de stoepen in de omgeving goed onderhouden zijn, er genoeg bankjes in de omgeving zijn om op uit te rusten en er genoeg groen is wat uitnodigt tot het maken van een wandeling. Wanneer er meer voertuigen in een stad zijn voelen ouderen zich minder veilig (Burton, Mitchell, & Stride, 2011). Bewoners van hofjes ervaren dit als een minder groot nadeel van wonen in een stad. Hofjes zijn namelijk gericht op de binnentuin waardoor de woningen dienen als een bufferzone (Burton, Mitchell, & Stride, 2011).

3.2 De kwaliteiten van een hofje volgens bewoners en beheerders

Om de onderzochte literatuur te ondersteunen zijn er gesprekken gevoerd met bewoners van het Luther hofje in Arnhem en het Landelijk Hofjesberaad. Tijdens deze gesprekken is het de bedoeling geweest van eerste hand te horen hoe hofjes ervaren worden en wat de kwaliteiten hiervan zijn. De uitgeschreven gesprekken met bewoners van het Luthers Hofje in Arnhem zijn te vinden in bijlage 3.

Uit de gesprekken met de bewoners van het Luthers Hofje valt te concluderen dat ouderen graag ergens bij horen. Ine gaf dit als voornaamste reden aan toen er gevraagd werd naar de reden voor haar keuze in een hofje te gaan wonen. Door bij deze kleine gemeenschap te horen, die in dit geval qua personen en persoonlijkheden erg verschillend is, heeft zij een plek kunnen vinden waar ze oud kan en wil worden. Recent heeft zij ervaren dat haar man erg begon te dementeren. Doordat zij in het hofje woonde en deel uitmaakte van deze gemeenschap heeft haar man hier nog lange tijd kunnen wonen. Ine heeft de zorg die haar man nodig had niet alleen hoeven dragen. Waar mogelijk hebben andere bewoners van het hofje Ine bijgestaan. Denk hierbij aan een oogje in het zeil houden wanneer zij zelf niet thuis was of een boodschap doen voor haar. De situatie die hier geschetst wordt is een goed voorbeeld van het 'meer naar elkaar omkijken' zoals Peter van Assche dit omschrijft in zijn publicatie 'Handboek voor Hedendaagse Hofjes' (2013).

Hiernaast bleek uit de gesprekken dat bewoners de hofjes als stil en veilig ervaren. Dit is een bijzondere combinatie, want het is namelijk vaak zo dat wanneer mensen hun omgeving als stil ervaren dit ertoe leidt dat men zich juist minder veilig voelt. Alle bewoners van het Luthers Hofje noemden dat hun hofje, een ten alle tijden openbaar hofje, uitnodigend is voor hangjongeren. De poort die aanwezig is kan niet meer gesloten worden vanwege het geluidsoverlast wat dit creëert bij de woning waar de poort aan hangt. Allen hadden er geen moeite mee wanneer er onbekenden overdag door het hofje lopen, maar in de avond is dit wel een probleem. In dit geval was het vaak zo dat buitenstaanders in het hofje kwamen blowen, wat ertoe heeft geleid dat de bewoners van het hofje de gemeente hebben gevraagd de bankjes te verwijderen. Eén van de geïnterviewde noemde het een zwaktestudie wat ze hebben moeten doen. Dit benaming laat duidelijk zien dat de bewoners van het Luthers Hofje veel waarde hechtten aan de gemeenschappelijke buitenruimte die zij goed benutten. Wat verschillende bewoners van het Luthers Hofje in Arnhem genoemd hebben, is dat wanneer men respectvol met elkaar om gaat, iedereen prettig kan wonen.

Daan van den Briel is kartrekker geweest bij het oprichtten van het Landelijk Hofjesberaad. In verschillende steden waren er kleine organisaties die zich inzetten voor het behoud en optimaal organiseren van hofjes. Om kennis te kunnen delen en een nationaal breed gedragen woord te voeren

naar de overheid zijn deze organisaties samengegaan onder de naam 'Het Landelijk Hofjesberaad' (Landelijk Hofjesberaad, 2018). Het Landelijk Hofjesberaad heeft als doelen:

"Het behouden en versterken van de (woon)functie van hofjes en voorts al hetgeen met een en ander rechtstreeks of zijdelings verband houdt of daartoe bevorderlijk kan zijn, alles in de ruimste zin van het woord.

De stichting tracht haar doel onder meer te verwezenlijken door:

- 1. het bieden van mogelijkheden van overleg aan instellingen die hofjes beheren;*
- 2. het bieden van faciliteiten en steun aan hofjes en instellingen die hofjes beheren;*
- 3. het desgewenst op nationaal niveau vertegenwoordigen van hofjes;*
- 4. het bevorderen van het verzamelen en het verspreiden van kennis over hofjes en over het beheer van zodanige instellingen" (Landelijk Hofjesberaad, 2018).*

Het Landelijk Hofjesberaad ziet dus veel waarde in hofjes en wil er voor zorgen dat deze waarden behouden blijven. Volgens Daan van den Briel en Henk Looijestijn zijn de belangrijkste waarden die een hofje bezit de kleinschaligheid, de veiligheid, de geborgenheid, de sociale controle en de beeldschone tuinen die typerend zijn voor veel hofjes. De kleinschaligheid zorgt er voor dat men elkaar met regelmaat tegenkomt. Hierdoor zijn bewoners over het algemeen minder eenzaam dan gelijken die niet in een hofje wonen. Dit zijn bijvoorbeeld de gesprekken die bewoners met elkaar hebben zonder elkaar uit te hoeven nodigen. De drempel om met iemand een gesprek te starten is laag en hieruit kunnen weer betere contacten ontstaan. Maar ook wanneer men op gespannen voet met elkaar staat, zorgt het onvermijdelijke contact vaak voor het gladstrijken van de kreukels in de relaties die de bewoners met elkaar hebben. Daan van den Briel noemt dit ook wel de "ongemakken van de poort". Het is niet mogelijk medebewoners altijd te mijden volgens Daan van den Briel. Naast het contact wat men in een hofje met elkaar heeft ervaren de bewoners dat het er veiliger is dan in een reguliere straat. Dit komt doordat de woningen op de binnentuin gericht zijn. Deze binnentuinen zijn vaak rustig. Er rijden bijvoorbeeld geen auto's of fietsers en dat zorgt voor een veilig gevoel.

De sociale controle die ontstaat doordat de woningen gericht zijn op de binnentuin ervaren bewoners als erg prettig volgens Looijestijn en van den Briel. Daan van den Briel noemde als voorbeeld: "In hofjes waar uitsluitend alleenstaanden wonen horen wij vaak dat men even op het raam klopt en roepend vraagt of alles goed gaat, wanneer de gordijnen langer dicht blijven dan normaal." De laatste grote waarde die van den Briel en Looijestijn noemen is de vaak mooie binnentuin. Voor zo goed als alle bewoners van hofjes is dit een genot, zonder dat de lasten van het onderhoud van een tuin door de mensen zelf gedragen moet worden.

Om deze waardes te ervaren zijn het Suykerhoff Hofje, het Van Brienenhofje en het Raepenhofje, op aanraden van Daan van den Briel en Henk Looijestijn, bezocht. De foto's op de volgende pagina zijn eigen foto's.

Figuur 3 - Suykerhoff Hofje



Figuur 4 - Van Brienenhofje



Figuur 5 - Raepenhofje



Figuur 6 - Van Brienenhofje



Ondanks dat alle drie de hofjes in het drukke centrum van Amsterdam te vinden zijn, was er direct de rust te ervaren. Zoals op de twee linker foto's te zien is, nodigt de toegang tot het hofje niet uit om ongevraagd binnen te lopen. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat een niet uitnodigende toegang, in een drukke omgeving als Amsterdam, bijdraagt aan de kwaliteit van het hofje. Wat ook direct duidelijk wordt uit de foto's is dat de hofjes mooie tuinen hebben. Deze tuinen zijn openbaar, maar doordat deze goed afgeschermd liggen van dragen deze bij aan het gevoel van veiligheid en de sociale controle.

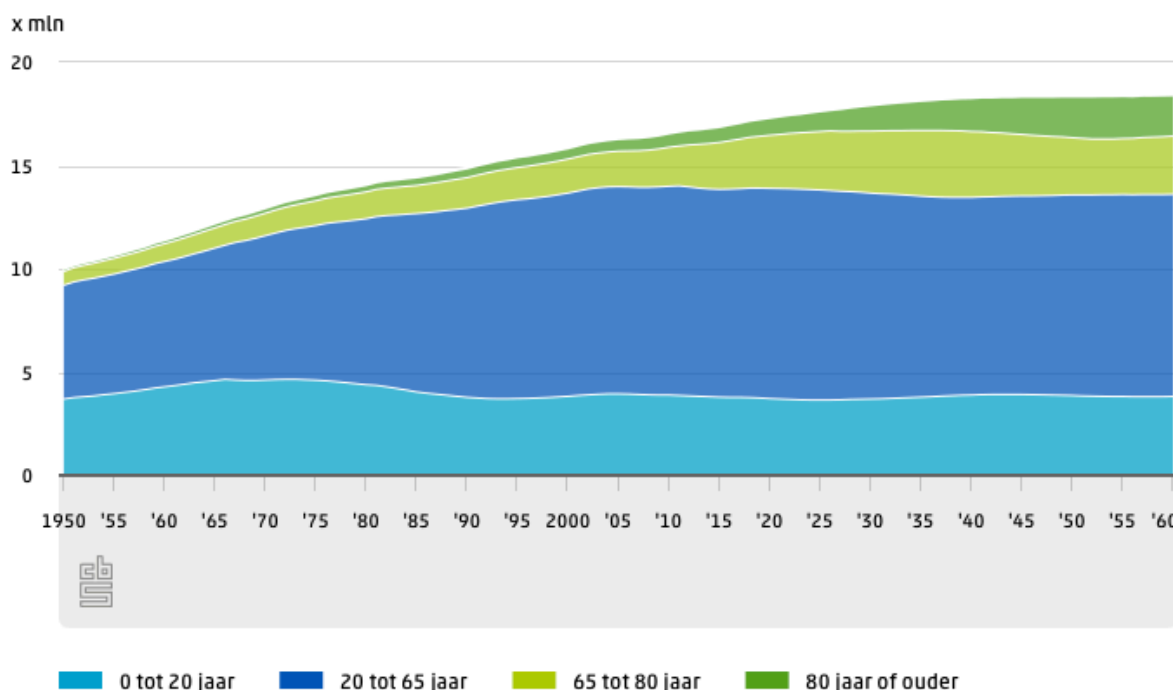
3.3 De waarde van een hofje voor een stad of dorp

Een hofje biedt ook waarde voor een stad of dorp. Hofjes kunnen een belangrijke rol spelen voor steden en dorpen wanneer de veranderingen in de zorg, waar de overheid al enige tijd op aanstuurt, verder doorgevoerd worden.

De veranderingen in de zorg en de gevolgen voor de woningmarkt voor ouderen

In Nederland begint de 'grijze druk' steeds groter te worden. Dit betekent dat er procentueel steeds meer ouderen zijn ten opzichte van de beroepsbevolking (Staalduinen, 2014). In 2014 was het aandeel 65-plussers 16% in Nederland. Dit aandeel zal in 2040 waarschijnlijk groeien tot 25% (Staalduinen, Age-friendly environments: Gezond oud worden in eigen wijk, 2014). Figuur 7 laat de verwachte

Bevolking naar leeftijd (vanaf 2018 prognose)



Figuur 7 - Bevolking naar leeftijd (CBS, 2017) – Voor exacte getallen kan de hyperlink gebruikt worden naar de originele publicatie.

bevolkingsgroei zien zoals het CBS dit heeft berekend. Dit betekent onder andere dat de beroepsbevolking met een steeds kleiner wordend aandeel de ouderenzorg moet blijven financieren. Hiernaast is er ook sprake van een stijgende levensverwachting. Een gevolg hiervan is dat het aantal mensen met behoefte aan zorg stijgt. Dit ondanks de besparingen die de overheid doorvoert. Verwacht wordt deze combinatie op zijn beurt zal zorgen voor een flinke stijging van kosten in de zorg (Planbureau voor de Leefomgeving, 2013). Het stijgen van de levensverwachting komt mede door het stijgen van de vitaliteit van ouderen. Deze vitaliteit heeft hiernaast ook zijn uitwerkingen op het woongedrag van ouderen. Wat blijkt is dat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen en willen blijven participeren in de samenleving (Boumans & Deeg, 2014; Planbureau voor de Leefomgeving, 2013). Uit onderzoek gedaan door Bureau Berenschot blijkt dat het door de bezuinigingen van de overheid niet meer mogelijk is voor een groot deel van de verpleeg- en verzorgingshuizen hun deuren geopend te houden (Bles, 2013). Ondanks dat ouderen langer zelfstandig willen blijven wonen en dit ook gestimuleerd wordt door de overheid, groeit het aantal ouderen wat zorg nodig heeft (Staalduinen, Age-friendly environments: Gezond oud worden in eigen wijk, 2014). Voor een groot deel van deze ouderen wordt er dus naar andere oplossingen gezocht. Één van de oplossingen is dat ouderen thuis verzorgd worden. Hierdoor is de vraag naar aangepaste ouderenwoningen aan het groeien (Blijie, Faessen, & Marchal, 2014). Aangezien ouderen langer thuis willen blijven wonen, is de verwachting dat men hier ook de nodige aanpassingen aan de woning voor zou laten doen. Maar anders blijkt, ouderen stellen dit vaak uit en willen dit pas laten doen wanneer zij zelf problemen met hun gezondheid ervaren (Zorg+Welzijn, 2016). Door hofjes, die ontworpen zijn voor ouderen, te

realiseren zouden verschillende steden en dorpen in kunnen spelen op de groeiende vraag naar aangepaste ouderenwoningen.

Blijven wonen in een bekende en vertrouwde omgeving.

Een hofje kan ruimte bieden voor ouderen die graag in hun stad of dorp willen blijven wonen wat voor hen een bekende en vertrouwde omgeving is. In verschillende dorpen moeten ouderen gedwongen verhuizen omdat de zorg hen niet thuis kan helpen. In Hengevelde is een initiatief gestart om ouderen die niet (meer) de zelfregie over hun leven hebben de mogelijkheid te bieden in Hengevelde te blijven wonen. Eerder moesten zij verhuizen naar een vreemde omgeving om daar verzorgd te worden (BWIH, z.d.). Er bestaat dus een grote kans dat een hofje in een regio als die van Hengevelde zou slagen.

Zoals eerdergenoemd heeft een bewoner van een hofje meer kans op goed contact met omwonenden. Deze omwonenden kunnen het iemand makkelijker maken langer thuis te blijven wonen. Door informatiepunt Langer Thuis (2019) is er onderzoek gedaan naar de voordelen van langer thuis wonen. De voornaamste voordelen van langer thuis wonen zijn als volgt op te sommen:

- Geluksgevoel en zelfstandigheid nemen toe.
- U hoeft geen afscheid te nemen van uw vertrouwde omgeving, burens en vrienden.
- Sociale contacten zijn beter te onderhouden.
- U heeft zelf de regie over het eigen huis en de eventuele aanpassingen daarin.
- Het vermogen in uw eigen woning kan later vererfd worden en hoeft niet 'opgegeten' te worden.
- Veelal lage woonlasten, bij veel ouderen met een eigen woning zijn de woonlasten vaak laag vanwege een (zo goed als) afgeloste hypotheek, of lage huur (Langer Thuis, 2019).

Een gemeente kan zijn ouderen niet kan negeren dus zullen er genoeg woningen voor ouderen ontwikkeld moeten worden. Uit het onderbouwde onderzoek naar de waarde van een hofje zelf blijkt een hofje een goede oplossing te zijn voor ouderen. Het eerder genomen voorbeeld Hengevelde wordt ook hier weer aangehaald. In Hengevelde woonden op 1 januari 2017 3.310 mensen (Oozo, 2017). De ouderen willen in het dorp blijven wonen en daar hebben zij zich door middel van het initiatief BWIH ook hard voor gemaakt. Hier zou een groot appartementencomplex niet werken aangezien dit hoogstwaarschijnlijk niet gevuld zou worden. Een kleiner hofje zou een goede uitkomst kunnen bieden. Voor het dorp zou dit dus een goede uitkomst kunnen zijn huisvesting voor hun zorgbehoevende ouderen te garanderen.

De mogelijkheid tot dubbel gebruik grondoppervlak.

In steden is de grondprijs momenteel erg hoog (Hentenaar, 2018). Hierdoor zijn er steeds meer ideeën voor het dubbel gebruik van grond. Een voorbeeld hiervan is het dubbel grondgebruik van de parkeerplaats van IKEA in Utrecht. Op het dak van de parkeerplaats van IKEA is namelijk een voetbalclub te vinden (IKEA, 2013). Deze ontdekking heeft geleid tot meer onderzoek naar dit dubbele grondgebruik. Naast een voetbalveld op een dak zijn er bijvoorbeeld ook initiatieven voor dakdorpen. Een hofje zou gerealiseerd kunnen worden op het dak van bijvoorbeeld een supermarkt of winkelcentrum. Doordat in een hofje de woningen gericht zijn op de binnentuin wordt er een gevoel gecreëerd alsof men toch op de begane grond woont. Walden is een ontwerp- en ontwikkelbureau voor kleine, zelfvoorzienende en experimentele architectuur (Walden, z.d.). Zoals zij zelf beschrijven gebruiken zij voor soortgelijke ideeën lichte constructies (Roosmalen, 2019). Figuur 8, op de volgende pagina, geeft een impressie van hoe een dakdorp er uit zou kunnen zien. De vormgeving lijkt niet op

dat van een hofje. In dit geval zou dat ook niet mogelijk zijn geweest aangezien het dak van het bestaande gebouw zich hier niet voor leent. Een supermarkt of winkelcentrum met een plat dak biedt genoeg oppervlak voor een hofje. Naast verkennend onderzoek voor de manier waarop een dakdorp vormgegeven kan worden heeft Walden onderzocht wat de waarde kan zijn van dakdorpen. Wat blijkt is dat dakdorpen een positieve invloed kunnen hebben op de opwarming van steden, het bergen van regenwater en de onder druk staande ecologie in steden (Roosmalen, 2019). Doordat de grond tweemaal gebruikt wordt kan de woningprijs lager zijn dan wanneer een woning op de grond staat en de grondprijs dus niet gedeeld kan worden. Wel zullen er grote aanpassingen gedaan moeten worden aan de architectuur. De bestaande bouw zal niet berekend zijn op het gewicht van de klassieke hofjes van gebakken bakstenen.

Nog een voordeel van een hofje op het dak van een supermarkt of winkelcentrum is dat het dicht bij de meeste gewenste voorzieningen, wat ouderen belangrijk vinden (Partoer, z.d.). Een hofje op het dak van (bestaande) bebouwing heeft dus verschillende positieve waarden voor een stad of dorp. De plannen vinden zich nog in experimenterende en ontwerpende fasen. De kennis die wordt opgedaan kan erg interessant zijn op lange termijn en het is slim om de ontwikkelingen op dit gebied te blijven volgen.



Figuur 8 - Impressie dakdorpen (Roosmalen, 2019)

4. Voorwaarden voor de te ontwikkelen hofjes

Hofjes zouden voor iedere doelgroep ontwikkeld kunnen worden. De kwaliteiten die een hofje bezit zijn namelijk interessant voor ouderen die een rustige woonvorm zoeken in een stadse omgeving. Maar ditzelfde gegeven is ook interessant voor jonge gezinnen waar de gemeenschappelijke binnentuin als een veilige speelplek fungeert voor kinderen. Ondanks dit wil Walvoort Ontwikkelaars zich richten op de doelgroep ouderen. De vraag naar gepaste ouderenwoningen is groot en blijft in de loop van de jaren alleen maar groeien. Deze groeiende vraag geeft vastgoedontwikkelaar André Walvoort genoeg zekerheid om zich dan ook op dit type woning te focussen. Belangrijk is namelijk dat de projecten financieel haalbaar moeten zijn. “Hoe groter de vraag, hoe meer kans op een financieel haalbaar project”, zo stelde André Walvoort.

Hoofdstuk 4 geeft een aanzet voor de ontwikkeling van nieuwe hofjes. Er wordt met een kritische blik gekeken naar de voorwaarden die ouderen stellen aan hun woning en locatie van hun woning. Op basis van bestaande hofjes, de Stichting Knarrenhof die hofjes ontwikkeld en de algemene locatiewensen van ouderen worden er voorwaarden onderzocht die ouderen stellen aan de locatie voor te ontwikkelen hofjes. Ook wordt in dit hoofdstuk het onderzoek, naar de manier waarop een hofje georganiseerd moet zijn, beschreven. Om de meest effectieve manier van organiseren in kaart te brengen zijn er gesprekken met bewoners en beheerder van hofjes gevoerd. Maar omdat de Stichting Knarrenhof tegen dezelfde kwesties aan zal lopen als Walvoort Ontwikkelaars zal doen, zal er ook gekeken worden naar de manier waarop zij dit organiseren.

4.1 Locatie

De locatie van een dergelijk project speelt een grote voor de kans van slagen. Dit is dan ook de reden dat dit onderdeel van het onderzoek erg uitgebreid beargumenteerd wordt.

4.1.1 Locaties van bestaande hofjes

Het onderzoek naar de locaties van hofjes wordt in dit hoofdstuk op verschillende schaalniveaus uitgewerkt. Het eerste schaalniveau is het landelijk schaalniveau en het tweede schaalniveau is stedelijk schaalniveau. Hierna zal er gekeken worden naar de locaties die Stichting Knarrenhof kiest voor hun initiatieven. Sinds het oprichten van de stichting Knarrenhof is de vraag naar deze hoven blijvend aan het groeien. Tot op heden heeft de stichting Knarrenhof één hof gerealiseerd en zijn er vele verschillende concrete initiatieven (Knarrenhof, z.d.). De vragen die in deze paragraaf beantwoord zullen worden zijn: *“Waar komen hofjes voornamelijk voor en waarom op deze locaties? Biedt deze locaties aanknopingspunten tijdens het zoeken naar nieuwe locaties om hofjes te ontwikkelen?”*

4.1.1.1 Landelijk schaalniveau

In de 14^e tot en met 17^e eeuw zijn hofjes voornamelijk gesticht door rijke particulieren. Dit waren bijvoorbeeld kooplieden. Deze rijken woonden voornamelijk in het westen van Nederland (Prins, 2013; Gelderblom, et al., sd). Van de klassieke hofjes, zoals HofVanWouw (2018) deze definieert, bevinden zich van de 144 hofjes er 24 buiten Noord- en Zuid-Holland (HofVanWouw, 2018). Dit aantal geeft een indicatie en kan ten twijfel getrokken worden. Het aantal van 144 hofjes in Nederland komt bijvoorbeeld niet overeen met het aantal hofjes wat Robert Lopes Cardozo heeft opgenomen in zijn boek ‘Hofjes in Nederland’ (1977). Maar ook dit overzicht is geen compleet overzicht van alle hofjes in

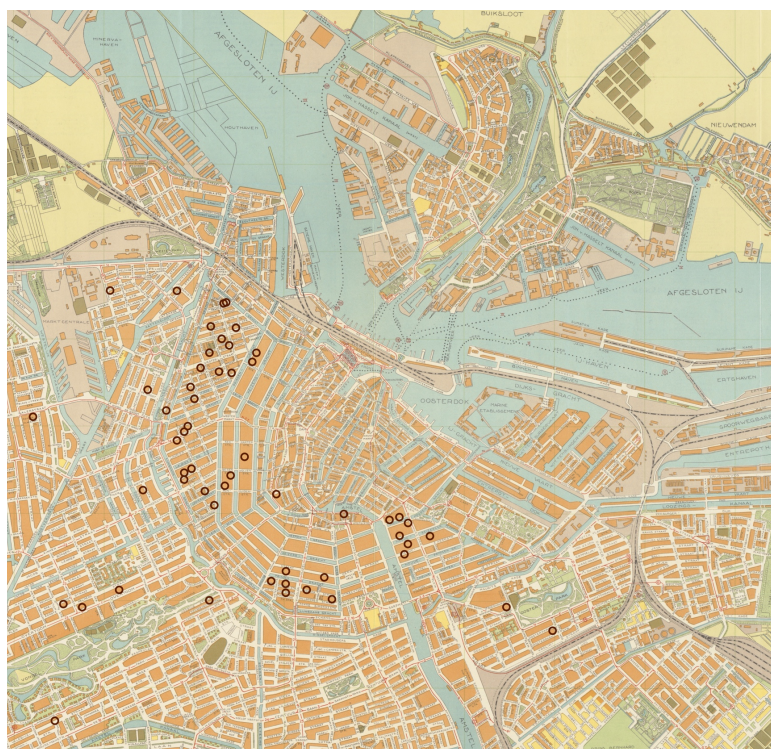
Nederland. Een voorbeeld van een hofje wat in beide onderzoeken niet werd meegenomen is het Luthers Hofje in Arnhem, een klassiek hofje wat tevens om die reden als Rijksmonument is opgenomen (Rijksmonumenten, 2014). Dit hofje werd door de dichtbijgelegen Lutherse Kerk, op de van Muylwijkstraat in Arnhem, gesticht. Hiernaast is dit dus ook een voorbeeld van een hofje wat niet door rijken is gesticht en niet in het westen van Nederland ligt. Meerdere hofjes buiten de provincies Noord- en Zuid-Holland zijn gesticht door kerkelijke instanties. Enkele voorbeelden hiervan zijn;

- Heilige Geestgasthuis in Groningen, gesticht door de Orde van de Heilige Geest (Open monumentendag, z.d.)
- Hofje De Armen de Poth in Amersfoort, gesticht door de Broederschap van de Heilige Geest (ArmenDePoth, z.d.)
- Sterrehof in Utrecht, gesticht door de Liefdadige Vereniging van de Heilige Joseph (Molag, et al., 2013)

4.1.1.2 Stedelijk schaalniveau

Naast het landelijk schaalniveau biedt het stedelijk schaalniveau een stuk meer aanknopingspunten. Hier wordt duidelijk aan welke voorwaarden een locatie moet voldoen om succesvol te zijn.

Amsterdam



Figuur 9 – Locaties van hofjes in Amsterdam weergegeven op een kaart van Amsterdam in 1940 (Mugge, z.d.; HofjesInAmsterdam, z.d.)

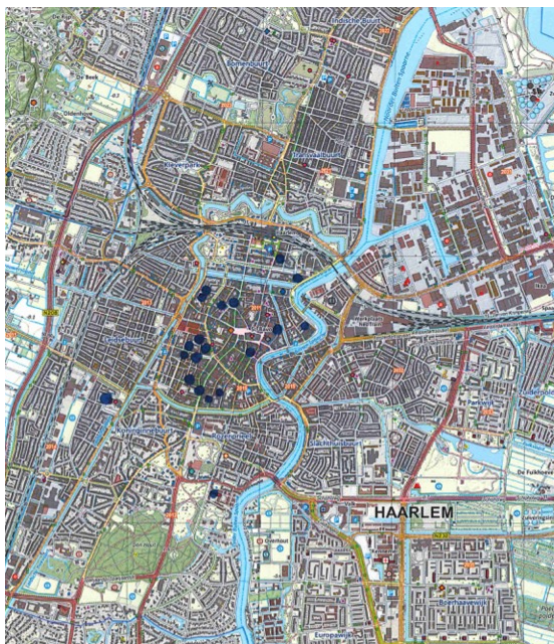
Op figuur 9 is goed te zien dat de hofjes in Amsterdam grotendeels rond het oude centrum van de stad voorkomen. Deze regio van Amsterdam is erg druk, voor velen zelfs te druk (Couzy, 2018). In een hofje ontsnapt men aan deze drukte (TripAdvisor, 2016). Dit blijkt dan ook precies te zien waarom hofjes op deze en soortgelijke locaties erg in trek zijn (Assche, et al., 2013). Uit de afgenomen interviews (bijlage 3) en onderzochte literatuur (Assche, et al., 2013) kan geconcludeerd worden dat er tal mensen zijn die graag dicht bij het centrum van een stad wonen vanwege de voorzieningen die hierdoor binnen loopafstand te bereiken zijn. Toch verlangen deze mensen ook naar de rust die een hofje te bieden heeft. Het onderzoek gedaan door Hilde Haan en Ids Haagsma wordt

bevestigd dat “beschutte stedelijke ruimtes een antwoord zijn op diepmenselijke gevoelens” (Haan & Haagsma, 1997). Zoals eerder genoemd in hoofdstuk 2.2, vinden ouderen het erg belangrijk voorzieningen in de buurt te hebben (Partoer, z.d.; BeterOud, 2018). Hierdoor worden hofjes in of rond een stadscentrum ook aanzienlijk meer aantrekkelijk gevonden door ouderen (Assche, et al., 2013).

Ondanks deze aantrekkingskracht van deze locaties zijn vergelijkbare locaties in een stad als Amsterdam niet meer interessant wanneer er wordt gezocht naar locaties om hofjes te ontwikkelen. Dit komt door de hoge grondprijzen op soortgelijke plekken. De manier om op dit soort locaties nog rendabel woningen te ontwikkelen is door de hoogte in te bouwen (Hentenaar, 2018). Toch bieden deze locaties aanknopingspunten voor mogelijke nieuwe locaties. Tijdens het gesprek met het Landelijk Hofjesberaad werd duidelijk dat hofjes vroeger gebouwd werden aan de rand van steden. Vaak was dit op grond van de stichter zelf. Maar ook nu zouden deze rand-van-de-stad-locaties interessant zijn voor het ontwikkelen van hofjes. De grond is relatief goedkoop in vergelijking tot meer in het centrum en ouderen wonen toch dicht bij de vele voorzieningen waar ze behoefte aan hebben. Over locaties en het bijbehorende verschil in grondprijs wordt verder ingegaan in hoofdstuk 3 paragraaf 3: de haalbaarheid van de te ontwikkelen hofjes.

Om duidelijk te maken dat hofjes veelal in vergelijkbare regio's in steden gerealiseerd zijn, zijn onderstaand nog een tweetal steden met de locaties van hofjes te zien. De locaties van de hofjes zijn met een blauwe stip aangegeven.

Haarlem



Figuur 10 – Locatie hofjes in Haarlem (Hikersbay, z.d.)

Delft



Figuur 11 – Locatie hofjes in Delft (Amazing Holland, z.d.)

4.1.2 Locatiekeuzen Stichting Knarrenhof

Wat is Stichting Knarrenhof? Zelf omschrijven zij dit als volgt:

“Knarrenhof© is de combinatie van de hofjes van vroeger met het gemak van heden. Hierdoor ontstaat een uniek concept van veilig wonen met veel privacy en tegelijkertijd alle voordelen van samenwonen. Het Knarrenhof© is namelijk bedoeld voor mensen die het leuk vinden elkaar af en toe te helpen, maar hierin geen verplichting willen. Het is immers geen woongroep. Wel is het een vrijblijvende gemeenschap waar je van elkaars kennis/kunde en gezelschap profiteert. Dit is ideaal voor de moderne senior die zelfstandig wil blijven, en die steeds minder op mantelzorg en kinderen kan terugvallen. Onze Meergeneratiehofjes zijn bedoeld voor

mensen van 19 tot 109 jaar. Zo kunnen starters, oudere jongeren, jongere ouderen & senioren onder elkaar wonen in een levendige gemeenschap waar men elkaar kent. Hier helpt men aardige burens waar nodig. Niet met zorg, maar met aandacht” (Stichting Knarrenhof, 2019).

Het idee van Peter Prak, oprichter van Stichting Knarrenhof, is erg vergelijkbaar met het idee van André Walvoort. Stichting Knarrenhof heeft al een hofje gerealiseerd en zij hebben verschillende concrete initiatieven, is het interessant om te kijken naar de locaties die zij hiervoor kiezen. Stichting Knarrenhof zal namelijk dezelfde voorwaarden hanteren bij het realiseren van de hofjes. Dinsdag 16 april was Peter Prak een van de sprekers op het netwerkevenement van Architectenweb. Dit evenement had als titel ‘nieuwe perspectieven op de combinatie van wonen en



Legenda

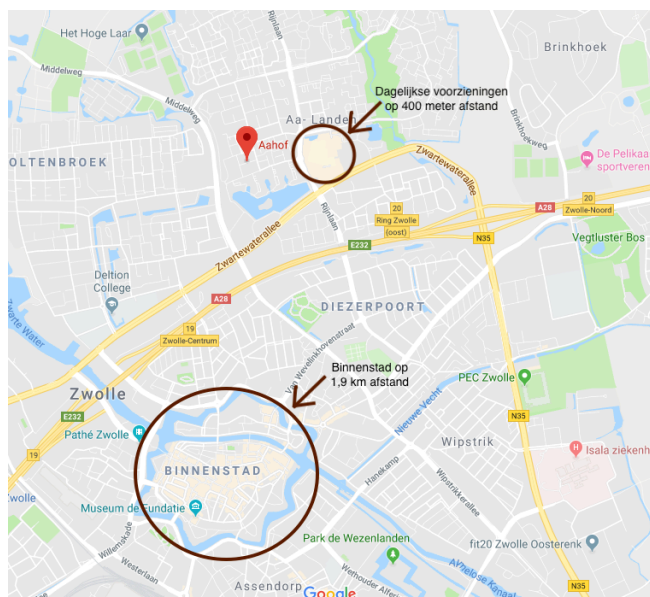
Groen – Hofje gerealiseerd of in aanbouw.

Rood – Project – bouw binnen 2 jaar verwacht.

Paars – Project – exclusiviteit op grond.

Blauw – Actieve groep, gesprekken over mogelijke locatie worden gevoerd.

Figuur 12 – locaties initiatieven Stichting Knarrenhof (Knarrenhof, 2019)



Figuur 13 – Locatie Aahof in Zwolle ten opzichte van de binnenstad en dagelijkse voorzieningen (Google Maps, 2019)

zorg’. Prak sprak over de grote behoefte aan hofjes en de manier waarop deze een belangrijke rol kunnen spelen bij het veranderen van de zorg. Figuur 12 geeft weer welke locaties Stichting Knarrenhof als beoogde locaties ziet, waar al een traject in gang is gezet of waar al een knarrenhof is gerealiseerd. In Zwolle is het eerste knarrenhof gerealiseerd. Dit hofje heet het Aahof.

In figuur 13 is de locatie van het Aahof weergegeven. Hieruit valt snel te concluderen dat het hof niet meer op dezelfde afstand van een stadscentra is gerealiseerd zoals dit vroeger gebeurde. Dit is hoogstwaarschijnlijk te wijten aan het gebrek aan grond dicht bij het centrum en de prijs

die de grond dichter bij het centrum door dit gebrek heeft. Zoals in figuur 13 weergegeven is, zijn de belangrijkste voorzieningen voor ouderen, zoals beschreven in paragraaf 2.2, binnen wandelafstand te bereiken. Om zeker te kunnen zijn dat de woningen verkocht worden, moet er genoeg rekening gehouden worden met de wensen van de beoogde kopers. Dit is dan ook genoeg reden om tijdens het zoeken naar de juiste locaties erg selectief te zijn. Omdat de beoogde kopers maar een beperkt aandeel is van de

Stichting Knarrenhof nodigt op hun site uit tot het aandragen van mogelijke locaties. Hierbij spreken zij specifiek grondbezitters aan. Doordat Stichting Knarrenhof een erg bekende naam heeft gecreëerd zijn veel mensen bekend met het begrip knarrenhof. Dit zorgt er op zijn beurt voor dat er in veel verschillende steden mensen elkaar opzoeken en groepen vormen die zich inzetten voor het realiseren van een knarrenhof in hun omgeving. Ook blijkt op te maken uit de website dat gemeenten graag actief meezoeken naar mogelijke locaties. (Knarrenhof, 2019)

Wat de Stichting Knarrenhof doet om aan hun ontwikkellocaties te komen is een voorbeeld voor Walvoort Ontwikkelaars. Zo is het scheppen van draagvlak erg belangrijk voordat de eerste schep in de grond gaat. Omdat een hofje voor ouderen veel te bieden heeft, zoals uit het onderzoek naar de waarden van hofjes bleek, kan dit er voor zorgen dat er relatief makkelijker en goedkoper een passende locatie gevonden kan worden. Mensen zijn welwillend en willen zich samen met de ontwikkelaar inzetten tot het vinden van de juiste locatie.

4.1.3 Locatievoorwaarden volgens experts en betrokkenen

Om de onderzochte literatuur te toetsen en mogelijk nieuwe inzichten te krijgen zijn er gesprekken aangegaan met verschillende makelaars, een ontwikkelaar van hofje en het Landelijk Hofjesberaad.

Franke & van der Aa Makelaars

Sandra van der Aa, makelaar bij Franke & van der Aa Makelaars, is van mening dat een hofje, mits het goed georganiseerd is, overal kan slagen. In buitengebieden en in stedelijke omgevingen is er behoefte aan passende ouderenwoningen, maar een locatie dicht bij een centrum is wel van belang. Ouderen hebben dit vaak als voorwaarde wanneer zij naar een woonruimte zoeken.

Willemsen makelaars

Joris Daniëls, adviseur nieuwbouw, en Jan Weevers, chef de Bureau en gerenommeerd makelaar, van Willemsen makelaars waren ook erg gedecideerd over de locatie van een hofje voor ouderen. "Als het in de omgeving van genoeg voorzieningen is en er een marktconforme prijs aan de woning gekoppeld kan worden, dan zullen er genoeg kopers op de markt zijn", stelde Jan Weevers.

Vastgoed ontwikkelaar Hans Kuin werd aangeraden contact mee op te nemen door Joris Daniëls. Hans Kuin is momenteel (2019) bezig met het ontwikkelen van een hofje in Wageningen. Ook Hans Kuin was erg duidelijk over mogelijke locaties. Kuin zei: "Locaties die mogelijk voor hoogbouw gebruikt mogen worden zijn niet interessant. Hiervoor zal de grondprijs te hoog liggen. Richt je op kleine steden en locaties maximaal 500 meter van voorzieningen af. Een voorbeeld locatie is rond het centrum van Duiven, Gelderland".

Gesprekken bewoners Luthers Hofje en afgezanten Landelijk Hofjesberaad

Aan de bewoners van het Luthers Hofje is de vraag gesteld of zij prettig wonen op hun locatie. De vier geïnterviewde personen reageerden stuk voor stuk dat zij op een fijne plek woonden. Allen vonden zij het prettig om dicht bij het centrum van Arnhem te wonen, maar toch de rust van een hofje te ervaren. Daan van den Briel en Henk Looijestijn verwezen naar een onderzoek gedaan door Willemijn Wilms Floet (2014). Floet beschrijft in haar onderzoek dat een hofje niet per se dicht bij een centrum van een stad of dorp hoeft te liggen. Maar dat het ook goed kan functioneren wanneer de gewenste dagelijkse voorzieningen voor ouderen in de buurt zijn en het centrum van stad of dorp maar goed bereikbaar is (Floet, 2014).

4.1.4 Conclusie locatievoorwaarden

De locatiegeschiedenis van hofjes biedt verschillende aanknopingspunten wanneer men zoekt naar de reden waarom hofjes als een prettige woonvorm ervaren worden. Hofjes komen veel voor in drukke stadse omgevingen. Veel ouderen vinden het prettig dicht bij het centrum te wonen. Al is dit niet voor iedereen een voorwaarde. Desondanks de positieve aspecten van de liggingen van de historische hofjes, zal het lastig zijn deze locaties als referenties te beschouwen. De historische hofjes bevinden zich vaak in steden waar vergelijkbare grondposities simpelweg te duur zijn om er in deze tijd nog een hofje op te ontwikkelen.

Duidelijk is dat mensen door verschillende brillen naar de locatievoorwaarden kijken. Zo kan er geconcludeerd worden dat de makelaars zich laten leiden door de verkoopmogelijkheid van een woning en de ontwikkelaar voornamelijk bezig is met het totale financiële overzicht. Waar bewoners logischerwijs alleen bezig zijn met wat een locatie aan toevoegde waarden te bieden heeft voor de leef-ervaring. Duidelijk is wel dat allen eenzelfde voorwaarde hebben, namelijk; Een nieuw te realiseren hofje moet in de buurt van de dagelijks gewenste voorzieningen zijn. Dit valt toe te wijten aan het feit dat ouderen dit erg belangrijk vinden wanneer zij zoeken naar een geschikte woning. Dit draagt bij aan de aantrekkelijkheid bij de verkoop.

Belangrijk om mee te nemen bij het zoeken naar geschikte locaties is het feit dat een hofje dus niet per definitie in de buurt van het centrum hoeft te liggen, zoals Floet beschrijft in haar onderzoek. Zolang de gewenste dagelijkse voorzieningen in de buurt zijn en het centrum goed te bereiken is voor ouderen, heeft een hofje een goede kans op slagen. (Floet, 2014)

4.2 Algemene woonvoorwaarden ouderen

Omdat de hofjes specifiek voor de oudere doelgroep ontwikkeld zullen worden is het belangrijk de woningen zo te ontwikkelen dat ouderen er een prettige woonervaring hebben. De algemene woonwensen van ouderen zijn daarom ook op deze woonvorm van toepassing. Uit onderzoek gedaan door McDougal en Veen (2013), waarbij 6000 50-plussers betrokken werden, kwam de volgende lijst voor belangrijkste woonwensen van 50-plussers:

- Privacy (87%)
- Aanwezigheid van winkels in de buurt (86%)
- Mogelijkheid om zelf te kunnen koken (86%)
- Natuur in de buurt (77%)
- Aanwezigheid van een tuin (62%)
- Gezelligheid (60%)
- Nabijheid van vrienden en familie (60%)

Privacy komt bij het onderzoek van McDougal en Veen als belangrijkste woonwensen naar voren. In een hofje is, zoals onderzocht in hoofdstuk 3, meer sociale controle dan bij andere woonvormen. Belangrijk is dus dat er ondanks de vergrootte sociale controle genoeg privacy is voor ouderen. Dat de aanwezigheid van een tuin en gezelligheid hoog in de lijst voor belangrijkste woonwensen staan, komt overeen met de aantrekkingskracht van de bestaande hofjes. Bestaande hofjes zijn erg in trek en dit valt dus mede toe te wijden aan de tuin en gezelligheid die als tekenend worden omschreven door bewoners van hofjes.

In de inleiding van hoofdstuk 4 werd beschreven waarom het onderzoek naar de locatie zo uitgebreid gedaan zou worden. Ook uit deze lijst blijkt dat de locatie van een woning erg belangrijk is voor ouderen. Drie van de zeven punten, namelijk aanwezigheid van winkels in de buurt, natuur in de buurt, nabijheid van vrienden en familie, zijn toe te schrijven aan de locatie.

Hiernaast bleek uit dit onderzoek dat wanneer ouderen verhuizen, zij dit het liefst doen binnen de vertrouwde omgeving of woonplaats (McDougal & Veen, 2013). Zoals eerder in het Hengeveldse voorbeeld omschreven, is dit niet altijd mogelijk. Extra reden voor gemeenten om te kiezen voor deze oplossing op kleinere schaal, dan in een grotere regio één groot appartementencomplex te laten ontwikkelen. Waarbij ouderen alsnog verder weg dan gewenst moeten verhuizen van hun bekende en vertrouwde omgeving.

4.3 De organisatie van een hofje

Een goede organisatiestructuur van een hofje is erg belangrijk om het project als succesvol te beschouwen. Om het plan te kunnen 'verkoppen' aan gemeenten zal dit belangrijk zijn. Een voorbeeld van een mogelijke punt waar een goede organisatie aan kan bijdragen is het behouden van de intentie, namelijk; Het idee is hofjes voor ouderen te realiseren. Dit is een duidelijke doelstelling. Maar op welke manier waarborg je dat dit de doelgroep blijft? Ook is het de bedoeling dat er in het hofje een gemeenschappelijke ruimte te vinden is. Hoe zorg je er voor dat deze gemeenschappelijke ruimte altijd goed benut blijft?

Landelijke Hofjesberaad

Het Landelijk Hofjesberaad is een overkoepelende organisatie van vele verschillende hofjes in Nederland. Het Landelijk Hofjesberaad werd opgericht met het volgende doel: "het doel van deze nieuwe club werd het verschaffen van richtlijnen over beleid, beheer en behoud van hofjes" (Landelijk Hofjesberaad, 2018). Daan van den Briel en Henk Looijestijn stelden tijdens een gesprek dat de stichting helpt bij het doorhakken van knopen. In vele hofjes zijn er gemeenschappelijke binnen of buitenruimten te vinden. Wanneer er iets aan deze ruimten veranderd moet worden kan dit zorgen voor spanningen onder de bewoners. De hofjes hebben een bewonerscommissie die zijn mening met de stichting deelt, maar het Landelijk Hofjesberaad kan op dit soort momenten als externe partij de knopen doorhakken. Dit zorgt er voor dat de uiteindelijke keuze niet door de bewoners zelf wordt gemaakt, waardoor men minder achterdochtig wordt. Bewoners van hofjes hebben bij hen meermaals aangegeven dit als prettig te ervaren.

Het Landelijk Hofjesberaad heeft van oudsher met regelmaat te maken met een erg strenge selectieprocedure. Bij historische hofjes komt het vaak voor dat er bijvoorbeeld alleen vrouwen op leeftijd mogen wonen. Om de juiste nieuwe bewoner te vinden wanneer er een woning vrij komt maken zij soms gebruik contacten van de overige bewoners. Bewoners kunnen dan geïnteresseerden aandragen. "Op deze manier komen wij vaak bij mensen die goed binnen de bestaande samenstelling

van bewoners passen”, vertelde van den Briel. Ook vertelde van den Briel dat zij mensen goed duidelijk proberen te maken dat de sociale controle groter is dan in een reguliere woning. Dit is iets wat Peter Prak ook noemde tijdens zijn presentatie op het netwerkevent van het Architectenweb.

Stichting Knarrenhof

Om de gewenste ‘community’ te creëren probeert Stichting Knarrenhof de initiatieven zo veel mogelijk door mensen zelf te laten ontstaan. Zoals in figuur 12 op bladzijde 25 aangegeven, zijn er op veel verschillende plekken in Nederland groepen mensen die zich willen inzetten voor een Knarrenhof. Deze mensen zoeken elkaar op en dit zorgt volgens Peter Prak voor de juiste dynamiek binnen een hofje. Voordat Stichting Knarrenhof de eerste schop in de grond zet, zorgt het er voor dat de bewoners elkaar al kennen (Stichting Knarrenhof, 2019). Nadat deze gewenste ‘community’ is gecreëerd, moet deze ook nog behouden worden. Stichting Knarrenhof doet dit door een eerste optie tot terugkoop op te nemen in het koopcontract, wanneer er een huis binnen het hof te koop komt te staan. Op deze manier kunnen zij hierna weer de juiste persoon voor het hofje zoeken (Stichting Knarrenhof, 2019).

Bewoners Luthers Hofje

Volkshuisvesting Arnhem heeft samen met de gemeente Arnhem besloten dat er in het hofje alleen nog maar kunstenaars mogen komen wonen in de breedste zin van het woord. De bewoners gaven aan het leuk te vinden dat er allemaal mensen met dezelfde interesse wonen. Het functioneert goed blijkt uit de verhalen van de bewoners. Omdat de grond in het hofje volledig openbaar is moeten de bewoners zelf de gemeente benaderen als zij willen dat er iets verandert. Ook gaven de bewoners aan het niet nodig te vinden dat er een overkoepelende instantie zich bezighoudt met de keuzes die gemaakt worden door de bewoners. “In ons hofje gaat iedereen respectvol met elkaar om. Daardoor hebben wij geen overkoepelende organisatie nodig”, zo stelde Carina. Pimm was het hier mee eens, maar vertelde ook dat er daardoor soms dingen niet mogelijk zijn. Zoals het gedeelde kasje waar zij zich al enige tijd voor inzet.

4.4 Conclusie

Er zijn vele verschillende voorwaarden waar een hofje aan moet voldoen, wil het succesvol zijn op korte en op lange termijn. De locatiekeuze, evenals de vormgeving en de manier waarop een hofje georganiseerd wordt, zijn cruciaal voor het wel of niet slagen van een te ontwikkelen hofje. De conclusies van hoofdstuk vier zijn uitgewerkt in ‘de lijst met punten van aandacht’ in hoofdstuk 5.

5. Punten van aandacht

Op basis van de voorwaarden die in hoofdstuk 4 uit het onderzoek zijn gekomen is de volgende lijst met punten die aandacht nodig hebben om een hofje succesvol te ontwikkelen tot stand gekomen. Dit kan gezien worden als een Programma van Eisen (PvE). Maar omdat deze lijst groter is dan de eisen die naar een architect gaan, houdt het hier niet op. Het PvE, op basis waarvan architect René Scholten de tekeningen heeft gemaakt, is terug te vinden in bijlage 2.2. Onderstaande lijst is een totaaloverzicht van alle aspecten die aandacht nodig hebben bij het realiseren van hofjes, hier zijn ook verschillende punten in opgenomen die eerder nog niet zijn besproken.

Kenmerken	Verwacht effect volgens literatuur	Literatuur	Eisen
Kenmerken woning			
Grootte van de woning	Ouderen blijken minder behoefte te hebben aan veel ruimte en liever niet de lasten te dragen van het onderhoud van een groot huis.	(Burton, Mitchell, & Stride, 2011) (Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013)	Ondanks dat het volgens de literatuur zo blijkt te zijn dat ouderen een kleine woning wensen, is hier volgens de gesproken makelaars in de regio Arnhem weinig vraag naar. Om deze reden moet de begane grond van de hofjeswoningen tussen de 80 en 100 vierkante meter zijn.
Meerdere verdiepingen	Het liefst zijn de belangrijkste ruimtes op één verdieping, traplopen kan lastig zijn. Dit geldt zeker voor ouderen in een rolstoel.	(Iersel & Leidemeijer, 2010)	Keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer moeten op de begane grond zijn. Een logeer-/ opslagruimte moet op de eerste verdieping komen.
Aanpassingen aan de woningen	Aangepaste woningen zijn belangrijk voor zelfstandigheid. Belemmeringen zoals drempels en trappen kunnen nadelig zijn. Dit geldt zeker voor ouderen in een rolstoel.	(Kam, Damoiseaux, Dorland, & Pijpers, 2012)	De woningen moeten drempelloos zijn.
Eigen tuin	Het blijkt dat ouderen minder behoefte hebben aan veel ruimte en liever niet de lasten dragen van het onderhoud van een grote tuin. Genoeg groen in de omgeving blijkt een positieve bijdrage te leveren aan de gezondheidstoestand van ouderen. Privacy blijkt een van de belangrijkste aspecten voor het welbevinden van ouderen, daar kan een eigen tuin aan bijdragen.	(Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013) (Burton, Mitchell, & Stride, 2011)	De woningen moeten een overgang hebben van privé naar gemeenschappelijk buiten de woning. Dit kan dus zijn in de vorm van een kleine tuin waar bijvoorbeeld de ruimte voor een scootmobiel/ rollator/ rolstoel wordt ingepast.
Kwaliteit van de woning	Ouderen willen zelf zo min mogelijk zorgen hebben over het onderhoud van de woning.	(Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013)	Uitgebreide uitwerking nodig wanneer woningen in detail ontworpen worden.

Kosten woning	Betaalbare woningen worden gezien als belangrijk om zelfstandig wonen mogelijk te maken. Wel zijn er grote verschillen in het kapitaal waar ouderen over beschikken.	(Buffel, Phillipson, & Scharf, 2012)	(Locatie specifiek)
Stallingsruimte voor scooter/ rollator/ rolstoel	Omdat ouderen vaak een scooter/ rollator/ rolstoel hebben moet deze ook gestald worden wanneer ze thuis zijn. Deze dingen staan vaak in de weg omdat ze van redelijk formaat (kunnen) zijn. Een scooter zou eventueel buiten onder een afdak kunnen staan.	(RvE Wonen Gemeente Amsterdam , 2017)	In de hal van de woning moet er genoeg ruimte zijn om een scooter/ rollator/ rolstoel te stallen.
Kenmerken hofje			
Aantal woningen	Exakte reden onbekend, speelt volgens Assche, et al. wel een grote rol. Er kan hier gedacht worden aan te weinig privacy, te veel of te weinig sociale controle of de band tussen de bewoners die kan afnemen bij te veel woningen.	(Assche, et al., 2013)	Het hofje moet uit 10 tot 15 woningen bestaan.
Gezamenlijke tuin	Genoeg groen in de omgeving blijkt een positieve bijdrage te leveren aan de gezondheidstoestand van ouderen.	(Berg, 2005)	In de gemeenschappelijke binnentuin moet genoeg groen aanwezig zijn. (80% van buitenruimte(?))
Onderhoud van het hofje	Ouderen geven aan dat ze veel waarde hechten aan een goed onderhouden omgeving.	(Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013)	De gemeenschappelijke (buiten)ruimten moeten goed onderhouden worden. Wanneer de bewoners hier gezamenlijk niet voor kunnen zorgen zal er dit door een externe partij gedaan moeten worden.
Mogelijkheden tot zorg	Wanneer ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen is het nodig dat zij thuis de nodige zorg kunnen krijgen.	(Assche, et al., 2013; Dubbeling, 2014)	Mogelijk ruimte waar een verzorger zijn werk kan uitvoeren wanneer dit bij mensen thuis niet kan.
Gemeenschappelijke binnenruimte	Een gemeenschappelijke binnenruimte kan ontmoetingen tussen ouderen stimuleren. Denk bijvoorbeeld aan het koken wat voor meerdere bewoners gedaan kan worden. Ook hebben bewoners van hofjes vaak niet genoeg ruimte in eigen huis om een ruimte vrij te houden voor een hobby. Ook kan een gemeenschappelijke wasruimte ruimte sparen bij ouderen en een ontmoetingsplek zijn.	(RvE Wonen Gemeente Amsterdam , 2017)	In het ontwerp moet ruimte worden vrijgehouden voor gemeenschappelijke ontmoetingsplaatsen/ hobbyruimtes. De voorkeur gaat hierbij naar de hoeken van het hofje.
Rustplekken (in de schaduw)	Ouderen zijn niet allemaal even goed ter been. Door genoeg rustplekken te creëren in de buitenruimte kunnen ze zonder angst naar buiten. Ook is het erg belangrijk dat er genoeg van deze rustplekken in de schaduw zijn. Ouderen kunnen minder	(RvE Wonen Gemeente Amsterdam , 2017)	Bij het inrichten van de buitenruimte moet er rekening worden gehouden met hitte. Er moeten rustplaatsen in schaduwrijke plekken ingepast worden.

	goed tegen hitte. Wanneer het erg warm is zullen ze dus extra moeten rusten.		
Kleine woonruimte + grote gemeenschappelijke	Ruimte stimuleert ontmoeten	(RvE Wonen Gemeente Amsterdam , 2017)	De gemeenschappelijke ruimten moeten genoeg ruimte bieden voor alle bewoners van het hofje. De grote van de gemeenschappelijke ruimten schaalt mee met de hoeveelheid woningen in het hofje.
Parkeren			Parkeernorm van 1. (Binnen hofje/ rondom?)
Kenmerken van de omgeving			
Nabijheid zorgvoorzieningen	Ouderen hebben behoefte aan een zorgpost in de buurt. Dit is wel afhankelijk van de zorgbehoefte van ouderen.	(Iersel & Leidemeijer, 2010; Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013; Staalduinen, 2014)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Nabijheid dagelijkse voorzieningen	Ouderen blijken veel behoefte te hebben aan de nabijheid van winkels.	(Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Nabijheid sociale voorzieningen	Sociale participatie is belangrijk omdat het vereenzaming tegengaat. Activiteiten en de mogelijkheid tot ontmoetingen dragen bij aan sociale participatie.	(Buffel, Phillipson, & Scharf, 2012; Kam, Damoiseaux, Dorland, & Pijpers, 2012; Rossum, Leidelmeijer, Wever, & Ham, 2014)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Hindernissen in omgeving	Hindernissen kunnen de mobiliteit van ouderen beperken, wat leidt tot minder bewegen en meer eenzaamheid. Dit geldt zeker voor ouderen in een rolstoel.	(Staalduinen, 2014)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Openbaar vervoer	Ouderen geven aan dat ze veel waarde hechten aan goed openbaar vervoer, op deze manier wordt hun mobiliteit gestimuleerd.	(Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Groen in de omgeving	Groen in de omgeving blijkt een positieve bijdrage te leveren aan de gezondheidstoestand van ouderen.	(Berg, 2005)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Gevoel van veiligheid			

Toegankelijkheid voor vreemden	Veel vreemden in de omgeving draagt bij aan een gevoel van onveiligheid.	(Donder, Witte, Buffel, Dury, & Verté, 2012)	De binnenruimte moet met een poort af te sluiten zijn. Deze poort zorgt er voor vreemden na bepaalde tijd te weren.
Aanwezigheid gesloten poort	Een poort die afgesloten kan worden zorgt voor een groter gevoel van veiligheid.	(Assche, et al., 2013)	
Gevoel van veiligheid binnen het hofje	Ouderen die misdaad en overlast ervaren zijn minder geneigd het huis te verlaten, waardoor mobiliteit afneemt.	(Buffel, Phillipson, & Scharf, 2012)	Om misdaad tegen te gaan moet er duidelijk aangegeven zijn dat de binnentuin onder cameratoezicht staat. Ook mogen deze camera's duidelijk in het zicht staan wanneer deze geen doorn in het oog zijn. Dit zorgt voor een groter gevoel van veiligheid.
Gevoel van veiligheid in de omgeving	Ouderen die misdaad en overlast ervaren zijn minder geneigd het huis te verlaten, waardoor mobiliteit afneemt.	(Buffel, Phillipson, & Scharf, 2012; Hillcoat-Nallétamby & Ogg, 2013)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Veilig verkeer in de omgeving	Veilig verkeer draagt bij aan de mobiliteit van ouderen.	(Kam, Damoiseaux, Dorland, & Pijpers, 2012)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Sociale controle	Er moet een goede combinatie zijn tussen sociale controle, wat zorgt voor een gevoel van veiligheid en privacy. Het is lastig om hier goed evenwicht in te vinden, en dit verschilt zeer per persoon.	(Barnes, 2002)	Bewoners bepalen zelf hoe de kleine privé tuin wordt vormgegeven. Hier kan per persoon het niveau van sociale controle mee bepaald worden.
Aantrekkelijkheid van het hofje	Ouderen die hun omgeving aantrekkelijk vinden voelen zich minder onveilig.	(Donder, Witte, Buffel, Dury, & Verté, 2012; Peace, Holland, & Kellaheer, 2005)	De hofjes moeten van esthetisch hoge kwaliteit zijn. Dit draagt bij aan het gevoel van veiligheid.
Sociale kenmerken			
Gevoel van eenzaamheid	Eenzaamheid kan leiden tot meer stress en meer depressies.	(Staalduinen, 2014; Buffel, Phillipson, & Scharf, 2012)	Wordt uitgewerkt in gemeenschappelijke ontmoetingsplaatsen.
Nabijheid sociale voorzieningen in omgeving	Sociale participatie gaat vereenzaming tegen. Sociale activiteiten en de mogelijkheid tot ontmoetingen dragen bij aan sociale participatie.	(Rossum, Leidelmeijer, Wever, & Ham, 2014)	Van belang bij het zoeken naar locaties.
Privacy	Privacy blijkt een van de belangrijkste aspecten voor het welbevinden van ouderen.	(Barnes, 2002)	Wordt uitgewerkt in overgang privé – gemeenschappelijk.

Sociale activiteiten in het hofje	Sociale participatie gaat vereenzaming tegen. Sociale activiteiten en de mogelijkheid tot ontmoetingen dragen bij aan sociale participatie.	(Rossum, Leidelmeijer, Wever, & Ham, 2014)	Wordt uitgewerkt in gemeenschappelijke ontmoetingsplaatsen.
Sociale contacten in het hofje	Het hebben van goede contacten in de omgeving blijkt van groot belang voor het welbevinden en beperkt gevoelens van onveiligheid.	(Donder, Witte, Buffel, Dury, & Verté, 2012; Assche, et al., 2013; Pain, 2000; Phillipson, Bernard, Phillips, & Ogg, 2001)	Er moet een community gecreëerd worden binnen een hofje. Hierdoor hebben bewoners meer sociale contacten.
Steun aan medebewoners	Zekerheid van hulp en steun van andere bewoners wanneer dit nodig is, is van groot belang.	(Peace, Holland, & Kellaher, 2005; Kam, Damoiseaux, Dorland, & Pijpers, 2012)	Er moet een community gecreëerd worden binnen een hofje. Hierdoor hebben bewoners eerder het gevoel dat zij op help en steun van medebewoners kunnen rekenen.
Gevoel van wederkerigheid	Ouderen hebben de behoefte aan wederkerigheid. Niet alleen hulp ontvangen, maar ook zelf een steentje bijdragen.	(Kam, Damoiseaux, Dorland, & Pijpers, 2012)	-
Beheer/ bestuur			
Goed bestuur/ beheer	Hofjes waarbij het bestuur een actieve rol speelt zorgen voor een groter thuisgevoel.	(Assche, et al., 2013)	*1
Samenstelling bewoners	Ouderen geven aan dat ze graag het gevoel hebben dat ze ergens toebehoren. Het wonen met gelijkgestemden kan hierbij helpen. Aan de andere kant blijkt een gemengde samenstelling beter te werken in een hofje.	(Peace, Holland, & Kellaher, 2005; Assche, et al., 2013)	N.v.t. in ontwerpproces.

*1 – Uit het onderzoek van Peter Assche (2013) blijkt dat hofjesbewoners zich meer thuis voelen wanneer een bestuur een actieve rol speelt. Dit blijkt ook uit het gesprek wat is gevoerd met de afgezanten van het Landelijk Hofjesberaad. Omdat het Landelijk Hofjesberaad veel kennis en ervaring heeft over de gang van zaken in hofjes, is het verstandig dit proberen te gebruiken. Het Landelijk Hofjesberaad staat open voor nieuwe leden. Hoewel zij zich voornamelijk op historische hofjes richtten, is het toch verstandig om te proberen deze kennis te gebruiken.

6. Realisatie nieuwe hofjes

In dit hoofdstuk wordt er gekeken naar de manieren waarop het realiseren van hofjes financieel haalbaar kan worden. Daarnaast worden die eerste visuele weergaven van de hofjes laten zien.

6.1 Financiële haalbaarheid van hofjes

Voor alle partijen is het belangrijk dat het project financieel haalbaar is. Bouwkosten zijn momenteel erg hoog. Dit heeft twee oorzaken. Personeels- en materiaalkosten zijn namelijk momenteel beide uniek hoog (Leeuw, 2018) en ook grondprijzen blijven stijgen. Minder dan dat de bouwkosten doen, maar in 2019 zullen de grondprijzen voor woningbouwlocaties gemiddeld 2,5% stijgen (Stadszaken, 2018). De vraag die dus beantwoord moet worden luidt als volgt: *“Op welke manier kunnen de hofjes financieel haalbaar worden om te ontwikkelen voor Walvoort Ontwikkelaars?”* De overheid is zich er bewust van dat er een tekort is aan ouderenwoningen. Dit valt te concluderen uit het feit dat ze geld vrij maken voor de bouw van ouderenwoningen (Gebiedsontwikkeling, 2019).

6.1.1 Stimuleringsregelingen

Stimuleringsregeling Wonen en Zorg

De overheid is zeer zeker aan het proberen deze woningbouw in gang te brengen. Om direct duidelijkheid te geven over de regeling werd deze dan ook uitgebreid beschreven in de pers:

Wat houdt deze subsidieregeling in?

- *Wie een goed idee heeft, kan subsidie aanvragen om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Voor deze fase is maximaal 20.000 euro per project beschikbaar.*
- *De overheid staat garant voor 90 procent van de leningen in de ontwikkelingsfase en voor 15 procent van de leningen die afgesloten worden in de bouwphase. Per plan is de borging maximaal 180.000 euro. Het kabinet denkt dat op die manier elk jaar ongeveer 55 projecten kunnen worden gestimuleerd. Vanaf 2021 is er maximaal 164,4 miljoen euro beschikbaar voor borgstellingen.*
- *Voor het bouwen en verhuren of verkopen van het project staat de staat garant voor een achtergestelde lening van maximaal 15 procent van de stichtings- of verwervingskosten bij deze fase. Per plan is de borging maximaal 1.600.000 euro. Naar verwachting zijn hier jaarlijks vijftig projecten mee te financieren (Vermeeren, 2019).*

Kanttekening bij deze regeling is wel dat er een zorgpartij in de ontwikkelfase meegenomen moet worden (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, z.d.).

Stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen ouderen

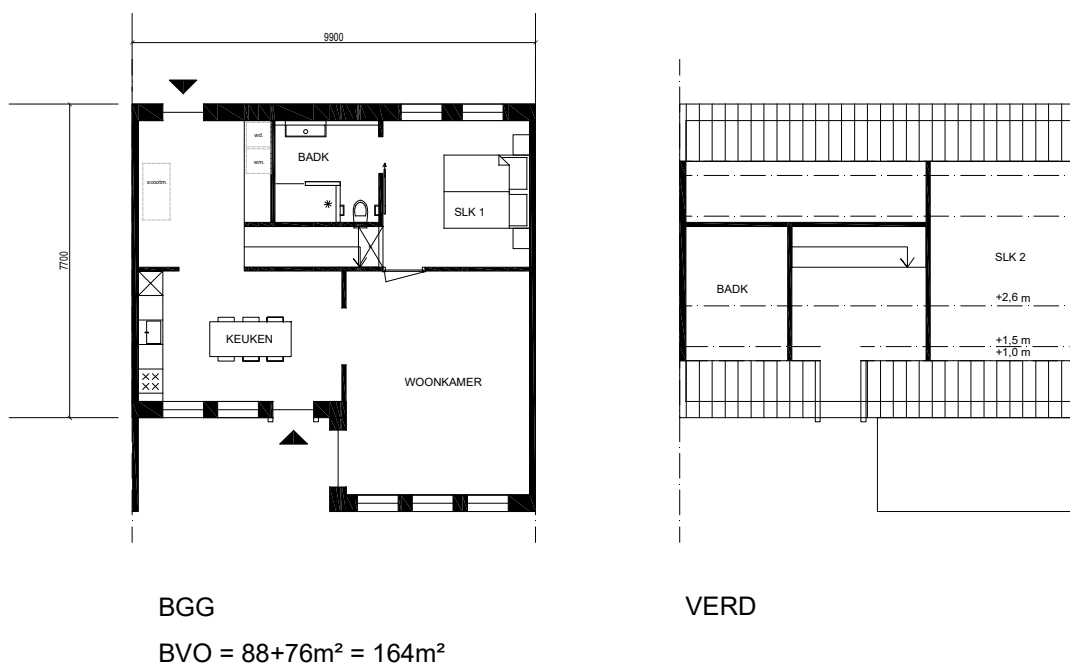
In april 2019 werd duidelijk dat er nog een regeling in leven wordt geroepen, namelijk de stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen ouderen. Het doel van deze regeling lijkt veel op de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg. Het verschil is dat er geen zorgpartij omarmt hoeft te worden. Tijdens de presentatie van deze regeling is er ook een oproep gedaan aan gemeenten. Hierbij werd gevraagd of gemeenten ruimte willen inruimen voor dit soort projecten. (Willen, 2019; gebiedsontwikkeling.nu, 2019)

6.1.2 'Een goede onderhandelpositie'

De overheid wil graag dat ouderen langer thuis blijven wonen (Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport, 2018). Dit zorgt er voor dat gemeenten de ruimte moeten bieden om deze woningen te laten ontwikkelen. Omdat er een vraag vanuit de markt en de overheid is, bestaat de mogelijkheid dat er onderhandeld kan worden over de grondprijs. Uit de kengetallen die Walvoort Ontwikkelaars gebruikt, blijkt dat de gemiddelde vraagprijs per vierkante meter 300 euro is. Dit komt er op neer dat de prijs voor de grond, die nodig is voor de bouw van de woning getekend in paragraaf 6.1, bijna 50.000 euro nodig is. Hierbuiten gelaten dat er per woning nog grondkosten bijkomen voor de gemeenschappelijke tuin. Omdat gemeenten ruimte willen bieden voor haar ouderen, kan er mogelijk onderhandeld worden over deze prijs. André Walvoort schetste de volgende situatie; "Stel wij kunnen 200 euro per vierkante meter betalen, dat scheelt dat al snel een slordige 15.000 euro per woning."

6.1 Meervoudig inpasbaar

Architect René Scholten is gevraagd een type woning te ontwerpen, welke naast elkaar gestempeld kon worden. Het definitieve ontwerp is nog in ontwikkeling. Na enkele schetsen en verder uitgewerkte tekeningen kwam hier de volgende plattegrond uit:



Figuur 14 – Ideale plattegrond naar PvE van Marijn Greuters, door René Scholten

Omdat ieder perceel qua afmetingen verschilt is het niet mogelijk één plattegrond voor de hofjes te maken wat op verschillende percelen als optimaal gezien wordt. Vandaar moest er voor dit proces snel op kleinere schaal gewerkt worden. De bovenstaande plattegrond zou dan meermaals naast elkaar gestempeld kunnen worden, om op die manier per perceel de meest gewenste plattegrond van het hofje te krijgen.

Om esthetisch aangenaam te zijn op verschillende locaties is er in overleg gekozen voor een mooie, maar niet te bijzondere, architectuur. De hofjes zouden een aanzien vergelijkbaar met de woningen in figuur 15 moeten krijgen.



Figuur 15 – Gewenste architectuur voor hofjes (Google Maps, 2016)

Het volledige ontwikkelproces is uitgeschreven in bijlage 4. Dit proces is nog niet afgerond. Voordat er een samenstelling gemaakt wordt, van materiaal waarmee acquisitie gedaan kan worden, zal er nog enige tijd geïnvesteerd moeten worden in het uit-ontwikkelen van de tekeningen en sfeerimpressies.

7. Conclusie en aanbevelingen

7.1 Conclusie

In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek besproken. Deze conclusies worden beschreven aan de hand van de gestelde hoofdvraag:

Op welke manier kunnen hofjes met bijbehorende woningen bijdragen aan de vraag naar passende woningen van de groeiende groep ouderen?

Uit het onderzoek is gebleken dat er een grote vraag naar passende woningen voor ouderen is. Duidelijk wordt dat ouderen in kleinere gemeenten vaak niet in de, voor hun bekende en daarmee belangrijke, omgeving kunnen blijven wonen. Dit komt doordat er op deze locaties vaak niet de juiste type woningen te vinden zijn. Naast dat er op deze locaties vraag is naar passende woningen voor ouderen, zijn dit ook de locaties waar het financieel haalbaar is om dergelijke hofjesprojecten te realiseren. Hofjes kunnen dus bijdragen aan de vraag naar passende woningen van de groeiende groep ouderen wanneer deze gerealiseerd worden in regio's waar vraag is naar gepaste ouderenwoningen en de grondprijs niet zo hoog is dat de financiële haalbaarheid in het geding komt. Hiernaast zijn er verschillende belangrijke conclusies uit het onderzoek te trekken. Deze conclusies worden besproken per deelvraag.

1: Wat zijn hofjes en hofjeswoningen?

Hofjes kunnen worden omschreven als een woonvorm waarbij men in woningen rondom en gericht op, een vaak semi-afgesloten binnentuin. Het Landelijk Hofjesberaad beschreef dit als een benadering vanuit de werkelijkheid., maar konden zich goed vinden in deze definitie voor dit onderzoek.

Na het verrichtte onderzoek kan er geconcludeerd worden dat er niet één model hofjeswoning bestaat. Van oudsher waren de woningen aan een hofje klein. Ondertussen zijn deze woningen vaak samengevoegd en daarmee vergroot. Ook is er geconcludeerd dat de woningen rond een hofje gestapeld of allen grondgebonden kunnen zijn.

2: Wat is de kwaliteit van een hofje en bijbehorende woningen?

Er zijn verschillende aspecten die bijdragen aan de kwaliteit van een hofje. Tijdens het literatuuronderzoek is er onderscheid gemaakt tussen vier verschillende onderdelen. Het werd duidelijk dat de gesprekken met beheerders en bewoners van hofjes de literatuur ondersteunden.

Sociale omgevingskenmerken: sociale contacten

Steeds meer ouderen ervaren een individualisering. In een hofje hebben mensen meer sociale contacten en dit komt doordat hofjesbewoners ervaren dat ze ergens bij horen. Naar de mensen uit deze 'community', durven zij eerder open te staan. Deze sociale contacten hebben een positieve invloed op hoe lang iemand thuis kan blijven wonen. Wanneer mensen de bewoners in hun directe omgeving kennen, durven zij deze bekenden om hulp te vragen voor activiteiten die zij zelf lastig vinden uit te voeren.

Sociale omgevingskenmerken: gevoel van veiligheid

Het gevoel van veiligheid is erg belangrijk voor ouderen die op zichzelf willen blijven wonen. Het hebben van sociale contacten zorgt ervoor dat dit onveilige gevoel groter is. Tevens draagt fysieke

vormgeving van een hofje bij aan het gevoel van veiligheid. De vaak voorkomende u-vorm en poort waarmee de binnentuin afgesloten kan worden dragen ook bij aan het gevoel van veiligheid.

Fysieke omgevingskenmerken: de woning

Het bezitten van een eigen woning heeft een grote positieve invloed op het gevoel van zelfstandigheid. Ouderen wensen een relatief kleine woning. Dit staat in verband met het onderhoud wat een grotere woning nodig heeft. Ouderen hebben graag de voordelen van een tuin. Al deze punten zijn aanwezig in een hofjeswoning.

Fysieke omgevingskenmerken: het hofje en zijn omgeving

De gemeenschappelijke binnentuin draagt bij aan het gevoel van privacy wat mensen ervaren. Ouderen vinden privacy erg belangrijk. Deze groene omgeving die gecreëerd wordt met de binnentuin draagt ook bij aan de vermindering van stress en de gezondheid van ouderen. De tuin nodigt namelijk uit te blijven bewegen.

Ouderen wonen graag in de buurt van hun voorzieningen. Een huisarts, supermarkt en pinautomaat zijn hierin de belangrijkste voorzieningen. Verder heeft de omgeving invloed op de sociale interactie en de betrokkenheid met de gemeenschap. Een hoge dichtheid aan bewonersaantal is hierin positiever dan een lage dichtheid.

3: Waar komen hofjes voornamelijk voor en waarom op deze locaties? Biedt dit aanknopingspunten tijdens het zoeken naar eventuele locaties om hofjes op te realiseren?

Hofjes komen van oudsher voor aan de rand van steden. Ondertussen zijn deze locaties vaak volledig opgenomen in de steden. Deze locaties waren toentertijd goedkoop of al in bezit van de personen of instanties die de hofjes vaak schonken. Nu is het niet meer mogelijk om op deze locaties hofjes te ontwikkelen. Simpelweg omdat deze grond te duur is. Wel kan deze locatie als richtlijn genomen worden voor vergelijkbare locaties bij kleinere

Uit het onderzoek wordt duidelijk dat de locaties veel invloed hebben op de woonervaring die bewoners hebben. Waar uit het onderzoek naar de kwaliteiten van hofjes al bleek dat voorzieningen in de buurt als groot pluspunt worden gezien door ouderen, wordt dat ook meermaals bevestigd tijdens de verschillende gesprekken die zijn gevoerd met bewoners en beheerders.

4: Aan welke punten moet worden voldaan na realisatie om een hofje succesvol te laten functioneren?

Er is een groot scala aan punten waar een hofje aan moet voldoen om na realisatie goed te functioneren. Het belangrijkste punt van deze lijst (de volledige lijst is te vinden in hoofdstuk 5) is de manier waarop de organisatie van een hofje is geregeld. Uit het onderzoek bleek dat er bij bestaande hofjes vaak een bewonersraad of iets vergelijkbaars aanwezig is. Deze bewonersraad kan beslissingen nemen en bewoners kunnen op- en aanmerkingen uiten bij de bewonersraad. De bewonersraad kan op zijn beurt deze op- en aanmerkingen bespreken en mogelijk daarna handelen.

Een bewonersraad bestaat uit bewoners van een hofje, ervaren deze personen soms dat zij tussen 'twee foute antwoorden' moeten kiezen. In dit soort gevallen is het prettig als het hofje bij een buitenstaande instantie aangesloten is. Deze instantie kan dan de gevoelige kwesties behandelen, zonder dat burens elkaar met scheve gezichten aan zullen kijken.

5: Op welke manier kunnen de hofjeswoningen financieel haalbaar worden om te ontwikkelen voor Walvoort Ontwikkelaars?

De overheid is zich er bewust van dat er een tekort is aan gepaste ouderenwoningen. Om deze reden zijn er verschillende regelingen in het leven geroepen. Namelijk de stimuleringsregeling Wonen en Zorg en de stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen ouderen. Om de hofjes financieel haalbaar te maken is het verstandig gebruik te maken van deze regelingen. Hierdoor is de kans op financiële haalbaarheid aanzienlijk groter. Hiernaast bestaat er de goede mogelijkheid om over de grondprijs te onderhandelen. Gemeenten moeten ruimte bieden aan ontwikkelaars van ouderenwoningen. Niet in alle gemeenten wordt hoogbouw gewaardeerd. Wanneer gemeenten enthousiast zijn over hofjes heeft Walvoort Ontwikkelaars een goede handelspositie. Als hier gebruik van gemaakt kan worden is het bijvoorbeeld mogelijk de marktconforme grondprijs van 300 euro per vierkante meter, naar 200 euro per vierkante meter te verschuiven. Dit zou een grove 15.000 euro per woning kunnen schelen, wanneer de afmetingen van de tekening door René Scholten aangehouden kunnen worden.

6: Hoe zou een hofje bouwkundig vormgegeven kunnen worden om op meerdere plaatsen ruimtelijk inpasbaar te zijn?

De verschillende afmetingen per perceel zorgen er voor dat er altijd maatwerk nodig zal zijn. Architect René Scholten is na een ontwikkelproces wat beschreven staat in bijlage 4 tot een ontwerp gekomen wat aaneengesloten gestempeld kan worden. Deze plattegrond is terug te vinden in paragraaf 6.1 figuur 14.

Om esthetisch aangenaam te zijn op verschillende locaties is er gekozen voor een mooie, maar niet te aparte, architectuur. De hofjes zouden een aanzien vergelijkbaar met de woningen op figuur 15 moeten krijgen. Dit figuur is terug te vinden in paragraaf 6.1.

7.2 Aanbevelingen

Naar aanleiding van de conclusies is het mogelijk om verschillende aanbevelingen te doen voor eventueel vervolgonderzoek. Er zijn tevens bepaalde stappen die Walvoort Ontwikkelaars nog moet zetten voordat zij daadwerkelijk hofjes kunnen gaan ontwikkelen.

7.2.1 Aanbevelingen voor vervolgonderzoek

Dit onderzoek is op verschillende gebieden een verkenning geweest. Vervolgonderzoeken kunnen specifiek op dit onderzoek verder bouwen.

1. Financiële haalbaarheid

Tijdens het onderzoek is er kort ingegaan op twee verschillende regelingen die de financiële haalbaarheid zouden kunnen garanderen. De overheid is druk bezig met het stimuleren van de bouw van gepaste ouderenwoningen. Een onderzoek volledig gericht op de financiële mogelijkheden rond de ontwikkeling van ouderenwoningen zou hier een beter inzicht in kunnen geven. Mijn verwachting is dan ook dat wanneer er met gemeenten gesproken hier mogelijk ook nog wel het een en ander financieel mogelijk zou zijn. Zo zou de geschetste mogelijke onderhandelpositie in paragraaf 6.1.2 een onderzochte onderbouwing kunnen gebruiken.

2. Gevoel van veiligheid onder ouderen

Uit het onderzoek bleek dat ouderen zich aanzienlijk vaker onveilig voelen dan andere bevolkingsgroepen. Er was nog maar weinig onderzoek wat op dit vlak specifiek inging op de bewoners van hofjes. De inzichten die de interviews afgenomen bij bewoners van het Luthers Hofje in Arnhem gaf kan nog meer onderbouwd worden. Dit onderzoek zou breed uitgemeten kunnen worden tijdens een vergelijking tussen reguliere woningen, portiekwoningen en hofjeswoningen. Hieruit zou kunnen blijken dat er om deze reden meer ingezet moet worden op het realiseren van hofjes.

7.2.2 Aanbevelingen voor Walvoort Ontwikkelaars

Wanneer Walvoort Ontwikkelaars de hofjes daadwerkelijk wil overgaan tot het realiseren van hofjes zijn er enkele stappen die nog gezet moeten worden voordat dit secuur en goed onderbouwd kan beginnen.

1. Organisatievorm

In het onderzoek zijn er verschillende organisatievormen beschreven en is er uitgewerkt wat er nodig is om een hofje als succesvol te beschouwen. Om dit te kunnen garanderen moet er door Walvoort Ontwikkelaars een besluit genomen worden op welke manier dit uitgewerkt kan worden. Mijn aanbeveling aan Walvoort Ontwikkelaars is dat zij proberen een goede band te krijgen met het Landelijk Hofjesberaad. Hierdoor kan er veel kennis over het reilen en zeilen van een hofje gewonnen worden. Dit kan er ook toe leiden dat de hofjes zich aansluiten bij het Landelijk Hofjesberaad. Wat op zijn beurt weer zorgt voor het uit handen geven van de zorgen die het hofje na realisatie nodig heeft.

2. Huurwoningen

Tijdens het onderzoek heeft de focus gelegen op koopwoningen. Een vraag die bij beide makelaars direct begon te dagen was: hoeveel ouderen willen nog een woning kopen? Mogelijk is het verstandig

onderzoek te doen naar dezelfde woonvorm maar dan als huurwoning. Omdat Walvoort Ontwikkelaars regelmatig ontwikkelingen doet voor investeerders die de woningen in eigen portefeuille houden, kan dit ook een goede optie zijn die niet over het hoofd gezien mag worden.

3. Investerings om het plan handen en voeten te geven

Om het plan van de hofjes handen en voeten te geven is het verstandig enkele investeringen te doen. Deze investeringen moeten dan bijdragen aan de uitwerking van het acquisitiemateriaal. Er is gebleken dat tot op heden de **architectuur** nog niet perfect is uitgewerkt. Door hier een ware opdracht van te maken voor een architect zal hier meer tijd en aandacht aan besteed worden. Hiernaast is het verstandig een **calculator** een financieringsoverzicht op te laten stellen. Hierdoor wordt duidelijk wat voor een investering er nodig is om een hofje met bijbehorende woningen te realiseren. Wanneer er een bepaalde regio is gekozen die beoogde locaties voor hofjes bevat is het slim om te investeren in een **marktonderzoek**, hierdoor wordt duidelijk of de regio daadwerkelijk behoefte heeft aan hofjes. Als laatste is het goed om een folder of website te ontwikkelen. Dit zou dan als **acquisitiemateriaal** gebruikt kunnen worden.

Bibliografie

- Altes, H. J., Lagendijk, E., & Overbeeke, R. v. (1994). *Ouderen en sociale veiligheid*. Amsterdam: DSP Groep.
- Amazing Holland. (z.d.). *Delft*. Opgeroepen op april 2019, van website van Amazing Holland: <http://www.amazing-holland.nl/assets/delft-english.pdf>
- ANBO. (2016, december 11). *Kwart ouderen kan geen seniorenwoning vinden*. Opgehaald van website van ANBO: <https://www.anbo.nl/belangenbehartiging/wonen/nieuws/kwart-ouderen-kan-geen-seniorenwoning-vinden>
- ArmenDePoth. (z.d.). *geschiedenis*. Opgeroepen op april 2019, van website van Hofje De Armen de Poth: <http://www.armendepoth.nl/over-het-hofje/geschiedenis/>
- Assche, P. v., Hannema, K., Ham, S. v., Diepen, M. v., Lohuis, D., Carlier, S., . . . Zuiderwijk, P. (2013). *Handboek voor Hedendaagse Hofjes*. Den Haag: Deltahage.
- Barnes, S. (2002). *The design of caring environments and the quality of life of older people*. Opgehaald van website van Loughborough University: <https://dspace.lboro.ac.uk/dspace-jspui/bitstream/2134/2221/3/barnes2002.pdf>
- Berg, A. v. (2005). De maatschappelijke baten van openbare binnentuinen: de publiek omsloten tuin als verborgen attractie. *Groen : vakblad voor groen in stad en landschap* 61, 39 - 44. Opgehaald van website van Universiteit Wageningen: <http://www.agnesvandenbergh.nl/groen.pdf>
- BeterOud. (2018, april 03). *Vier tips voor een seniorvriendelijke buurt*. Opgehaald van website van Beter Oud: <https://www.beteroud.nl/nieuws/tips-seniorvriendelijke-buurt>
- Bles, W. v. (2013, februari 21). *Vier van elke tien tehuizen moeten dicht*. Opgehaald van website van Trouw: <https://www.trouw.nl/home/vier-van-elke-tien-tehuizen-moeten-dicht~a0d1c92c/>
- Blijie, B., Faessen, W., & Marchal, B. (2014). *Vraag en aanbod van woningen voor mensen met een mobiliteitsbeperking*. Delft: ABF Research.
- Boumans, J., & Deeg, D. (2014, januari 06). Veranderingen in de kwaliteit van leven van thuiswonende ouderen: speelt de vorm van zorg een rol? *Tijdschrift voor Gerontologie en Geriatrie*, 170-183. Opgehaald van https://www.researchgate.net/publication/226099124_Veranderingen_in_de_kwaliteit_van_leven_van_thuiswonende_ouderen_speelt_de_vorm_van_zorg_een_rol
- Bouwkunstgeschiedenis. (z.d.). *Bouwkundig detailleren voor tekenaar en ontwerper: De hofjes van Nederland*. Opgehaald van website van bouwkunstgeschiedenis: <https://berkela.home.xs4all.nl/interieur/woning%20hofjes.html>
- Buffel, T., Phillipson, C., & Scharf, T. (2012). *Ageing in urban environments: Developing 'age-friendly' cities*. Brussel.
- Burton, E., Mitchell, L., & Stride, C. (2011, november 01). *Good places for ageing in place: development of objective built environment measures for investigating links with older people's wellbeing*. BMC Public Health. Opgehaald van BMC Public Health: Good places for ageing in place:

development of objective built environment measures for investigating links with older people's wellbeing

- BWIH. (z.d.). *Blijven Wonen In Hengevelde*. Opgehaald van website van BWIH: <https://www.bwih.nl>
- CBS. (2017, december 19). *Prognose: 18,4 miljoen inwoners in 2060*. Opgehaald van website van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/51/prognose-18-4-miljoen-inwoners-in-2060>
- CBS. (2018, december 18). *Prognose: 18 miljoen inwoners in 2029*. Opgehaald van website van CBS: <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/51/prognose-18-miljoen-inwoners-in-2029>
- Codde en Van Beresteyn. (z.d.). *Huisvesting*. Opgehaald van website van de hofjes Codde en Van Beresteyn: <http://www.coddevanberesteyn.nl/huisvesting.html>
- Couzy, M. (2018, juni 02). *Drukke in de stad is nog altijd groeiende ergernis*. Opgehaald van website van Het Parool: <https://www.parool.nl/amsterdam/drukke-in-de-stad-is-nog-altijd-groeiende-ergernis~a4599268/>
- Dam, F. v., Daalhuizen, F., Groot, C. d., Middelkoop, M. v., & Peeters, P. (2013). *Vergrijzing en ruimte: Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: PBL.
- de Leeuw, M. (2017, december 12). *Het geheim achter de opkomst van de oeroude hofjes*. Opgehaald van website van Cobouw: https://www.cobouw.nl/woningbouw/nieuws/2017/12/het-geheim-achter-de-opkomst-van-de-oeroude-hofjes-101256059?vakmedianet-approve-cookies=1&_ga=2.75680277.10277719.1548751585-920948524.1548751585
- Donder, L. D., Witte, N. D., Buffel, T., Dury, S., & Verté, D. (2012, februari 02). *Social Capital and Feelings of Unsafety in Later Life : A Study on the Influence of Social Networks, Place Attachment, and Civic Participation on Perceived Safety in Belgium*. Opgehaald van website van Sage Journals: <https://journals.sagepub.com/doi/abs/10.1177/0164027511433879>
- Dubbeling, D. (2014). Oud worden doe je thuis. *Bouwmarkt*, 5-7.
- Duin, M. (2014, december 04). *Wonen in een hofje is hot, en niet alleen voor ouwe vrijsters*. Opgehaald van website van de Volkskrant: <https://www.volkskrant.nl/nieuws-achtergrond/wonen-in-een-hofje-is-hot-en-niet-alleen-voor-ouwe-vrijsters~b75a4a92/>
- EenVandaag. (2019, mei 04). *EenVandaag aflevering van zaterdag 04 mei 2019*. Opgehaald van website van NPO: https://www.npostart.nl/eenvandaag/04-05-2019/AT_2115070
- Ekamper, P., & van Nimwegen, N. (2018, juni 29). *DEMOGRAFIE IN HET KORT: VERGRIJZING*. Opgehaald van NIDI: <https://www.nidi.nl/nl/demos/2018/06/02>
- Ensie. (2017, april 19). *Betekenis en Definitie*. Opgehaald van website van ENCycloPEDISCH KENNISPLATForm: <https://www.ensie.nl/samenlevingen/extramuralisering>
- FARO. (z.d.). *Haagse hofjes met kittige kapjes, Den Haag*. Opgehaald van website van FARO: <https://faro.nl/nl/projecten/woningbouw/woningbouw-suburbaan/143-haags-hofje-met-kittige-kapjes-den-haag>

- Floet, W. (2011, 09 09). *The social missions of Dutch 'hofjes' in architecture*. Opgehaald van website van TU Delft: <https://repository.tudelft.nl/islandora/object/uuid%3A5e655b6c-8e4d-4d83-bb55-63fd99f78009>
- Floet, W. W. (2014, 12 04). *Inkijkexemplaar 'Het hofje; Bouwsteen van de Hollandse stad, 1400-2000'*. Opgehaald van website van uitgeverij Vantilt: <https://vantilt.nl/boeken/het-hofje/#>
- Gebiedsontwikkeling. (2019, april 15). *Stimuleringsregeling voor kleinschalige woonvormen ouderen*. Opgehaald van website van Gebiedsontwikkeling.nu; platform voor kennis, nieuws en debat: <https://www.gebiedsontwikkeling.nu/artikelen/stimuleringsregeling-voor-kleinschalige-woonvormen-ouderen/>
- Gelderblom, O., Jonker, J., Klein, P., Kooijmans, L., Lesger, C., Prak, M., & Zanden, J. L. (sd). *De tien rijkste Nederlanders*. Opgehaald van website van Historisch Nieuwsblad: <https://www.historischnieuwsblad.nl/nl/artikel/6586/de-tien-rijkste-nederlanders.html>
- Google Maps. (2016, juni). *32 Daalhuizerweg Velp, Gelderland*. Opgehaald van website van Google Maps: <https://www.google.com/maps/@51.9994699,5.9619221,3a,75y,102h,87.43t/data=!3m6!1e1!3m4!1sVN4cCJs-wtR9Ch4l7gj9-g!2e0!7i13312!8i6656>
- Google Maps. (2019). *Aahof Sloe, Zwolle*. Opgeroepen op april 2019, van website van Google Maps: <https://www.google.com/maps/dir//Aahof,+Sloe+49,+8032+EP+Zwolle/@52.2619814,5.7610877,10z/data=!4m9!4m8!1m0!1m5!1m1!1s0x47c7df38657259dd:0x76d9538a0322bf06!2m2!1d6.0959057!2d52.5288892!3e2>
- Groot, A. (2018, januari 15). *Wonen in een hofje: een micro-appartement met een verhaal*. Opgehaald van HetKanWel.nl: <https://www.hetkanwel.nl/2018/01/15/wonen-in-een-hofje/>
- Haan, H. d. (2008, januari 10). *Hofjes herontdekt*. Opgehaald van website van de Volkskrant: <https://www.volkskrant.nl/economie/hofjes-herontdekt~ba950cd0/>
- Haan, H., & Haagsma, I. (1997). In H. Haan, & I. Haagsma, *Oases • Wonen in hoven en hofjes*. Haarlem: Architect.
- Hentenaar, R. (2018, maart). *Steden moeten niet blij zijn met hoge grondprijzen*. Opgehaald van website van Bouw in Ontwikkeling: <http://www.bouwinontwikkeling.nl/gebiedsontwikkeling/steden-moeten-niet-blij-zijn-met-hoge-grondprijzen>
- Hikersbay. (z.d.). *Haarlem - belangrijke informatie voor toeristen en reizigers 2019*. Opgeroepen op april 2019, van website van Hikersbayw: <http://hikersbay.com/europe/netherlands/haarlem?lang=nl>
- Hillcoat-Nallétamby, S., & Ogg, J. (2013). *Moving beyond 'ageing in place': older people's dislikes about their home and neighbourhood environments as a motive for wishing to move*. Cambridge University Press.
- HofjesInAmsterdam. (z.d.). *Hofjes in de Jordaan & Hofjes buiten de Jordaan*. Opgehaald van website van Hofjes in Amsterdam: <http://hofjesinamsterdam.nl>

- HofVanWouw. (2018). *Hofjes in Nederland*. Opgehaald van website van HofVanWouw: <https://www.hofvanwouw.nl/over-de-hof-2/geschiedenis>
- Iersel, J. v., & Leidemeijer, K. (2010). *Senioren op de woningmarkt: nieuwe generaties, andere eisen en wensen*. Den Haag: ministerie van VROM.
- IKEA. (2013, augustus 31). *Voetbalvelden op dak parkeergarage IKEA Utrecht feestelijk geopend*. Opgehaald van website van IKEA: https://www.ikea.com/nl/nl/about_ikea/newsitem/utrecht_voetbal
- Jordaanweb. (z.d.). *Hofjes*. Opgehaald van website van jordaanweb: <https://www.jordaanweb.nl/HTML/hofjesgeschiedenis.htm>
- Kam, G. d., Damoiseaux, D., Dorland, L., & Pijpers, R. (2012). *Kwetsbaar en zelfstandig: Een onderzoek naar de effecten van woonservicegebieden voor ouderen*. Nijmegen: Institute for Management Researc.
- KijkOpZutphen. (2018). *Adembenemende Hofjes*. Opgehaald van website van KijkOpZutphen: <http://www.kijkopzutphen.nl/index.php/nl/geschiedenis/52-de-bevrijding>
- Knarrenhof. (2019). *Waar?* Opgeroepen op april 2019, van website van Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/waar/>
- Knarrenhof. (z.d.). *thuispagina*. Opgeroepen op april 2019, van website van Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl>
- Knoef, M., Alessie, R., & Kalwij, A. (2012). *De inkomensverdeling en levensverwachting van ouderen; Implicaties voor pensioenhervormingen en solidariteit*. Tilburg: Netspar Design Papers.
- Koopmans, B. (2015, december 19). *Liefdadigheidshofje: filantropie uit het verleden*. Opgehaald van website van HAACS: <https://www.haacs.nl/liefdadigheidshofje-filantropie-uit-het-verleden/>
- Landelijk Hofjesberaad. (2018). *Het ontstaan van het Landelijk Hofjesberaad*. Opgehaald van website van het Landelijk Hofjesberaad: <https://www.hofjesberaad.nl/het-ontstaan-van-het-lhb>
- Landelijk Hofjesberaad. (2018). *Over ons*. Opgehaald van website van het Landelijk Hofjesberaad: <https://www.hofjesberaad.nl/over-ons>
- Langer Thuis. (2019, maart 05). *De voor- en nadelen van langer thuis wonen*. Opgehaald van website van Langer Thuis: <https://langerthuisinhuis.nl/voor-en-nadelen-langer-thuis-wonen/>
- Lans, J. v. (2017, september 29). *1901 De Woningwet 'Zaak van het Rijk, taak van gemeenten'*. Opgehaald van website van Canon Volkshuisvesting Nederland: https://www.canonsociaalwerk.eu/nl_vhv/details.php?cps=2&canon_id=265
- Leeuw, M. d. (2018, mei 28). *Stijging bouwkosten: alles wat u moet weten*. Opgehaald van website van Cobouw: <https://www.cobouw.nl/bouwbreed/artikel/2018/05/stijging-bouwkosten-alles-wat-u-moet-weten-101261184>
- McDougal, F., & Veen, M. v. (2013). *Nationale 50+ Monitor 2013*. Amsterdam: Ruigrok NetPanel.

- Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. (2018). *Programma Langer Thuis*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.
- Ministerie van VROM. (2007, december). *Beter (t)huis in de buurt; Actieplan Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011*. Opgehaald van Beleidsbrief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie en de staatssecretaris van Volksgezondheid, Welzijn en Sport aan de Tweede Kamer.
- Molag, L., Rooij, M. d., Zijp, H. v., Delorme, S., Blokhuisen, C., Jonkers, M., . . . Hartog, M. d. (2013, augustus 14). De Sterrehof, Utrecht NL, 20-06-1992. Opgehaald van https://www.youtube.com/watch?v=sTt3eNar_yo
- Movisie. (2013, juli). Zelfregie, eigen kracht, zelfredzaamheid en eigen verantwoordelijkheid; De begrippen ontward. Utrecht, Utrecht, Nederland.
- Mugge, W. (z.d.). *Kaart Amsterdam 1940*. Opgehaald van website van Weggum: http://www.weggum.com/kaart_Amsterdam_1940.html
- Nationaal Ouderenfonds. (z.d.). *1 miljoen ouderen in Nederland eenzaam*. Opgehaald van website van Nationaal Ouderenfonds: <https://www.ouderenfonds.nl/activiteiten/eenzaamheid>
- NationaalArchief. (z.d.). *Woningwet (1901)*. Opgehaald van website van het Nationaal Archief: <https://www.nationaalarchief.nl/beleven/onderwijs/bronnenbox/woningwet-1901#collapse-3373>
- Oozo. (2017, januari 01). *Wetenswaardigheden, cijfers en statistieken over Hengevelde*. Opgehaald van website van Oozo: <https://www.oozo.nl/cijfers/hof-van-twente/hengevelde>
- Open monumentendag. (z.d.). *Pelstergasthuis (Heiligen Geest Gasthuis)*. Opgeroepen op april 2019, van website van OpenMonumentendag: <https://www.openmonumentendag.nl/monument/groningen-pelstergasthuis-heiligen-geest-gasthuis/>
- Pain, R. (2000). *Place, social relations and the fear of crime: a review*. Newcastle upon Tyne: Division of Geography and Environmental Management, University of Northumbria.
- Partoer. (z.d.). *Voorzieningen in buurt belangrijk voor senioren*. Opgehaald van website van partoer consultants & onderzoekers: <https://www.partoer.nl/nieuws/voorzieningen-buurt-belangrijk-voor-senioren>
- Peace, S., Holland, C., & Kellaher, L. (2005). The Influence of neighborhood and community on well-being and identity in later life: an English perspective. In G. D. Rowles, & H. Chaudhury, *Home and Identity in Late Life: International Perspectives* (pp. 297–315). New York: Springer Publishing Company.
- Phillipson, C., Bernard, M., Phillips, J., & Ogg, J. (2001). *The Family And Community Life Of Older People: Social Networks And Social Support In Three Urban Communities*. Routledge: Department of Sociology and Social Policy, University of Waikato.
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Vergrijzing en Ruimte; Gevolgen voor de woningmarkt, vrijetijdsbesteding, mobiliteit en regionale economie*. Den Haag: Uitgeverij PBL.

- Planbureau voor de Leefomgeving. (2013). *Vergrijzing en Woningmarkt*. Den Haag: Uitgeverij PBL.
- Ponsen, J. (2019, mei 04). *Tekort van 80 duizend woningen voor senioren, en dit cijfer stijgt alleen maar*. Opgehaald van website van EenVandaag: <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/tekort-van-80-duizend-woningen-voor-senioren-en-dat-wordt-nog-veel-meer/>
- Prins, R. (2013). *Hollandse Rijkdom in de Gouden Eeuw*. Opgehaald van website van AtlasCollege: http://geschiedenis.atlascollege.nl/?page_id=281
- René Scholten Architectuur. (2019, januari 29). Opgehaald van Website van René Scholten Architectuur: <http://www.renescholtenarchitectuur.nl>
- Rijksdienst voor Ondernemend Nederland. (z.d.). *Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)*. Opgehaald van website van Rijksdienst voor Ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/subsidies-regelingen/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz>
- Rijksmonumenten. (2014, oktober 12). *Luthers Hofje in Arnhem*. Opgehaald van website van RijksMonumenten: [luthers hofje arnhem](http://luthershofjearnhem.nl)
- Rijksoverheid. (2013, september 17). *Troonrede 2013*. Opgehaald van website van de Rijksoverheid: De klassieke verzorgingsstaat verandert langzaam maar zeker in een part...
- Roosmalen, P. v. (2019, februari 15). *ROOFS_Een nieuwe woonlaag op een bestaand dak met een lichte constructie*. Opgehaald van website van Paul van Roosmalen op LinkedIn: <https://www.linkedin.com/pulse/roofseen-nieuwe-woonlaag-op-een-bestaand-dak-met-paul-van-roosmalen/>
- Rossum, F. v., Leidelmeijer, K., Wever, T., & Ham, M. v. (2014). *Randvoorwaarden voor extramuraal wonen bij ZZP's VV 01 t/m 04*. Ministerie van BZK, DG Wonen en Bouwen.
- RvE Wonen Gemeente Amsterdam . (2017). *Ouderen wonin in de stad: Aandachtspunten voor het ontwerp in de ouderenhuisvesting*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam.
- Spruit, R., Suyderhoud, F., & Lopes Cardozo, R. (1977). Register. In R. S. Robert Lopes Cardozo, *Hoffjes in Nederland* (pp. 156 - 159). Haarlem: J.H. Gottmer.
- Staalduinen, W. v. (2014). *Age-friendly environments: Gezond oud worden in eigen wijk*. Den Haag: TNO.
- Stadszaken. (2018, november 14). *Grondprijzen woningbouw gemeenten stijgen niet mee met huizenprijzen*. Opgehaald van <https://www.stadszaken.nl/economie/stedelijke-economie/1903/grondprijs-stijgt-niet-mee-met-huizenprijs>
- Stam, C. (2015, juni 29). *70 procent ouderen voelt zich niet veilig*. Opgehaald van website van Zorg+Welzijn: <https://www.zorgwelzijn.nl/70-procent-ouderen-voelt-zich-niet-veilig-1784092w/>
- Stichting Knarrenhof. (2019). *Hoe?* Opgehaald van website van Stichting Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/hoe/>

- Stichting Knarrenhof. (2019). *Wat?* Opgehaald van website van Stichting Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/wat-is-knarrenhof/>
- Stichting Zilver Wonen. (2018, maart 12). *Ouderen verwachten moeilijk een geschikte woning te kunnen vinden.* Opgehaald van Website van Stichting Zilver Wonen: <https://zilverwonen.nl/ouderen-verwachten-moeilijk-geschikte-woning-kunnen-vinden/>
- Stichting ZilverWonen. (z.d.). *Het geheim achter de opkomst van de oeroude hofjes.* Opgehaald van website van ZilverWonen: <https://zilverwonen.nl/geheim-opkomst-oeroude-hofjes/>
- TripAdvisor. (2016, september). *Begijnhof.* Opgehaald van website van TripAdvisor Nederland: https://www.tripadvisor.nl/ShowUserReviews-g188590-d244498-r417422265-Begijnhof-Amsterdam_North_Holland_Province.html
- Vermeeren, E. (2019, april 07). *Zelf je seniorenwoning ontwerpen? Er is nu subsidie beschikbaar.* Opgehaald van website van NU: <https://www.nu.nl/geldzaken/5829051/zelf-je-seniorenwoning-ontwerpen-er-is-nu-subsidie-beschikbaar.html>
- VHM Makelaars. (z.d.). *Woning definities.* Opgehaald van website van VHM Makelaars: <http://www.vhmmakelaars.nl/woning-definities>
- Walden. (z.d.). *Walden Homepage.* Opgehaald van website van Walden: <http://www.waldenstudio.nl>
- Willen, S. (2019, april 04). *‘BIED RUIMTE VOOR KLEINSCHALIGE WOONVORMEN OUDEREN’.* Opgehaald van website van Binnenlands Bestuur: <https://www.binnenlandsbestuur.nl/ruimte-en-milieu/nieuws/bied-ruimte-voor-kleinschalige-woonvormen-ouderen.9612175.lynkx>
- Woonbond. (2017, september 28). *Tekort betaalbare seniorenwoningen.* Opgehaald van Woonbond: <https://www.woonbond.nl/nieuws/tekort-betalbare-seniorenwoningen>
- Woud, A. v. (2010). Koninkrijk vol sloppen. In A. v. Woud, *Koninkrijk vol sloppen.* Amsterdam: Bert Bakker.
- Zorg Voor Beter. (2017, mei 24). *Wat is mantelzorg?* Opgehaald van website van Zorg Voor Beter: <https://www.zorgvoorbeter.nl/mantelzorg/wat-is-mantelzorg>
- Zorg+Welzijn. (2016, maart 21). *Waarom ouderen woning nog niet aanpassen.* Opgehaald van website van Zorg+Welzijn: <https://www.zorgwelzijn.nl/waarom-ouderen-woning-nog-niet-aanpassen/>

Bijlage

Bijlage 1. Lijst met besproken afkortingen en termen

Begrip	Betekenis
Individualisering	Het proces waardoor mensen meer als individu in plaats van als groep in de samenleving komen te staan.

Bijlage 2: Naar verwezen tabellen

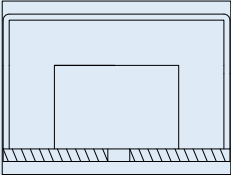
2.1 Door Assche, et al. (2013),

27 onderzochte hofjes voor het rapport 'Handboek voor Hedendaagse Hofjes.

Hofje	Gemiddelde woninggrootte	Kleinste oppervlakte woning	Grootste oppervlakte woning	Aantal wooneenheden	Aantal woningen	Kavelgrootte	Oppervlakte bebouwing	Oppervlakte tuin	Zolder	Situatie	Toegang	Bijzonderheden
1. Suikerhoft hofje	33	21	40	2	15	778	247	529	Ja	in bouwblok	poort	
2. Van Bienenhofje	66	26	76	3	26	1095	575	520	Ja	aan een gracht, met een gracht, met la gestoken gevel	poort	
3. Claes Claeshofje												
4. Zor's hof	21			3	32	490	255	235	Ja	aan een gracht, met la veel allure	poortgebouw	bemoord door studenten
5. Raepenhofje + Bossche Hofje	25	20	30	2	11 + 4	335	190	145	Ja		beide eigen poort	
6. Zevenkeurosterhofje	33			2	12	468	340	128	Ja		poort	
7. Venetshofje	40			17	17	1190	555	635				
8. Deluthof	40	25	50	3	66	1395	890	505	nee		galerij	
9. Occo Hofje	37,5	35	40	2	23	1940	660	1280	Ja			aan van de weinigen met plat dak
10. Rijsenhofje	50			2	11	510	305	205	nee			
11. Luthers Hofje												
12. Karthuizenhofje	35			2	65	2240	1260	980	Ja			
13. Brants-Rushofje	36			2	21	835	380	455	Ja	aan een gracht, met la veel allure	poortgebouw	
14. Remonstrants hofje												
15. Hofje van Oorschot												
16. Frans Loenen Hofje	50			2	10	1476	519	942				
17. Johan Enschedé hof	60			2	10	591	369	222				
18. Hofje in den Groenen Tuin	22			2	18	1127	555	396	Ja			
19. Hofje van Noblet	70			1	16	14898	852	399	Ja			
20. Coddé en van Beresteijn	35			1	18	2332	944	1338	Ja			
21. Bakenskerker (Gezinhof)	40			1	12	783	424	348	Ja	ruim		
22. Het Heilige Geest Hofje	137			3	36	6000	2850	3150				geinhof
23. Wijnand Essenhof	40			2	202	8380	4795	1084	Ja	aan een gracht, met la veel allure	poortgebouw	
24. Sint Pietershof	40			2	45	3207	2080	1084	Ja			
25. Begijnhof												
26. Sint Andrieshof												

2.2 PVE voor architect, René Scholten

Kenmerken	Eisen
Kenmerken woning	
Grootte van de woning	90 – 120 m ²
Verskil in woningen	Enig verschil in woningen is gewenst. Bijvoorbeeld drie typen: - 90 m ² – 105 m ² – 125 m ² .
De woning moet voor een 60-plusser levensloopbestendig zijn.	Inloopdouche Rolstoelvriendelijk = drempelloos, brede deuren Goede verlichting Antislipvloer Optie: aangepaste keuken Optie: aangepaste badkamer Optie: automatische deuropener
Gelijkvloerse woning	Keuken, badkamer, woonkamer en slaapkamer moeten op de begane grond zijn. Een logeer-/ opslagruimte moet op de eerste verdieping komen.
Privé tuin	1 á 2 meter diepe bufferzone privé naar gemeenschappelijke tuin. Privé terras aan buitenkant hofje ± 12 m ² .
Kwaliteit van de woning	Ouderen wensen weinig onderhoud aan woning. Later uitwerken.
Kosten woning	(Locatie specifiek)
Stallingsruimte voor rollator/ rolstoel	In de hal van de woning moet er genoeg ruimte zijn om een rollator/ rolstoel te stallen.
Kenmerken hofje	
Aantal woningen	Het hofje moet uit 15 tot 20 woningen bestaan.
Gezamenlijke tuin	70% van het grondoppervlak in gemeenschappelijke binnentuin moet groen zijn.
Mogelijkheden tot zorg	Mogelijk ruimte waar een verzorger zijn werk kan uitvoeren wanneer dit bij mensen thuis niet kan.
Gemeenschappelijke binnenruimte	In het ontwerp moeten minimaal twee ruimten vrijgehouden worden voor bijvoorbeeld een gemeenschappelijke hobbyruimte of verzorgingsruimte. Definitieve invulling later te bepalen.
Rustplekken (in de schaduw)	Bij het inrichten van de buitenruimte moet er rekening worden gehouden met hitte. Er moeten rustplaatsen in schaduwrijke plekken ingepast worden.
Parkeren	Parkeernorm van 1. Ouderen vinden eigen mobiliteit erg belangrijk en willen dichtbij parkeren. Optie1: Mogelijk half verdiept → woningen en binnentuin ophogen. Mogelijk te duur.

	 Optie 2: Parkeerplaats achter groene afscheiding. Hierdoor behoud je de gemeenschappelijke entree via binnentuin.
Gevoel van veiligheid	
Toegankelijkheid voor vreemden	De poort kan afgesloten worden waardoor vreemden buiten gehouden kunnen worden.
Aanwezigheid gesloten poort	
Sociale controle	Aan de binnentuin mag een omheining van maximaal 80 cm hoogte geplaatst worden.
Aantrekkelijkheid van het hofje	De hofjes moeten van esthetisch hoge kwaliteit zijn. Dit draagt bij aan het gevoel van veiligheid.
Nooduitgang hofje	Naast de hoofdentree moet er ergens tussen woningen een steegje zijn waardoor de bewoners naar buiten kunnen. Belangrijk wanneer de hoofdentree geblokkeerd is.

Bijlage 3: Uitgeschreven interviews en gesprekken

3.1 Interviews met bewoners van het Luthers Hofje in Arnhem

Vrijdag morgen, half 9. Na even zoeken heb ik de verticale gleuven in de deur gevonden. De gleuven wat brievenbussen zijn. Ik loop een rondje door de binnentuin en gooi bij iedere brievenbus een brief naar binnen met de vraag of men mij wil helpen bij mijn onderzoek. De bewoonster van het laatste huis ziet mij mijn ronde maken en opent de deur wanneer ik bij haar woning aankom. Ik vertel haar wat ik aan het doen ben en zij vraagt mij direct binnen. We geven elkaar een hand en stellen ons aan elkaar voor.

Interview Ine

M: Sinds wanneer woont u in het Luthers Hofje?

I: Ik woon hier sinds 1985. Toen nog alleen. Twee jaar later kwam mijn man bij mij wonen en later kregen wij twee kinderen.

M: Woont u in een koop of huurwoning?

I: Het is een huurwoning van de Volkshuisvesting Arnhem.

M: Kunt u een inschatting geven van de oppervlakte van uw woning.

I: Ik zal het je even laten zien. (Twee ruimtes + keuken op begane grond, twee kamers + douche op eerste verdieping. ± 40m² op begane grond, geen dakkapel en pultdak eerste verdieping.) Het is, vooral toen we met z'n vieren woonde, niet ruim geweest. Maar door efficiënt met de ruimte om te gaan was het altijd goed te doen.

M: Zijn alle woningen hier hetzelfde?

I: Ieder huisje is verschillend. Die hier recht tegenover lijkt op mijn huis. Misschien als zij jou ook uitnodigen zal je dat zien.

M: Ik zie dat u een eigen tuin heeft aan de binnenkant van het hofje. Vindt u dit prettig in verband met privacy?

I: Officieel is het niet mijn tuin. Als je op het kadaster kijkt zie je ook dat de grond van de gemeente direct buiten mijn voordeur begint. Voordat ik hier kwam wonen heeft de gemeente de hekjes geplaatst. Zij onderhouden de hekjes ook, net zoals de gemeenschappelijke tuin.

M: Heeft u een idee waarom de gemeente dit gedaan heeft?

I: Eerlijk gezegd heb ik geen idee. Ik denk om meer initiatief neer te leggen bij de bewoners. Maar zoals je ziet werkt dit niet altijd goed. Sommige tuintjes zijn volledig verpauperd.

M: Hoe wordt de gemeenschappelijke tuin benut bij het Luthers Hofje?

I: De gemeenschappelijke tuin wordt weinig gebruikt. Vroeger stonden hier bankjes in en zaten er nog regelmatig mensen. Maar op een gegeven moment was deze plek ontdekt door hangjongeren en zorgde dit voor overlast, voornamelijk in de avonduren. Toen hebben wij, de bewoners, gevraagd of deze bankjes weggehaald konden worden. Dat is toen gedaan en sindsdien komen de hangjongeren hier niet meer.

M: Bij binnenkomst zag ik dat er een poort aanwezig is bij de ingang aan de Hommelseweg. Wordt deze niet afgesloten na een bepaald tijdstip?

I: Nee, helaas niet meer. Wanneer de poort open of dicht gaat heeft de bewoner van de woning aan welke de poort hangt hier overlast van. Hierdoor bleven vroeger hangjongeren wel buiten. Ondanks dat de ingang aan de zijkant niet afgesloten kan worden. Maar hier hebben de meeste buitenstaanders geen weet van.

M: Is er een overkoepelende organisatie bij het Lutherse Hofje?

I: Helaas niet. Dat zou ik wel graag zien. Nu kunnen we amper wat voor elkaar krijgen. Als wij echt wat willen dan moeten we het vaak gewoon zelf doen. Zo hebben wij bijvoorbeeld de tuin opgevrolijkt door

zelf zaden voor bloemen te planten. Ook zou een aantal graag inspraak hebben op wie er nieuw komen wonen. De diversiteit in dit hofje is op dit moment heel leuk. Maar in het verleden hebben we ook wel bewoners gehad waar anderen echt moeite mee hadden. Ik ben zelf niet zo moeilijk. Ik trek naar de mensen met wie ik een klik heb en de anderen spreek ik weinig. Maar ik heb er ook geen last van.

M: Wat is voor u de reden geweest om in een hofje te gaan wonen?

I: Ik woonde al lang alleen, ook in het buitenland. Ik merkte dat ik dat niet meer wilde en dat ik graag ergens bij wilde horen. Ik ben wel echt een stadsmens, dus het moest wel ergens dicht bij het centrum zijn. Vanaf het begin vond ik het direct heel leuk hier. Toen mijn man bij mij kwam wonen was het ook het idee dat wij hier samen oud zouden worden. Maar zoals nu blijkt heb je geen controle over alles. Hij begon te dementeren en eigenlijk was het óók toen heel fijn dat wij hier woonden. Ik heb de zorg niet alleen hoeven dragen. Als wij in een normaal rijtjeshuis gewoond hadden, dan had hij al veel eerder naar een verzorgingshuis gemoeten.

M: Wat fijn. Helpen de bewoners elkaar met meer dingen?

I: Ja heel fijn. Verschillende burens hebben mij hier echt bij geholpen. Als ik af en toe weg moest dan werd er een oogje in het zeil gehouden. Het is totaal niet zo'n hofje waar iedereen constant bij elkaar op koffie gaat, maar men kent elkaar wel.

M: Vindt u dat het Luthers Hofje goed functioneert?

I: Redelijk. Ik denk wel dat er meer uitgehaald kan worden. Zoals bijvoorbeeld een groep die voor een soort regie zorgen, zoals ik eerder noemde. De mensen die hier wonen zijn allemaal behulpzame mensen. Maar ik denk ook dat je er niet voor kiest om in een hofje te gaan wonen als je dat niet bent. Iedereen is hier echt een individu in een groep. Hier wonen niet alleen maar gelijkgestemden en daar ben ik heel blij mee.

Interview Pimm

Sinds wanneer woont u in het hofje?

Ja, hoelang woon ik in het hofje? Ik ben er zelf nooit zo goed in. Een jaar of 15 denk ik.

5 á 10 of 15?

15. Had ik geweten dat je die vraag zou stellen had ik hem aan mijn man kunnen stellen. Die weet altijd alles veel beter. Maar zeg maar 15 jaar. Tussen die 12 en 15 jaar en dat was wel een mooi verhaal. Dat gaat via een krantje in Arnhem, een woonkrantje en daar stond het huis in. Ik wist eigenlijk helemaal niet dat hier een hofje was. Ik woonde eerst in Sint Marten. Dat is hier aan de overkant. Toen ben ik uitgenodigd voor een verjaardag bij iemand die woonde op het Luthers Hofje nummer 2. Toen vertelde ik haar dat ik het zo geweldig vond en zei ik: "als ik hier toch eens zou kunnen komen wonen...". Die stilte, die rust, zo dichtbij het centrum, maar zo'n eigen wereld. Het is nu dan niet zo stil omdat ze de muur aan het stucen zijn. Maar toen stond er een woning in het krantje en toen heb ik gereageerd. Toen was ik nummer 5, dus ik dacht dat ik dat nooit zou worden. Dan moeten er vier mensen nee zeggen. Maar, het was vakantietijd dus mensen waren ook niet bereikbaar in die termijn van drie weken. Toen ben ik benaderd en kreeg ik de woning. De woningbouwvereniging belde met de vraag wanneer ik de woning wilde komen bekijken. Maar toen heb ik gezegd dat ik de woning neem. Ik was dus nog niet binnen geweest. Toen ik nog niet wist of ik hier kon komen wonen ben ik hier al veel in de tuin gaan zitten. Ik wist dus wel ongeveer waar ik terecht kwam.

U zit op het zuiden ook toch?

Ja, alleen maar zon. Zij (wees naar de overkant) hebben het veel donkerder, boven en achterkant vooral. En als je zo meteen bij Carina bent zal je zien dat het daar ook veel donkerder is hoor. Als je dadelijk het hele huisje wil zien kan dat ook hoor.

Ja leuk!

Ja, je wilt het dadelijk ook wel even zien he.

Graag. Toen ik vorige keer bij Ine was vertelde zij dat haar en uw huis het meest op elkaar lijken. Verder zijn alle huisjes uniek als ik het goed begrepen heb?

Ja, maar die twee lijken ook weer niet op elkaar. Want kijk, zij heeft bijvoorbeeld die trap- Heb je bij haar ook het hele huis gezien?

Ja, daar heb ik ook een rondleiding gekregen.

Want kijk, hier is het weer heel anders hoor. Wat ook super was, was dat dit al was aangepast. Dat was al, toevallig! (Pimm is erg klein) Het stond niet als rolstoeltoegankelijke woning. Maar dat was dus heel fijn. Kijk, dit is de enorm grote badkamer.

En ook een hele ruime gang, dat was bij Ine ook wel anders.

Ja, het is eigenlijk heel anders. Kijk tot hier was toen vroeger de badkamer. Die heb ik wat kleiner gemaakt en nu heb ik een vaste trap naar boven. Vroeger was dat een vlizotrap. Maar ik heb het huis dus genomen met al die aanpassingen zonder dat ik het wist.

Wat een geluk dat dit allemaal zo goed uitkwam dan.

Ja! En toen heb ik er een vaste trap in laten zetten. Zodat ik boven kon slapen en beneden meer ruimte had. Dit is ook een speciale trap, een luie trap. Maar nu kan ik niet meer zo goed traplopen, dus heb ik er twee jaar terug een traplift in laten zetten.

Ja, dat is wel ideaal zeg.

Nu heb ik deze mooie zolder als slaapkamer. Het heeft een laag plafond, maar dat maakt voor mij niet zo veel uit. Ik vind de authentieke houten balken heel mooi. Hij lijkt een beetje alsof je in een oud schip staat. Hier heb je dan nog een werkkamer en als je hier doorloopt hebt je nog een schuur.

Jullie zitten met de achterkant wel aan een straat toch?

Wij zijn de enige die hier een schuur hebben. Ook hebben wij hier een doorgang naar buiten. Die ik eigenlijk altijd gebruik. Maar dat is omdat mijn autootje daar staat.

Ah ja, dan is dat een stuk sneller.

Ik zie je volgende vraag al staan, ja wat is de reden dat je hier komt wonen? Ik ben hier gaan wonen voor de bepaalde beslotenheid, de stilte en bijna de sereniteit. Ik voel namelijk wel alsof het iets is uit een andere tijd. Het is gewoon een oud hofje. Ik denk ook wel dat zo iemand als een projectontwikkelaar echt nog wel rekening moet houden met zoiets als luiken of de lage bouw. Dat creëert namelijk echt een bepaalde sfeer. Of alleen al dit groen van die hekjes.

Even inhakend op die hekjes, vaak zijn er in hofjes geen eigen tuinen. Vindt u dat prettig?

Ja dat vind ik wel heel fijn. Het creëert net wat meer privacy. Als jij bijvoorbeeld 's avonds vrienden over de vloer hebt dan wil ik niet dat het voelt alsof ik aan het kaarten ben met het hele hofje. De gemeenschappelijkheid heb je in een hofje toch. Als je je neus buiten de deur steekt heb je contact. Je hebt geen schuttingen wat je vaak ziet bij normale rijwoningen.

Ook de beplanting in de gemeenschappelijke tuin draagt wel bij aan de privacy toch?

Klopt. Die doorbreekt ook meerdere zichtlijnen.

De eigen tuin, dat ervaart u dus wel echt als enorm pluspunt?

Wij zitten eigenlijk het meest buiten van iedereen. Wij stoken dan ook fakkies in de avond. Maar zo'n eigen plekje vind ik dat wel prettig hoor. Op deze manier heeft het toch een eigenheid en ook een samenheid. Ik ken wel iedereen die hier woont. Maar dan moet ik ook wel zeggen dat ik iemand ben die erg outgoing is. Toen ik in een normale straat woonde kende ik ook al mijn burens. Daar moet je ook wel een bepaald persoon voor zijn.

Om in een hofje te wonen überhaupt ook?

Dat denk ik wel ja. Nou ja, we hebben hier natuurlijk ook wel wat snuiters die zich wat meer terugtrekken. Die bemoeien zich ook niet zo veel d'r mee. Dus dat kan ook, die wonen hier dan ook.

Dat ervaart u niet als vervelend?

Je hebt het zelf niet voor het kiezen wie hier komen te wonen. Het is namelijk niet zo intiem als een woongroep. Dus ik trek gewoon meer naar de mensen met wie ik een goede klik heb. Wat ik eigenlijk wel een beetje vervelend vind is dat als je de poort binnenkomt daar mensen wonen die eigenlijk gewoon in Den Haag wonen. Dit is echt hun tweede huis. Dat vind ik eigenlijk sowieso al niet leuk omdat je zo'n mooie plek bezet houdt en je bent er nooit.

Het lijkt mij dat een hofje ook voelt als een hele veilige omgeving. Klopt dat?

Vorig jaar waren wij in Berlijn. Toen werden wij gebeld door de burens. Want ze hadden geprobeerd hier in te breken. Maar de buurman, zo'n hele grote man, die heeft ze echt tegengehouden. Dus er is ook wel eens soort hechtheid die zorgt voor een veiliger gevoel. Maar toch verwacht je het eigenlijk niet dat iemand hier probeert in te breken.

Nee inderdaad. Er is hier meer sociale controle dan in standaard straten, dus bijzonder dat inbrekers het hier proberen.

Ja, via een achterdeur of wat dan ook bij een normaal rijtjeshuis zou een stuk minder opvallend zijn.

Dat is wel bijzonder inderdaad. Maar u voelt zich ook wel echt veilig door de medebewoners dus.

Ik voel me echt wel veilig in dit hofje. Het is natuurlijk wel begrijpelijk dat hier rare dingen gebeuren. Want dat is natuurlijk de achterkant en dat is wel echt een gangster-street hoor. Dat is de vroegere Noppensteeg. Dat was de drugsstraat van Arnhem. Het was zo ernstig dat ze hem zelfs van naam hebben veranderd.

Maar voelt u zich daar dan ook direct onveilig?

Daar kan ik wel hebben dat ik me niet helemaal op mijn gemak voel. Mensen met een psychiatrische achtergrond worden nu steeds vaker in een regulier huis onder gebracht om zo met de reguliere maatschappij mee te gaan. Er wonen hier dan wel een paar bijzondere mensen. Ook iemand die heeft lange tijd op straat gewoond en daar komen, in de winter vooral, allemaal mensen die kennen hem nog van de straat, dus die willen dan daar slapen. Hij laat ze dan voor drie euro bij hem slapen. Dus er komt wel écht een volk hier achterlangs... dat ik soms denk oei! Maar het verschil is dus wel heel groot. Dat de ene kant van je huis zo in de rust staat en de andere kant is het gewoon echt onrustig.

Boven merkt u dat dan heel erg? Hier is het zo goed als een dove gevel, dus dan lijkt me dat je dat niet zo goed hoort.

Ja, boven merk je dat dan heel goed. 's Nachts vooral ja.

Ine gaf eerder aan dat zij het wel zag zitten dat er een overkoepelende organisatie zou zijn die invloed heeft op wie hier komen te wonen, of die zich een keer wil inzetten om een gemeenschappelijk evenement te organiseren.

Nou ja, er is dus geen overkoepelende organisatie zoals je die schetst. Maar 9 jaar geleden hebben wij met zijn allen wel een feest georganiseerd omdat het hofje zoveel jaar bestond. Dat was wel héél leuk. Wim, mijn man, is wel heel erg een 'community dier'. Dus die heeft ook wel contact met de gemeente over bijvoorbeeld het groenonderhoud, of de herinrichting van de binnentuin waar ze nu net mee klaar zijn. Maar wil ik echt een overkoepelende organisatie, als je echt wat wil organiseren dan stop je bij iedereen een briefje in de bus en vraag je wie er mee willen doen. Dat heb ik zelf wel een aantal keer gedaan om een rommelmarkt te organiseren.

Zijn er dan wel dingen die u veranderd zou willen zien worden? Dingen waardoor u een nog prettigere woonervaring zou hebben.

Nou Wim is nu bezig, en dat lijkt mij op zich wel heel leuk, om in het midden een soort broeikasje te maken waar dan iedereen van het hofje ruimte krijgt om zijn dingetje op te kweken. Iedereen rommelt wel in de tuin, de een wat meer dan de ander, maar iedereen doet wel wat. Maar in het midden dus een gemeenschappelijk punt waar dan een kasje zou staan en een plekje wordt gecreëerd om elkaar echt tegen te komen. Dat zou wel echt heel leuk zijn. We hebben gemeenschappelijke banken gehad, of heeft Ine dat verteld?

Ja dat heeft Ine wel verteld. Die zijn uiteindelijk weg gehaald vanwege hangjongeren.

Klopt. Daar is vooral Carina ook heel blij mee want die had er het meeste last van. Omdat wij zo achteraan zitten hadden wij er weinig last van. Maar er zijn natuurlijk vier coffeeshops hier in de straat. Die kwamen hier dan natuurlijk lekker zitten blowen. Nu de banken er niet meer zijn, komen ze ook niet meer. Nu hangen ze hier aan de achterkant.

Verder ben ik heel tevreden. Ik ben blij dat er overleg is over het groen.

Was dat eerder niet zo dan?

Nee daar hebben we echt voor moeten vechten.

Dat is wel bijzonder zeg. Juist voor de gemeente zou het ook heel makkelijk zijn als jullie met een plan zouden komen en zij dit alleen moeten keuren.

Ja, ik snap dat ze niet het hele werk uit handen geven. Want nu pakt Wim het met plezier op. Maar stel wij zouden verhuizen en er komt hier iemand die het helemaal niet leuk vindt, dan zit de gemeente met een probleem. Dus er moet wel een soort continuïteit zijn. Maar ik vind dit wel een van de mooiste plekken van Arnhem hoor.

Heeft u nog een bepaald iets wat echt van belang is bij het ontwikkelen van hofjes?

Nou, ik denk dat het belangrijk is om voor iets gemeenschappelijks te zorgen. Dat zorgt echt voor een 'samen gevoel'.

Interview Carina

Zoals u in mijn brief hebt gelezen ben ik onderzoek aan het doen naar de waarde van hofjes en op welke manier deze een rol kunnen spelen in de huidige maatschappij. Verzorgingshuizen worden mensen ook niet blij van.

Nee nee dat wil niemand in eerste instantie, dat gebeurt alleen als het moet. Dan gaat het er over wat de meerwaarde van een hofje is ten opzichte van een straat. Daar kunnen mensen natuurlijk ook contacten opbouwen, maar misschien leeft men daar eerder in de anonimiteit.

Hier is het meer vanzelfsprekend?

Ja, dat klopt wel geloof ik. Dat is gewoon puur door de bouw. Dan is het natuurlijk nog afhankelijk van wie er woont.

Denkt u dat dit qua grootte maximaal is?

Je ziet heel veel verschillende hofjes en ook met meer dan veertig woningen en dergelijke. Het is op deze manier goed. Veel groter zou het ook niet moeten zijn. Ik denk dat het misschien wel goed is zo, anders raak je toch weer van elkaar verwijderd. Hier weet je in ieder geval wie er wonen en als je er wat langer woont weet je ook wel ongeveer wat je aan elkaar hebt.

Hebt u dat ook ervaren, dat men elkaar meer helpt dan in een reguliere straat?

Een aantal jaren geleden is er een medebewoner overleden. Deze heeft een aantal dagen in haar huis gelegen. Dat heeft mij wel aangegrepen. Maar dat proces van verwerken hebben wij wel echt met z'n allen doorstaan. De een wat meer dan de ander natuurlijk. Dat heb je dan misschien toch iets sterker omdat je hier wat langer bij elkaar woont, dat is namelijk ook wel uniek denk ik. Een deel woont hier al 15 jaar of langer. Maar dan hoeft je niet iedere dag bij elkaar over de vloer of samen koffie te drinken.

Dat vindt u dan ook prettiger?

Toevallig ben ik net bij een andere buurvrouw geweest. Daar kom ik ook regelmatig. Het contact is wat intenser geworden omdat zij ziek is. Dat heeft niet iedereen, maar ik heb contact wat aangehaald. We hadden het vanochtend even over dat zei ze; "Ik had het idee dat het hofje een poosje terug wat socialer was" maar toen zei ik ook; "het is natuurlijk ook maar net hoe je dat beleeft". Haar burens zijn gewisseld. Aan de ene kant zijn mensen komen wonen die gewoon minder communicatief zijn en aan de andere kant een stuk jonger iemand. Dat hoeft niet direct uit te maken. Maar je hebt toch minder snel gedeelde

interesse. Maar eerder woonden zij gewoon tussen mensen die naar haar toe kwamen en nu moet zij naar haar burens toe voor datzelfde contact.

Klopt het dan ook dat zij nu misschien gewoon meer gericht is op de mensen in het hofje?

Ja, eerder was zij ook regelmatig weg. Nu is ze gewoon heel veel thuis. Maar goed. Kijk in de laatste jaren is het qua mensen die hier wonen weinig verloop. Mensen vinden het ook wel prettig, maar je hebt ook, eerlijk gezegd, niet zoveel keus binnen de sociale huursector om even te gaan verhuizen.

Binnen de sociale huur lijken mij dit ook wel de mooiste en fijnste woningen toch? Lekker dicht bij de stad en toch die rust.

Eigenlijk pas sinds een jaar hebben we wat meer rust op het hofje. We hadden altijd wat gedoe met de omgeving. Zoals je misschien weet zitten hier in een straal van 500 meter vijf of zes coffeeshops. Allemaal prima, maar dat trekt toch soms ongewenst bezoek. Mensen kopen daar wat en gaan dan in de buurt het oproken. Dan is dit de perfecte plek. We hadden bankjes in de binnentuin waar ze dan op gingen zitten. Ik zit het dichtste bij die bankjes, dus ik had er echt last van. Toen hebben wij gevraagd of de bankjes weggehaald konden worden. Maar goed, dat is een aspect wat heel jammer is. Dat was natuurlijk een zwakgebod dat uiteindelijk de bankjes niet terug zijn gekomen. Het is nu wel echt een stuk rustiger. Je kunt gewoon lekker buiten zitten.

En nu zetten jullie dan gewoon zelf een bankje neer in de zomer?

Je zet nu gewoon een stoel neer waar de zon is en gaat daar lekker zitten. Natuurlijk is het prima als mensen gewoon even gaan zitten in het gras. Maar het gaat gewoon om respect voor je omgeving. Als mensen dat niet kunnen hebben is het wel een beetje irritant.

Ik kijk weer even naar mijn vragenlijstje. Bent u tevreden met uw woning? Ik zit nu even te kijken, het zijn hartstikke hoge plafonds ook eigenlijk.

Dat heeft voor mij ook de doorslag gegeven, want als je het van buitenaf ziet denk je 'wat een kleine ruimte', maar toen ik binnen kwam had ik meteen een heel ruimtelijk gevoel. In de brief had je ook de vraag staan wat de keuze is geweest om op een hofje te gaan wonen.

Ja dat klopt, daar ben ik ook erg benieuwd naar.

Hier is het dus anders. Want wanneer is het een keuze als je een woonruimte nodig hebt. Natuurlijk heb je een aanbod, maar wij wonen natuurlijk in sociale woningbouw en dan is de keuze wel beperkt. Op het hofje is het verloop heel laag. Ook wel omdat mensen beseffen dat dit de mooiere woningen zijn onder de sociale huur. Ik ben hier via het SLAK gekomen. Dat is Stichting Ateliervhuur voor kunstenaars. Na de renovatie is '89 is er besloten dat er vier woningen via het SLAK verhuurd moesten worden om toch een beetje wat alternatievere bewoners bij elkaar te krijgen. Maar het was echt toeval want ik stond bij het SLAK op de lijst. Maar als het via de normale weg was gegaan hadden anderen veel eerder recht op deze woning gehad dan ik.

Tijdens mijn eerdere interviews hoor ik dat wel terug bij iedereen. Allemaal zeggen ze; we hebben allemaal geluk.

Ja dat hebben we allemaal inderdaad!

Ik vind het zo bijzonder hoe dicht we bij mijn eigen huis zitten en hoe stil het hier is. Je hoort de vogels wel en dat is het dan ook.

Die lok ik dan ook wel in mijn tuin. Ik heb geen huisdieren meer, maar dit vind ik wel erg leuk.

Over huisdieren gesproken. Ik heb van Pimm gehoord dat ik er bij u naar de kippen moet vragen.

De kippen. Ja dat is zo gek verhaal. Het is gewoon een stom toeval geweest.

Ze heeft het in een notendop verteld. Maar ik ben erg benieuwd naar dit verhaal. Want Pimm vertelde dat dit erg veel met het hofje heeft gedaan.

Op een goeie dag. Heel vreemd was de kip op het hofje, mijn buurman probeerde hem te vangen maar het lukte niet. Ik moest weg dus wens hem succes en zeg dat hij anders de dierenambulance maar moest bellen. Toen kwam ik terug en was het nog niet gelukt. En waar zat die kip, die zat bij mij voor

de voordeur. Ik dacht van 'arm beest, dan moet hij maar eten'. Dus heb ik eten voor hem gekocht. Toen begon ik het een leuke kip te vinden en toen kwam mijn partner en die zei dat hij er wel een hok voor kon maken. En van het een kwam het ander, dus een kip vonden we ook een zielig. Dus ik heb er toen een kip bijgehaald. En die scharrelden dan wat rond op het hofje.

Pimm vertelde dat de kippen ook echt wat hebben toegevoegd aan het hofje.

Het was op dat moment bijna een idylle. Die kip was ook heel bijzonder. Die eerste kip zegmaar. De aandacht die die kip kreeg, iedereen gaf hem wat te eten en drinken. Iedereen raakte hierdoor op een beetje vertederd en dat bracht een hele leuke, positieve sfeer met zich mee. Ik had trouwens al deze boeken voor je bij elkaar gezocht.

Oh super daar ben ik erg blij mee!

Een beetje geschiedenis en niet alleen over het Luthers Hofje, kijk maar dit mag je sowieso hebben. Kan je trouwens ook de Knarrenhofjes?

Ja zeker. Maar voor nu wil ik mij voornamelijk richten op de oudere hofjes, waar de kwaliteit van oudsher de kwaliteiten zijn ontstaan. Bij de nieuwe hofjes moeten we nog maar zien of ze over zo veel jaar nog interessant zijn. Weet u wat exact de reden is geweest voor het stichten van het Luthers Hofje?

Nee niet precies. Het hoort bij de Lutherse Kerk op de van Muijlwijkstraat. Maar dat staat wel in dat boekje. Heb je al meer hofjes gezien als vergelijkingsmateriaal?

Ik ben bij het begijnhof in Breda geweest vorig jaar. Puur toeval. Dat is heel open en daardoor lopen er veel mensen doorheen. Daar is de kwaliteit van sociale controle naar mijn mening een beetje verloren. Het was hier eerst ook gesloten hè. Hiernaast was een één-kamer-woning voor een opzichter of iets dergelijks. Maar dat is gesloopt vanwege veiligheid. Ik heb een achteruitgang, maar de mensen hier tegenover zitten met hun achterkant tegen andere woningen aan. Die kunnen niet weg als de hoofdingang geblokkeerd zou zijn.

Ik ben ook nog erg benieuwd naar hoe u het hofje ervaart qua veiligheid. U hebt vergelijkingsmateriaal?

Ik heb overal gewoond, in kraakpanden. Ook in een bovenwoning in de parkstraat, een prachtig herenhuis. Ik was er hartstikke blij mee. Maar toen mijn onderbuurman ging verhuizen mocht ik door naar zijn woning. Die was iets groter. Maar dat is voor mij niet goed afgelopen. Mijn buurman had nooit last van mij omdat ik een heel rustig persoon ben en hij was een beetje doof. Maar toen ik dus beneden zat kwam er na twee maanden iemand boven mij wonen. Het was een ouder huis, met houten vloeren, en het bleek dus ontzettend gehorig te zijn. Dus dat contactgeluid hoorde ik enorm en dat is voor mij echt een nachtmerrie geworden. Ik hoorde echt alles. Er kwam een stel te wonen met een hondje en ik hoorde echt alles. Ik heb er nog anderhalf jaar gewoond en toen kon ik het echt niet meer aan. Ik stond gelukkig bij het SLAK ingeschreven en toen kwam dit huis. Dus dat was een geluk bij een ongeluk.

Dat is wel erg fijn dat u dan over kon. U zei ook al dat de binding hier redelijk sterk is met uw medebewoners. Hoe is dit ontstaan?

Het samen ergens voor moeten zorgen, we hebben nu de gemeenschappelijke tuin deels zelf in het onderhoud. Op die manier moet er iets ontstaan. Je kan niet zomaar zeggen daar maken we een moestuin, of hier heb je een aantal dieren en zorg er maar voor. Het is denk ik goed de ruimte te bieden, maar de mensen moeten wel echt zelf kiezen hoe dat wordt ingevuld. Iedereen is namelijk verschillend. Ik vind het soms jammer dat niet iedereen meedenkt, iedereen wil namelijk wel het genot van een mooie tuin ervaren, maar niet per se er aan bijdragen. Kijk dat gaat dus net. Ik wil niet al te positief zijn in de zin van maar het functioneert allemaal prima. Want daar moet je best wel een beetje voor knokken.

(Na getril van een helikopter:) Nu merk ik inderdaad dat de woningen niet goed geïsoleerd zijn. Maar toch is het verder zo ontzettend rustig.

Dat klopt. Ik heb ook eigenlijk wel voorkeur voor het winterseizoen. Dan is het zo ontzettend lekker rustig. De drukte kan ik dan volledig zelf opzoeken. Ik stap de straat op en ik bevind me in het centrum waar altijd mensen zijn.

Even terugkomend op veiligheid. Voelt u zich altijd veilig in het hofje?

Tot op het moment dat de bankjes hier waren was het nog wel regelmatig niet zo prettig in de avonden. Je hoorde toch altijd die stemmen en omdat ze aan regelmatig drugs aan het gebruiken waren en drank nuttigde waren ze toch redelijk onvoorspelbaar. Gelukkig is er nooit echt wat misgegaan. Maar op zulke momenten had ik toch liever op de eerste verdieping gezeten dan op de begane grond. Gelukkig is dat nu allemaal voorbij. Maar daarvoor hebben we dus wel de bankjes moeten inleveren en die waren voor onszelf toch ook prettig.

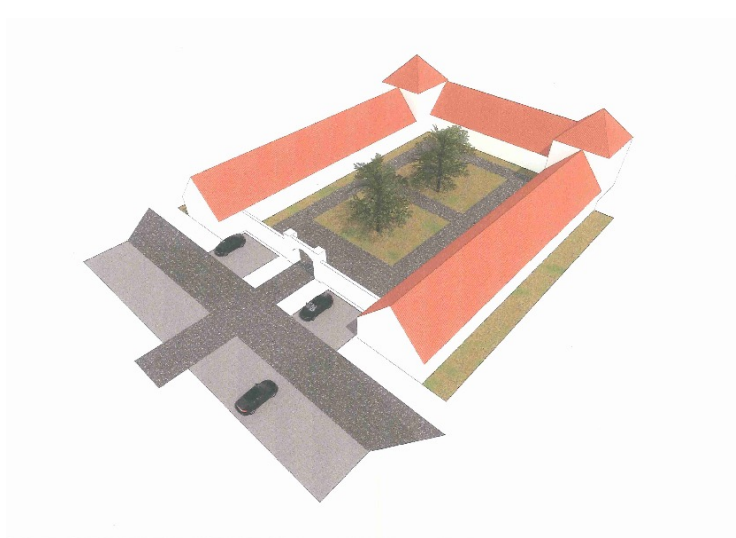
Bijlage 4: uitgeschreven ontwerpproces hofjes

Voordat architect René Scholten naar de tekentafel ging is er veel gesproken. De vraag die tijdens deze gesprekken meermaals beantwoord moest worden was: Voor wie ontwikkelt Walvoort Ontwikkelaars de hofjes? Door hier telkens weer op terug te vallen kon er tijdens het onderzoek goed een rode draad gevolgd worden. Tijdens een gesprek met André Walvoort, Simon Kok, Robin Raanhuis en René Scholten zijn er schetsen gemaakt. Deze schetsen heeft René Scholten hierna uitgewerkt

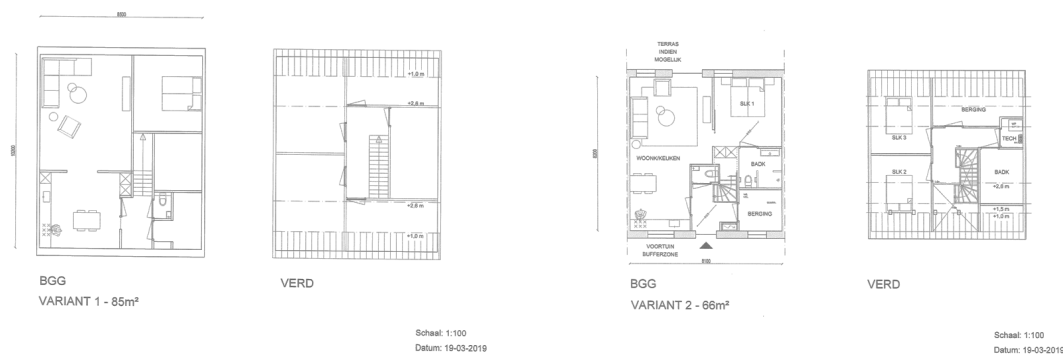
Conclusies overleg 1

Op basis van de eerste versie van het programma van eisen en de gevoerde gesprekken kwam René Scholten met de eerste sfeerimpressie zoals op figuur 18.

Naast een tekening van een sfeerimpressie heeft Scholten ook twee plattegronden getekend. Deze zijn terug te vinden in figuur 19.



18 Eerste tekening van René Scholten



Figuur 19 - Eerste tekening van René Scholten

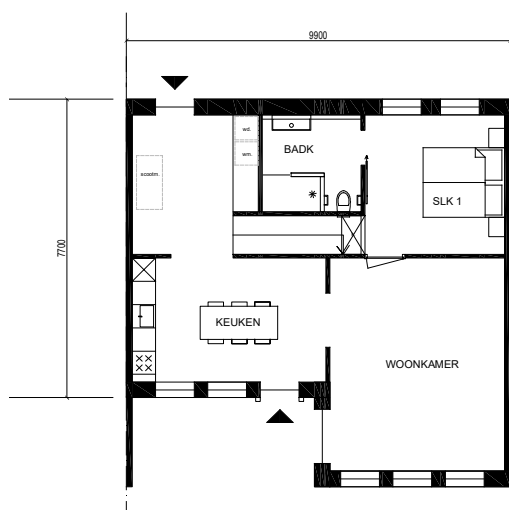
Conclusies overleg 2

Na deze tekeningen waren er direct enkele vragen. Zo was een van de belangrijkste kwesties de grootte van de woningen. Ik was van mening dat de woningen in hofjes klein zouden zijn. Maar dit was voor architect René Scholten en vastgoedontwikkelaar André Walvoort niet de standaard. Om deze reden is er contact gezocht met twee verschillende makelaars. Aan hen zou gevraagd worden naar welk type woning er het meeste vraag was. Op aanraden van Franke & van der Aa makelaars en Willemsen Makelaars is er toen gekozen voor een woning met een oppervlak van ± 100 tot 125 m^2 . Na deze

uitkomst is René Scholten weer gaan ontwerpen. Andere punten die na dit gesprek zijn geconcludeerd zijn:

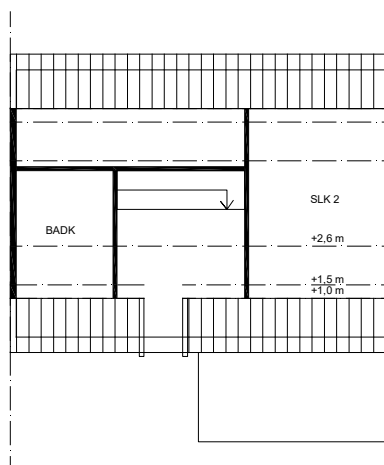
- Géén tuin aan de buitenzijde van het hof
- Wel een achtergang aan de buitenzijde van het hof
- Voordeur aan de binnenkant van het hof
- Woonkamer en keuken aan de binnenzijde van het hof
- Slaapkamer en berging/achtergang aan de buitenkant van het hof
- 1,5 parkeerplaats per woning
- evt. vide boven keuken o.i.d. om woonoppervlak te verkleinen, maar wel iets 'extra's' te geven aan de woning. Je doet dan ook wat met de toch al aanwezige hoge kapruimte
- Collectieve ruimte in het hof is een open lege ruimte (multifunctioneel) bijvoorbeeld schuurtje met gereedschap voor harken etc. daarnaast orangerie of ruimte om grote groepen visite te kunnen geven
- In de woning een extra ruimte toevoegen aan het basisprogramma. Dat is een hobbyruimte (computer o.i.d.)

Conclusies 2^e schetsen



BGG

$$\text{BVO} = 88 + 76\text{m}^2 = 164\text{m}^2$$



VERD

Schaal: 1:100

Datum: 15-05-2019

Figuur 20 - tweede schetsen René Scholten

Op basis van de conclusies tijdens het eerdere gesprek kwam René Scholten met de volgende tekeningen. Opmerkingen hierbij waren Als volgt:

- Volume boven is nu kleiner doordat de diepte van het hoofdbouwblok ondieper is.
- Woonprogramma geheel aan de hofzijde. Slapen aan de buitenzijde van het hof.
- BVO blijft groot (b.g.g. + verdieping = 164m²)
- BGG is 88m², wat dan weer niet heel extreem is

- We kunnen een vide boven de keuken maken. Dan kun je er nog +/- 16m² van het BVO af krijgen
- Bovenverdieping moet ik nog even goed naar kijken
- Ik denk dat de hoekwoningen op de b.g.g. groter moeten. Hier kunnen we dan de extra ruimte maken (een extra hobbykamer o.i.d. Dat heb ik dus in de basiswoning weggelaten (i.v.m. BVO's)

Ook hierbij kwam een vernieuwde sfeerimpressie.



Figuur 21 - Vernieuwde sfeerimpressie van René Scholten

Deze sfeerimpressie sloot niet volledig aan bij wens die André Walvoort heeft wanneer hij hofjes wil ontwikkelen. Vandaar dat er voor nu een bestaand sfeerbeeld als uitgangspunt is genomen.