

KANGOEROEWONINGEN SPRINGEN ERUIT! Samen op jezelf wonen: blijvertje of ééndagsvlieg?

Utrecht, augustus 2005

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
Yvonne Witter

Kangoeroewoningen zijn geen woningen waar kangoeroes vertoeven. Kangoeroewoningen zijn aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een inpanidige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie (uit: Expertisecentrum informele zorg, begrippenlijst op website). De familie verleent mantelzorg vanuit de (grotere) hoofdwoning. De kangoeroewoning lijkt weer terug van weggeweest, nadat er sinds de bouw van de eerste woningen eind jaren zeventig weinig meer van was vernomen. Worden het nu wel blijvertjes? In dit artikel treft u een beschrijving aan van de stand van zaken rond de kangoeroewoningen.

Verschillende benamingen en vormen

Het concept voor kangoeroewoningen is over komen springen uit Scandinavië. Maar dergelijke woningen zijn ook te vinden in België en het land van de kangoeroes: Australië (al heten ze daar 'granny flats'). Zij worden ook wel tandemwoningen of meergeneratiewoningen genoemd. Ook worden de termen tweegeneratiewoningen, mantelzorgwoningen of duowoningen gebruikt, vaak door elkaar heen. Toch zit er wel een klein onderscheid in sommige van de gehanteerde termen.

Tandemwoningen zijn twee woningen dicht bij elkaar in dezelfde buurt (Schellingerhout, R. 2004).

Terwijl kangoeroewoningen twee aangrenzende woningen zijn met vaak een interne doorgang. De VROM-raad (2002) beschrijft drie verschillende manieren waarop een kangoeroewoning kan worden vormgegeven:

1. Twee woongedeeltes binnen een woning die met elkaar zijn verbonden en als één geheel worden verhuurd.
2. Een bovenwoning en een benedenwoning waarbij de kinderen of verzorgers in de bovenwoning wonen en de ouderen/zorgbehoevenden in de benedenwoning
3. Twee woningen in hetzelfde portiek.

De kangoeroewoning bestaat uit twee zelfstandige woningen, ook wel de buidelwoning (voor de hulpbehoevende) en hoofdwoning (voor de zorgverlener) genoemd. Kangoeroewoningen kunnen binnen de bestaande woningvoorraad of binnen nieuwbouw worden gerealiseerd.

Kangoeroewoningen zijn ontwikkeld door zowel woningcorporaties als particulieren. In Nederland staan enkele honderden woningen die als kangoeroewoning in gebruik zijn (Steenbergen, 2005¹). De eerste kangoeroewoningen stammen uit de eind zeventiger jaren en waren te vinden in Almere, beheerd door woningcorporatie Goede Stede. Deze woningen zijn in de jaren negentig omgevormd tot studentenwoningen (Steenbergen, 2005). Volgens het onderzoek van Steenbergen naar kangoeroewoningen varieert de woonoppervlakte van de hoofdwoning tussen 65m² en 99m² en de woonoppervlakte van de buidelwoning varieert van 40m² tot 64 m².

Hot or not?

Is de kangoeroewoning het antwoord op de trends van terugtrekkende overheid, meer druk op mantelzorgers, eigen initiatief en het zo lang mogelijk thuis wonen van ouderen en mensen met beperkingen? Er zijn tegenstrijdige berichten over de populariteit van kangoeroewoningen. Sommige geven de indruk dat kangoeroewoningen de toekomst hebben. Een artikel uit de Volkskrant kopt: Nieuwe oudere wil kangoeroehuis (de Visser, van Bommel, 26-02-2003). En uit onderzoek in Friesland (Steenbergen, 2005) blijkt dat de helft (47%) van de Friezen wel in een kangoeroewoning wil wonen. 63% van de Friezen die heeft aangegeven in zo'n woning te willen wonen, wil realisatie van dergelijke woningen binnen 5 jaar gerealiseerd zien.

Andere berichten geven aan dat kangoeroewoningen toch niet zo gewild zijn. 'Kangoeroewoningen blijken in praktijk niet zo gewenst, omdat men dan toch te dicht op elkaar woont', is een conclusie uit het rapport Kleinschalig wonen van het IgLO+ project (2004). Volgens het rapport van de VROM-raad (2002) meldt een woningcorporatie in Amsterdam dat er nauwelijks vraag is naar kangoeroewoningen.

¹ Het advies 'Apart en toch samen' aan corporatieholding Friesland van Tamar Steenbergen is te downloaden via www.kcwz.nl.

Slechts een kwart van de zestien woningen die deze corporatie ooit bouwde, wordt nog verhuurd als kangoeroewoning. De meningen lijken verdeeld over de vraag of kangoeroewoningen nu 'hot' or 'not' zijn. Wat zijn nu de plussen en de minnen?

De 'plussen' op een rij

- bijdrage aan de oplossing voor woontekort (voor senioren)
- het verlenen van mantelzorg wordt beter mogelijk
- woningen voor ouderen op erf verbeteren het voorzieningenniveau op het platteland
- bevordering van de integratie tussen jong en oud
- preventie van eenzaamheid
- bijdrage aan het langer zelfstandig wonen van ouderen

De 'minnen' op een rij

- behoefte is onduidelijk
- druk op mantelzorg kan ook juist verhoogd worden (hoewel het Centrum Indicatiestelling Zorg hoofd- en buidelwoning als twee aparte huishoudens ziet bij indicatiestelling)
- hoe verder na overlijden van zorgbehoevende of familieruzies
- ombouwen doorsnee huis tot kangoeroewoning is niet makkelijk
- banken zijn terughoudend in verstrekken van hypotheek voor nieuwbouw kangoeroewoningen
- kangoeroehuizen (met combinatie van hoofd- en buidelwoning) zijn groot
- bestaande kangoeroewoningen voldoen niet altijd aan huidige woonwens

Hoe kijken de verschillende partijen binnen de volkshuisvesting aan tegen dit woningtype? Welke rol kunnen zij spelen om kangoeroewoningen te promoten?

Steeds meer initiatieven van corporaties

Langzaam, maar gestaag groeit het aantal woningcorporaties dat zich bezighoudt met kangoeroewoningen (zie bijlage 1 voor een overzicht). De voornaamste redenen zijn het inspelen op de toenemende vergrijzing en de toenemende vermenging van de componenten wonen en zorg. Corporaties die met dit woningtype starten, willen de (zorgbehoevende) huurders iets extra's bieden (Steenbergen, 2005).



Voor- en achtergevel van een kangoeroewoning in Nijmegen (Bron: T. Steenbergen, Apart en toch samen, 2005)

Het grootste bezwaar van woningcorporaties om te beginnen met kangoeroewoningen is de zorg voor de continuïteit. Want wat doe je met een woning als de zorgbehoevende verhuist of overlijdt? Het rapport van de VROM-raad (2002) signaleert problemen bij mutatie. Als één van beide partijen vertrekt, kan de andere partij niet verplicht worden ook weg te gaan. Dan worden de woningen lange tijd apart verhuurd en wordt de interne verbinding tijdelijk gesloten. Ook komt in het rapport naar voren dat meergeneratiewoningen niet nodig zouden zijn wanneer de woningtoewijzing aangepast zou worden. Mensen vinden het al prettig om bij elkaar in de straat te wonen en hoeven niet per se boven of naast elkaar te wonen.

Dat kan als woningcorporaties bij woningtoewijzing meer voorrang geven aan ouderen die dichtbij hun kinderen willen wonen of aan ouders met een gehandicapt kind dat zelfstandig wil wonen. Indien ouders en kinderen in hetzelfde portiek een woning toegewezen krijgen, kan eenvoudig in bestaande bouw een duo- of kangoeroewoning gerealiseerd worden, zo blijkt uit de voorstudie naar de mogelijkheden van groepsvorming door woningtoewijzing (de Jong, E. 2000). Verder kan bij nieuwbouw en herstructurering rekening gehouden worden met wensen van (allochtone) ouderen om dichtbij of met de (klein)kinderen te wonen.

Volgens Steenberg (2005) moeten woningcorporaties goed letten op de juridische constructie, marketingstrategie en toewijzingsprocedure. De juridische constructie moet goed geregeld zijn, anders kan dit gevolgen hebben voor de continuïteit. Een vangnetregeling is aan te bevelen. Wat betreft de marketing is het belangrijk de doelgroep direct te benaderen. Veel mensen blijken niet op de hoogte te zijn van deze bijzondere woonvorm. Adverteren in de plaatselijke krant moet aangevuld worden met contacten met zorginstanties en de gemeente. Bij de toewijzing is het raadzaam beperkte eisen te stellen (Steenbergen, 2005). Verder is het verstandig om een flexibele opzet te kiezen, zodat een kangoeroewoning eenvoudig is om te vormen naar een 'gewone' woning. Een mogelijkheid is Industrieel, Flexibel en Demontabel Bouwen (IFD Bouwen).

Overheid positief, verder niet actief

De landelijke overheid staat positief tegenover de kangoeroewoningen. In het Eindadvies van de Stuurgroep Dagindeling (2003) luidt één van de aanbevelingen: 'Stimuleer de bouw van kangoeroewoningen'. Zo komt de samenleving tegemoet aan een brede wens in met name de migrantengemeenschap om op eigen wijze de verhouding werk en privé in te vullen. De themacommissie Ouderenbeleid concludeert bij het thema Wonen en woonomgeving dat er meer diversiteit in het woningaanbod voor ouderen moet komen, waaronder kangoeroewoningen, op erf bij hun kinderen kunnen wonen (zie het 'Boekelse' model in bijlage 2).

In het rapport van het ministerie van VROM (2004) juicht men de (ver-)bouw van kangoeroewoningen toe in verband met het vergemakkelijken van mantelzorg voor wie dat wil. Het komt tegemoet aan de diversiteit en keuzevrijheid van ouderen. En het past binnen het huidige overheidsbeleid, waarbij de overheid zich terugtrekt en meer overlaat aan de eigen verantwoordelijkheid van burgers. De landelijke overheid is redelijk optimistisch over de kangoeroewoningen, zo blijkt uit diverse notities en beleidsstukken. Maar de overheid voert verder geen actief stimuleringsbeleid. De overheid zou het realiseren van kangoeroewoningen wel kunnen stimuleren door mogelijk te maken dat bijgebouwd wordt op het particuliere erf. Bovendien zou het rijk met landelijke subsidies de totstandkoming van kangoeroewoningen kunnen bevorderen door bijvoorbeeld particulieren een startsubsidie mee te geven.

Politieke partijen wisselend enthousiast

Het CDA heeft een paar jaar geleden een actief pleidooi gehouden voor het bouwen van wat zij noemde: driegeratiehuizen. Sommige politieke partijen willen de Boekelse methode stimuleren (zie bijlage 2). De SP bijvoorbeeld pleit voor het stimuleren van het bouwen van een (aanleun)woning voor particulieren met een groot erf ten behoeve van ouderen- of jongerenhuisvesting. De eis in Boekel van tijdelijkheid dient dan opgeheven te worden, zodat geen kapitaalvernietiging optreedt en de woningvoorraad blijvend uitgebreid wordt. Zo zouden aangepaste woningen van 70m² mogelijk gemaakt moeten worden. Andere politieke partijen reppen er niet of nauwelijks over. Wellicht met de gemeenteraadsverkiezingen in het vooruitzicht, zetten zij het thema op de agenda...

Gemeenten lijken terughoudend

Sommige lokale overheden zijn actief voorstander. De gemeente Delft bijvoorbeeld gaat het komende jaar onderzoek verrichten naar woonwensen van oudere allochtonen in Delft. In het woonwensenonderzoek zal ook de behoefte aan kangoeroewoningen gepeild worden. Gemeenten in Brabant, zoals Boekel, Uden, Sint-Oedenrode, maar ook in Gelderland, zoals Wijchen, laten bouwen op het erf onder bepaalde voorwaarden toe. Verder is er weinig actief beleid vanuit gemeenten bekend. Gemeenten kunnen samen met andere partijen behoefteonderzoek doen naar gewenste woonvormen.

Provincie Brabant voortrekkersrol

Provincies kunnen rekening houden met (de bouw van) kangoeroewoningen in hun streekplan, maar het is niet bekend of zij dit doen. De provincie Brabant heeft een voorbeeldregeling gemaakt voor de Boekelse variant. Ook de provincie Gelderland laat bouwen binnen de bebouwde kom toe. Andere provincies zouden dit voorbeeld kunnen volgen.

Bewoners willen wel en niet

Over de vraag of er behoefte is aan kangoeroewoningen verschillen de meningen. Onderzoek toont aan dat er wel behoefte is aan kangoeroewoningen (Steenbergen, T, 2005 en USP, 2005), maar ook zijn er berichten dat het kangoeroewonen niet erg aanslaat (IGLO+, 2004 en Ministerie van VROM, 2004).

Kangoeroewoningen kunnen ideaal zijn voor mantelzorgers. Eén woning is bedoeld voor zorgbehoevende oudere(n) of bijvoorbeeld een gehandicapt kind. De zorgbehoevende is dichtbij de hulpgever, maar beiden hebben toch privacy. Kangoeroewoningen passen bij huidige woonwensen van sommige groepen. Woonwensen anno nu worden gekenmerkt door een grote diversiteit, ook in cultureel opzicht. Met name allochtone ouderen hebben belangstelling voor kangoeroewoningen (Schellingerhout, 2004). Turkse en Marokkaanse ouderen willen niet naar een verzorgingshuis, maar willen graag dichtbij de kinderen wonen, net zoals Molukse ouderen. Surinaamse en Antilliaanse ouderen zijn redelijk tevreden met het woningaanbod (Schellingerhout, 2004). Maar echt inwonen bij kinderen is lastig, omdat de huizen (te) klein zijn, zeker in de sociale huursector. Ook is inwonen niet ideaal vanwege het gebrek aan privacy van zowel de ouders als de kinderen. Kangoeroewoningen vormen dan een serieus alternatief.

Uit onderzoek van Steenbergen (2005) komt naar voren dat bewoners van kangoeroewoningen tevreden zijn. Zij geven wel aan dat zij liever naast elkaar wonen dan boven elkaar. Ook vinden sommigen bewoners dat de buidelwoning klein is. Een buidelwoning dient minimaal 55m² te zijn. Steenbergen concludeert derhalve dat de huidige voorraad kangoeroewoningen niet geheel aansluit op de woonwensen. Zij verwacht wel dat de vraag naar kangoeroewoningen sterk zal toenemen.

Consumenten kunnen natuurlijk zelf vragen om kangoeroewoningen via huurderscommissies, tevredenheidsonderzoeken en behoeftepeilingen. Zij kunnen ook zelf kangoeroewoningen (laten) bouwen, indien de ruimte en financiën meezitten. En dat is bij grote groepen potentiële bewoners van een kangoeroewoning niet het geval. Consumentenorganisaties kunnen dit onderwerp voor hun belangenbehartiging op de agenda zetten, en aan de orde stellen in hun gesprekken met gemeenten, tijdens raadsvergaderingen en in contacten met woningcorporaties. Op de woonsite van de gemeente Amsterdam is de vraag veelvuldig gesteld of er voorrang is in de nieuwe woonwijk IJburg voor mensen met een zorgbehoefte die graag in de buurt van hun kinderen willen wonen. 'Hier is (nog) niet standaard iets voor geregeld', luidt het antwoord, 'al kan de situatie in bijzondere gevallen individueel worden beoordeeld'.

Voor de Zuiderburen enthousiast

In België vallen kangoeroewoningen in de smaak. Misschien omdat Belgen geboren zijn met een baksteen in de maag en derhalve meer gewend zijn aan huizen (ver)bouwen en wooncomfort en genot? In ieder geval stimuleert het Vlaamse overheidsbeleid de bouw van kangoeroewoningen ten zeerste. De term 'kangoeroewoning' is zelfs opgenomen in het Vlaams regeerakkoord en duidelijk is aangegeven dat de bouw van kangoeroewoningen gestimuleerd dient te worden. Bezwaren hiertoe moeten 'opgeruimd' worden. Ook woningcorporaties en projectontwikkelaars hebben deze nieuwe woonvorm ontdekt en adverteren er driftig mee. De Zuiderburen lijken enthousiaster dan de Nederlanders! Young Budget Homes, een projectbureau dat mensen tegen betaling ondersteunt om een nieuwbouwhuis te realiseren, ziet het helemaal zitten. Het bureau promoot twee concepten: het verbouwen van de bestaande woning of volledige nieuwbouw. Volgens Young Budget Homes heeft kangoeroewonen alleen maar voordelen: meer sociaal contact, extra veiligheid, aangepast wooncomfort, zelfstandig in de eigen omgeving en voor jongeren scheelt het een hoop geld, al is het maar aan kinderopvang... Het bureau rept met geen woord over hoe om te gaan met mutaties.

Conclusies: een blijvertje mits goed aangepakt

De huidige belangstelling duidt op een tweede jeugd voor kangoeroewoningen. Er is zeker een markt voor, dankzij de toenemende vergrijzing, de diversiteit aan woonwensen en de nadruk die de overheid legt op de eigen verantwoordelijkheid van burgers rond wonen, zorg en welzijn. Mantelzorg wordt nog belangrijker naarmate het moeilijker wordt om voldoende personeel in de zorg te krijgen. Echter, de kangoeroewoningen trekken een betrekkelijk kleine doelgroep aan. De markt zal daarom niet heel erg omvangrijk zijn. Bovendien moeten de zaken goed aangepakt worden. Een flexibele opzet lijkt belangrijk, waardoor de woning ook weer een andere bestemming kan krijgen of kan worden teruggebouwd naar een 'gewone' woning. Nieuwe kangoeroewoningen dienen ruim (buidelwoning minimaal 55 m²) te zijn. Bij aanbieders die een goede marketingstrategie hanteren, juridische zaken vastleggen en een doorzicht toewijzingsbeleid hanteren hebben kangoeroewoningen de meeste kans van slagen. En dat verdient ieder bijzonder woningtype dat aansluit bij de vraag van bewoners!

Bronnen:

IgLO+ (2004). Kleinschalig wonen. IgLO+ bulletin, nummer 13. VNG, Den Haag.

Jong, E. de (2000). Voorstudie naar de mogelijkheden van groepsvorming door woningtoewijzing. Bureau voor Woononderzoek, Rotterdam.

Ministerie van VROM (23 december 2002). Huisvesting van ouderen bij hun kinderen. Brief aan de Tweede Kamer. Den Haag.

Ministerie van VROM, Provincie Noord Brabant (2002). Overzicht van ruimtelijke mogelijkheden voor huisvesting ten behoeve van mantelzorg. Den Haag.

Ministerie van VROM (9 april 2003). Brief aan IPO. Ruimtelijke mogelijkheden om mantelzorg te faciliteren.

Ministerie van VROM/SCP (2004). Met zorg gekozen. Woonvoorkeuren en woningmarktgedrag voor ouderen en mensen met lichamelijke beperkingen. Den Haag.

Provincie Noord Brabant. Voorbeeldregeling huisvesting ten behoeve van mantelzorg (23 september 2003).

Schellingerhout, R. et al. (2004). Gezondheid en welzijn van allochtone ouderen. SCP, Den Haag.

Steenbergen T. (2005). 'Apart en toch samen'. Een advies aan corporatieholding Friesland. Technische Universiteit, Delft.

Stuurgroep Dagindeling (2003), Eindadvies Ruimte voor Ritme, Den Haag.

USP Marketing Consultancy (2005). Kangoeroewoning realistische alternatief? Rotterdam.

Visser, E. de en N. Bommel (26-02-2003). Nieuwe oudere wil kangoeroehuis. De Volkskrant, Amsterdam.

VROM-raad (2002). Smaken verschillen: multicultureel bouwen en wonen. Den Haag.

Relevante websites:

Belgisch projectbureau Young Budget Homes
www.youngbudgethomes.be

Woonwebsite Amsterdam
www.wonen.amsterdam.nl

Industrieel, Flexibel en Demontabel bouwen
www.ifd.nl

De Meeuw Bouwsystemen (mantelzorgwoning volgens IFD concept)
www.demeeuw.com

Onderzoek van Tamar Steenbergen (TU Delft) en Corporatieholding Friesland
www.kangoeroewoning.nl

USP consultancy bureau
www.usp-mc.nl

Ministerie van VROM (zie onder kopje 'Huisvesting van ouders bij hun kinderen')
<http://www.vrom.nl/pagina.html?id=11600>

Bijlage 1: Overzicht van kangoeroewoningen (voor zover bekend)

Woningcorporatie	Plaats	Aantal	Bijzonderheden
Vestia	Zoetermeer	20	Vier drielaagse en 16 vierlaagse woningen
De Dageraad	Twisk	16	
Domein/SWS	Eindhoven	14	
De Woningstichting	Wageningen	4	
Talis	Nijmegen	4	
Jutphaas Wonen	Nieuwegein	4	Zeer recent, 2005
PWS	Rotterdam	4	Ontstaan uit 55-pluswoningen
Dongeradeel	Dongeradeel	1	Mobiele mantelzorgwoning, kan op erf worden geplaatst van mantelzorger
Volkshuisvesting	Geldermalsen	1	
De Woonmensen	Apeldoorn	1	
Delta Wonen	Kampen	Moet nog gebouwd	
Woondrecht	Dordrecht	Onbekend	

Bijlage 2

Boekelse praktijken

Een apart soort 'kangoeroeprincipe' is uitgevonden in Boekel. In het Brabantse dorpje Boekel is het sinds 2000 toegestaan dat schuren, stallen en garages op het erf omgebouwd worden tot aanleunwoningen. De gemeente geeft toestemming voor tijdelijke woonvoorzieningen. Er waren al 130 'illegale' vormen van inwoning. De burgemeester Van de Vondervoort heeft het gedoogbeleid gelegaliseerd. Er zijn wel wat voorwaarden gesteld aan de constructie. Zo moet er sprake zijn van een ouder-kindrelatie, moeten de ouders 55 jaar of ouder zijn en na hun overlijden/vertrek moet alles in oude toestand hersteld worden, het bijgebouw mag niet groter zijn dan zestig vierkante meter.

Jongeren die graag willen blijven wonen in Boekel, maar door het woningtekort geen kans maken op een huis, kunnen in hun dorp blijven. En de ouders kunnen in hun eigen buurt blijven wonen. Zij kunnen elkaar helpen met boodschappen en oppassen op eventuele kleinkinderen. De provincie en de landelijke overheid zijn uiteindelijk ook enthousiast geworden voor de Boekelse praktijken. Het Ministerie van VROM heeft samen met de provincie Noord-Brabant in kaart gebracht (9 april 2003) welke ruimtelijke mogelijkheden er zijn om de maatschappelijke vraag naar huisvesting ten behoeve van mantelzorg te faciliteren. In de brief van VROM aan de Tweede Kamer (23 december 2002) staat geschreven dat de Minister van VROM welwillend staat tegenover het faciliteren van woonvormen zoals in- en aanwonen ten behoeve van mantelzorg. De provincie Noord-Brabant heeft een [voorbeeldregeling huisvesting](#) ten behoeve van mantelzorg opgesteld (23 september 2003).

Er zijn meer gemeenten geïnspireerd geraakt door Boekel. In het Brabantse Sint-Oedenrode heeft de gemeente in haar bestemmingsplannen zelfs vastgelegd dat hulpbehoevenden in een bijgebouw mogen wonen. Er worden wel voorwaarden gesteld aan het wonen in een bijgebouw. Er moet bijvoorbeeld sprake zijn van een indicatie en het gebouw moet binnen een straal van twintig meter van het hoofdgebouw liggen. Als de mantelzorg ophoudt moet een eind worden gemaakt aan de bewoning van het bijgebouw. De afgelopen 2, 5 jaar zijn vijftien verzoeken ingediend voor het bijbouwen (Eindhovens Dagblad, 25-02-2005).