



Woonvarianten voor senioren: hoe krijg je ze van de grond?

Lessen van tien initiatiefnemers

Inhoud

Samenvatting 3

1. Inleiding 4

- 1.1 Woonvarianten voor senioren 5
- 1.2 Doel en onderzoeksvragen 6
- 1.3 Onderzoekverantwoording 6
- 1.4 Leeswijzer 7

2 Variatie aan woonvormen 8

- 2.1 Welke woonvormen zijn er? 9
- 2.2 Tien woonvarianten onder de loep 10
- 2.3 Redenen om initiatiefnemer te worden 11

3 Tien initiatieven in beeld 12

- 3.1 De Knarrenhof-express komt op stoom 13
- 3.2 'Zorg eruit, buurt erin': een nieuw leven voor verzorgingshuizen van Habion 16
- 3.3 Hof van Leijh: bouwen voor een mix van jong en oud 19
- 3.4 Een complete woonbuurt voor de actieve 50-plusser 22
- 3.5 Succesfactoren multiculturele woongemeenschap 'De Eijk' 25
- 3.6 Van verlaten verzorgingshuis naar appartementen met ZorgButler 28
- 3.7 Het Ouden Huis: een extramurale voorziening mét intramurale trekjes 31
- 3.8 'Goede afspraken met de gemeente zijn de sleutel tot succes' 34
- 3.9 Erfdelen: duurzaam samen op het platteland 37
- 3.10 De hobbelige weg naar een woongemeenschap voor migrantenouderen in Kanaleneiland 40

4 Hobbels op de weg 43

- 4.1 Drie belangrijke hobbels 44
- 4.2 Hobbels 1: Business case en financiering 44
- 4.3 Hobbels 2: Samenwerking gemeente en locatie 50
- 4.4 Hobbels 3: Samenleven in een groep 52

5 Conclusie 55

- 5.1 Vervolg van het kennisprogramma 56

Bijlage: Overzicht geïnterviewden 57

Samenvatting

Inleiding

Er is veel behoefte aan nieuwe woonvormen waar senioren prettig oud kunnen worden. Steeds vaker zien we dat senioren het heft in eigen hand nemen door zelf een wooninitiatief te ontwikkelen. Dat blijkt in de praktijk niet gemakkelijk. Initiatiefnemers van woonvormen voor senioren lopen vaak tegen dezelfde knelpunten aan: financiering, samenwerking met de gemeente, locatie en samenleven in een groep. Dit onderzoek naar knelpunten, geleerde lessen en oplossingsrichtingen vormt de basis van de verdere kennisactiviteiten van Platform31 rond het thema woonvarianten voor senioren. In 2020 en 2021 gaan we verder de diepte in op de knelpunten en ontwikkelen we kennis.

Resultaten

Hieronder volgen de resultaten per onderzoeksvraag.

1. Welke variatie aan woonvormen voor senioren bestaat er?

Deze inventarisatie richt zich voornamelijk op het aanbod van woonvormen ontwikkeld door sociaal ondernemers en burgerinitiatieven. Het gaat dan vaak om woonvormen gericht op gemeenschappelijk wonen en nabuurschap, zoals een woongroep of een hofje. In het andere spectrum zijn er woonvormen voor senioren die zich richten op individueel wonen, bijvoorbeeld een seniorenwoning of een aanleunwoning. Vaak ontvangen die bewoners ook professionele zorg.

2. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van financiering van wooninitiatieven voor senioren?

Voor burgerinitiatieven en sociaal ondernemers blijkt financiering een groot knelpunt te zijn. Banken stellen zich vaak terughoudend op, er zijn hoge ontwikkelkosten en het maken van een haalbare business case is lastig. Vooral op dit gebied leven veel vragen bij de initiatiefnemers.

3. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van samenwerking met gemeenten en locatie van wooninitiatieven voor senioren?

Er zijn positieve en er zijn negatieve ervaringen met gemeenten. Dit ligt tenminste deels aan de verschillende werkwijzen van gemeenten, de mate van integraal werken et cetera. Maar ook aan de aanpak van de initiatiefnemers. Een initiatiefnemer die al meerdere succesvolle projecten op zijn naam heeft staan, geeft vertrouwen. Er is bij initiatiefnemers veel behoefte aan gemeenten die proactief beleid maken en grond reserveren voor wooninitiatieven en CPO-groepen.

4. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van samenleven in een groep van wooninitiatieven voor senioren?

Op het gebied van 'samenleven in een groep' waren initiatiefnemers vaak nog zoekende. Een belangrijk punt dat initiatiefnemers noemden, was dat het goed samenleven al actie vergt vóórdat het initiatief is gerealiseerd.

Conclusie

In deze publicatie onderzochten we drie hobbels op de weg naar een wooninitiatief voor senioren. De drie hobbels – business case en financiering, samenwerking met de gemeente en locatie en samenleven in een groep – bleken allemaal herkenbaar. Uiteindelijk moeten alle knelpunten worden opgelost om een wooninitiatief van de grond te krijgen. Met deze publicatie en de aankomende activiteiten van het kennisprogramma Woonvarianten voor senioren wil Platform31 bijdragen aan die grote en urgente opgave: dat senioren van nu én in de toekomst prettig oud kunnen worden in een voor hun passende woonomgeving.

1 Inleiding



1. Inleiding

1.1 Woonvarianten voor senioren

Het aantal senioren in Nederland stijgt en zij wonen langer zelfstandig thuis. Dit brengt een urgente opgave met zich mee: er is veel behoefte aan nieuwe woonvormen waar senioren prettig oud kunnen worden. Steeds vaker zien we dat senioren het heft in eigen hand nemen door zelf een wooninitiatief te ontwikkelen. Dat blijkt in de praktijk niet gemakkelijk. Betaalbaarheid, locaties en samenwerking met de gemeente zijn een uitdaging voor initiatiefnemers. Die initiatiefnemers zijn, naast de senioren zelf, ook vaak een sociaal ondernemer of een woningcorporatie.

Wat helpt om meer en sneller wooninitiatieven van de grond te krijgen? Dat is de focus van het [kennisprogramma over wooninitiatieven](#) ^{L2} van en voor senioren van Platform31. We ondersteunen en inspireren initiatiefnemers van woonvormen voor senioren. Dit doen we door kennis te verzamelen en te ontwikkelen, door initiatiefnemers te interviewen over knelpunten en door inspirerende voorbeelden in beeld te brengen. Zo stimuleren we de totstandkoming van nieuwe woonvormen. De belangrijkste vraag waarop we antwoorden zoeken is: wat is nodig om woonvarianten voor senioren van de grond te laten komen? Hierbij nemen we het advies van meerdere initiatiefnemers in deze publicatie ter harte: *“Kijk naar en verzamel kennis bij andere initiatiefnemers, léér van ervaringen van anderen. Dat kun je gebruiken in de weg naar realisatie van je eigen initiatief.”*

In deze publicatie delen we de bevindingen van een onderzoek naar de ervaringen en lessen van tien wooninitiatieven voor senioren. Hoe kwam het initiatief tot stand? Wat zijn knelpunten? Wat zijn oplossingsrichtingen? Dit onderzoek is bedoeld als eerste inventarisatie voor de invulling van een driejarig kennisprogramma. Met dit onderzoek halen we op tegen welke knel-

punten initiatiefnemers lopen en geven we invulling aan de verdere kennisactiviteiten van Platform31 rond het thema woonvarianten voor senioren. In 2020 en 2021 gaan we verder de diepte in op de knelpunten en ontwikkelen we kennis.



1.2 Doel en onderzoeksvragen

Senioren van nu en de toekomst moeten prettig oud kunnen worden in een voor hen passende woonomgeving. Dat is een van de grote maatschappelijke opgaven waar we nu voor staan. Om de totstandkoming van woonvarianten voor senioren te stimuleren, delen we in dit rapport inspirerende voorbeelden en lessen van initiatiefnemers.

Platform31 werkt in dit project samen met Yvonne Witter van Aedes en Frank van der Voort van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO). Het kennisprogramma wordt vormgegeven in samenspraak met de ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS).

We geven in deze publicatie antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

1. Welke variatie aan woonvormen voor senioren bestaat er?
2. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van financiering van wooninitiatieven voor senioren?
3. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van samenwerking met gemeenten en locatie van wooninitiatieven voor senioren?
4. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van de locatie voor wooninitiatieven voor senioren?
5. Wat zijn geleerde lessen op het gebied van samenleven in een groep van wooninitiatieven voor senioren?

1.3 Onderzoekverantwoording

Om de onderzoeksvragen te kunnen beantwoorden, bezocht Platform31 samen met Aedes in de periode van april tot en met september 2019 tien wooninitiatieven.

Selectie van initiatieven

De selectie van tien wooninitiatieven startte met het opstellen van een longlist om potentiële initiatieven in kaart te brengen. We zochten hierin naar vernieuwende initiatieven met een variatie aan type initiatiefnemers, grootte van het initiatief en stadium van ontwikkeling. Wat betreft het type initiatiefnemers namen we bewonersinitiatieven, sociaal ondernemers, woningcorporaties en projectontwikkelaars op. Senioren hoeven niet de enige doelgroep, maar moeten wel de grootste bewonersgroep zijn van het initiatief. Het accent van het initiatief moet liggen op zelfstandig wonen en op een eigen huurovereenkomst of eigendom. Eventuele gekoppelde zorg- en dienstverlening is ondergeschikt aan het wonen. Dit is in overeenstemming met de wens van het Rijk om senioren juist in een vroeger stadium te laten nadenken over de levensloopbestendigheid van hun woning om 'noodverhuizingen' te voorkomen. Daarnaast betrokken we initiatieven in diverse stadia van ontwikkeling: zowel initiatieven die in ontwikkeling zijn, als initiatieven die al gerealiseerd zijn. Omdat met name woonvormen voor senioren met lage en middeninkomens lastig van de grond komen – terwijl daar veel vraag naar is – richtten we ons op initiatieven voor deze inkomensgroepen.

Daarmee is de inventarisatie gericht op:

- woonvarianten van bewonersinitiatieven, sociaal ondernemers, woningcorporaties en projectontwikkelaars;
- een mix van kleine en grotere wooninitiatieven;
- tenminste voor de helft bedoeld voor senioren;
- sociale huur of kooprijzen gericht op lage en middeninkomens;
- woonvarianten in verschillende stadia van ontwikkeling.

De longlist bestond uit twintig wooninitiatieven. Deze longlist kwam tot stand door deskresearch en input van experts op het gebied van wooninitiatieven voor senioren. In afstemming met de projectgroep (Platform31, Aedes, RVO) en het ministerie van VWS, is een keuze gemaakt voor de tien te portretteren initiatieven.

Deskresearch

We verrichtten deskresearch naar bestaande kennis over de variatie van wooninitiatieven en over knelpunten bij de totstandkoming van wooninitiatieven.

Interviews

De gesprekken met initiatiefnemers van woonvormen voor senioren zijn gevoerd aan de hand van een topiclijst. Onderwerpen in de topiclijst waren: algemene informatie over het initiatief, welke knelpunten een rol speelden en op welke wijze, een prioritering van knelpunten, oplossingsrichtingen en geleerde lessen per knelpunt. Per gesprek is een verslag gemaakt dat ter goedkeuring aan de respondent is voorgelegd.

Rapportage

De resultaten van de deskresearch en de interviews zijn geanalyseerd aan de hand van de onderzoeksvragen.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een overzicht van de variatie van woonvormen voor senioren en presenteert de geselecteerde tien initiatieven. Hoofdstuk 3 laat per 'hobbel' zien welke knelpunten, oplossingsrichtingen en behoeften spelen bij de geïnterviewde initiatiefnemers. Dit doen we achtereenvolgens voor financiering (3.2), samenwerking met de gemeente en locatie (3.3) en samenleven in een groep (3.4). Hoofdstuk 4 geeft een conclusie en sluit af met de rol die Platform31 in 2020 en 2021 beoogt te vervullen om de totstandkoming van woonvarianten voor senioren te stimuleren.



2 Variatie aan woonvormen



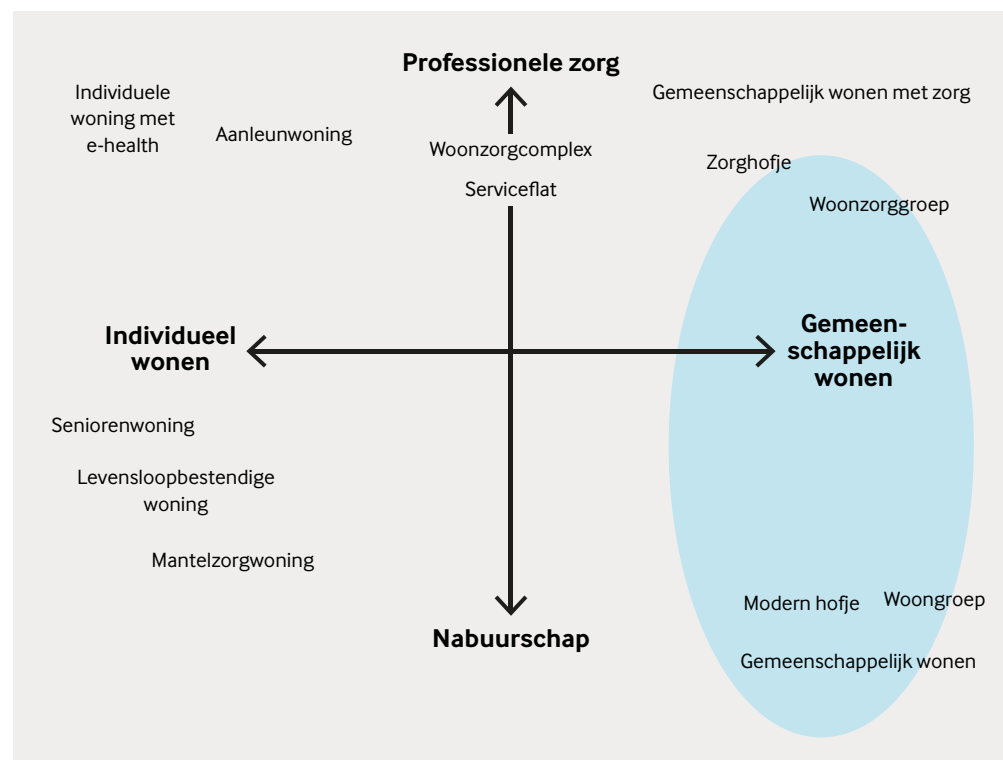
2. Variatie aan woonvormen

De behoefte aan andere invullingen van wonen voor senioren groeit. Denk bijvoorbeeld aan moderne hofjes, gemeenschappelijk wonen of varianten van serviceflats. Sommige varianten bestaan al lang, sommigen zijn relatief nieuw. In dit hoofdstuk geven we een globaal overzicht van de variatie in woonvormen en zoomen we in op de tien geselecteerde initiatieven die we in dit rapport uitlichten.

2.1 Welke woonvormen zijn er?

Welke variatie aan woonvormen kan een senior vinden als hij of zij zich wil voorbereiden op levensloopbestendig wonen? In 2018 inventariseerden Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg de bestaande mogelijkheden voor vernieuwende woonzorg voor kwetsbare senioren.¹

Maar niet elke senior met een woonvraag is kwetsbaar. Soms zijn senioren op zoek naar een leuke nieuwe stap, bijvoorbeeld met de wens om in de nabijheid van gelijkgestemden te gaan wonen. Dit willen ze dan zonder formele zorg, maar met 'naberschap'; omkijken naar elkaar. Deze inventarisatie richt zich voornamelijk op het aanbod van woonvormen voor senioren die zijn ontwikkeld door sociaal ondernemers en burgerinitiatieven. Het gaat dan vaak om woonvormen die zijn gericht op gemeenschappelijk wonen en naberschap. In onderstaande figuur maken we zichtbaar op welke variatie in het woonlandschap voor senioren dit onderzoek zich met name op richt (blauwe ovaal).



1. Platform31 en Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg (2018). *Langer Thuis: in de praktijk. Vernieuwende woonzorg voor kwetsbare senioren*, Den Haag.

2.2 Tien woonvarianten onder de loep

Deze inventarisatie van woonvormen is vooral gericht op woonvarianten van bewonersinitiatieven en sociaal ondernemers. Ook namen we enkele interessante initiatieven van woningcorporaties en een projectontwikkelaar op. In onderstaande tabel staan kenmerken van de tien wooninitiatieven uit deze inventarisatie.

Naam initiatief	Type initiatiefnemer	Woonvorm	Aantal woningen	Huur / koop	Doelgroep	Stadium van ontwikkeling
Knarrenhof Zwolle	Sociaal ondernemer	Modern hofje	48	Mix	Senioren met of zonder zorgbehoefte	Voltooid
De Boomberg	Woningcorporatie	Woonzorgcomplex (gemengd)	150	Huur	Mix van doelgroepen	Ontwikkelfase
Hof van Leijh	Woningcorporatie	Woonzorgcomplex (gemengd)	150 (helft voor senioren)	Huur	Mix van doelgroepen	Bouwfase
ParkEntree	Projectontwikkelaar	Gemeenschappelijk wonen	89	Mix	Senioren met of zonder zorgbehoefte	Bouwfase
De Eijk	Sociaal ondernemer	Woongroep	20	Huur	Migranten-ouderen	Voltooid
De ZorgButler	Sociaal ondernemer	Woonzorgcomplex	43	Huur	Senioren met lichte tot matige zorgbehoefte	Voltooid
Het Ouden Huis	Sociaal ondernemer	Gemeenschappelijk wonen met zorg	22	Huur	Senioren met en zonder zorgbehoefte	Ontwikkelfase
Austerlitz zorgwoningen	Burgerinitiatief	Gemeenschappelijk wonen met zorg	8	Koop	Senioren met zorgbehoefte	Bouwfase
Erdelen	Burgerinitiatief	Modern hofje	Minimaal 5 (gewenste aantal)	Huur of koop	Senioren die gezamenlijk willen wonen	Ontwikkelfase
Attifa	Burgerinitiatief	Woongroep	30 (gewenste aantal)	Huur	Migranten-ouderen	Ontwikkelfase

2.3 Redenen om initiatiefnemer te worden

Waarom besluit iemand om een woonvariant voor senioren te ontwikkelen? We hoorden verschillende redenen waarom mensen besloten een woonvorm voor senioren op te zetten. Bij de burgerinitiatieven en sociaal ondernemers ligt de reden vaak dicht bij huis. Ze signaleren in hun eigen wijk of buurt een behoefte onder senioren en willen mogelijk maken dat mensen oud kunnen worden in de voor hen bekende omgeving. Ook hopen ze bij te dragen aan de sociale cohesie en vermindering van eenzaamheid. Soms is de reden nog persoonlijker en startte het initiatief met het nadenken over de eigen oude dag of werd de motivatie gevoed door slechte ervaringen met ouders in een verpleeghuis.

Bij projectontwikkelaars en woningcorporaties is de reden om te starten zakelijker van aard: welke ontwikkelingen zijn er in de markt en wat kunnen ze hierin betekenen? Ouderenhuisvester Habion bezit bijvoorbeeld tachtig verzorgingshuizen 'oude stijl' die op termijn leeg komen te staan. Waarom? Door de scheiding van wonen en zorg, maar ook omdat deze verzorgingshuizen niet meer passen bij de volgende generatie senioren. Transformatie is dan niet alleen wenselijk, maar ook noodzakelijk.





3 Tien initiatieven in beeld

3.1 De Knarrenhof-express komt op stoom

Interview met Peter Prak, KnarrenhofGroep NL

Door Barbara van Straaten (Platform31)



Peter Prak van Stichting Knarrenhof haalde de inspiratie voor haar sprekende naam bij typetjes van Van Kooten & de Bie: de krasse knarren. “Bij de bouw van deze appartementen voor krasse knarren in goeden doen, wordt onze natural life extension volkomen genegeerd”, beklagt Van Kooten zich als motorrijdende krasse knar in een van de scenes. Er is namelijk geen plek voor zijn motor. De ontwerpers van het appartementencomplex dachten dat vijftigers niet op een motor zouden rijden... Niets bleek minder waar, maar hij krijgt zijn motor dus niet zijn appartement in. Dat zal de bewoners van een Knarrenhof niet snel overkomen, want daar wordt gebouwd op basis van wat de ‘knarren’ zelf willen. Een [interview met Peter Prak, oprichter van Stichting Knarrenhof](#).

Stichting Knarrenhof® is Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO); projectontwikkeling waarbij toekomstige bewoners samen hun eigen nieuwbouwproject bedenken. Knarrenhof begeleidt deze groepen van bewoners. Volgens Prak is die begeleiding vaak hard nodig. “Het knettert bij CPO-groepen vaak van de bevoegenheid en ambitie, maar ze zijn niet altijd realistisch”, constateert hij. Met een meer zakelijke en pragmatische aanpak probeert Prak projecten van de grond te krijgen en ook de tijd tussen een goed idee en de start bouw te verkorten. Dat neemt gemiddeld bij CPO's zo'n 9 jaar in beslag, bij het eerste Knarrenhof in Zwolle duurde het 5 jaar. Prak



denkt dat veel mensen zich niet realiseren dat de ontwikkeling jaren in beslag neemt: “Dat is ook mijn dringende boodschap aan 60’ers; als je zelf invloed wil hebben, begin dan alsjeblieft niet te laat! Want als je als 70’er begint, dan ben je eigenlijk al te laat.”

Integraliteit als harde randvoorwaarde

Aan aandacht heeft Stichting Knarrenhof niet te klagen. Ministers Ollongren en De Jonge kwam al naar het Knarrenhof in Zwolle, Tweede Kamerlid Gert-Jan Segers en Henk Kamp (Actiz) ook en daarnaast ‘bussen vol’ ambtenaren en bestuurders. Volgens Google zijn er ruim 2000 nieuwsberichten over knarrenhoven geschreven en staat Knarrenhof in een toenemend aantal gemeenten in hun woonvisie genoemd als goed voorbeeld. En dit alles terwijl er momenteel nog maar één Knarrenhof gerealiseerd is, met 34 koop- en 14 sociale huurwoningen. Het komende jaar worden dit er snel meer. Prak somt op: “Te beginnen bij Zutphen, Gouda, Hardenberg, Zeewolde en Hasselt...” Bij die locaties start de bouw in 2020. Hiermee komen er in totaal ruim 130 Knarrenhof-woningen bij. Prak merkt op dat de gemeente Zeewolde een positieve uitzondering was op de vaak lange tijd tussen idee en start bouw, die vaak mede door de werkwijze van gemeenten komt. In Zeewolde is slechts 1,5 jaar nodig. Hoe dat kwam? “Zij hadden een visie. Ze hadden grond én al nagedacht over CPO. En wat bijzonder was: vanaf dag één zaten wij daar aan tafel met een medewerker zorg, een medewerker vastgoed en een stedenbouwer”. Wat Prak hiermee vooral wil zeggen: integraliteit binnen een gemeente is een harde randvoorwaarde voor het slagen van een woonproject. En het beleid staat bol van maatschappelijkheid, maar de uitvoering niet. “Maar helaas”, zegt hij grijzend, “in beleid kunnen wij nog steeds niet wonen...”

Locatie, locatie, locatie

Maar integraliteit maakt nog niet automatisch dat er een locatie beschikbaar is. Zeker in drukker bevolkte gebieden, zoals in Gouda, is de locatie vaak een vertragende factor. Prak bemerkt wel dat steeds meer gemeenten CPO expliciet benoemen in hun woonvisie. Soms reserveren ze zelfs grond voor dit

soort initiatieven. Er komen nu zelfs steeds vaker gemeenten actief naar Prak toe: ‘We hebben grond, willen jullie wat doen?’ Dat kwam jaren geleden niet voor. Tegelijk blijft voor veel CPO’s de locatie hét struikelblok. “Ik heb ook aan de ministers uitgelegd: probleem 1 tot en met 9 voor zijn locatie, locatie, locatie. Probleem 10 is de financiering.”

Onafhankelijk geld

Over het probleem van financiering heeft Peter Prak veel te vertellen. Hij wil met de Knarrenhoven ook bouwen voor de lagere inkomens. Dit is voor hem een essentieel onderdeel van het concept. Maar hoe krijgt hij dat financieel rond? Bewonerscollectieven hebben over het algemeen geen of weinig liquiditeit, zeker die met ook lagere inkomensgroepen zoals de Knarrenhof-gemeenschappen. Dat ziet Prak ook als een groot verschil met werken met projectontwikkelaars ‘die wel een paar ton kunnen inleggen voor planontwikkeling’. Prak heeft dit soort problemen tot nu toe samen met relaties en eigen



inzet kunnen oplossen: “De eerste jaren hebben we negentig procent van onze uren onbetaald moeten doen. Maar nu wordt de behoefte te groot, ik vind geen vijftien fte die dat drie à vijf jaar onbetaald kunnen doen.” Ook met gemeenten kan soms iets aan ruimte worden gevonden in de prijs en het betalingstijdstip van de grond. Daarnaast vraagt hij toekomstige bewoners zelf geld in te leggen, maar “het gaat om relatief kleine bedragen van rond de 500 euro en sociale huurders betalen niets”. Dit vanwege het principe van ‘de sterkste schouders dragen de zwaarste lasten’. Maar de planontwikkelingskosten van circa 12.000 euro per woning tot de bouw aanvraag blijft het knelpunt.

Eén van de oplossingen die Prak inzet is om ‘die sociale schouders’ die wat meer geld hebben en dit ook willen inleggen, hun woning deels te laten ‘voorfinancieren’. Dit ingelegde bedrag wordt dan later afgetrokken van de koopsom. Het is niet verplicht en wordt ook niet met de groep gedeeld om scheve verhoudingen te voorkomen waarbij de een zich meer rechten veroorlooft dan de ander. Zo is al een paar keer een groot bedrag opgehaald om de ontwikkelingskosten te dekken. Maar zelfs dan bestaat er vaak nog een gat tussen de benodigde kosten aan het begin en het opgehaalde bedrag. In die gevallen wordt soms de aannemer gevraagd of hij geld willen lenen. Prak benadrukt dat hij geen subsidie hoeft te ‘hebben’, maar liever wil lenen. “Het probleem bij financiering door marktpartijen is dat daarmee de onafhankelijkheid soms vermindert. De beukenhagen worden ineens kleiner, net als de badkamers en het individueel maatwerk wordt minder mogelijk. En bovenal gaat het ten koste van de kern van CPO: namelijk dat de bewoners zelf bepalen, en niemand anders.”

Gaat de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg voor verlichting op het gebied van financiering zorgen? Peter Prak is positiever over het beleid dan over de uitvoering. Hoewel de regeling officieel op het eerste Knarrenhof werd gelanceerd, kan Knarrenhof er tot heden geen gebruik van maken. “Het is juridisch 100 procent sluitend opgeschreven, maar daardoor is het niet werkbaar. En als

je geen project doet, heb je ook geen risico. Momenteel zijn we druk en goed in overleg om het een en ander ook praktisch uitvoerbaar te maken.” Uitvoering is veel moeilijker dan beleid, stelt hij. Prak heeft beide jaren gedaan en snapt daarom de kloof tussen beiden: “Tussen de beleidsdroom en de daad staan in Nederland héél veel wetten, protocollen, regels en praktische bezwaren.”

Het wiel niet opnieuw uitvinden

“Als je dan de grootste knelpunten – locatie en financiering – allemaal hebt gehad”, vervolgt Prak, “is het grootste risico: ‘interne hommeles’”. Bij CPO’s is het volgens Prak een risico dat trekkers soms meer bezig zijn om eigen idee te realiseren, dan dat ze dat samen met de groep doen. Maar ook na die beginfase zijn er risico’s op ‘intern gedoe’. Op basis van eerdere ervaringen met hofjes blijft het Knarrenhof Coöperatie-onderdeel betrokken bij de opgerichte wooncoöperaties in de hoven. Voor advies én als vraagbaak. “We blijven een soort ombudsman: als je een probleem hebt of je komt niet verder bij het bestuur, dan gaan we het samen met het bestuur oplossen.” Eerder was de Knarrenhof ook één van de koplopers in het Platform31 experimentenprogramma rondom [wooncoöperaties](#) ¹⁷, en was het een van de weinige koplopers die tot uitvoering kwam. Om de verschillende coöperaties en verenigingen aangesloten bij Stichting Knarrenhof van elkaar te laten leren en kennis te delen, organiseren ze landelijke coöperatiedagen. Dat ziet Prak ook als belangrijk aspect van zijn manier van werken: het wiel hoeft niet telkens opnieuw te worden uitgevonden, zoals vaak wel bij individuele CPO’s het geval is. Zo probeert hij de Knarrenhof-methode naar een steeds hoger niveau te tillen. Het is duidelijk dat we komende jaren niet meer om knarrenhoven heen kunnen. Mét plek voor een motor, mochten de knarren dat willen.



3.2 ‘Zorg eruit, buurt erin’: een nieuw leven voor verzorgingshuizen van Habion

Interview met Willeke Janssen, Habion

Door Yvonne Witter (Aedes) en Barbara van Straaten (Platform31)



Een oud verzorgingshuis nieuw leven inblazen. Ouderenhuisvester Habion, een landelijk werkende woningcorporatie, heeft al vaker met dit bijtje gehakt. Op zes plekken in het land hebben ze verzorgingshuizen-oude-stijl een tweede jeugd gegeven. Nu zijn er plannen voor het transformeren van het volgende verzorgingshuis: De Boomberg in Hilversum. Bewoners en buurtbewoners spelen hierin de hoofdrol. De ervaringen en successen van eerdere projecten past Habion in de ontwikkeling van De Boomberg toe. “De kracht van het succes zit in het samen met ouderen bepalen wat er moet gebeuren.” Een interview met transformatiemanager Willeke Janssen van Habion over hoe ze dat doen en welke uitdagingen ze ziet.

Janssen heeft met haar collega’s van Habion de afgelopen jaren talloze mensen gesproken. Ze ziet telkens dat de betrokkenheid van ouderen en de buurt groot is. Jongeren, winkeliers, professionals en vrijwilligers van diverse organisaties willen meepraten en meedoen bij zo’n transformatieproject. “Dat is geweldig!”, zegt Janssen enthousiast. Wat zijn de wensen van de ouderen die ze spreekt? En is dit in het ene gebied waar Habion werkt nou anders dan



in het andere? “Eigenlijk willen de meeste ouderen hetzelfde”, stelt Janssen. Ze ziet verschillende rode draden in alle trajecten die ze tot nu toe uitvoerde. Ten eerste, stelt ze, willen ouderen zélf bepalen hoe ze willen wonen en leven. Ten tweede: ze willen het gevoel hebben dat ze ertoe doen, nuttig blijven zijn. Ten derde willen ze reuring en gezelligheid. “En verder moeten zorg en veiligheid er uiteraard gewoon zijn, dat is een standaard voorwaarde.”

Op basis van deze rode draden heeft Habion modules ontwikkeld waar bewoners uit kunnen kiezen bij de inrichting van hun wooncomplex. Dit nieuwe concept heet Liv inn. Habion omschrijft het als 'het nieuwe leven voor ouderen, met de gemeenschappelijkheid van een studentenwoning, de bedrijvigheid van een klein dorp en de geborgenheid van een huis.' Met de modules willen ze dit soort transformatietrajecten versnellen en handig gebruikmaken van de opgedane kennis. Er is een module leefkeuken, een module bibliotheek, een module moestuin... Maar het gaat uiteindelijk vooral over 'hoe kan je een betekenisvolle woongemeenschap creëren?' Janssen licht toe: "Samen met bewoners hebben we een leidraad opgesteld over hoe je van een complex een thuis maakt." Bij De Boomburg in Hilversum wordt voor het eerst gewerkt met deze modules. "En dat blijven we toetsen en testen: werkt het zoals het moet werken?"

Dilemma's bij een tweede jeugd voor verzorgingshuizen

Een deel van de woningen van Habion bestaan uit oude verzorgingshuizen. Dit soort verzorgingshuizen komen op termijn leeg te staan als er niets mee wordt gedaan. Daarom is Habion sinds 2013 bezig met het transformeren van deze woningen. In totaal hebben ze maar liefst 80 verzorgingshuizen 'oude stijl'. Janssen: "Onze traditionele opzet is een verzorgingshuis met aanleunwoningen. Straks hebben we gewoon woningen: één-, twee- of driekamerappartementen. En daar kan je als dat nodig is ook zorg krijgen, achter je eigen voordeur. Het mooie is dat ook wanneer de zorgbehoefte toeneemt, je niet nog eens hoeft te verhuizen. Want 'niet meer verhuizen' is ook iets wat ouderen willen." Tegen welke dilemma's lopen ze aan bij de transformatie? Eén van de dilemma's is dat ze als ouderenhuisvester nu werken met twee generaties ouderen: de 'stille generatie' (mensen die geboren zijn tussen 1931-1940) en de babyboomers (geboren tussen 1945 en 1955). Ouderen die behoren tot de stille generatie zijn vaak gehospitaliseerd ziet Janssen. Die groep zijn we echt aan het activeren...en dat lukt ook! Dat is onwijs leuk om te zien." De babyboomers hebben soms weer andere wensen. Habion probeert aan alle wensen te voldoen, maar ook toekomstbestendig te blijven. Ze merkt



wel dat de meeste mensen gemixt willen wonen, met meerdere generaties. “Maar de businesscase van de zorg is wel het grootste knelpunt”, stelt Janssen.

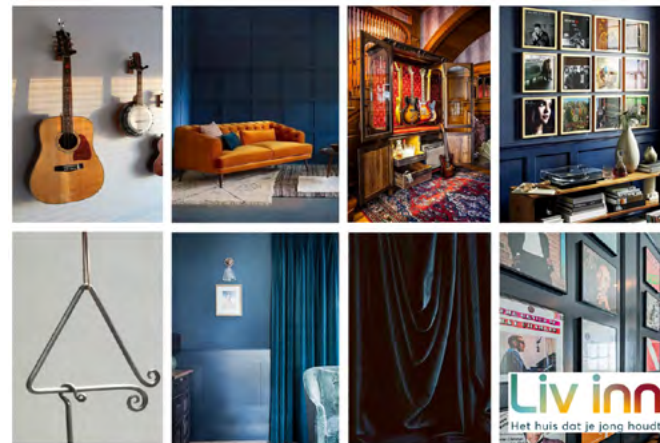
Veel van de van oudsher intramurale zorgaanbieders moeten echt nog anders gaan werken, vindt Janssen, veel meer richting het ‘thuiszorgmodel’, als extramurale organisatie, en dus ook: flexibeler. Een voorbeeld? “Als bewoners zelf hun zorgaanbieder willen kiezen maar er is geen contract mee, dan krijgen ze tussen de 75 en 90 procent van het gecontracteerde indicatietarief.” Ze begrijpt de moeilijkheden van zorgorganisaties wel. “Het bestaande systeem belemmert hen om innovatief te zijn”, constateert ze. “Je kan niet in een vast systeem gaan innoveren.” Hoe gaan ze met dit soort uitdaging om? Soms loopt het erop uit dat een contract met een zorgpartij wordt ontbonden, omdat ze te intramuraal blijven werken. “We zien dat het scheiden van wonen en zorg nog niet echt ver is doorgevoerd”, concludeert Janssen. Een laatste dilemma is het samenwerken met veel verschillende organisaties, ondernemers, gemeenten, die allen hun eigen dynamiek en belangen hebben. “Dat is ook waar we nu in zitten binnen die hele transitie binnen de zorg, en daarin zijn wij maar een klein radartje. Dat kost tijd.”

Meer dan alleen meedenken

Terug naar de transformatie van De Boomberg in Hilversum. Hoe staat het daar nu mee? Dit najaar start de fysieke transformatie: de verbouwfase. Maar hier gaat al een hele periode aan vooraf rond het vormen van bewonersgroepen en bijeenkomsten. Hier gaat het bijvoorbeeld over het toewijzen en het beheer. “Dit zijn we nu met de bewonersgroepen aan het voorbereiden. Want we hebben geleerd dat als je hiermee begint ná de bouw, dat het dan nog drie jaar duurt voordat je zo’n gemeenschap hebt gecreëerd.” Belangrijke lessen zijn voor Janssen geweest: de tijd nemen, doen wat je zegt, écht naar bewoners luisteren – niet alleen in zalen, maar ook één op één en in kleine groepjes – en dat je veel aandacht moet hebben voor het creëren van het thuisgevoel, ofwel het ‘thuismaken’. “Ruimte voor dat thuismaken en commu-

nity building is soms wel zoeken”, erkent Janssen, “door wet- en regelgeving mag je daar als corporatie niet veel in investeren.” Ze voegt toe: “Daarom zijn we ook zo blij met onze deelname aan het project [Inclusieve wijk](#) ^{L2} van Platform31. Dan zie je met elkaar dat je voor dezelfde problematiek staat.”

In De Boomberg komt een café, theater, leefkeuken, binnentuin, moestuin en werkatelier. En alles heeft óók een buurtfunctie. In de Boomberg zullen ongeveer 150 mensen gaan wonen. Alleenstaanden, echtparen, mensen met autisme, vitaal en hulpbehoevend, jong en oud. Samen met de gemeente, bewoners en zorgorganisatie kijkt Habion nu al goed naar het toewijzingsbeleid en maakt er afspraken over. Soms maken ze gebruik van experimentenregelingen, om echt te kunnen innoveren als ouderenhuisvester. Maar het belangrijkste is volgens Janssen dat de bewoners het voor het zeggen hebben. En dat gaat een stuk verder dan alleen meedenken. “We kijken echt naar wat mensen vroeger hebben gedaan, waar hun kennis en kunde zit en hoe ze dat kunnen inzetten. Bij De Boomberg woont bijvoorbeeld een oud-journalist, hij is nu hoofdredacteur van het Liv inn magazine.” Zo zorgt Habion dat de bewoners zelf, samen met de buurt, aan het roer staan bij de transformatie van hun verzorgingshuizen naar leefgemeenschappen.



3.3 Hof van Leijh: bouwen voor een mix van jong en oud

Interview met Peter Jobsen, adviseur strategie Elan Wonen

Door Yvonne Witter (Aedes) en Barbara van Straaten (Platform31)



In het voorjaar van 2019 legde minister Hugo de Jonge de eerste steen van het wooncomplex Hof van Leijh in Haarlem. Het complex wil bijdragen aan het langer zelfstandig thuis wonen van zijn bewoners. Hoe gaat Hof van Leijh ervoor zorgen dat bewoners dan ook langer thuis blijven? Peter Jobsen, adviseur strategie bij woningcorporatie Elan Wonen kan alles vertellen over de beoogde werkwijze. Bijvoorbeeld over de keuze voor een mix van bewoners: “We nemen afstand van het idee dat ouderen het prettig vinden om met alleen leeftijdsgenoten te wonen.”

Hoe kom je tot een goede mix van bewoners waarin zij elkaar ondersteunen als dat nodig is? Dat is een vraag waar Elan Wonen zich actief mee bezighoudt. Eén ding staat vast: ze willen inzetten op een mix van jong en oud. Volgens Jobsen sluit dat ook goed aan bij wat ouderen willen. “Ik hoor ouderen vaak zeggen ‘ik wil niet alleen maar met die oudjes wonen’. En het zijn juist vaak mensen van dik boven de 80 die dat zeggen”, lacht Jobsen. Het woongebouw is dan ook niet in de markt gezet als ‘seniorencomplex’. Dit was voor Jobsen een belangrijk punt. “Zorg en welzijn zijn ontzettend belangrijk, maar mensen



kiezen bij een nieuwe woning primair voor een woning en een woonomgeving. En dat geldt óók voor mensen met een zorgvraag”, constateert Jobsen. De woningen worden niet in één keer geadverteerd, maar gefaseerd aangeboden. Jobsen: “Dat doen we ook om ouderen de kans te geven om te bedenken ‘ik wil dit wel.’” Dat is een proces wat soms wat tijd kost. Ook wordt een ‘verhuiscoach’ ingezet die mensen op weg helpt met het keuzeprocess. Deze verhuiscoach kent de wijk en haar bewoners goed en weet zo voor wie het Hof iets zou kunnen zijn.

“We streven uiteindelijk naar ongeveer de helft senioren in dit woongebouw”, vertelt Jobsen. Ouderen van 65 jaar en ouder krijgen voorrang via een speciale regeling van de gemeente Haarlem en verschillende woningcorporaties: [Ouder worden, prettig wonen](#) ¹. Deze regeling houdt in dat ouderen hun huidige huurprijs kunnen ‘meenemen’ naar de nieuwe woning en bij traploze woningen voorrang krijgen op andere woningzoekenden. Ook geeft de gemeente Haarlem een tegemoetkoming in de verhuiskosten van 1.000 euro.

Omzien naar elkaar

Jobsen hoopt dat er een levendig complex ontstaat waar mensen naar elkaar omkijken. Community building is dan ook een belangrijk thema. De ouderen-coach en wijkregisseur van de corporatie gaan hier een rol in vervullen, samen met de zorgorganisaties. Ze gaan onder andere bewoners met elkaar in contact brengen en de onderlinge samenhang proberen te versterken, bijvoorbeeld door het initiëren van activiteiten. Jobsen ziet dat er veel potentieel is onder ouderen om elkaar te ondersteunen. Hij wil graag dat ouderen – niet alleen de bewoners van het Hof maar ook de oudere wijkbewoners –



actief blijven in de wijk en ziet met het Hof ook kansen daartoe. In de plint van het gebouw komt bijvoorbeeld ruimte voor een buurtwinkel met een restaurantfunctie van welzijnsorganisatie DOCK en zorgorganisatie SIG waar mensen uit de wijk terecht kunnen. Vijftien appartementen in het gebouw worden verhuurd aan jongeren met een verstandelijke beperking. Zij gaan als dagbesteding het restaurant en de buurtwinkel runnen. Op deze manier wil de woningcorporatie het complex een buurtfunctie geven en zorgen dat het Hof van Leijh naar buiten gericht is.

Triple A-wonen

Het Hof wordt gebouwd in de Slachthuisbuurt, een Haarlemse wijk in opkomst. Het complex telt straks 150 appartementen. Alle woningen zijn energiezuinig en geschikt om zorg te ontvangen. “Er is ook goed gelet op de toegankelijkheid van het complex. Zo hebben de galerijen brede gangen en zijn ze geschikt voor rolstoelen”, vertelt Jobsen. Er zijn twee- en driekamerappartementen beschikbaar van 49m² tot 68m² met eigen buitenruimte. Volgens Jobsen is er veel behoefte aan complexen zoals het Hof. “Er is grote



woningnood. We proberen dit in ons werkgebied op te lossen door op zoek te gaan naar nieuwe locaties voor sociale woningbouw, compact te bouwen en waar mogelijk te verdichten binnen ons bestaande woningbezit.”

Veel plannen gesneuveld

Hof van Leijh bevindt zich nu in de bouwfase, maar de aanloop daar naartoe was niet altijd even soepel. Het scheelde dat de grond al van Elan Wonen was, dus de locatie was bekend. “We lopen echter wel tegen hoge bouwkosten aan. Die zijn de afgelopen tijd enorm gestegen door de grote vraag naar bouwmaterialen en arbeid. We proberen de financiële schade beperkt te houden. Dit doen we door compact te bouwen, maar zonder dat dit ten koste gaat van de woonkwaliteit.” Een voorbeeld? “Alle woningen, ook de kleinere, hebben een eigen buitenruimte.” Een ander obstakel was traagheid bij gemeenten. “Er is veel planvorming aan de bouw vooraf gegaan. De gemeente heeft nog wel eens een streep gezet door wat plannen. We hebben heel wat discussies gehad, bijvoorbeeld over parkeerplekken. Dat heeft vertraging opgeleverd.” “Maar”, vertelt Jobsen, “uiteindelijk zijn we er toch goed uitgekomen en werken we prettig samen.” De oplevering van Hof van Leijh vindt eind 2020 plaats. Het blijft zeker niet bij dit complex, want Jobsen is alweer bezig met ideeën voor een nieuw woonproject.



3.4 Een complete woonbuurt voor de actieve 50-plusser

Interview met Tineke Groenewegen, Blauwhoed

Door Barbara van Straaten en Lianne van Eeden
(Platform31)



Het idee van Senior Smart Living, een woonconcept voor actieve senioren, begon in 2014 met een krantenknipsel over beschikbare bouwgrond voor eengezinswoningen in Schiedam. Tineke Groenewegen van projectontwikkelaar Blauwhoed kreeg het krantenknipsel van haar schoonvader. Zij zag direct mogelijkheden voor een woonplek voor senioren. Vijftig-plussers zijn volgens Groenewegen een van de grootste én belangrijkste groepen in onze maatschappij. “Het zijn de mantelzorgers van hun ouders en de oppas voor de kleinkinderen.” De ontwikkelaars gingen in gesprek met mensen uit de doelgroep en vroegen hoe hun ideale leefomgeving eruit zou moeten zien. Zo startte de ontwikkeling van een complete woonbuurt voor senioren in Schiedam: ParkEntree.

“Meedenken en meepraten over je toekomstige woning, dat wil toch iedereen?”, stelt Groenewegen. Met de ontwikkeling van ParkEntree wijkt Blauwhoed af van hoe het in bouwprojecten meestal gaat; dat de ideeën van de projectontwikkelaars leidend zijn. “Samen met onze partners, architectenbureau [INBO architecten](#), conceptontwikkelaar [Beyond Now](#), de gemeente Schiedam en stichting Vitaal&Zo, dachten we na over op welke



manier bewoners hierbij betrokken konden worden.” Ze kwamen tot de conclusie dat senioren wél willen meepraten en denken, maar dat zij géén bemoeienis willen met zaken als financiering en de technische kanten van de ontwikkeling. “Over de wet- en regelgeving en financiën maken wij ons wel druk”, zegt Groenewegen. Blauwhoed ging samen met samenwerkingspartner Alex Sievers van Beyond Now met bewoners in gesprek: ‘Hoe zouden



jullie je woonomgeving willen inrichten?' Toekomstige bewoners dachten in co-creatiesessies mee over de woningen, zoals het al dan niet hebben van een balkon, de indeling van appartementen, een gemeenschappelijke ruimte en de inrichting van de binnentuin.

Samen in de lounge

Zo werd onder meer besloten dat er een lounge moest komen. "De gemeenschappelijke lounge is er voor iedere bewoner. Je kunt er bijvoorbeeld koken met vrienden, een kop koffie drinken met de burens of een computercursus geven of volgen." Met behulp van geld van lokale investeerders is de lounge gefinancierd. De hospitality manager van stichting Vitaal&Zo gaat de lounge beheren en ondersteunt bewoners bij de organisatie van gemeenschappelijke

activiteiten in deze ruimte en daarbuiten. "Bijvoorbeeld een excursie of met elkaar uit eten", noemt Groenewegen. Hoe dit precies uitpakt zal nog blijken, de lounge wordt bijna opgeleverd. Groenewegen heeft goede hoop op een fijn groepsproces: "Al tijdens de bouw is geïnvesteerd in de groepsvorming door voor de toekomstige bewoners activiteiten te organiseren." Ook worden bewoners allemaal lid van de 'ParkEntree-vereniging'. Van de servicekosten die zij betalen wordt onder meer die hospitality manager en de huur van de lounge gefinancierd. "Doordat deze kosten over bijna honderd huishoudens worden verspreid, betalen ze per huishouden een relatief laag bedrag", zegt Groenewegen.

Steun van de gemeente

Dat op deze locatie seniorenwoningen zouden komen, was niet vanzelfsprekend. Groenewegen: "Met het bouwen van eengezinswoningen had de gemeente waarschijnlijk meer geld voor hun grond gekregen." De ervaring van Groenewegen is dat als gemeenten naar de korte termijn kijken deze woningen voor senioren voor de gemeente financieel minder aantrekkelijk zijn. Op de lange termijn levert een voorziening als ParkEntree volgens Groenewegen juist besparingen op. Waar zit hem dat in? "In de uitgaven voor maatschappelijke ondersteuning en zorg, vanwege het sociale aspect én omdat het eenzaamheid vermindert." Ook de gemeente Schiedam was overtuigd geraakt van de voordelen en maakte zich hard voor de komst van ParkEntree. Vooral de steun van de wethouder wonen én de wethouder zorg was essentieel bij het krijgen van de beschikbare gemeentelijke bouwgrond. Zij zagen zoveel potentie in het ParkEntree-plan, dat ze besloten geen tender te openen, maar de grond voor een marktconforme grondwaarde te verkopen aan projectontwikkelaar Blauwhoed. Die waarde is met een taxatie bepaald, zodat die voldoet aan de eisen van de markt. Met de beschikbare grond kon de ontwikkeling van ParkEntree beginnen. Nu, vijf jaar later, staan de 79 koophuizen en 10 middeldure huurappartementen er. "Een uitzonderlijke korte ontwikkelperiode", vertelt Groenewegen tevreden.

Positieve verhuisredenen

Welke rol speelt zorg bij het wonen in ParkEntree? “Ik ben er groot voorstander van om wonen voor senioren los te koppelen van zorg”, vertelt Groenewegen. “Veruit de meeste senioren hebben geen ondersteuning nodig.” Volgens haar schrikt het vitale en jongere senioren af als woningen teveel zijn ingericht op zorg. De gezonde senior voelt zich dan niet aangesproken. Wel wil ParkEntree de vitaliteit van de bewoners bevorderen. “We doen er veel aan om onze bewoners hierin te faciliteren. We gaan bijvoorbeeld een samenwerking aan met een lokale sportschool en met de sauna.” Het concept ParkEntree zet in op ‘positieve verhuisredenen’ voor senioren. Groenewegen: “Verhuizen moet geen gedwongen zaak zijn, laat het een stap naar een nieuwe uitdaging zijn, dán maak je verhuis- en woonplezier.” En wat als bewoners wel een zorg- of begeleidingsvraag hebben? “Je voorkomt niet dat de 70-plusser soms een extra handje nodig heeft”, aldus Groenewegen. “We leggen contact met de lokale zorginstanties zodra het nodig is en er is ruimte voor een spreekkamer bij de lounge. Dat maakt dat straks, als dat nodig is, gemakkelijk een beroep gedaan kan worden op zorgverleners.”

Zo goed als klaar

“De eerste bewoners zijn ingetrokken en maken het goed. Al de overige woningen zijn verkocht. Die bewoners maken spoedig hun intrek.” Nu de bouw zo goed als klaar is, neemt Vitaal&Zo het beheer over. “Ons werk als projectontwikkelaar zit er dus bijna op”, sluit Groenewegen af. Van krantenknipsel tot complete woonbuurt in vijf jaar tijd: Groenewegen kijkt er met trots op terug.



3.5 Succesfactoren multiculturele woongemeenschap 'De Eijk'

Interview met Glenn Hussain, initiatiefnemer De Eijk

Door Yvonne Witter (Aedes) en Barbara van Straaten
(Platform31)



Sinds een paar jaar woont er een bont gezelschap in Hoofddorp. Twintig van de 86 woningen in wooncomplex 'De Eijk' vormen daar een thuis voor een multiculturele woongemeenschap voor oudere migranten. De bewoners zijn afkomstig uit Somalië, Marokko, Jordanië, Palestina, Suriname, Irak, Iran en Nederland. De jongste bewoner is 58, de oudste al de negentig gepasseerd. Het verhaal achter de woongemeenschap begint in 2007 met een idee. Tien jaar later werd het complex gerealiseerd. Glenn Hussain, initiatiefnemer van de woongemeenschap en voorzitter van de Stichting Groepswoon voor Migrantenouderen (SGMO), vertelt zijn verhaal.

Glenn Hussain heeft het druk: "Ik ben als voorzitter van de SGMO veel tijd kwijt met het reilen en zeilen van de woongroep. Dat doe ik naast mijn betaalde baan. Ja, het is liefdewerk oud papier, maar ik vind het belangrijk dat zulke woonvoorzieningen er zijn. Dat is mijn drive." Hij legt uit: "Het wonen in deze woongemeenschap kan een bijdrage leveren aan het voorkomen van eenzaamheid. Ik wil niet dat oudere migranten vereenzamen." Hussain heeft geduld en doorzettingsvermogen moeten tonen om de woonvoorziening te



realiseren: tussen het eerste idee en de officiële opening zit tien jaar. Hoe komt dat? "Het idee paste eerst niet in het beleid van de gemeente. Toen een paar jaar later twee verzorgingshuizen gingen sluiten waaide er een andere wind. Ook door beleid op het gebied van langer thuis wonen." Ondertussen haakte eerst één, en toen een tweede corporatie af met bezuinigingen als argument. "De woongemeenschap werd door hun gezien als een onrendabel project."

Een unieke mix

Woonzorg Nederland zag wel kansen. Was dat een doorbraak? “Ja. Steun van grote organisaties is onmisbaar om serieus genomen te worden. Maar minstens zo belangrijk was de begeleiding door medewerkers van WoonSaem en van Kenniscentrum Gemeenschappelijk Wonen voor Oudere Migranten. Zij hebben geholpen bij het vinden van een locatie, het onderhandelen met de gemeente en de gesprekken met de corporatie.”

De multiculturele woongemeenschap van ‘De Eijk’ is uniek in Nederland. Ons land kent meer dan zestig woongemeenschappen voor ouderen een migratieachtergrond, maar deze zijn vaak gebaseerd op een gedeelde culturele achtergrond. Hussain: “De combinatie van mensen met verschillende migratieachtergronden is bijzonder. Dat maakt het levendig en interessant. Het is moeilijk om iedereen tevreden te stellen en soms zijn er misverstanden. Taal speelt daar soms een rol in: het Nederlands van sommige bewoners is zo slecht dat ze niet aan activiteiten mee willen doen.” Net als in andere woongemeenschappen is het een opgave om de echt oudere bewoners te bereiken. “We zorgen voor een zo gevarieerd mogelijk aanbod aan activiteiten en hopen samen met vrijwilligers zo veel mogelijk mensen te bereiken.” Een voorbeeld? Hussain somt op: “Breien, bingo, taalles, koffieochtenden, spelletjes, schilderen, bewegen, samen eten... voor elk wat wils.”

Tussen de Nederlanders

Sommige bewoners hebben elkaars sleutel en waar nodig wordt voor elkaar gezorgd. Hussain: “Eén bewoonster heeft hulp nodig met het kammen van haar en aankleden. Dan staat er altijd wel iemand voor haar klaar. En als het nodig is trekken medebewoners aan de bel en kan professionele zorg ingeschakeld worden.” Een bewoonster sluit hierop aan: “Ik heb bewust gekozen voor deze woongroep. Ik wilde kleiner wonen en het gevoel hebben dat er naar me omgekeken wordt. Dat heb ik hier gevonden; het is een paradijs voor me.” Haar medebewoner vult aan: “Ik heb altijd tussen Nederlanders gewoond en vind het leuk dat ik nu in een complex woon waar dat ook zo is.”





Gevraagd naar mogelijke verbeterpunten antwoorden de bewoners eensgezind: “Meer parkeerplekken!”

Succesfactoren

Op onze vraag naar succesfactoren heeft Hussain een helder antwoord: “Op de eerste plaats dagelijks veel verschillende activiteiten. Wanneer er elke dag iets te doen is, komen mensen in actie en ontmoeten ze elkaar.” Een bewoonster die zelf veel organiseert lacht: “Het is soms zelfs te druk: ik dacht dat ik rustig met pensioen was, maar ik ben drukker dan ooit!” De activiteiten zijn niet exclusief voor bewoners, maar ook toegankelijk voor bewoners uit andere delen van het complex én buurtbewoners. “Dat is de tweede succesfactor”, vervolgt de initiatiefnemer. “Het grote aantal vrijwilligers en bewoners dat bij de activiteiten betrokken is.” Als het even kan vanuit eigen talent en expertise: “Een van de bewoners is een gepensioneerde lerares. Zij geeft hier taalles. Dit bevordert het gevoel nuttig te zijn en erbij te horen.” Welke rol speelt de SGMO, de stichting waar Hussain voorzitter van is? “Deze is erg betrokken, onder andere door middel van een wekelijks spreekuur. Dit is de laatste succesfactor. Zorg dat je weet wat er speelt onder bewoners en ben beschikbaar om praktische vragen te beantwoorden.”

WachtlIJst

Natuurlijk zijn er ook knelpunten. Hussain: “Het is lastig om steun te krijgen van de lokale overheid – het ontbreekt aan visie, of er is geen aandacht voor het onderwerp. Dat maakt het moeilijk om dit soort initiatieven te realiseren.” Gemeenten werken vaak samen met maatschappelijke organisaties om ouderen te begeleiden, maar wanneer deze geen kennis over migranten-ouderen in huis hebben is goede samenwerking ingewikkeld. Dit heeft echter geen invloed op de belangstelling voor de woongroep: er staan tachtig mensen op de wachtlIJst. Hussain is in gesprek met andere gemeenten en corporaties. Het doel? Meer multiculturele woongemeenschappen realiseren.

3.6 Van verlaten verzorgingshuis naar appartementen met ZorgButler

Interview met Angela Kunne, ZorgButler

Door Barbara van Straaten en Lianne van Eeden
(Platform31)



Na meer dan 35 jaar werken in verschillende takken van de zorg werd Angela Kunne in 2017 de eerste **ZorgButler van Nederland** [\[1\]](#). “Hier wonen, dat doe je als je nog zelfstandig wil wonen, maar met zorg binnen handbereik. De senior die zelfstandigheid met wat meer veiligheid zoekt, past hier perfect.” Een interview met Angela Kunne over wat het betekent om ZorgButler te zijn en hoe het verlaten verzorgingshuis De Schutse in de Rotterdamse wijk Ommoord een nieuw leven kreeg.

De ZorgButler is een initiatief van [De Drie Notenboomen](#) [\[2\]](#), een franchise-organisatie die woonvoorzieningen voor verschillende doelgroepen ontwikkelt. De Drie Notenboomen richtte eerder al [het Thomashuis](#) [\[3\]](#) voor mensen met een verstandelijke beperking en [de Herbergier](#) [\[4\]](#) voor mensen met dementie op. Allemaal kleinschalige woonvoorzieningen, ontstaan uit [onvrede over de reguliere zorgverlening](#) [\[5\]](#). De ZorgButler is hun meest recente formule en biedt senioren met een kleine portemonnee en een lichte tot matige begeleidingsbehoefte een zelfstandige woonruimte in de sociale huursector. Dit bleek duidelijk in een behoefte te voorzien: “Elk appartement is bewoond én er is een wachtlijst”, vertelt Kunne opgetogen.



De ZorgButler als eigen onderneming

“Als ZorgButler begin je een eenmanszaak, je bent ondernemer van je eigen bedrijf maar ook verantwoordelijk voor de zorg van de bewoners. Dat ondernemen zat niet in mijn bloed, maar het zorgen wel”, zegt Kunne. De ondersteuning van De Drie Notenboomen bij het ondernemingsgedeelte en de opstart van de woonvoorziening, was voor Kunne dan ook erg welkom. Het concept zelf, de hulp bij het werven van bewoners en personeel en de moge-

lijkheid om ook zelf weer 'aan het bed te staan', trokken Kunne over de streep om twee jaar geleden volmondig ja te zeggen om als eerste zorgbutler aan de slag te gaan.

Vijfenzeventig huisbezoeken

In het begin was het een hele toer om een geschikte bewonersgroep te vinden. Maar liefst 75 aanmeldingen kwamen binnen, voor slechts 43 appartementen. "Ik bezocht iedereen die zich had aangemeld en maakte de selectie. De selectiecriteria die Kunne hanteerde waren: niet te veel zorgbehoefte, ook niet te weinig. Ze stelde zich de vragen: "Hoe zit het met het vermogen en de inkomsten, heeft iemand recht op dit sociale huur-appartement?", volgens Kunne. De een- en tweepersoons appartementen worden nu bewoond door senioren die grotendeels zelfstandig zijn en recht hebben op



een vergoeding uit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo). Sommigen hebben daarnaast een zwaardere indicatie en krijgen vergoeding vanuit de Zorgverzekeringswet (Zvw). Kunne is verantwoordelijk voor de inkomsten en uitgaven. De [woningcorporatie SOR](#) is eigenaar van het complex.

Samenwerking met personeel, gemeente en zorgverzekeraars

Kunne: "Nu ik ondernemster ben, houd ik mij ook bezig met de administratie. Dat doe ik vaak in de weekenden, omdat dit door de week niet altijd lukt. Een eigen bedrijf is 24/7 inzet." De inkomsten komen uit huur die bewoners betalen, servicekosten en uit de Wmo en Zvw. Hiervan betaalt Kunne onder andere het personeel, de huur van het gebouw en de avondmaaltijd die twee keer per week op tafel staat. "Het is lastig als een bewoner overlijdt of naar een verpleeghuis moet. Dan raak ik buiten een geliefd persoon ook inkomenszekerheid kwijt." In zo'n situatie moet Kunne dan ook haar personele

capaciteit snel kunnen aanpassen. “Daarom werk ik met flexibele personeelscontracten”, vertelt Kunne. “Zo kan ik inspelen op tijden waarin minder of juist meer personeel nodig is. Maar ik probeer altijd een nieuwe bewoner te vinden die past in het huidige financiële plaatje en bij de groep natuurlijk.” Over het contact met de gemeente Rotterdam is Kunne ronduit positief: “Het contact met de Wmo-consulenten is erg goed, indicaties zijn snel rond en ik heb een vast contactpersoon. Het contact met de zorgverzekeraars daarentegen...”, verzucht Kunne. “Ik heb wel geleerd dat je je moet vastbijten als een pitbull om te krijgen van zorgverzekeraars waar je recht op hebt.” Met haar bewonersgroep krijgt Kunne soms te maken met onverwacht intensieve zorgsituaties. Om deze zorg te kunnen leveren vraagt ze een persoonsgebonden budget (pgb) voor verpleging en verzorging aan via de zorgverzekeraar. “Maar dit budget komt je niet makkelijk toe en de administratieve last is ontzettend groot.”



Contact met familie

Bij de ZorgButler kunnen ook de familie en vrienden altijd aanschuiven in de gemeenschappelijke ruimte. Goed contact met de familie van de bewoner is voor Kunne belangrijk. Wekelijks spreekt Kunne met hen, via de app, op de locatie of via de telefoon. “Even horen hoe het gaat, vragen beantwoorden, soms doe ik een verzoek aan de familie voor een nieuwe fles shampoo of schoonmaakmiddel.” Grotere verzoeken legt Kunne liever niet bij familie neer. “Mantelzorgers zijn noodzakelijk. Maar mantelzorgers zijn óók familieleden, kinderen of partners en moeten ook dat kunnen blijven”, vindt Kunne.

Glaasje wijn op vrijdag

Kunne was de afgelopen twee jaar niet weg te denken uit de gemeenschappelijke ruimte in het appartementencomplex. “Ik was hier eigenlijk bijna altijd”, vertelt Kunne. Doordat ze vaak aanwezig is, houdt zij zicht op de bewoners. Niet iedereen heeft even veel behoefte aan gezelschap, maar ze probeert mensen wel te betrekken. “Als iemand niet aanwezig is bij het avondeten, dan klop ik wel aan. En natuurlijk ook voor het extra glaasje wijn of het advocaatje met slagroom op de vrijdagmiddag... of als Feyenoord speelt!”, zegt Kunne lachend. De gemeenschappelijke ruimte is de plek voor een gesprekje, eten met elkaar, samen tv kijken. “Maar iedereen is hier vrij om te gaan en staan waar hij of zij wil, dat is waar ik voor sta. Gewoon een fijne plek voor elke bewoner.”

3.7 Het Ouden Huis: een extramurale voorziening met intramurale trekjes

Interview met Karel van Berk, initiatiefnemer het Ouden Huis

Door Barbara van Straaten en Lianne van Eeden
(Platform31)



Negatieve ervaringen met eigen ouders in verpleeg- en verzorgingshuizen waren voor Leonard Smit en Karel van Berk reden om in actie te komen. Ze willen met hun wooninitiatief 'het Ouden Huis' een alternatief bieden en zo bijdragen aan een goede oude dag voor senioren. "In een verpleeghuis raak je van de ene op de andere dag elke vorm van kracht en eigenwaarde kwijt, het wordt je min of meer afgenomen." Een interview met Karel van Berk over de oprichting van het Ouden Huis.

"We spraken vaak over het verblijf van onze ouders, zo kwamen de ideeën. Die ideeën hebben we omgezet tot daden." Daarbij hielden de initiatiefnemers steeds in gedachten: het gaat niet om het systeem, het gaat om de mens. Wat willen zij? Wat is comfortabel voor hen? Zo'n vijf jaar geleden werd de eerste concrete stap gezet door verkennende gesprekken te voeren met allerlei stakeholders, zoals medewerkers van gemeenten, mensen uit de zorg en andere initiatiefnemers. Ze maakten vervolgens een businessplan. Met succes. "Inmiddels staan de seinen voor een eerste locatie op groen", vertelt Van Berk opgetogen. De bouw van het eerste Ouden Huis, in Bodegraven, gaat als het meezit begin 2020 van start. Eind 2020 zouden de eerste bewoners erin moeten kunnen.

Lage en middeninkomens

De doelgroep waar het Ouden Huis zich vooral op wil richten, zijn met name de mensen met een laag inkomen. Bij het Ouden Huis gaat het ook om huurwoningen die bereikbaar moeten zijn voor mensen met alleen een AOW. Senioren zullen in toenemende mate voor huur kiezen, meent Van Berk. "Het is ook mijn overtuiging dat dat voor de meeste senioren de beste woonvorm is." In Bodegraven wordt dan ook nauw samengewerkt met de woningcorporatie. "Wij worden de hoofdhuurder van de corporatie en verhuren de woningen. Hierover maken we nauwe afspraken." Maar dit brengt ook allerlei regels met zich mee waar woningcorporaties zich aan moeten houden. Corporaties verhuren huizen aan mensen met de laagste inkomens en stellen daarin een harde grens. Als de initiatiefnemers een Ouden Huis willen beginnen in een dorp met relatief weinig inwoners sluiten ze daardoor al snel potentiële bewoners uit die net teveel verdienen. "Dit past niet bij het idee van het Ouden Huis, omdat we niet alleen toegankelijk willen zijn voor mensen met de laagste inkomens, maar ook voor de middeninkomens."

De initiatiefnemers willen de doelgroep ook breed houden wat betreft zorgbehoefte: "Iedereen is in principe welkom, van senioren zonder zorgvraag tot intensieve verpleging. Van vitaal tot afhankelijk." Die brede doelgroep maakt dat de initiatiefnemers met verschillende beleidsvelden te maken hebben, "waarmee we het ons niet makkelijk maken." Toch blijven ze bewust kiezen voor een brede doelgroep: "We zien dat de vraag niet alleen

komt van ouderen met een zorgvraag. En we merken dat vitale ouderen het een zegen vinden te kunnen leven in de wetenschap dat zorg als dat nodig is beschikbaar is.”

Zorgdrager en studenten

“We willen dat senioren op een vertrouwde manier kunnen terugvallen op zorg.” De oplossing die ze daarvoor hebben bedacht is een inwonende ‘zorgdrager’, met een hbo-diploma verpleegkunde. De zorgdrager is verantwoordelijk voor de zorg en ondersteuning. Ook willen ze er ruimte bieden aan studenten uit de zorg: “Die kunnen er ook woonruimte krijgen en het zorgt voor wat extra beweging.” Het Ouden Huis wordt ook zelf de zorgorganisatie.

Met de inwoners wordt een dienstverlenings- of zorgovereenkomst afgesloten. Maar met het starten van een zorgorganisatie komt ook een enorm pak regelgeving kijken dat de initiatiefnemers soms behoorlijk doet duizelen: “Toen wij begonnen aan het Ouden Huis was het voor ons echt een doolhof van wetgeving en beleid, bijvoorbeeld de verhoudingen tussen allerlei wetten en regelingen zoals de Wlz, Wmo en Zvw.” En er is nog de vraag: moeten zij nu wel of niet een toegelaten zorginstelling worden? Daar hebben ze nog geen eenduidig antwoord op: “Omdat onze aanpak in veel opzichten niet makkelijk past in de bestaande formats van zorgorganisaties. Het is een extramurale voorziening mét intramurale trekjes”, licht Van Berk toe.



Je nek uitsteken

Hoe zijn de initiatiefnemers ondanks alle complexe wet- en regelgeving dan al zo ver gekomen? Wat hen enorm hielp, was de welwillende houding van woningcorporatie Mozaïek. “De corporatie had het lef om te zeggen: wij gaan hier voor. Zij hebben echt hun nek uitgestoken”, vertelt Van Berk. “Het draait om mensen die een nieuw concept willen omarmen en het lef hebben om een risico te nemen. Dat gold ook voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Gemeenten zijn tot nu toe niet erg toeschietelijk om een woonvorm te realiseren zoals het Ouden Huis.” De gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft positief meegedacht en meebewogen en zo bijgedragen aan de totstandkoming. “Dat zou ik wel in meer gemeenten willen zien”, aldus Van Berk. “Soms gaat het om punten en komma’s. Als daar geen creativiteit of bereidheid voor is, dan wordt het heel moeizaam.” Van Berk mist vaak consistentie in beleid. “Als je bezig bent met het ontwikkelen van een dergelijk initiatief dan gaat er minstens een kabinetwissel overheen; nou dan kan je zo weer vanaf vooraf aan beginnen”.

Financiering

Over hoe je de financiering van het vastgoed rond krijgt voor een initiatief raakt Van Berk niet snel uitgepraat. Het is een thema waar hij veel over nadenkt. “Het moet volgens de nieuwe Stimuleringsregeling Wonen en Zorg ook mogelijk zijn om de financiering van het vastgoed op eigen kracht te doen. De regeling biedt garanties voor vijftien procent van de vastgoedinvestering, maar bij vastgoed gaat het in de eerste jaren vooral over de kasstroom en die zal niet wezenlijk verbeteren met deze regeling”. Welke partijen moeten een rol spelen bij het oplossen van dit vraagstuk? “Voor commerciële beleggers zijn de rendementen bij ons te laag. De overheid is naar ons idee de meest aangewezen partij om hierin ruimte te creëren vanwege de sociaal maatschappelijk toegevoegde waarde die we bieden.”

Naast de financieringsvraag van het vastgoed hebben ze ook ‘aan de zorgkant’ te maken met risico’s. Van Berk noemt bijvoorbeeld de minimale marges en te late betalingsproblemen als er problemen zijn bij pgb-betalingen aan budgethouders. “We houden rekening met de mogelijke voorfinanciering van de zorg van vijftieng procent van de jaaromzet. Voor de zorgorganisatie en inrichting van algemene ruimten is een startkapitaal van twee tot tweeënhalve ton nodig voor elk Ouden Huis.” Als oplossing voor dit gat willen de initiatiefnemers crowdfunding inzetten.

Een stap verder

In Bodegraven zijn er straks dus als het goed is 22 nieuwe woningen beschikbaar voor senioren met daarnaast woningen voor de zorgdrager en studenten. Een heikel punt zijn nog de bouwkosten. “Enkel als die fors hoger uitpakken dan verwacht, wil de woningcorporatie heroverwegen”, aldus Van Berk.

Hoe zouden de woningen eruit moeten komen te zien? Er komt een gemeenschappelijke eetkeuken en zitkamer, die uitnodigend en sfeervol moeten zijn. “Wat ons betreft is het inclusief houtkachel”, lacht Van Berk. Momenteel zijn er ook gesprekken met andere gemeenten voor volgende locaties van het Ouden Huis. Er worden stapjes gezet maar het gaat langzaam en kost veel energie. Toch blijft hij optimistisch: “Ik kom telkens weer een stap verder.”

3.8 'Goede afspraken met de gemeente zijn de sleutel tot succes'

Interview met Jan Sniijders en Jan Cremer, woonstichting NuVoorStraks

Door Barbara van Straaten en Lianne van Eeden (Platform31)



Austerlitz is een rustig en groen dorp in de gemeente Zeist. Er wonen relatief veel senioren, die hier meestal voor geen goud weg willen. Toch was er in het dorp nog geen plek waar de inwoners kunnen blijven wonen als hun zorgvraag groter wordt. Maar daar komt binnenkort verandering in: een groep actieve en betrokken bewoners heeft het voor elkaar gekregen dat er zorgwoningen komen in het dorp. Een groot stuk kale grond ligt klaar om bebouwd te worden. De bouw is gestart. Maar dat ging niet zonder slag of stoot, vertellen Jan Sniijders, voorzitter van zorgcoöperatie Austerlitz Zorgt en Jan Cremer van woonstichting NuVoorStraks.

Meergeneratiegebouw

Het idee voor zorgwoningen in Austerlitz ontstond in 2007 tijdens bewonersbijeenkomsten. "Maar in 2014 zijn we het plan, 'Hart van Austerlitz', echt gaan realiseren", vertelt Jan Sniijders. "Het gebouw dat we voor ogen hebben noemen we een 'meergeneratiegebouw', het is bedoeld om er blijvend te kunnen wonen." Er wordt ingezet op ontmoeting van jong en oud: er komt een dorps huis, basisschool, peuterspeelzaal, vijftieng corporatiewoningen (waarvan zeventien zorgwoningen) en vijftien koopwoningen. Acht van die koopwoningen worden zorgwoningen, die worden opgekocht door woonstichting NuVoorStraks. Deze woonstichting is opgericht op initiatief van Austerlitz Zorgt, Jan Sniijders en Jan Cremer zitten beiden in het bestuur. Maar liefst veertig procent van de bewoners van Austerlitz is lid van Austerlitz Zorgt. Het laat zien hoeveel betrokkenheid er is bij de inwoners van dit dorp.



Bewoners betrekken bij het proces

Die betrokkenheid was erg belangrijk bij de totstandkoming van het wooninitiatief. “Het helpt om bewoners mee te nemen in het proces”, vertelt Snijders. Ze hielden bijeenkomsten in het dorp waarin werd gesproken over de plannen. De wensen van bewoners werden opgehaald en ze mobiliseerden de bewoners. Een andere succesfactor die ervoor heeft gezorgd dat de bouw nu bijna start, was het inschakelen van de juiste deskundigen, zoals bouwkundigen en mensen met juridische expertise om de kennisgaten op te vullen. “Dit waren vaak vrijwilligers die hun expertise voor ons project inzetten. Het is bijzonder hoeveel tijd zij hierin hebben geïnvesteerd”, aldus Snijders. Ze beseffen dat dit niet altijd mogelijk is en zijn dan ook positief over het feit dat er binnen de nieuwe [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) subsidie beschikbaar is om in de voorfase deskundigen in te huren. “Dat levert zeker een bijdrage aan de totstandkoming van initiatieven elders.”

Steun van gemeente én provincie

Een cruciaal moment was de overname van de trekkersrol van de gemeente door Austerlitz Zorgt zelf. “Vanaf toen kwam er echt vaart in het project.” Er werd een stuurgroep ingesteld met alle betrokken partijen. De stuurgroep werd niet voorgezeten door de wethouder, maar door Snijders zelf. Dat was bijzonder en zo werd co-creatie gewaarborgd. Samenwerking met partijen zoals gemeenten vragen om veel overleg, discussies en een grote portie geduld, aldus de initiatiefnemers, maar: “Hierdoor komt het wel van de grond.” De initiatiefnemers zijn er beiden van overtuigd: “Goede afspraken met de gemeente zijn de sleutel tot succes.” Ook woningbouwcorporatie Woongoed wilde meedoen en voorfinancieren, maar door de Woningwet werd dit onmogelijk en startte een langdurig proces. “In deze periode merkten we: je wordt ingehaald door ontwikkelingen buiten het project zelf”, aldus Cremer. Een steunende partij was de provincie: “Zij vonden het een prachtig project en hebben ervoor gezorgd dat wij ondergebracht werden onder het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. Dat hield onder meer in dat wij een adviseur tot onze beschikking kregen.”



Crowdfunding als oplossing

Een financier als samenwerkingspartner bleek essentieel. Snijders: “Verschillende banken zijn als mogelijke financiers geraadpleegd, maar ze bleken niet erg toeschietelijk en willen het liefst particuliere hypotheeklen zonder gedoe. De Triodosbank heeft uiteindelijk een goed aanbod gedaan, daar zijn wij de samenwerking mee aangegaan”. De Triodosbank investeert zeventig procent, en er hoeft maar twee procent rente betaald te worden. “Dit is een zeer gunstige regeling”, vertellen de initiatiefnemers opgetogen. De gemeentegarantie was tevens een eis, maar ook die is inmiddels geregeld. Er is een tweede hypotheek afgesloten, waarvan ze de rente gaan betalen via crowdfunding. Hier is Cremer zeer positief over: “Financiering is vaak een knelpunt, maar ik ben van mening dat je dit tegenwoordig bijna helemaal met crowdfunding kan oplossen. Als je naar Austerlitz kijkt, dan waren wij achteraf gezien ook een heel eind gekomen met enkel crowdfunding. Maar het is wel belangrijk dat je daar de juiste mensen voor kent.”

Nu al een wachtlijst

Er is veel vertrouwen in dat de woningen er straks uit komen zien zoals zij en de toekomstige bewoners willen: "Eigenlijk zijn al onze wensen betreft de uitstraling en faciliteiten van het gebouw opgenomen", aldus Snijders. Het zorgarrangement wordt door Austerlitz Zorgt gefaciliteerd, al zijn bewoners straks vrij om te kiezen." Het blijkt wel dat inwoners vaak van Austerlitz Zorgt gebruik maken. Dit komt ook omdat we goede kwaliteit leveren en een zorgcontract met de gemeente hebben."

Tegelijkertijd ging dit alles dus niet zonder slag of stoot. Het heeft de initiatiefnemers ontzettend veel werk en energie gekost om te komen waar ze nu zijn. Welke lessen willen zij toekomstige initiatiefnemers meegeven? Volgens Snijders is het belangrijk je niet teveel op één mogelijkheid te richten: "Zorg dat je alternatieven hebt, zowel qua plek als qua samenwerkingspartijen. Zorg dat de partij die langzaam of tegendraads is aan de zijkant komt te staan." Oftewel: "Laat het tempo niet door de slak bepalen."

De animo voor de te bouwen woningen vanuit het dorp is groot. Voor de huurwoningen van de woningcorporatie en van de woonstichting NuVoorStraks bestaat nu al een wachtlijst. De initiatiefnemers en de toekomstige bewoners kunnen niet wachten tot het complex er straks staat en hun doel is bereikt: dat ook mensen uit Austerlitz met een grote zorgvraag in het dorp kunnen blijven wonen.



3.9 Erfdelen: duurzaam samen op het platteland

Interview met Pieter Parmentier, initiatiefnemer 'Erfdelen'

Door Yvonne Witter (Aedes) en Barbara van Straaten (Platform31)



Erfdelen, wat is dat? Pieter Parmentier, de bedenker van Erfdelen, vertelt wat dit inhoudt en hoe het idee is ontstaan: “Een jaar of drie geleden zaten we met een ander echtpaar aan de keukentafel. We vroegen ons af hoe we ouder zouden willen worden. Hoe willen we wonen, werken, leven de komende jaren? Al pratende kwamen we erop uit dat we graag sociaal, duurzaam en kleinschalig samen wilden wonen. Op het platteland.” Zo ontstond Erfdelen. “We zijn vervolgens op zoek gegaan naar een erf om dit plan te realiseren. We hebben de ideale plek nog niet gevonden maar hebben ook geen haast, want we wonen nog steeds prettig.”

Een erf om te delen

Erfdelen staat voor Pieter Parmentier voor duurzaam en sociaal werken en wonen, met aandacht voor gemeenschappelijke voorzieningen, samenwerking, biologische tuinbouw en recreatie. Te bouwen voor een redelijke prijs. “Het is de bedoeling dat mensen voorzieningen als auto’s en wasmachines delen. En naar elkaar omzien”, licht Parmentier toe. Het ideaalbeeld? Maximaal vijf kleinschalige (circa 350 m³) levensloopbestendige woningen: één in de bestaande boerderij, de rest nieuwbouw voor twee- of eenpersoonshuishoudens. Alle woningen liggen aan een gemeenschappelijk erf. “Idealiter is dit voor iedereen toegankelijk, dus is er zowel huur als koop mogelijk. Maar daar ga ik niet over. Dat mogen de mensen zelf bepalen.”



Honderden reacties

Op het moment is de bedenker druk bezig met het bijeenbrengen van belangstellenden. “Toen ik [de website](#) online zette, kreeg ik honderden reacties van mensen die ook wel op een erf wilden wonen – jong en oud.” Alle geïnteresseerden zijn verzameld op een lijst, die Parmentier gebruikt om mensen met elkaar te verbinden. Om de vraag in kaart te brengen heeft hij vervolgens een enquête gehouden onder deze mensen. Ook is hij een sociale onderneming gestart en heeft hij een stichting opgericht. Informatiebijeenkomsten kunnen rekenen op grote belangstelling. “Veel mensen willen het graag, maar zien op tegen het geregeld. Waar moet je aan denken en hoe pak je het aan?”

Terechte vragen volgens Parmentier: “Er zijn veel potentiële drempels. Ik heb daarom een stappenplan gemaakt voor bewoners met een idee. En een proces-draaiboek voor vragers, aanbieders, financiers, overheden en andere betrokkenen is in voorbereiding.”

Het platteland heeft potentie

“Er is in het hele land interesse, daarom hebben we besloten om per regio te kijken wat er speelt. Op die manier kunnen we vraag en aanbod voor elke regio specifiek maken.” Parmentier doet dit niet alleen; er zijn inmiddels acht regio-coördinatoren actief. Praktijkervaring wordt opgedaan in de ‘Erfdelen Proeftuin Salland’, een concreet voorbeeld van het gewenste wooninitiatief. Vragers en aanbieders van erven, gemeenten, banken, woningcorporaties en andere partijen kunnen hier ervaren dat het mogelijk is om ideeën ook uit te voeren. Parmentier: “In de visie van de gemeenten Deventer, Raalte en Olst-Wijhe staat dat hun reactie op concrete plannen vanuit bewoners positief zal zijn.” Wat is de ervaring van Parmentier? “Ik heb gemerkt dat er cultuurverandering nodig is bij gemeenten. Het platteland is decennialang gezien als agrarisch ontwikkelgebied met weinig aandacht voor wonen. Leegloop is genegeerd. Als je naar landelijk beleid kijkt zie je ook dat het accent lang op de groei van steden lag.” Parmentier merkt dat de grote steden in de Randstad niet meer groeien en dat er steeds meer besef komt bij gemeenten en andere organisaties dat mensen op het platteland goed kunnen wonen en werken. “Er is overal internet, er zijn goede trein- en busverbindingen. Gemeenten zien nog niet voldoende dat ze de vitaliteit van het platteland kunnen bevorderen, bijvoorbeeld door wonen op erven mogelijk te maken. Er bestaat een angstbeeld dat iedereen zijn eigen woonwijk wil beginnen.”

De hobbel van investeringskosten

Welke drempels kom je tegen als je een woonproject wil starten? “Een grote hobbel zijn de investeringskosten”, stelt Parmentier. “Je moet als bewoner eerst een plan maken en dan moet de gemeente de bestemmingsplanprocedure in gang zetten. Dat kost behoorlijk veel geld en de kosten liggen bij de

bewoners.” Zijn advies: maak je plan zo concreet mogelijk. “Laat een architect eerst een schets maken hoe het eruit kan komen te zien. Dat helpt om banken enthousiast te krijgen.” Dat is nodig, want Parmentier merkt dat banken nog weinig ervaring hebben met plannen van bewoners. “De Rabobank staat welwillend tegenover wooninitiatieven vanuit mensen, maar groepen bewoners die willen lenen zijn voor hen wel een nieuw fenomeen.”

Vanuit het Rijk kan de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg helpen om problemen op te lossen. Parmentier: “Die regeling vind ik wel een goed signaal naar de lokale overheden. Dat de rijksoverheid het belangrijk vindt dat er meer burgerinitiatieven ontstaan.” Het is volgens hem wel lastig dat de regeling de voorwaarde kent dat de gemeente al een locatie beschikbaar heeft. Daar staat tegenover dat er garantstelling wordt gegeven. Dit zorgt voor vertrouwen bij andere investeerders. Parmentier vult aan: “Sommige provincies hebben eigen regelingen om bewonersinitiatieven te stimuleren. Gelderland en Overijssel bijvoorbeeld. Dat is bemoedigend... en hard nodig!”



Platteland in beweging

Omwonenden kunnen ook een belangrijk obstakel vormen. Boeren zijn soms bang dat nieuwe burens gaan klagen, bijvoorbeeld over stank. Ook maken ze zich zorgen over mogelijk extra verkeer dat een woonproject met zich meebrengt. Parmentier: "Ik adviseer mensen om in een zo vroeg mogelijk stadium in gesprek te gaan met omwonenden." Tegelijkertijd is het platteland al op een ingrijpende manier aan het veranderen: "Ongeveer vijf boeren per dag houden ermee op. In Brabant stopt een derde van alle boeren binnen drie jaar. Dat biedt mogelijkheden." Volgens de initiatiefnemer kan de

Omgevingswet een rol spelen in het creëren van kansen. "Gemeenten zien CPO-projecten nu nog onvoldoende als kans. Met nieuwe regelgeving rond het wonen op een erf kan dit veranderen."

Hoe ziet de toekomst eruit? "Ik verwacht dat de eerste Erfdelen-projecten spoedig van de grond komen", lacht hij trots. "Ik ben nieuwsgierig naar de verschillende oplossingen die hieruit gaan komen." Wordt hij zelf ook Erfdeelbewoner? "Als de gelegenheid en de mogelijkheden zich voordoen, dan gaan we zeker verhuizen naar een erf."



3.10 De hobbelige weg naar een woongemeenschap voor migrantenouderen in Kanaleneiland

Interview met Abdelkader Tahrioui

Door Barbara van Straaten en Lianne van Eeden
(Platform31)



In de Utrechtse wijk Kanaleneiland woont een grote Marokkaanse gemeenschap. De senioren binnen deze gemeenschap wonen meestal al lange tijd in de wijk en zijn er sterk geworteld. Hun gehele sociale netwerk bevindt zich er vaak. Niet zo gek dus dat als deze groep ouder en kwetsbaarder wordt, zij de wijk niet willen verlaten. Maar zichzelf organiseren en de juiste hulp regelen is moeilijk voor hen. Reden voor Abdelkader Tahrioui om zich sinds vier jaar in te gaan zetten voor een woongemeenschap in Kanaleneiland voor deze groep senioren. We spraken hem over waarom deze woongemeenschap er nog altijd niet is, abstract beleid en een cursus volharding.

De droom van Tahrioui is om samen met toekomstige bewoners een woonomgeving te creëren die eenzaamheid tegengaat en goed aansluit bij de specifieke wensen van Marokkaanse migrantenouderen. Wat zijn dat dan voor wensen? “De open of gesloten keuken bijvoorbeeld, dat is vaak een punt van discussie en zeer cultuurafhankelijk.” Marokkaanse ouderen hebben een sterke voorkeur voor een gesloten keuken. Met dit soort zaken probeert Tahrioui rekening te houden in de toekomstige woningen, maar hij is ook

realistisch: “De wensen hebben we al wel wat bijgesteld, het is al ingewikkeld genoeg het van de grond te krijgen.”

Complex

Over hoe ingewikkeld dit is en wat er allemaal bij komt kijken, heeft Tahrioui veel te vertellen. Vanuit [stichting Attifa](#) biedt hij al jaren dagbesteding en thuiszorg aan migrantenouderen, maar het opzetten van een woongemeen-



schap is andere koek. Het is vooral erg complex en kost veel tijd. Waar zit hem dat zoal in? In de vier jaar dat ze actief bezig zijn met het opzetten van de woongemeenschap is er veelvuldig contact geweest met de gemeente Utrecht. Tahrioui: “We zijn naar inspraakavonden van de gemeenteraad geweest, hebben vaak op politiek-bestuurlijk niveau gesproken en er zijn goede contacten met de wethouder. De gemeente Utrecht vindt dat dit soort initiatieven beter gesteund moeten worden.” Maar ondanks deze positieve geluiden heeft dit nog weinig concreets opgeleverd. “Ik moet soms zelf echt een beetje opletten dat ik niet negatief word”, zegt Tahrioui.

Ondersteuning

Ook is contact gezocht met ouderenorganisaties, andere woongemeenschappen en kenniscentra. Zo kwam Harry Moeskops, voorzitter van het kenniscentrum voor gemeenschappelijk wonen oudere migranten [WoonSaem](#) ¹², in beeld. Moeskops ondersteunt Tahrioui bij de ontwikkeling van de woongemeenschap en is ook bij dit gesprek aanwezig. Hij herkent de gemeentelijke obstakels waartegen Tahrioui aanloopt. “In beleidsnota’s van grote gemeenten staat dat aandacht aan dit soort initiatieven gegeven moet worden. Maar de stap die daarna moet worden gezet blijkt heel erg moeilijk.” Tahrioui vult aan: “Iedereen is bezig vanuit het abstracte. Te weinig met en vanuit praktijk. Je kunt niet wachten totdat het gehele beleid is uitgestippeld. De wereld gaat gewoon verder.” Belangrijk punt is bijvoorbeeld dat er nog altijd geen definitieve locatie voor de woongemeenschap is vastgesteld. Ze hopen op een locatie naast het [Krachtstation](#) ¹³, waar stichting Attifa nu gevestigd is. Een mooie plek, midden in Kanaleneiland.



Lage huurprijs

Ook is er contact geweest met woningcorporaties en projectontwikkelaars. Maar het gesprek aangaan met die partijen voor een woongemeenschap voor deze doelgroep is lastig. Het is een groep met een zeer laag inkomen, dus een



lage huurprijs van de woningen is een absolute voorwaarde. Dit blijkt een groot struikelblok in onderhandelingen, terwijl ze soms al een heel eind op de goede weg leken te zijn. Als ze nu in gesprek gaan met partijen, beginnen Moeskops en Tahrioui dan ook direct over die lage huurprijs. “Vanwege de regels voor passend toewijzen mogen de huren voor deze inkomensgroep niet hoger dan 600 euro per maand zijn. Dus het is niet voldoende dat het om sociale huurwoningen met een huur tot 720 euro gaat. Woningcorporaties en particulieren zien de huurprijs van 600 euro vaak niet zitten, want een bedrag dat onder die 720 euro zit, is een extra verliesgevend bedrag”, aldus Tahrioui. “De eerste vraag is vaak: hoeveel geld brengen jullie mee? Dan komen wij aan met ‘oudere Marokkanen zonder geld zoeken een woonruimte’, dat is niet echt sexy.”



Cursus volharding

Wat Moeskops ook ziet bij deze initiatiefnemer en bij veel anderen is de afhankelijkheidspositie waar ze in verkeren bij het opzetten van een woonvorm. “Je bent afhankelijk van personen die het project interessant vinden en willen steunen. Ik noem het ook wel een onzichtbare belemmering. Het draait om vragen stellen aan de juiste persoon en wachten op goedkeuring. Dit leidt tot frustratie.” Tahrioui rekent op een ontwikkelperiode van tussen de zeven en tien jaar. Een lange adem is dus noodzaak. Wat zou hij nieuwe initiatiefnemers willen meegeven? “Behoud het enthousiasme, óók in moeilijke fases. Realiseer je als initiatiefnemer dat het een lastig en lang traject is. Het kan zomaar tien jaar duren”, zegt Tahrioui. Wat initiatiefnemers dan ook vooral goed kunnen gebruiken, is een ‘cursus volharding’ besluit Tahrioui lachend.



4 Hobbels op de weg

4. Hobbels op de weg

Dit hoofdstuk gaat in op de hobbels op de weg bij de totstandkoming van een woonvorm voor senioren. Oftewel: het gaat over de knelpunten waardoor woonvormen van senioren niet gemakkelijk tot wasdom komen.

4.1 Drie belangrijke hobbels

Uit eerdere inventarisaties blijken initiatiefnemers van woonvormen voor senioren vaak tegen dezelfde 'beruchte' knelpunten aan te lopen^{2,3} die het tot stand komen van een wooninitiatief flink in de weg kunnen zitten of sterk vertragen:

1. Business case en financiering;
2. Samenwerking met de gemeente en locatie;
3. Samenleven in een groep.

In de interviews met tien initiatiefnemers hebben we geverifieerd of deze thema's ook volgens hen belangrijk zijn. Dit bleek het geval; alle knelpunten werden in meer of mindere mate herkend. We zagen wel dat het sterk lag aan het type initiatiefnemer of en in welke mate een thema een knelpunt was. Zo was bijvoorbeeld financiering voor projecten waarbij woningcorporaties een grote rol speelden (veel) minder problematisch dan bij burgerinitiatieven. Vervolgens lieten we de geïnterviewden de knelpunten prioriteren. Over het algemeen vonden initiatiefnemers financiering het knelpunt dat de meeste prioriteit verdient. Initiatiefnemers concludeerden dat het starten van een wooninitiatief veel energie kost en dat dit met name geldt voor het rond-

krijgen van de financiering. Dit thema bespreken we daarom als eerste in paragraaf 4.2.

In onderstaande paragrafen presenteren we per knelpunt wat er al bekend is over dit probleem, hoe de tien geïnterviewde initiatiefnemers hier tegenaan kijken en wat hun geleerde lessen zijn.

4.2 Hobbels 1: Business case en financiering

Uit veldconsultatie van het ministerie van VWS (Voortgang Programma Langer Thuis, 2019) bleek ook dat financiering het belangrijkste knelpunt voor de totstandkoming van kleinschalige initiatieven is. De praktijk wijst volgens het ministerie uit dat banken en pensioenfondsen heel beperkt middelen ter beschikking stellen voor het tot stand brengen van innovatieve woonvormen voor met name de doelgroep van senioren met lagere inkomens. Ook de startfase blijkt een moeilijk te nemen financiële horde, wanneer kosten worden gemaakt voor haalbaarheidsstudies, locatie en adviseurs. Voor de lage inkomens is bovendien een lage huurprijs gewenst. Die blijkt in gespannen woningmarkten lastig te behalen door hoge grondprijzen en oplopende prijzen voor grondstoffen en arbeid. Voor deze initiatieven is daarom vaak deelname van een woningcorporatie nodig die de mogelijkheid heeft bij aanvang 'onrendabel' te investeren.

Het Rijk onderkent het knelpunt rond financiering van wooninitiatieven en stelde daarom een financiële regeling op om initiatiefnemers hierin te

2. Luijten, J. & Tuinder, M. (2018). *Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen. Een research community over niet-traditionele woonvormen en belemmerende factoren*. Tilburg: Het PON.

3. de Klerk, M., Verbeek-Oudijk, D., Plaisier, I., den Draak, M. (2019). *Zorgen voor thuiswonende ouderen. Kennissynthese over de zorg voor zelfstandig wonende 75-plussers, knelpunten en toekomstige ontwikkelingen*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

ondersteunen: de [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) (SWZ). Het doel van de regeling is het stimuleren van ontwikkeling en totstandkoming van nieuwe, kleinschalige en geclusterde woningen voor mensen met een laag- of middeninkomen. De regeling omvat in verschillende stadia subsidie, lening en borgstelling. Tegelijkertijd kan deze regeling niet alle knelpunten op het gebied van financiering oplossen.

4.2.1 Wat zijn de knelpunten?

Met name voor burgerinitiatieven en sociaal ondernemers is financiering een groot knelpunt. Bijna alle initiatiefnemers benoemden financiering zelfs als belangrijkste knelpunt. Dit knelpunt speelt soms geen of slechts een beperkte rol voor woonvormen die zijn ontwikkeld door of in nauwe samenwerking met woningcorporaties of projectontwikkelaars. Professionele partijen zijn beter in staat om aanloopkosten te financieren.

1. Voorfinanciering

Inhuren adviseurs, kosten procedures

Het probleem rond financiering van een wooninitiatief begint vaak al bij de start, in de initiatief- en haalbaarheidsfase. De kosten kunnen al vanaf de eerste fase hoog oplopen. Bijvoorbeeld door de inhuur van een architect voor het maken van een eerste schets, het verkennen van de mogelijkheden van een bouwvolume op een locatie, de aanvraag van een vergunning en de bestemmingsplanprocedures, en het (laten) opstellen en doorrekenen van de financiële haalbaarheid van het wooninitiatief op een locatie. Dit terwijl bewonersinitiatieven vaak slechts beperkte financiële middelen hebben, zeker wanneer bewonersinitiatieven gedragen worden door mensen met een laag- of middeninkomen.

Deze fase kost daarnaast veel tijd van de initiatiefnemers, oftewel “veel vrijwilligerswerk”, zoals een sociaal ondernemer het verwoordde. Kortom: er is vaak een gebrek aan startgeld.

“Je moet als bewoner eerst een plan maken en dan moet de gemeente de bestemmingsplanprocedure in gang zetten. Dat kost behoorlijk veel geld. En de kosten liggen bij de bewoners.”

Initiatiefnemer Erfdelen

Kosten verkrijgen locatie of bestaand vastgoed

Als de allereerste fase is doorlopen volgen kosten rond het (verkrijgen van) het vastgoed en de locatie (bij nieuwbouw). Ook deze kosten gaan voor de baten uit. Hiervoor is kapitaal essentieel, wat burgerinitiatieven en sociaal ondernemers meestal niet hebben. Ook voor een projectontwikkelaar kan hier een knelpunt liggen. Een geïnterviewde ontwikkelaar noemde lopende exploitatiekosten die gemaakt worden tijdens de planontwikkeling: kosten voor onderhoud, leegstand, verzekering en beheer van het onroerend goed. Voordat er een definitief plan ligt op basis waarvan een bank een hypotheek kan verstrekken zijn al veel van deze kosten gemaakt.

2. Haalbaarheid om lage huur- of koopprijzen te ontwikkelen

De geselecteerde initiatieven willen hun woonvorm beschikbaar maken voor de lage- en middeninkomens. Dit maakt dat de huren of koopprijzen relatief laag dienen te blijven. En in veel projecten kunnen hierdoor in de eerste jaren na realisatie de kosten voor onder meer onderhoud, rente en aflossing niet worden gedekt. Kortom, de wens woningen te willen realiseren met een sociale huurprijs, is een extra obstakel voor het verkrijgen van een sluitende business case en kan zorgen voor een exploitatietekort.

Regels rond passend toewijzen

Bij initiatieven die zich (met name) richten op de lage inkomensgroepen wordt vaak samengewerkt met woningcorporaties. Zij hebben als taak huisvesting te realiseren voor de laagste-inkomensgroepen. De invoering van de Woningwet



en de wetgeving over Passend Toewijzen afgelopen jaren heeft tot gevolg dat nieuwbouw voor corporaties financieel lastiger is omdat de lagere huurprijs de investering niet dekt en de corporatie verlies leidt op de nieuwbouwwoning. Veel initiatieven wijzen er in de gesprekken op dat de samenwerkende corporatie hierdoor scherper kiest waar en hoeveel woningen zij bouwt voor de lagere inkomens. Huishoudens met een inkomen onder de huurtoeslaggrens moeten volgens de regels Passend Toewijzen, in principe een woning toegewezen krijgen met een huur onder de zogenaamde aftoppingsgrenzen (607,46 euro voor één- en tweepersoonshuishoudens en 651,03 euro voor drie- en meerpersoonshuishoudens). Corporaties zijn daartoe verplicht in ten

minste 95 procent van hun verhuringen voor de laagste inkomens (bijvoorbeeld een AOW-er). Omdat bouwkosten hetzelfde zijn gebleven of hoger geworden per woning, wordt door deze lagere huurgrenzen het exploitatietekort van het wooninitiatief vaak groter. De Rijksbegroting 2020 presenteerde dat de maximale vrije ruimte bij toewijzing omhoog gaat naar 15 procent als corporaties, gemeenten en huurders gezamenlijk beleid hiervoor vaststellen. Als deze grotere vrije ruimte doorgaat, geeft dit initiatiefnemers die samenwerken met woningcorporaties meer mogelijkheden om bij nieuwbouw een betere huurprijsverdeling te maken, hierdoor de exploitatietekorten te verminderen en een meer diverse doelgroep met verschillende inkomens te bedienen.

“Woningcorporaties en particulieren zien een huurprijs van 600 euro vaak niet zitten, want een bedrag dat onder de 720 euro zit, is een extra verliesgevend bedrag.”

Attifa

Probleem is ook dat deze woonvormen soms duurder zijn dan een normale woning. Als er dan geen passende huurprijs bij gevraagd kan worden, ontstaat een exploitatietekort.

Middenhuur is lastig

Initiatieven die zich (ook) op middeninkomens richten, lopen er tegenaan dat corporaties alleen in zeer beperkte mate aan deze groepen mogen toewijzen. Corporaties kunnen 10% ‘vrije ruimte’ inzetten om sociale woningen te verhuren (tot 720 euro) aan huishoudens met een jaarinkomen hoger dan 38.000 euro. Ook kunnen zij 10% van alle vrijkomende woningen met een huurprijs onder de 720 euro verhuren aan huishoudens met een middeninkomen (39.055 tot 43.574 euro (prijsspeil 2020)). Dit onder voorwaarde dat minimaal 80 procent van hun woningen wordt verhuurd aan de sociale doel-

groep (inkomen < 38.000 euro). Deze beleidsvrijheid wordt echter in de praktijk weinig gebruikt, bleek ook uit [eerder onderzoek](#)⁴ van Platform31⁴.

Potentiële bewoners die te veel verdienen (de lage-middeninkomens) kunnen vaak geen woning huren, wanneer alle woningen worden verhuurd aan de sociale doelgroep. Verschillende wooninitiatieven ervaren dit als een nadeel, zij streven vaak een menging van leeftijd en inkomen na, een diverse bewonersgroep. Door het passend toewijzen en de geringe neiging van corporaties beleidsruimte toe te passen, wordt de samenstelling van de groep eenzijdiger: de nadruk komt sterk te liggen op de laagste-inkomensgroepen, een groep met vaak een lage opleiding en soms ook met minder draagkracht.

Ruimte voor ontmoeting

Het financieren van een gemeenschappelijke ruimte – vaak een essentieel onderdeel van deze woonconcepten – bemoeilijkt het verkrijgen van een sluitende business case. De bijbehorende extra bouwkosten moeten worden gedekt door de huurprijs of de koopprijs. Zeker bij sociale huur is vaak de investering voor de woning zelf al niet kostendekkend.

Gewenste schaalgrootte en grondgebonden concepten

Ook de opzet van verschillende wooninitiatieven bemoeilijkt een sluitende business case. De gewenste schaalgrootte van initiatieven van burgers en sociaal ondernemers is relatief klein. Dit zorgt ervoor dat exploitatiekosten door een relatief klein aantal bewoners moeten worden gedragen. Ook een wens voor grondgebonden concepten zorgt voor extra druk op de kosten als er in een gebied met een hoge grondprijs wordt gebouwd.

4. Platform31 (2018). Maatwerk bij woningtoewijzing. Verkenning naar maatwerk bij woningtoewijzing door woningcorporaties.

3. Kapitaal verkrijgen

De banken

Er is kapitaal nodig. Vaak wordt hiervoor door initiatiefnemers in eerste instantie bij banken aangeklopt. Die ontvangen hen niet altijd met open armen. Initiatieven zijn beperkt van omvang, vragen om afwijkende procedures en hebben in de ogen van banken een hoger risicoprofiel door het gebrek aan eigen vermogen. Ook is er sprake van zelfinitiatief waarbij initiatiefnemers werkende wijs worden en het wooninitiatief vaak geen gangbaar product is en eigendomsvorm heeft. Initiatiefnemers beschikken bovendien niet altijd over voldoende deskundigheid en ervaring om een project succesvol te ontwikkelen. Naar de maatstaven van de bank moeten initiatiefnemers voldoende eigen kapitaal in te brengen. Als vuistregel verstrekt een bank maximaal een financiering van circa 70 procent van de stichtingskosten van een complex.

Voor sommige initiatieven begon daarom een intensieve zoektocht langs verschillende banken voordat ze een bank vonden die bereid was het wooninitiatief te financieren. Zoals gesteld is de belangrijkste eis van een bank dat voldoende eigen vermogen wordt ingebracht, geen enkele bank financiert een wooninitiatief voor 100 procent. Aan deze eis blijken wooninitiatieven vaak onvoldoende te kunnen voldoen. Hierdoor moeten veel initiatiefnemers op zoek naar een manier om derden te interesseren voor financiering.

‘Wie betaalt, bepaalt’

Sommige initiatieven vonden financiering van hun initiatief op een andere manier: via particuliere beleggers. De belegger kocht bijvoorbeeld een deel van de woningen, om ze deze woningen verhuurden aan bewoners. Verschillende initiatiefnemers stellen dat bij een aankoop door derden als bijvoorbeeld een belegger (maar zoals uit de vorige paragraaf bleek ook in geval van een woningcorporaties) onmiddellijk de zeggenschap over verhuur van de woningen aan de orde is. De mede-eigenaar wil als verhuurder immers geen

leegstand en bovendien zo laag mogelijke exploitatiekosten. Aan de orde is dan hoe een wooninitiatief de zeggenschap over bijvoorbeeld het bouwplan en de selectie van toekomstige bewoners kan behouden. Een andere initiatiefnemer benadrukte alleen geld te willen lenen of woningen te willen verkopen aan een belegger als de onafhankelijkheid en invloed van de bewoners voldoende blijven gewaarborgd.

“Het probleem bij financiering door marktpartijen is dat daarmee de onafhankelijkheid vermindert. De beukenhagen worden kleiner, net als de badkamers en de kwaliteit.”

Stichting Knarrenhof

Exploitatie zorgorganisatie

Voor initiatieven waarin bewoners met een zorgvraag centraal staan, zijn zorginkomsten onderdeel van het exploitatiemodel. Tegelijkertijd zijn deze inkomsten onzeker: ze staan niet vast, zoals de huuropbrengsten, en het is afhankelijk van de zorgindicatie van de bewoners welk bedrag aan zorginkomsten maandelijks binnenkomt. Wisselingen in de bewonersgroep kunnen veel invloed hebben op de inkomsten, met name als een persoon met een zware zorgindicatie vertrekt of overlijdt.

“Als de zorginkomsten opeens veel minder zijn, bijvoorbeeld door een plotseling sterfgeval, dan vergt dit creativiteit.”

De ZorgButler

Bij inkomsten vanuit de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) speelt het feit dat dit wordt aanbesteed door gemeenten en dat daarmee onzekerheid ontstaat over de continuïteit. Bij inkomsten vanuit de Wet langdurige

zorg (Wlz) met volledig pakket thuis (vpt) moet sprake zijn van een toegelaten instelling en moet het zorgkantoor productieafspraken met de initiatiefnemer willen maken. Hiervoor moet er vertrouwen zijn en initiatiefnemers moeten aan veel administratieve eisen voldoen, wat niet vanzelfsprekend is bij (nieuwe) initiatiefnemers. Bij het persoonsgebonden budget (pgb) is de vraag of er sprake is van continuering van het huidige beleid.

Bij alle drie de vormen van zorginkomsten moet worden afgevraagd hoe een sluitende exploitatie gemaakt kan worden om een bepaalde dagelijkse inzet of 24/7 beschikbaarheid te garanderen. Bijna alle initiatieven die hiermee te maken hebben, werken samen met een professionele ondernemer of zorgorganisatie.

4.2.2 Welke oplossingsrichtingen hanteerden initiatiefnemers tot nu toe?

Financiering aanloop- en ontwikkelfase

We zien dat initiatiefnemers in de eerste fase veelal eigen middelen inzetten: vooral veel energie, tijd en daarnaast soms ook financiële middelen. Enkele initiatieven proberen via crowdfunding aan aanvullende middelen te komen of vragen toekomstige bewoners op voorhand geld in te leggen.

Een andere initiatiefnemer heeft afspraken kunnen maken met een gemeente over het moment van de betaling van de grondprijs. Die grondprijs omvat vaak een groot deel van de kosten aan het begin van een project. Afspraken die deze initiatiefnemer met gemeenten maakt, zijn dat er geen of slechts een beperkte aanbetaling op de grond wordt gedaan. De grond wordt pas aan de gemeente betaald op het moment dat er inkomsten zijn, dus vanaf de start van de verhuur.

Voor de opstartfase heeft de [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) (SWZ) een apart onderdeel ingericht, een subsidie voor de initiatieffase van een project.

Kosten die in aanmerking komen voor deze subsidie zijn de kosten voor het onderzoeken van de haalbaarheid van het woonzorgarrangement. Omdat deze regeling in april 2019 startte, hebben de geïnterviewde initiatiefnemers hier nog geen ervaring mee. Wel bleek dat initiatiefnemers het een goede zaak vinden dat er subsidie mogelijk is voor een deel van de opstartkosten.

Samenwerking woningcorporatie

Bij de eerste locatie van het Ouden Huis lukte het uiteindelijk niet om zelf de woningen te kopen door een gebrek aan eigen vermogen. De pragmatische oplossing waarvoor de initiatiefnemers hebben gekozen, is om samenwerking te zoeken met een woningcorporatie. De initiatiefnemers zijn hoofdhuurder geworden van de woningcorporatie en verhuren vervolgens de woningen individueel. Gevolg hiervan is dat het initiatief zich moet houden aan de regels die gelden voor woningcorporaties, waardoor ze hun oorspronkelijke concept niet geheel kunnen uitvoeren zoals het was bedacht. Voor het wooninitiatief gelden nu de regels waaraan de woningcorporatie zich moet houden. Dat betekent dat het wooninitiatief minder ruimte heeft om woningen te verhuren aan middeninkomens. Een van de andere initiatieven had te maken met bezuinigingen op het aantal m² in het oorspronkelijke bouwplan om de bouwkosten en dus de investering te verlagen.

Schaalgrootte verhogen

Eén van de wat grotere initiatieven stelde het als voordeel te zien om een initiatief met een wat grotere schaalgrootte te starten. Op die manier zijn de servicekosten die initiatieven vaak vragen voor de financiering van bijvoorbeeld de gemeenschappelijke ruimte of activiteiten, veelal lager omdat het bedrag onder meer bewoners wordt verdeeld. Met een hoger aantal inwoners stijgen veel exploitatiekosten niet of amper, maar kunnen deze kosten wel met een groter aantal mensen worden gedeeld.

Een andere initiatiefnemer heeft afspraken kunnen maken met een gemeente over het moment van de betaling van de grondprijs. Die grond-



prijs omvat vaak een groot deel van de kosten aan het begin van een project. Afspraken die deze initiatiefnemer met gemeenten maakt, zijn dat er geen of slechts een beperkte aanbetaling op de grond wordt gedaan. De grond wordt pas aan de gemeente betaald op het moment dat er inkomsten zijn, dus vanaf de start van de verhuur.

Gunstige financiering door bank

In Austerlitz hebben de initiatiefnemers uiteindelijk een gunstige regeling kunnen treffen met een bank. Deze bank financiert 70 procent van de aankoopkosten, de resterende 30 procent is aangetrokken via crowdfunding. Ter zekerstelling van de verstrekkers van deze leningen is een tweede hypotheek afgesloten. Ook was de gemeente Zeist hier een belangrijke partij om de financiering rond te krijgen. Zij investeerde in een groot aantal onderdelen van het totale project Hart van Austerlitz (met onder andere een basisschool en een dorps huis) en gaven garantiestelling voor de hypotheek.

Voorfinanciering door koopkrachtige bewoners

Stichting Knarrenhof vraagt bewoners die wat meer te besteden hebben, en dit ook willen inleggen, hun woning deels te laten 'voorfinancieren'. Dit ingelegde bedrag wordt dan later afgetrokken van de koopsom. Zo is al een paar keer een groot bedrag opgehaald om de ontwikkelingskosten te dekken. Maar zelfs dan bestaat er vaak nog een gat tussen de benodigde financiering ter dekking van de kosten van de startfase en het opgehaalde bedrag. In die gevallen wordt soms de aannemer gevraagd of hij wil voorfinancieren.

Als laatste werd de borgstelling vanuit het Rijk, onderdeel van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg, genoemd als mogelijke oplossing. De Staat stelt zich borg voor een achtergestelde lening van maximaal 15 procent van de stichtings- of verwervingskosten. Het kan zorgen voor vertrouwen bij andere investeerders. Een van de initiatiefnemers noemde ook dat sommige provincies daarnaast hun eigen regelingen hebben om bewonersinitiatieven te stimuleren. Initiatiefnemers zouden dit kunnen nagaan voor de provincie waar zij hun initiatief willen realiseren.



4.2.3 Conclusie

Vooral voor burgerinitiatieven en sociaal ondernemers blijkt financiering een groot knelpunt te zijn. Dat heeft enerzijds te maken met hun wensen een 'ideale' woonvorm voor de volgende levensfase te willen maken, die afwijkt van gangbare standaardproducten zoals mengen prijsniveaus, huur-koop, ontmoetingsruimte, grondgebonden. Bovendien zijn veel initiatiefnemers enthousiaste kartrekkers maar niet per se gepokt en gemazeld in het ontwikkelen van een financiële businesscase. Op basis van de interviews zien we dat bij de ontwikkeling vaak dezelfde vragen leven bij initiatiefnemers:

- Hoe stel je een goed onderbouwde business case op?
- Hoe overbrug je het exploitatietekort vanwege de gewenste sociale huur?
- Hoe kom je aan passende financiering voor je initiatief?

Zelfs als initiatiefnemers wel een goed in elkaar getimmerd bouwplan en business case presteren, ervaren initiatiefnemers terughoudendheid bij banken om hun wooninitiatieven te financieren. Dat heeft inmiddels geleid tot creatieve oplossingen waarbij samenwerking is gezocht met andere (mede-) eigenaren (corporaties en beleggers) of andere financiers.

Op basis van de interviews concluderen we bij veel initiatiefnemers behoefte om met elkaar die creatieve oplossingen uit te wisselen. Maar bovendien horen we behoefte aan meer vormen van financiering dan alleen via banken. Is het bijvoorbeeld mogelijk op een haalbare wijze voor het wooninitiatief grotendeels particulier kapitaal op te halen?

4.3 Hobbels 2: Samenwerking gemeente en locatie

Om een woon(zorg)initiatief letterlijk van de grond te krijgen is een locatie nodig: grond. Soms is de grond in handen van partijen zoals projectontwikkelaars, vaak is de grond van de gemeente. Samenwerking met de gemeente is in principe altijd nodig bij de opstart van een wooninitiatief. Een gemeente gaat vaak over het beschikbaar stellen van locaties, het grondprijzenbeleid en

over het planologisch mogelijk maken van een wooninitiatief (vergunningen-procedures, bestemmingsplannen). De zorgvuldige en voorzichtige systeemaanpak van een gemeente strookt vaak niet met de snelheid van planontwikkeling die initiatiefnemers voor ogen hebben. Er is vaak sprake van wederzijdse onbekendheid met elkaars werkwijze en initiatiefnemers spreken een andere ‘taal’ dan de gemeente. In deze paragraaf laten we zien welke knelpunten initiatiefnemers in de samenwerking met gemeenten tegenkomen en wat hun gevonden oplossingen en behoeften zijn op dit gebied.

4.3.1 Wat zijn de knelpunten?

In de gesprekken hoorden we zowel positieve als negatieve ervaringen met gemeenten. Negatieve ervaringen betroffen vooral de traagheid van gemeenten. Het viel initiatiefnemers tegen hoeveel tijd het kost om van een plan tot de uitvoeringsfase te komen. Zeker omdat initiatiefnemers merkten dat gemeenten over het algemeen welwillend staan tegenover bewoners-initiatieven en het faciliteren van bewonersinitiatieven soms zelfs onderdeel uitmaakt van het gemeentelijk beleid.

“In beleidsnota’s van grote gemeenten staat dat aandacht aan dit soort initiatieven gegeven moet worden. Maar de stap die daarna moet worden gezet blijkt heel erg moeilijk.”

WoonSaem, ondersteuner van initiatief Attifa

Initiatiefnemers liepen daarnaast tegen de structuur en processen van gemeenten aan. Wooninitiatieven voor senioren gaan vaak over wonen én over zorg. Bij gemeenten zijn dit – zeker bij grotere gemeenten – meestal twee verschillende beleidsvelden, waarbij samenwerking en afstemming niet altijd vanzelfsprekend is. Verschillende initiatiefnemers hadden gehoopt dat gemeenten meer maatwerk zouden leveren, bijvoorbeeld als het gaat om doorlooptijden en uitzonderingen op bestaande procedures. Daarnaast

hadden ze verwacht dat initiatiefnemers hun initiatief zouden faciliteren met het oog op besparingen op zorgkosten waarvan initiatiefnemers positieve verwachtingen hebben.

Het wisselde sterk in hoeverre de locatie een probleem was voor de geïnterviewde initiatiefnemers. Voor één burgerinitiatief en de woningcorporaties was de locatie bijvoorbeeld geen probleem. Het burgerinitiatief betrof een initiatief in een dorp buiten de Randstad (Austerlitz). Bij de corporaties was de grond al in hun bezit. Voor initiatiefnemers die zich in dichtbevolkte gebieden willen vestigen, leverde de locatie niet zelden juist het grootste probleem op. Initiatiefnemers misten bij gemeenten een gevoel van urgentie om locaties voor hun bestemming vrij te geven. Discussies gaan naast de prijs van de bouwgrond ook vaak over de bebouwingsintensiteit, gestapelde woningbouw en dus de schaalgrootte van het initiatief.

4.3.2 Wat zijn oplossingsrichtingen?

Wat hebben initiatiefnemers gedaan in hun aanpak rond de samenwerking met gemeenten om de knelpunten te overbruggen? Uit de gesprekken bleek dat ze vooral veel hebben geïnvesteerd in een goede relatie met betrokken ambtenaren en wethouders. Op die manier hebben een aantal initiatiefnemers wethouders succesvol overtuigd van de toegevoegde waarde van hun plan. Met name de verwachting van minder uitgaven op maatschappelijke ondersteuning en zorg speelde hier een rol.

“Goede afspraken met de gemeente zijn de sleutel tot succes.”

Austerlitz

Sommige initiatiefnemers hebben een kenniscentrum ingeschakeld om hen te helpen bij de contacten met gemeenten. Zo profiteerden ze van de expertise en ervaringen van partijen die al vaker met gemeenten hebben samengewerkt.

“Vanaf dag één zaten wij daar aan tafel met een medewerker zorg, een medewerker vastgoed en een stedenbouwer.”

Stichting Knarrenhof

Bij ParkEntree is de gewenste locatie uiteindelijk door de gemeente toegewezen voor de bouw van seniorenwoningen. De ontwikkelaar heeft de gemeente weten te overtuigen. Wat volgens deze ontwikkelaar helpt is dat een gemeente van tevoren grond reserveert. Zo is hierdoor een project heel snel van de grond gekomen. Voor sommige andere projecten zag de situatie van dit knelpunt er ten tijde van het interview minder rooskleurig uit: potentiële locaties gingen toch aan hun neus voorbij doordat gemeenten andere keuzes maakten. Daarmee gaat voor sommige initiatiefnemers de zoektocht naar een locatie onverminderd voort.



4.3.4 Conclusie

Er zijn goede en er zijn slechte ervaringen met gemeenten. Dit ligt tenminste deels aan de verschillende werkwijzen van gemeenten, de mate van integraal werken et cetera. Maar waarschijnlijk ook aan de aanpak van de initiatiefnemers. Een initiatiefnemer die al meerdere succesvolle projecten op zijn naam heeft staan, geeft vertrouwen. Er is bij initiatiefnemers veel behoefte aan gemeenten die proactief beleid maken en grond reserveren voor wooninitiatieven en CPO-groepen. Maar in tijden van schaarse grond met veel partijen die hier aanspraak op willen maken, is een gedegen inschatting van de vraag en de behoeften van bewoners van een gemeente essentieel.

4.4 Hobbel 3: Samenleven in een groep

Nieuwe woonzorginitiatieven hebben vaak de ambitie om sociaal contact tussen bewoners te stimuleren. Uit eerdere ervaringen en experimenten weten we dat deze groepsvorming niet vanzelfsprekend verloopt. Oudere projecten voor groepswonen laten een vaak een onevenwichtige en kwetsbare sociale gemeenschap zien: vanwege gelijktijdige veroudering van de bewonersgroep en het overlijden van kartrekkers. Andere gemeenschappen blijken de groepsdynamiek niet aan te kunnen en verkillen door niet opgeloste sociale conflicten tussen bewoners. Een bloeiende gemeenschap en een actief leefklimaat is echter wel een essentiële voorwaarde om onderling contact structureel te stimuleren en te verheffen boven het incidentele contact of 'zwaai-contact', zo blijkt uit een [eerder onderzoek](#) van Platform31 naar vitale woongemeenschappen⁵.

4.4.1 Wat zijn de knelpunten?

Knelpunten op dit gebied moeten bij de geïnterviewde initiatiefnemers vaak nog blijken: meestal waren de initiatieven nog in de opstartfase of waren ze nog niet lang draaiende. Wel hebben we initiatiefnemers gevraagd hoe zij zich

5. Machielse, A., Bos, P., van der Vaart, W., Thoolen, E. (2017). *Experiment Vitale woongemeenschappen. Onderzoeksrapport*. Den Haag: Platform31.

voorbereiden op prettig samenleven van (potentiële) bewoners. Hierop gaan we in bij de oplossingsrichtingen.

Een initiatief dat wel al enige tijd loopt is De Eijk. Dit is de eerste multiculturele woongemeenschap van Nederland. De initiatiefnemer ziet hier mooie contacten en ontmoetingen tussen inwoners van verschillende culturen ontstaan. Maar er zijn ook spanningen tussen de inwonersgroepen: het 'wij-zij gevoel' is een probleem. Deze problemen liepen zelfs zo hoog op dat dit leidde tot media-aandacht⁶. In krantenartikelen werd genoemd dat de gemeenschappelijke ruimte door één van de bewonersgroepen werd gedomineerd, waardoor andere groepen zich niet meer thuis voelden. Een ander knelpunt binnen deze groep is de hoge concentratie van oudere senioren, waardoor de mix tussen dragende en vragende bewoners niet optimaal is.

In de opstartfase speelt het risico dat mensen meer bezig zijn om hun eigen idee te realiseren, dan dat ze dat daadwerkelijk samen met de groep doen. Consensus is niet altijd vanzelfsprekend. Met name bij CPO-groepen is dit een bekend potentieel probleem.

4.4.2 Wat zijn oplossingsrichtingen?

Voor de problemen bij De Eijk is een bemiddelaar aangesteld. Daarnaast probeert deze initiatiefnemer veel activiteiten te blijven organiseren om mensen samen te laten komen. Ook de zorgondernemer van De ZorgButler noemt het belang van het organiseren van activiteiten voor het prettig samenleven. Elke inwoner betaalt daar maandelijks 150 euro voor onder meer dagelijkse koffie- en theemomenten in de gemeenschappelijke ruimte, gezamenlijke avondmaaltijden en laagdrempelige activiteiten in de 'huiskamer', zoals gezamenlijk koken. De ervaring is dat deze activiteiten het prettig samenleven versterken en dat bijna alle bewoners regelmatig deelnemen.

Twee initiatiefnemers vertelden dat hun bewoners lid zijn geworden van een bewonersvereniging, van waaruit zelf ook activiteiten worden ondernomen. Dit zorgt volgens hen voor een hechtere groep. Stichting Knarrenhof organiseert jaarlijks een landelijke coöperatiedag, waar de verschillende aangesloten coöperaties en verenigingen van elkaar leren en kennis delen. Eén van de onderwerpen: hoe om te gaan met "interne hommeles", zoals de initiatiefnemer het zelf noemt. Ook blijft de stichting betrokken als vraagbaak voor en adviseur van de coöperaties en verenigingen.

"We blijven een soort ombudsman: als je een probleem hebt en je komt niet verder bij het bestuur, dan kan je naar ons gaan."

Stichting Knarrenhof

Voorsorteren op goed samenleven

Hoe sorteren de initiatieven in de opstartfase voor op een goede omgang tussen bewoners als het initiatief eenmaal draait? Uit de gesprekken blijkt dat veel initiatiefnemers hier al in de planfase mee bezig zijn. Zo zijn er initiatiefnemers die al in de eerste ideeënfase met toekomstige bewoners om de tafel gaan. Toekomstige bewoners denken dan mee met het plan, het ontwerp, de gemeenschappelijke ruimte, de locatie et cetera. Vaak begint het met de vraag: 'Hoe wilt u graag wonen?'. Door deze bijeenkomsten wordt bovendien al vroegtijdig geïnvesteerd in groepsvorming wat zorgt voor een hogere betrokkenheid van de bewoners.

Ook ouderenhuisvester Habion sorteert voor op goed samenleven. Al ver voor de (ver)bouwfase worden bewonersgroepen gevormd en bijeenkomsten georganiseerd om tijdig community building te bevorderen.

6. <https://hcnieuws.nl/lokaal/onrust-bij-migrantenwoongroep-279110> en https://www.noordhollandsdagblad.nl/cnt/dmf20190423_64397712/sfeer-in-hoofddorps-wooncomplex-de-eijk-om-te-snijden-migrantenstichting-beheerst-gemeenschappelijke-ruimte-andere-bewoners-komen-niet-meer

“We hebben geleerd dat als je hiermee begint ná de bouw, dat het dan nog drie jaar duurt voordat je zo’n gemeenschap hebt gecreëerd.”

Habion

Belangrijke lessen die Habion heeft geleerd vanuit eerdere transformatieprojecten van verzorgingshuizen zijn: de tijd nemen, doen wat je zegt, écht naar bewoners luisteren – niet alleen in zalen, maar ook één op één en in kleine groepjes – en dat je veel aandacht moet hebben voor het creëren van het thuisgevoel.

Hospitality manager en ouderencoach

Het initiatief vanuit de projectontwikkelaar kiest bewust voor de inzet van een speciaal ingezette betaalde kracht om het groepsproces goed te laten verlopen: een zogenoemde hospitality manager. Deze manager wordt betaald vanuit de maandelijkse servicekosten. Het idee is dat deze persoon helpt bij het organiseren van activiteiten in de gemeenschappelijke ruimte, het organiseren van excursies, maar ook bij het aanspreken van bewoners op gedrag waar de groep hinder van kan hebben. Als één van de bewoners bijvoorbeeld de tuin niet goed onderhoudt, zorgt de hospitality manager ervoor dat de betaalde kracht de bewoner hierop aanspreekt zodat de medebewoners dat niet hoeven te doen. De verwachting van de projectontwikkelaar is dat hierdoor het groepsproces beter verloopt. Hoe dit in de praktijk uitpakt, zal blijken als het project voorbij de opstartfase is.

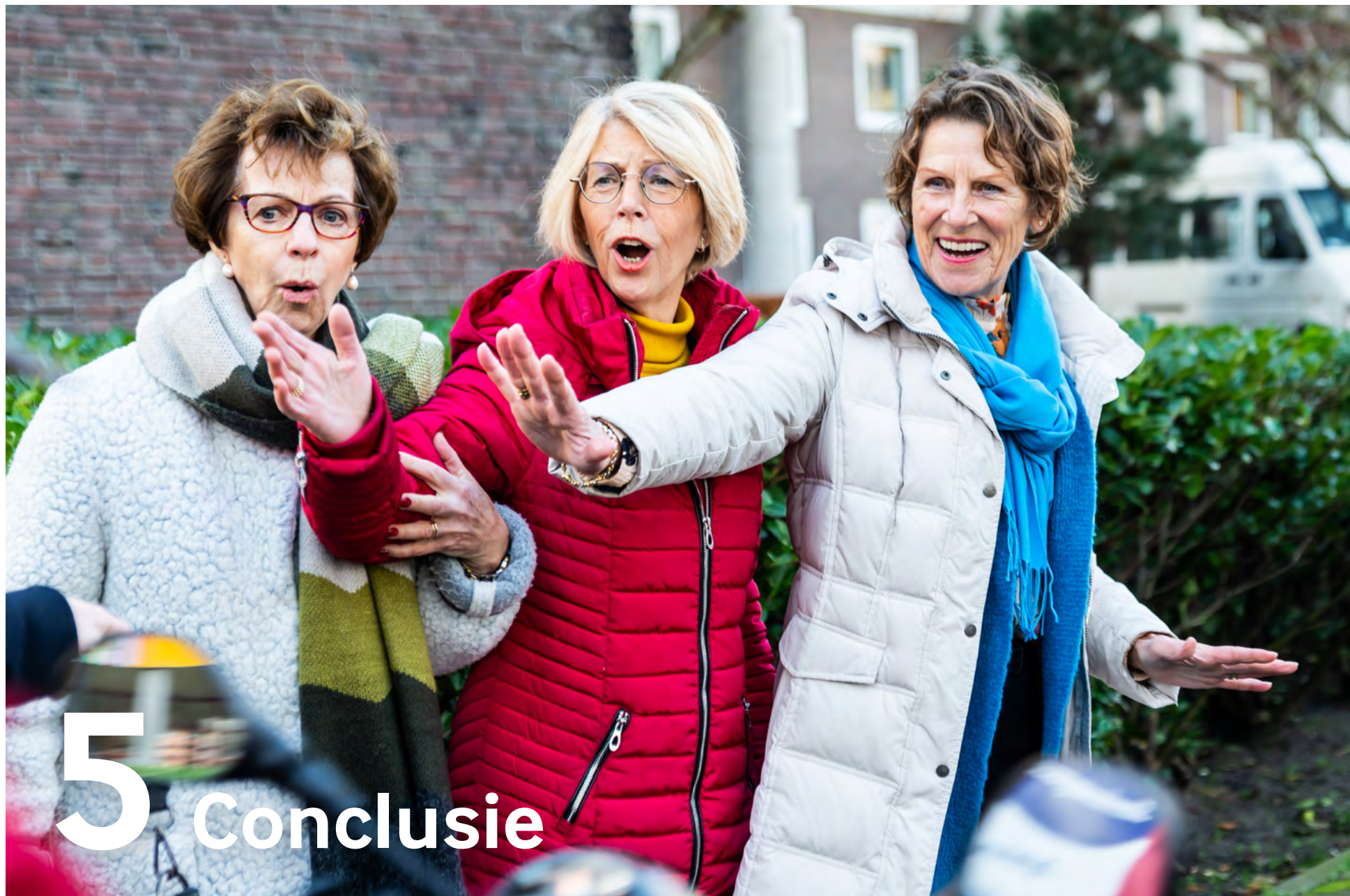
Woningcorporatie Elan Wonen zet een ouderencoach en wijkregisseur in ten behoeve van het samenleven met elkaar. Zij brengen onder andere bewoners met elkaar in contact en proberen de onderlinge samenhang te versterken, bijvoorbeeld door het initiëren van activiteiten.

Woningcorporatie Habion laat het beheer van gezamenlijke ruimtes zoveel mogelijk over aan de bewoners. Maar als ze dat niet willen, kan er ook een huismeester worden ingezet. Hierin zijn de wensen van de bewoners leidend en het verschilt dus ook per woonzorgcomplex hoe dit wordt vormgegeven.

4.4.4 Conclusie

Op het gebied van ‘samenleven in een groep’ waren initiatiefnemers vaak nog zoekende. Een belangrijk punt van meerdere geïnterviewden was dat het goed samenleven al actie vergt voordat het initiatief is gerealiseerd. Een deel van de initiatiefnemers is van plan om een speciaal aangewezen medewerker in te zetten om het samenleven te bevorderen en te faciliteren. Hoe dit uitpakt zal moeten blijken.





5. Conclusie

In deze publicatie onderzochten we drie hobbels op de weg naar een wooninitiatief voor senioren. De drie hobbels – business case en financiering, samenwerking met de gemeente en locatie en samenleven in een groep – bleken allemaal in meer of mindere mate herkenbaar. De meeste initiatiefnemers die we spraken hadden te maken met meerdere van deze knelpunten, die tegelijkertijd ook op elkaar inwerken. Zo kan een gebrekkige samenwerking met een gemeente ervoor zorgen dat de financiering niet rond komt en kan door gebrekkige financiering een locatie buiten bereik liggen. Uiteindelijk moeten alle knelpunten worden opgelost om een wooninitiatief van de grond te krijgen.

Op basis van interviews met initiatiefnemers concluderen we dat financiering het thema was waarop de meeste vragen leven. Er is bij veel initiatiefnemers behoefte om met elkaar oplossingen uit te wisselen rond financieringsvraagstukken. Dit vraagstuk pakken we in het kennisprogramma Woonvarianten voor senioren van Platform31 dan ook als eerste op.

Met deze publicatie en de aankomende activiteiten van het kennisprogramma wil Platform31 bijdragen aan die grote en urgente opgave: dat senioren van nu én in de toekomst prettig oud kunnen worden in een voor hun passende woonomgeving.

5.1 Vervolg van het kennisprogramma

Dit onderzoek naar knelpunten, geleerde lessen en oplossingsrichtingen vormt de basis van de verdere kennisactiviteiten van Platform31 rond het thema woonvarianten voor senioren. In 2020 en 2021 gaan we verder de diepte in op de knelpunten en ontwikkelen we kennis. We starten met het meest nijpende thema: financiering. Initiatiefnemers uitten behoefte aan concrete voorbeelden en exploitatiemodellen waar zij gebruik van kunnen maken. In samenwerking met een koplopersgroep en experts werken we toe naar drie exploitatiemodellen waarin we veelvoorkomende wensen van een mogelijke financiële oplossing voorzien.

Ook blijven we doorgaan met het delen van goede voorbeelden – waar deze publicatie ook vol mee staat – en het organiseren van inspirerende masterclasses. In de masterclasses besteden we in samenwerking met de RVO aandacht aan de in april 2019 geopende Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ). Doel van de regeling is het stimuleren van nieuwe kleinschalige woonvormen voor mensen met een laag- of middeninkomen. Per april 2020 is de regeling breder toegankelijk gemaakt en is het doen van een aanvraag gemakkelijker geworden⁷. Tijdens onze masterclasses hebben initiatiefnemers volop de gelegenheid hierover met ons en elkaar in gesprek te gaan. Op onze [projectwebsite](#) ⁷ vindt u de actuele data van (online) bijeenkomsten.

7. <https://www.rvo.nl/actueel/nieuws/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-wijzigt-3-april>

Bijlage: Overzicht geïnterviewden

Initiatief	Respondent
Stichting Knarrenhof	Peter Prak
De Boomberg – Habion	Willeke Janssen
Hof van Leijh – Elan Wonen	Peter Jobsen
ParkEntree	Tineke Groenewegen
De Eijk	Glenn Hussain
De ZorgButler	Angela Kunne
Het Ouden Huis	Karel van Berk
Austerlitz zorgwoningen – Woonstichting Nu voor Straks	Jan Snijders
Austerlitz zorgwoningen – Woonstichting Nu voor Straks	Jan Cremer
Erfdelen	Pieter Parmentier
Attifa	Abdelkader Tahrioui
Attifa / WoonSaem	Harry Moeskops

Colofon

Dit is een uitgave van Platform31

Den Haag, april 2020

Auteurs: Barbara van Straaten, Netty van Triest en Lisanne van Eeden (Platform31)

Met medewerking van: Yvonne Witter (Aedes) en Frank van der Voort (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO))

Tekstredactie: Marjan Wynia

Opmaak: Gé grafische vormgeving

Woonvarianten voor senioren

Het aantal senioren in Nederland stijgt en zij wonen langer zelfstandig thuis. Dit brengt een urgente opgave met zich mee: er is veel behoefte aan nieuwe woonvormen waar senioren prettig oud kunnen worden. Het aanbod hiervan blijft echter sterk achter op de vraag. Platform31 draagt in dit driejarige project (2019-2021) bij aan het van de grond komen van wooninitiatieven voor senioren. We ondersteunen en inspireren met goede voorbeelden en kennis. Dit project wordt financieel ondersteund door de ministeries van VWS en BZK.

Meer informatie: www.platform31.nl/woonvariantensenioren

Platform31

Kennis- en netwerkorganisatie Platform31 ziet de **trends** in stad en regio. We **verbinden** beleid, praktijk en wetenschap rondom actuele vraagstukken en komen tot een **aanpak** waarmee bestuurders, beleidsmakers en uitvoerders direct aan de slag kunnen. De oplossingen houden we niet voor onszelf: **iedereen profiteert mee** van de resultaten.

Postbus 30833, 2500 GV Den Haag

www.platform31.nl

Hoewel grote zorgvuldigheid is besteed aan het samenstellen van deze uitgave, kan de uitgever geen aansprakelijkheid aanvaarden bij eventuele onjuistheden. Aan de inhoud van deze publicatie kunnen dus geen rechten worden ontleend. Alles uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar worden gemaakt mits de bron wordt vermeld.

Platform31 heeft haar uiterste best gedaan de rechten van de afbeeldingen te achterhalen en daarvoor de wettelijk verschuldigde vergoedingen af te dragen. Zij die menen aanspraak te kunnen maken op copyright, kunnen zich wenden tot de uitgever.