



BRABANTS NETWERK  
WONEN-ZORG-WELZIJN

# Startdocument:

## Wooninitiatieven gericht op gemeenschapsvorming

Brabants Netwerk Wonen-Zorg-Welzijn

Ten behoeve van werkconferentie 18 november 2022

# WOONINITIATIEVEN GERICHT OP GEMEENSCHAPSVORMING

ER IS GROTE BEHOEFTE AAN GECLUSTERDE WOONVORMEN VOOR SENIOREN. DIT ZIJN WONINGEN WAAR SENIOREN ZELFSTANDIG WONEN, MAAR MET GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN MET ALS DOEL DE GEMEENSCHAPSVORMING EN SAMENREDZAAKHEID TE BEVORDEREN. INITIATIEVEN HIERTOE KUNNEN WORDEN GENOMEN DOOR ZORGORGANISATIES, WONINGCORPORATIES, ONTWIKKELAARS EN DOOR INWONERS ZELF.

## BELEMMERINGEN

### URGENTIE & BEWUSTZIJN ONTBREEKT



- ✗ MEN IS ZICH NOG ONVOLDOENDE BEWUST VAN DE VERGRIJZINGSOPGAVE.
- ✗ NOG WEINIG GEMEENTEN HEBBEN EEN INTEGRALE WOONZORG(WELZIJNS)VISIE.
- ✗ HET IS LOKAAL NOG GEEN POLITIEK ISSUE.
- ✗ VERHUIJSBEREIDHEID ONDER SENIOREN IS LAAG.

### TEKORT AAN KENNIS & CAPACITEIT



- ✗ GEMEENTEN HEBBEN ONVOLDOENDE KENNIS EN CAPACITEIT.
- ✗ VERGRIJZINGSVRAAGSTUK IS COMPLEX EN VEELOMVATTEND.
- ✗ SUCCESVOLLE VOORBEELDEN ZIJN NOG ONVOLDOENDE BEKEND.

### ONVOLDOENDE PASSENDE BOUWPLANNEN VOOR SENIOREN



- ✗ WONINGBOUW IS GERICHT OP KWANTITEIT IPV KWALITEIT.
- ✗ VINDEN VAN GESCHIKTE LOCATIES IS LASTIG.
- ✗ ER IS VEEL CONCURRENTIE VAN ANDERE (AANDACHTS)GROEPEN.
- ✗ NIEUWBOUW SLUIT ONVOLDOENDE AAN OP DE BEHOEFTE VAN SENIOREN.
- ✗ ER VINDT GEEN OPSCHALING PLAATS.
- ✗ PARTICULIERE INITIATIEFNUMERS HEBBEN SLECHTE POSITIE OP DE WONINGMARKT.

### KOST VEEL TIJD



- ✗ ONTWIKKELEN NIEUWE WOONVORMEN VERGT MEER TIJD.
- ✗ SENIOREN HAKEN AF DOOR LANGE ONTWIKKELTIJD.
- ✗ HAALBAARHEID ONDERZOEKEN KOST TIJD.

### FINANCIERING IS LASTIG



- ✗ BIJ COLLECTIEVE ZELFBOW MIST VAAK SLUITENDE BUSINESSCASE.
- ✗ EXTRA VOORZIENINGEN VOOR SENIOREN KOSTEN GELD. WIE BETAALT DAT?
- ✗ FINANCIËLE OPBRENGST VLOEIT NIET TERUG NAAR INVESTERENDE PARTIJ.

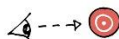
### LASTIGE PROCEDURES & REGELGEVING



- ✗ OP WOONCOLLECTIEVEN ZIJN VEEL REGELS VAN TOEPASSING.
- ✗ AMBTENAREN ZIJN NIET (ALTIJD) BEKEND MET AANGEPAST BELEID EN REGELGEVING.

## SUCCES FACTOREN

### HELDERE VISIE, BELEID & REGIE



- ✓ STEL EEN HELDERE WOONZORG(WELZIJNS)VISIE OP.
- ✓ STEL DE OPGAVE CENTRAAL IPV DE REGELS.

### PARTNERSCHAP & SAMENWERKING



- ✓ WERK SAMEN MET ALLE BETROKKEN PARTIJEN.
- ✓ WERK DOMEIN OVERSTIJGEND EN VERBIND FINANCIERINGSSTROMEN.
- ✓ FACILITEER & ONDERSTEUN INITIATIEFNUMERS.
- ✓ ONTWIKKEL DE WOONVORM IN CO-CREATIE MET DE SENIOREN ZELF.

### EXTERNE ONDERSTEUNING



- ✓ ZORG VOOR EEN ONAFHANKELIJKE PROCESBEGELEIDER.
- ✓ BENUT AANWEZIGE EXPERTISE EN EXPERTISECENTRA.

### FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN



- ✓ BENUT STIMULERINGSREGELINGEN VAN RIJK EN PROVINCIE.
- ✓ BUNDEL MEERDERE KLEINSCHALIGE WOONINITIATIEVEN (INTERESSANTER VOOR INVESTEERDERS).
- ✓ DENK NAAST KOOP OOK AAN HUURCONSTRUCTIES.
- ✓ VEEL SENIOREN HEBBEN EIGEN MIDDELEN OM TE INVESTEREN.

### WONINGBOUWPROGRAMMERING



- ✓ GEEF VERNIEUWENDE WOONVORMEN VOOR SENIOREN EEN VOLWAARDIGE PLEK IN DE WONINGBOUWPROGRAMMERING.
- ✓ RESERVEER LOCATIES VOOR VERNIEUWENDE WOONVORMEN VOOR SENIOREN.

### BENUT MOGELIJKHEDEN BESTAANDE BOUW



- ✓ STIMULEER EN FACILITEER AANPASSING VAN BESTAANDE WONINGVOORRAAD.
- ✓ BOUW LEEGSTAANDE PANDEN OM.
- ✓ DE INTERIM OMGEVINGSVERORDENING BIEDT RUIMTE VOOR WONEN IN HET BUITENGEBIED.
- ✓ REALISEER GEMEENSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN IN STRATEN OF BESTAANDE COMPLEXEN.

### LOCATIE



- ✓ VEEL SENIOREN BLIJVEN GRAAG IN HUN VERTROUWDE OMGEVING WONEN.
- ✓ BENUT KENNIS IN DE GEMEENSCHAP.
- ✓ BENUT RUIMTE-VOOR-RUIMTE TITELS.
- ✓ VOER ACTIEVE(RE) GRONDPOLITIEK.
- ✓ GA ACTIEF IN GESPREK MET LOCATIE-EIGENAREN.
- ✓ FORMULEER HELDERE CRITERIA EN KADERS OM TE KUNNEN STUREN OP DOELGROEPEN EN WONINGTYPEN.



BRABANTS NETWERK  
WONEN-ZORG-WELZIJN



## Wooninitiatieven gericht op gemeenschapsvorming

Het aantal ouderen neemt in grote mate toe en daarmee ook het aantal mensen dat zorg en ondersteuning nodig heeft. Het aantal verpleeghuisplaatsen zal niet meer toenemen omdat er een chronisch tekort is aan zorgpersoneel. Van senioren wordt dan ook verwacht dat zij langer zelfstandig thuis wonen. Om de (thuis)zorg in de toekomst haalbaar en betaalbaar te houden zullen senioren steeds vaker een beroep moeten doen op de gemeenschap en op elkaar. Er is dan ook een steeds grotere vraag naar nieuwe woonvormen 'tussen thuis en verpleeghuis'. Naast mantelzorgwoningen of flexibele woonvormen met nieuwe woonzorgarrangementen, gaat het in het bijzonder ook om geclusterde woonvormen. Dit zijn woningen waar senioren, al dan niet in een magic mix met andere doelgroepen, zelfstandig wonen, maar met gemeenschappelijke voorzieningen met als doel de gemeenschapsvorming en samenredzaamheid te bevorderen. Initiatieven om te komen tot geclusterde woonvormen kunnen worden genomen door zorgorganisaties, woningcorporaties, ontwikkelaars, maar ook op initiatief van inwoners zelf via Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO).

De realisatie van nieuwe woonvormen voor senioren gaat echter niet vanzelf. In dit document leest u de belangrijkste factoren die de totstandkoming van vernieuwende – op gemeenschapsvorming gerichte– woonvormen voor ouderen bevorderen en belemmeren.

## Belemmerende factoren



### URGENTIE & BEWUSTZIJN ONTBREEKT

- x Organisaties als gemeenten, woningbouwcorporaties en ontwikkelaars zijn nog onvoldoende bewust van de vergrijzingsopgave en/of de urgentie ervan. Veel dorpen hebben zelf een plan ontwikkeld, maar vaak struikelt het plan in het maken van de vertaalslag naar de uitvoering omdat het geen prioriteit krijgt van de gemeente. Ook de ouderen zelf bereiden zich onvoldoende voor op hun toekomst. Het onder de aandacht brengen van de vergrijzingsopgave en de urgentie van het realiseren van vernieuwende woonvormen voor senioren vraagt om een proces waarop iemand op lokaal niveau de regie neemt. Wie pakt die regie?
- x In veel gemeenten is (nog) geen ambitie en integrale visie geformuleerd op de opgave wonen-zorg-welzijn. Daardoor ontbreken concrete doelen, specifiek beleid, acties en woningbouwplannen die nodig zijn om de behoefte aan nieuwe woonvormen voor senioren adequaat en daadkrachtig te kunnen faciliteren.

- ✗ Het maatschappelijk vraagstuk van de dubbele vergrijzing en de hiermee samenhangende opgave op het gebied van wonen-zorg-welzijn voor senioren, zoals het realiseren van collectieve en geclusterde woonvormen is lokaal veelal (nog) geen politiek issue. Er zijn nog weinig raadsleden of politieke partijen, die zich er echt hard voor maken en het thema op de agenda zetten. Gemeenteraden zijn nog onvoldoende op de hoogte van de ontwikkelingen, bedreigingen en mogelijkheden die er zijn en/of voelen de urgentie nog niet.
- ✗ De verhuisbereidheid onder senioren is laag. Senioren ervaren vaak praktische en psychologische belemmeringen om te verhuizen. (Zie startdocument 'Verhuisbereidheid en woningaanpassing'.) Dit mag echter geen excuus zijn om wooninitiatieven te realiseren. 20% van de senioren wil wel verhuizen. Om alleen al die groep te bedienen (en doorstroming binnen de vastzittende woningmarkt op gang te brengen) is een groot aantal voor senioren geschikte woningen nodig.

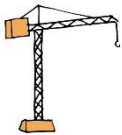


#### TEKORT AAN KENNIS & CAPACITEIT

- ✗ Gemeenten hebben onvoldoende capaciteit om het thema op te pakken, zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin. Veel gemeenten werken met externe krachten van grote bureaus, maar ook deze inhuurkrachten hebben onvoldoende kennis op de specifieke opgave wonen-zorg-welzijn. Met de [Flexpool-regeling](#) van de provincie Noord-Brabant kunnen gemeenten via middelen van het Rijk en Provincie extra capaciteit en kennis inhuren om woningbouwplannen versneld te kunnen afwerken. Ook kunnen zij een beroep doen op kennis en kunde van een provinciaal team voor bijvoorbeeld ondersteuning bij plannen van particulieren en bewonersgroepen. De flexpoolregeling wordt ingezet voor de inhuur van projectleiders met een achtergrond in de ruimtelijke ordening (RO), voor het afwerken van RO-procedures. Voor de woonzorgopgave is ook kennis, capaciteit en ondersteuning gewenst, maar hiervoor is andere expertise nodig. Bijvoorbeeld vaardigheden ten aanzien van het betrekken van senioren, ervaring met vraaggericht en collectief bouwen en kennis van de ontwikkelingen op het gebied van zorg en welzijn, waaronder vitale zorgzame gemeenschappen. Er is echter geen regeling die, naar analogie van de Flexpoolregeling, voorziet in het betrekken van de juiste kennis en kunde op het vergrijzingsvraagstuk of waarop wooninitiatieven die vastlopen een beroep kunnen doen.
- ✗ Ook is het niet mogelijk als initiatiefnemer gebruik te maken van de flexpoolregeling. Initiatieven die juist door de gemeente worden verstraagd kunnen niet worden geholpen via de Flexpool-regeling.
- ✗ Het vraagstuk van wonen met zorg en welzijn is complex en veelomvattend. Daardoor is het moeilijk toegankelijk, behapbaar en toepasbaar te maken voor alle betrokkenen. Woonzorganalyses en woonzorg(welzijns)visies op zowel gemeentelijk als (sub)regionaal niveau moeten hier een belangrijke rol in gaan vervullen.



- ✗ Nog weinig gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars, maar ook senioren zelf, zijn bekend met collectieve en geclusterde woonvormen voor senioren en wat de meerwaarde van dergelijke woonvormen is. Zij hebben vaak nog ouderwetse beelden van seniorenwoningen en beschikken over onvoldoende kennis van de mogelijkheden en kansen van deze vernieuwende woonvormen. Het ontbreekt aan een podium waar succesvolle initiatieven hun waardevolle woonprojecten kunnen laten zien en onder de aandacht kunnen brengen. Ook worden leerlessen uit voorbeeldinitiatieven nog onvoldoende benut en meegenomen in woonzorg(welzijns)visies.



#### ONVOLDOENDE PASSENDE BOUWPLANNEN VOOR SENIOREN

- ✗ De groei van het aantal huishoudens bestaat voor 90% uit huishoudens van 65 jaar en ouder. Dit betekent dat er, ook vanwege de grote diversiteit binnen deze huishoudens, de komende jaren (veel) meer aandacht moet zijn en (veel) meer inzet nodig is om woningen en vernieuwende woonvormen voor (zorgbehoevende) ouderen te realiseren. De woningbouwprogrammering van gemeenten, (sub)regio's en provincie is echter nog te veel gericht op kwantitatieve aspecten en de realisatie van reguliere appartementen en eengezinswoningen.
- ✗ Het vinden van locaties is lastig. Er zijn te weinig locaties en betaalbare gronden beschikbaar om vernieuwende woonvormen voor senioren te ontwikkelen, in het bijzonder locaties in de nabijheid van voorzieningen, die juist ook aantrekkelijk zijn voor senioren. Veel grondposities liggen niet (meer) bij gemeenten vanwege passief grondbeleid door gemeenten. Maar ook als de gemeente wel beschikt over locaties, zoals voormalige schoollocaties, worden deze vaak niet beschikbaar gesteld voor collectieve of geclusterde woonvormen voor senioren.
- ✗ Er is veel concurrentie op de woningmarkt van bouwinitiatieven voor andere (aandachts)groepen. De vraag naar sociale huurwoningen en middenhuur is hoog, evenals de vraag naar betaalbare (koop)woningen voor starters en (nieuwe) woonvormen voor spoedzoekers, zoals mensen die gescheiden zijn, arbeidsmigranten en statushouders. Het bouwen van woningen voor senioren kan hier indirect ook aan bijdragen. Als senioren doorstromen komen woningen vrij en beschikbaar voor andere doelgroepen.
- ✗ Zelfs bij nieuwbouw van seniorenwoningen zijn er nog veel klachten dat woningen niet voldoen aan de vraag en behoeften van senioren. In tijden van woningnood worden alle woningen zonder moeite verkocht, waardoor ontwikkelaars aanbodgericht kunnen bouwen. Onvoldoende bewustzijn op de vergrijzingsopgave bij gemeente, corporaties en ontwikkelaars vertaalt zich in ondoordachte plattegronden en bouwplannen en onlogische en onwenselijke eisen voor bouwprojecten. Dit vraagt om kennisontwikkeling bij architecten en opdrachtgevers, het stellen van duidelijke voorwaarden aan bouwplannen (opstellen ontwerpprincipes) en nauwe samenwerking met (zorg)professionals en senioren(organisaties) om bouwplannen echt vraaggericht en levensloopbestendig te ontwikkelen, zodat ze aansluiten op de gewenste en benodigde gebruikskwaliteit.

- ✗ Er zijn al veel bewezen concepten, maar het blijft vaak bij individuele projecten die niet breed worden uitgerold. Bovendien blijft het realiseren van collectieve en geclusterde woonvormen altijd maatwerk. Hierdoor blijft het voor deze nieuwe woonvormen voor senioren lastig om een structurele en substantiële plek in de woningbouwprogrammering te verkrijgen.
- ✗ Wooninitiatieven voor senioren, die gericht zijn op gemeenschapsvorming, worden vaak genomen door bewonersgroepen zelf. Deze particuliere initiatiefnemers hebben een relatief zwakke positie (financieel, organisatorisch) op de grond- en woningmarkt, evenals in het gemeentelijk beleidsontwikkelings- en besluitvormingsproces. Dit geldt ook voor initiatieven van zorgorganisaties voor intra- en extramurale woonzorgprojecten. Hierdoor is het voor initiatiefnemers vaak lastig om een plekje te veroveren naast de reguliere projectontwikkelaars. Woonzorg(welzijns)visies en het stellen van gerichte kaders voor ontwikkellocaties kunnen hierin een belangrijke rol vervullen.



#### KOST VEEL TIJD

- ✗ Het ontwikkelen van kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven vergt veel werk en kost daarmee veel tijd. Gemeenten, maar ook woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars en zorgorganisaties geven door gebrek aan capaciteit en de (veronderstelde) extra tijdsinvestering vaak de voorkeur aan grootschalige projecten.
- ✗ De doorlooptijd van een woningbouwontwikkeling is lang; gemiddeld 8 jaar. Dit vraagt om een lange adem en doorzettingsvermogen. Veel senioren, vooral boven 70-75 jaar, hebben die tijd vaak niet. Daarom is het belangrijk dat senioren op tijd nadenken over hun toekomstige woonbehoefte en daar tijdig op anticiperen.
- ✗ Er is tijd nodig om te verkennen wat de mogelijkheden zijn. Soms is hiervoor onvoldoende tijd of wordt door de eigenaar intussen een ander plan ontwikkeld of de locatie verkocht. In een intentieovereenkomst kunnen afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemers en de eigenaar over de tijd die nodig is om de haalbaarheid te onderzoeken. Als een locatie in eigendom is van de overheid, kan deze ook eerst dit soort onderzoeken doen voordat ze het in de verkoop zetten. Daarbij zouden ze dan ook nog kunnen overwegen om de locatie alleen aan burgerinitiatieven of voor een bepaalde doelgroep aan te bieden. Ook kan een tussenpartij de grond of het gebouw kopen en gereed maken voor initiatieven. Dit kan een particulier of bedrijf zijn, maar bijvoorbeeld ook een organisatie als Ruimte voor Ruimte.



#### FINANCIERING IS LASTIG

Veel initiatiefnemers starten hun initiatief vanuit een ideologische maatschappelijke doelstelling. Voor velen van hen heeft het opstellen van een 'businesscase' en het inschakelen van beschikbare ondersteuning hierbij minder prioriteit, met als gevolg dat het ontbreekt aan een goede balans tussen idealisme en (financieel) realisme.

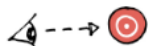
- ✘ Woningbouwontwikkelingen zijn nog vooral financieel in plaats van maatschappelijk gedreven. Veel ontwikkelaars vinden kleinschalige projecten en het bouwen in co-creatie met inwoners (te) ingewikkeld. Deze trajecten kosten meer tijd en extra voorzieningen, zoals een gemeenschappelijke ruimte en grotere kamers/douche voor een rolstoel of zorgverleners, brengen extra kosten met zich mee. Voor een sluitende businesscase moeten de kosten van gemeenschappelijke ruimten worden verdisconteerd in de prijzen van de woningen. Dit is wel haalbaar bij een omvang van minimaal 30-50 eenheden, maar bij kleinschalige projecten is het lastig de extra kosten door te berekenen in de prijs van de woningen. Voor wiens rekening komen deze extra kosten? Ontwikkelaars moeten marktconform bouwen en voelen zich daar niet verantwoordelijk voor. Zij voelen de noodzaak niet. Gemeenten sturen hier ook (nog) niet op aan middels beleid of het meegeven van gerichte kaders aan bouwprojecten.
- ✘ Financieringsstromen van wonen, zorg en welzijn zijn gescheiden circuits met ieder eigen regelgeving en voorwaarden ('schotten'). Dit belemmert een integrale aanpak van het vergrijzingsvraagstuk. Investeringsstromen in woonvormen waar mensen naar elkaar omkijken bespaart op de lange term zorg- en welzijnskosten (bijvoorbeeld Wmo). De partijen die profiteren van deze opbrengsten, zoals zorgkantoren en gemeenten, investeren nu (nog) niet mee aan de realisatie van wooninitiatieven gericht op gemeenschapsvorming. Ook bouwfondsen en pensioenfondsen zouden vanuit hun lange termijnbelangen mee kunnen investeren, maar voor deze partijen zijn deze initiatieven vaak te kleinschalig qua investeringsvolume. Het zou helpen als de opbrengsten contant gemaakt zouden kunnen worden (Sociale return on investment).
- ✘ Bij wooncoöperaties zijn de bewoners gezamenlijk eigenaar van de woningen. De bewoners kunnen dan geen individuele particuliere hypotheek afsluiten, maar vallen voor een gezamenlijke hypotheek onder de zakelijke afdeling van de bank. Zakelijke leners kunnen slechts 70-80% financiering krijgen en er is sprake van een langere afschrijvingstermijn. De Rabobank en de stimuleringsregeling wonen en zorg zijn bezig om te zoeken naar oplossingen hiervoor.



#### LASTIGE PROCEDURES & REGELGEVING

- ✘ Bij de realisatie van collectieve en geclusterde woonvormen, waarbij iedereen zelfstandig woont en beschikt over een eigen voordeur gelden alle eisen van zelfstandig wonen. Denk aan parkeernormen, die met name binnenstedelijk moeilijk te realiseren zijn.
- ✘ Er worden nog veel aannames gedaan die zijn gebaseerd op verouderd en niet meer van toepassing zijnde wet- en (vaak provinciale) regelgeving en beleid, waardoor wooninitiatieven worden tegengehouden. Dergelijke oneigenlijke argumenten moeten worden ontzenuwd/ontkracht, omdat er vanuit regelgeving en beleid wel degelijk mogelijkheden zijn. Ambtenaren zijn echter niet altijd op de hoogte van het nieuwste (provinciale) beleid en gewijzigde regelgeving.

## Succesfactoren



### HELDERE VISIE, BELEID & REGIE

- ✓ Een belangrijk startpunt is het, in samenspraak met relevante partners en betrokkenheid van (aankomende) senioren, opstellen van een heldere woonzorganalyse en woonzorg(welzijns)visie. Naast een analyse en visie op gemeentelijk niveau zijn ook woonzorganalyses en woonzorg(welzijns)visies op (sub)regioniveau van belang en ondersteunend aan de gemeentelijke analyses en visies. In de woonzorg(welzijns)visies moeten de doelstellingen zowel kwantitatief als kwalitatief helder worden geformuleerd. Dus niet alleen aangeven dat woningen voor senioren gebouwd moeten worden, maar ook welke type woningen, met welke kwaliteit en op welke plek je die woningen dan in ieder geval wilt realiseren. Leg de kaders voor de realisatie van passende woonvormen voor senioren en de mogelijkheden voor Collectieve zelfbouw (CPO) ook duidelijk vast in beleid. Als gemeente kun je bijvoorbeeld via het bestemmings-/omgevingsplan afdwingen dat alleen nog vraaggericht of (op specifieke plekken) uitsluitend via een collectief of voor een specifieke doelgroep mag worden gebouwd. Maak de woonzorg(welzijns)visie onderdeel van de omgevingsvisie.
- ✓ Stel de opgave en de waarden toevoeging daaraan centraal in plaats van regels. Kijk naar wat je met elkaar wilt bereiken, waar je samen meerwaarde kunt creëren en zoek naar oplossingen die hieraan bijdragen. Dit vraagt om een uitnodigende houding en de bereidheid van gemeenten, woningcorporaties en hun partners om 'buiten de lijntjes te kleuren'; een cultuur waarbij ruimte is om te experimenteren en waarin regelvrije ruimte en experimenteerartikelen worden benut. Hiervoor zijn bestuurders met lef nodig. Zij kunnen een belangrijke cultuurdrager c.q. ambassadeur zijn.



### PARTNERSCHAP & SAMENWERKING

- ✓ Werk samen met alle betrokken partijen, zoals de gemeente, woningcorporaties, zorgaanbieders, welzijnsorganisaties, seniorenorganisaties, bewonersgroepen, (aankomende) senioren, et cetera. Stel een gezamenlijke woonzorg(welzijns)visie op. Bekijk samen wat nodig is om de vergrijzing op een goede manier te faciliteren, hoe benodigde acties opgepakt kunnen worden en wie welke rol kan en wil vervullen. Spreek elkaar aan op elkaars expertise en rol. Bepaal samen het proces en tempo en stel met elkaar de uitgangspunten vast hoe je wilt gaan samenwerken en zorg voor onafhankelijke procesbegeleiding. Ook zorgverzekeraars en (tweedelijns) zorgaanbieders, zoals ziekenhuizen en verpleeghuizen zijn belangrijke partners. Zij hebben onvoldoende intramurale ruimte voor de opvang van het grote aanbod van kwetsbare ouderen en zijn op zoek naar extramurale oplossingen.





- Zij kunnen ondersteunend zijn aan collectieve en geclusterde woonvormen en realiseren ook zelf vernieuwende woonzorgvormen ter vervanging van de verzorgingshuiswoningen (bijvoorbeeld Zonnetij) en voor een deel van de (huidige) verpleeghuiszorg, wat naar verwachting steeds meer een vorm van 'palliatieve zorg' gaat worden. Ook de zorgverzekeraars en zorgkantoren lopen nu al aan tegen een tekort in de thuiszorg en het niet kunnen vinden van de passende zorg. Vanuit hun zorgplicht kunnen zij een actieve bijdrage leveren en een belangrijke partner zijn.
- ✓ Bouwinitiatieven worden nu vaak vanuit het fysiek-ruimtelijke domein beoordeeld. Zij bekijken wooninitiatieven vooral op basis van financiële en ruimtelijke aspecten en niet vanuit maatschappelijke drijfveren. Het is daarom van belang ook de mensen vanuit het sociale (zorg- en welzijns)domein te betrekken bij de ontwikkeling en de afweging van plannen. Woonzorginitiatieven dragen immers in belangrijke mate bij aan de doelstellingen binnen het sociaal domein en hebben rechtstreeks invloed op de uitgaven binnen de Wmo. Door wooninitiatieven meer integraal vanuit zowel het ruimtelijke als het sociale domein te benaderen kan worden gekeken hoe zij op een slimme manier meerdere maatschappelijke doelen kunnen dienen en meerwaarde kunnen creëren. Verbind hierbij ook financieringsstromen. Zowel vanuit de zorg en de woningbouw, als binnen de zorg. Ook in de zorg zelf zijn de financieringsstromen vanuit de Wet langdurige zorg (Wlz), zorgverzekeringswet en Wmo nog te veel gescheiden.
  - ✓ Visionaire initiatiefnemers, trekkers en verbinders zijn nodig om innovatieve woonvormen mogelijk te maken. Dit kunnen inwoners zijn met een wooninitiatief, maar ook zorgorganisaties, woningcorporaties en ontwikkelaars met een maatschappelijk initiatief. Het is belangrijk deze mensen te koesteren en waar mogelijk te faciliteren en ondersteunen. Ook in de kwetsbare initiatieffase, als er nog geen locatie/grond is (aangekocht), bij bijvoorbeeld collectieve zelfbouwers de groep nog niet compleet en geformaliseerd is en er veelal nog geen beroep gedaan kan worden op ondersteuningsbureaus. Accepteer dat bij woonprojecten geïnitieerd vanuit burgers wellicht wat meer gemeentelijke inzet nodig is dan bij projecten van ontwikkelaars. De kosten gaan hier voor de baten uit, want deze woonvormen dragen bij aan vitale zorgzame gemeenschappen en leiden daarmee op de langere termijn tot minder inzet van gemeente (bijvoorbeeld Wmo-gelden) en/of zorgorganisaties (uitstel van intensieve zorg). Burgerinitiatieven bieden maatwerk, met woonprojecten die aansluiten bij de behoeften van de bewoners. Bovendien dragen burgerinitiatieven in grote mate bij aan een vitale zorgzame gemeenschap (zie startdocument 'Vitale zorgzame gemeenschappen'). Zorg dat je organisatie is toegerust om initiatiefnemers te kunnen helpen bij het wegnemen van drempels en belemmeringen en voorwaarden te scheppen om wooninitiatieven mogelijk te maken.
  - ✓ Bij alle initiatieven van senioren zelf, maar ook bij vernieuwende wooninitiatieven voor senioren van woningcorporaties en projectontwikkelaars is het van belang om de (aankomende) senioren zelf actief te betrekken bij de realisatie. 'De senior' en 'de geschikte woning voor senioren' bestaat niet. Anders dan bij doelgroepen als starters en doorstromers, is er veel variatie in gewenste woningen en woonvormen.



Als de aangeboden woning niet voldoet aan de wensen zal de senior niet verhuizen (zie startdocument 'Verhuisbereidheid en woningaanpassing'). Bovendien start bouwen aan gemeenschapsvorming al bij het initiatief, waar de (aankomende) senioren in co-creatie met elkaar aan de slag gaan met de ontwikkeling van het wooninitiatief.



### EXTERNE ONDERSTEUNING

- ✓ Voor zowel de gemeente als voor initiatiefnemers en andere betrokken partners is het fijn professioneel ondersteund te worden door een onafhankelijke procesbegeleider, zo mogelijk al in de kwetsbare initiatieffase (zie hiervoor). Een professionele procesbegeleider met verstand van (complexe) zaken, die de regie voert, het proces coördineert en bijvoorbeeld financiering regelt kan veel werk uit handen nemen van de veelal toch al overbelaste organisaties. Een onafhankelijke procesbegeleider zonder organisatiebelangen kan bovendien processen lostrekken en partijen bij elkaar brengen om het proces goed te laten verlopen. Hij of zij kan de verschillende belangen goed weergeven, kan perspectief schetsen en helpen nieuwe wegen en oplossingen te bedenken en zorgen dat het proces goed aangestuurd en begeleid wordt.
- ✓ Benut aanwezige expertise en expertisecentra. In Brabant zijn diverse organisaties, die veel kennis en ervaring hebben in het begeleiden van wooninitiatieven voor collectieve en geclusterde woonvormen voor senioren. Denk aan onder andere [Droomwonen.com](#), [Kilimanjaro Wonen](#), [Vastgoedregisseur](#), [De Loods](#), [Bouwen in Eigen Beheer](#), [Wij Ontwikkelen Samen](#) en [Vrije Volkshuisvesting](#). Zij kunnen procesbegeleiding bieden bij de uitvoering van wooninitiatieven. Daarnaast kun je ook met informatievragen terecht bij [LVGO](#), [Droomwonen Brabant](#) en [Samenbouwen.in](#). Er is ook veel expertise beschikbaar bij ontwikkelaars, woningcorporaties, zorgorganisaties, begeleidende organisaties en investeerders met betrekking tot de ontwikkeling van andere -meer grootschalige- woon(zorg)vormen 'tussen thuis en verpleeghuis'.



### FINANCIERINGSMOGELIJKHEDEN

- ✓ De [Stimuleringsregeling Wonen en Zorg](#) (SZW) van het Rijk helpt bij de financiering van kleinschalige innovatieve woonvormen die wonen, ondersteuning en eventueel zorg combineren. Zowel huur als koop, of een combinatie hiervan, met minimaal vijf wooneenheden komen hiervoor in aanmerking. Voorwaarde is wel dat de kosten per woning, inclusief het evenredige deel van de gemeenschappelijke ruimtes, voor 25% van de woningen onder de grens van de Nationale Hypotheek Garantie blijven of onder sociale huur vallen. Aanvullend aan de rijksregeling werkt de Provincie Noord-Brabant aan een 'breder' subsidieregeling Collectieve Wooninitiatieven. Deze is bedoeld voor groepen burgers en sociale ondernemers met een collectief wooninitiatief, zonder een specifieke zorgcomponent of leeftijdsvoorwaarden (CPO, wooncoöperatie, meergeneratiewoning, opvanghuis et cetera).



Het gaat daarbij om een subsidie voor het opstellen van een projectplan en een lening voor de ontwikkelfase.

- ✓ Investeerders-ontwikkelaars zijn bereid te investeren in projecten met een langjarige impact, zoals vastgoedprojecten voor senioren met zorg en welzijn. Het gaat daarbij wel om bouwprojecten van tenminste 30 tot 50 eenheden. Dit is vooral interessant voor grootschalige seniorencomplexen of projecten die geschikt zijn voor diverse doelgroepen (magic mix). Voor kleinschalige woonprojecten, in bijvoorbeeld kleine kernen, biedt impactfinanciering mogelijk een oplossing of kan het voor beleggingsfondsen (daar wij zij zelf niet de bouwende partij zijn) interessant zijn om meerdere kleinschalige wooninitiatieven binnen de gemeente of subregio te bundelen, zodat een collectief ontstaat. Waar de initiatieven over het algemeen niet gelijktijdig lopen, zouden de Provincie en gemeenten kunnen voorfinancieren en vervolgens de verzameling van initiatieven, zodra deze qua omvang groot genoeg is, kunnen onderbrengen in een beleggingsfonds.
- ✓ CPO-projecten worden vaak in de koopsector gerealiseerd, maar ook verschillende huurconstructies zijn mogelijk. Denk aan verhuur door de woningcorporatie of de oprichting van een wooncoöperatie. Een vorm waarbij huurders gezamenlijk eigenaar zijn van het gebouw en de woningen verhuurd worden aan de bewoners van het pand. Al dan niet gefaciliteerd door een woningcorporatie. Een wooncoöperatie is vooral interessant voor senioren die geen hypotheek kunnen krijgen en niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Ook kunnen woningcorporaties een complex verhuren aan een beheerorganisatie, die verantwoordelijk is voor de gemeenschapsvorming en de toewijzing en verhuur van de woningen aan de individuele bewoners.
- ✓ Benut het eigen vermogen van toekomstige bewoners. Veel senioren hebben eigen middelen vanuit de verkoop van hun woning, dat ze (deels) kunnen investeren in de realisatie van een nieuwe/ collectieve woonvorm.



## WONINGBOUWPROGRAMMERING

- ✓ Neem vernieuwende woonvormen voor senioren als een volwaardige bouwstroom op in de gemeentelijke woningbouwplanning en -programmering. Dit is daarmee ook een belangrijk aandachtspunt in de woonzorg(welzijns)visie.
- ✓ Leg in de woonzorg(welzijns)visie en het bestemmingsplan of omgevingsplan vast waar vernieuwende woonvormen voor senioren ontwikkeld dienen te worden. Geschikte locaties zijn schaars. Het is belangrijk om aan de voorkant een keuze te maken in welke gebieden de ontwikkeling van woonvormen voor senioren past. Reserveer locaties en gronden en met name in gebieden dichtbij de voorzieningen en waar vitale zorgzame gemeenschappen aanwezig zijn en/of een belangrijk bijdrage kunnen leveren aan de (op)bouw van vitale zorgzame gemeenschappen (zie startdocument "Vitale zorgzame gemeenschappen") een percentage van de woningbouw voor woonvormen voor (aankomende) senioren en/of voor collectieve zelfbouw (CPO).



## BENUT MOGELIJKHEDEN BESTAANDE BOUW

- ✓ Stimuleer en faciliteer actief de [mogelijkheden](#) voor woningsplitsing en stel laagdrempelige gemeentelijke voorwaarden aan het bouwen van (pre-) mantelzorgwoningen. Ook kunnen binnen de al bestaande woonfunctie of via een tijdelijke omgevingsvergunning mogelijkheden worden geboden of gestimuleerd voor meergeneratiewonen en kangoeroewoning, waar ouders en kinderen bij elkaar wonen in dezelfde woning en voor elkaar zorgen.
- ✓ Bekijk en benut ook de mogelijkheden van herontwikkeling van leegstaande monumenten, scholen, verzorgingshuizen, bedrijven of kantoren tot vernieuwende collectieve en geclusterde woonvormen voor senioren.
- ✓ Veel gemeenten en initiatiefnemers leven in de veronderstelling dat er qua woningbouw in het buitengebied niets mogelijk is, maar de [‘Interim Omgevingsverordening’](#) van de provincie Noord-Brabant geeft een aantal verruiming, onder meer om binnen bestaande bouwpercelen, bijvoorbeeld vrijkomende agrarische locaties, te kunnen voorzien in collectieve woonvormen. Algemene voorwaarde is dat de ontwikkeling past in het landelijk gebied, op een bestaand bouwperceel wordt gerealiseerd binnen of sluitend aan een bebouwingsconcentratie, én bijdraagt aan het versterken van de kwaliteit van de omgeving. Het is verstandig in een vroeg stadium de provincie te betrekken bij de planontwikkeling.
- ✓ In de bestaande bouw zijn diverse wooncomplexen en particuliere woningen al geschikt voor senioren. Door hierbinnen of hierbij een gemeenschappelijke ruimte/voorziening te realiseren kunnen deze worden omgevormd tot geclusterde woonvormen. In een appartementencomplex kunnen bewoners een beheerstichting oprichten en bijvoorbeeld een appartement, de fietsenberging of gemeenschappelijke gang ombouwen tot ontmoetingsruimte. Ook voor koopappartementen met een Vereniging van Eigenaren (VVE) is dit een optie. Bij grondgebonden woningen kan men denken aan het oprichten van een VVE (koopwoningen) of beheersstichting (huurwoningen) en een gemeenschappelijke tuin creëren met daarin een ruimte voor gemeenschappelijke activiteiten. Ook zou hiervoor een woning in de straat kunnen worden opgekocht. De benedenverdieping zou dan bijvoorbeeld kunnen worden omgebouwd tot gemeenschapsruimte, met daarboven een woning voor een jongere.



## LOCATIE

- ✓ Binnenstedelijke locaties in de nabijheid van voorzieningen zijn interessant voor (nieuwe) woonvormen voor senioren. 80-85% van de senioren wil echter graag in de eigen leefomgeving en gemeenschap blijven wonen. Zij vinden het belangrijk in hun vertrouwde omgeving, in de nabijheid van het eigen sociale netwerk, te blijven wonen. Dit vraagt ook aandacht voor bouwen voor senioren verspreid in de bestaande wijken en dorpen en het beter benutten van de bestaande (woning)voorraad.



Een belangrijke randvoorwaarde voor bouwen op (grotere) afstand van voorzieningen is dat er een beroep gedaan kan worden op een vitale zorgzame gemeenschap, die hulp en diensten op een andere wijze organiseert zodat de afstand tot voorzieningen geen probleem hoeft te zijn. Voor senioren, die in het buitengebied willen (blijven) wonen, biedt de nieuwe omgevingsverordening ook mogelijkheden.

- ✓ Het vinden van locaties is lastig. Benut de kennis die binnen de gemeenschap aanwezig is. Betrek de wijk- of dorpsorganisatie of (aankomende) senioren actief om samen met de gemeente op zoek te gaan naar geschikte locaties en deze gronden en panden in beeld te brengen. Kijk, naast gronden die in het bezit zijn van overheden en ontwikkelaars, ook naar grotere percelen die eigendom zijn van (aankomende) senioren. Sommigen stellen hun (te) grote tuin graag beschikbaar voor woningbouw.
- ✓ Ook [ruimte-voor-ruimte-titels](#) bieden kansen als ze concrete oplossingen bieden voor maatschappelijke vraagstukken in Brabant. In het verleden bood de ruimte-voor-ruimte-regeling alleen mogelijkheden voor de realisatie van vrijstaande woningen, maar inmiddels zijn ook kleinere woningen en geclusterde woonvormen mogelijk. Het is aan de gemeente zelf om binnen de kaders van de verordening een beleid te ontwikkelen dat voorziet in nieuwe woonvormen.
- ✓ Overweeg actieve(re) grondpolitiek, zodat er meer sturingsmogelijkheden ontstaan vanuit de gemeente. Het is van belang dat er voldoende locaties zijn die op korte termijn beschikbaar zijn of kunnen komen voor ontwikkeling. Bijvoorbeeld door locaties of panden aan te bieden met een geschikt bestemmingsplan en met een verkennend onderzoek naar de mogelijkheden van de betreffende locatie voor (vernieuwende) woonvormen voor senioren. Naast de gemeente kunnen ook (grond)ontwikkelaars hierin een rol spelen, evenals de zelfstandige provinciale organisatie Ruimte voor Ruimte en de provincie in het kader van de uitkoopregelingen van agrarische ondernemingen.
- ✓ Gemeenten kunnen ook actief in gesprek gaan met de eigenaren van locaties over de mogelijkheden die er zijn, zeker bij agrariërs die overwegen om te stoppen of een andere invulling zoeken.
- ✓ Bij de verkoop van een pand of stuk grond door de gemeente moet vanwege het gelijkheidsbeginsel een selectieprocedure worden doorlopen. (Didam-arrest eind 2021) Het maken van één op één afspraken en onderlinge verkoop is daardoor uitsluitend mogelijk als op basis van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de aankoop. Het voornemen tot de een-op-een verkoop moet wel (gemotiveerd) bekend worden gemaakt, zodat iedereen daar kennis van kan nemen. Door vroegtijdige formulering van criteria, is dus wel sturing mogelijk naar specifieke doelgroepen en type woningen.



## Interessante achtergrondinformatie:

### Algemeen:

Tegenlicht bij VPRO op NPO 2:

<https://www.vpro.nl/programmas/tegenlicht/kijk/afleveringen/2022-2023/samen-grijs-worden.html>

Toolkit seniorenhuisvesting voor gemeenten: <https://www.anbo.nl/toolkit-seniorenhuisvesting-gemeenten>

### Voorbeelden van geclusterde woonvormen in Brabant:

De Lindehoeve in Tilburg <https://www.youtube.com/watch?v=kNFafvPv4E4>) en <https://www.youtube.com/watch?v=LRNnw6TiTIQ>;

Oosterburen in Den Bosch: <https://oosterburendenbosch.nl/>

Geldersedam in Den Bosch (<https://www.youtube.com/watch?v=sHjqsNJeyA> )

Woonvereniging Voormekaar in Boxmeer <https://voormekaar.wordpress.com/>

Maksent Nistelrode: <https://www.zorgsaamwonen.nl/rondje-langs-de-provincies/van-varkensboerderij-tot-sociaal-woonerf>

Bewust Wonen Bewust Werken Boschveld in Den Bosch (ecologisch CPO-project met jong en oud) <https://bwwb.nu/>

Ons Koningsoord in Berkel Enschot (herbestemming klooster voor jongeren, senioren, cultureel centrum, bibliotheek, kinderdagverblijf, stadswinkel en brasserie) <https://onskoningsoord.nl/ons-koningsoord/>

Kloosterkwartier Veghel <https://www.zenzo-mv.nl/projecten-items/kloosterkwartier-veghel/> en <https://www.youtube.com/watch?v=-nbZEJkPsBs>

Johanneskerk Veghel Zuid. <https://www.zenzo-mv.nl/projecten-items/zorgappartementen-veghel-zuid/> en <https://www.zenzo-mv.nl/johanneskerk-veghel/samen-leven-samen-wonen-en-samen-zorgen/>

### Woonconcepten en regelingen:

Programma Wonen en zorg voor ouderen van Ministerie BZK:

<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/programma-wonen-en-zorg-voor-ouderen/ondernemen-in-kleinschalige-woonprojecten>



Woonvormen voor senioren: <https://www.zorgsaamwonen.nl/onderzoek/catalogus-woonvormen-voor-senioren-gelanceerd>

Woonz: 5 bijzondere woonvormen voor senioren <https://www.woonz.nl/informatie-inspiratie/actueel-cat/bijzondere-woonvormen/>

Woonvormen voor senioren van Woonzorg Nederland (landelijke woningcorporatie voor senioren): <https://www.woonzorg.nl/over-woonzorg/duurzaamheid-en-innovatie/woonvormen>

Buurtwonen: kleinschalig woonconcept (10-25 woningen) in de eigen buurt voor senioren met zwaardere zorgbehoefte (ZZP4): <https://www.zorgsaamwonen.nl/artikel/buurtwonen-een-kleinschalige-woonvoorziening-de-wijk>

Statiegeld op Jeugd <https://www.st-soj.nl/> en <https://www.sterkbrabant.nl/nieuws/1768227.aspx> en <https://www.youtube.com/watch?v=vqIINhCZM9w>

Thuishuis: <https://www.youtube.com/watch?v=G09FI69-chc>

Pre-mantelzorgwoning: <https://www.jurable.nl/blog/2022/01/24/een-pre-mantelzorgwoning-bouwen/>

Wat is gemeenschappelijk wonen? En voorbeelden van woongroepen <https://www.lvgo.nl/wat-is-gemeenschappelijk-wonen-50plus/>

Stimuleringsbeleid wooncoöperaties: <https://stadszaken.nl/artikel/4676/opinie-geef-wooncooperaties-de-ruimte>

ANBO: voorbeelden van nieuwe woonvormen <https://www.anbo.nl/speerpunten/wonen/alternatieve-woonvormen#gerelateerde-content>

Rabobank 5 bijzondere woonvormen <https://www.ikwoonleefzorg.nl/dossier/woonvormen>

ActiZ nieuwe woonvormen <https://www.actiz.nl/actiz-bundelt-voorbeelden-van-nieuwe-woonvormen>

Aedes: Inspiratie voor woonvormen <https://aedes.nl/ouderenhuisvesting/inspiratie-voor-woonvormen>

### Interessante rapportage:

Knelpunten, geleerde lessen en oplossingsrichtingen met betrekking tot woonvarianten voor senioren: <https://www.platform31.nl/publicaties/woonvarianten-voor-senioren-hoe-krijg-je-ze-van-de-grond>

