



Rijksdienst voor Ondernemend
Nederland

(Ver)ken je buurt

*De meerwaarde van een verkenningsfase bij inbreidingsplannen.
Praktische tips over wonen, zorg en samenwerking met burgers.*

Publicatie voor gemeentelijke projectteams die zich bezighouden met inbreidingslocaties

*>> Duurzaam, Agrarisch, Innovatief
en Internationaal ondernemen*

In opdracht van RVO

Margrieta Haan

Gerben Kamphorst

Over de auteurs

- Gerben Kamphorst is een ervaren en maatschappelijk betrokken adviseur en deskundig op het zakelijke deel van gebiedsontwikkeling. Met veel gemeentelijke ervaring en als inwoner ervaringsdeskundige. Daarnaast is Gerben Kamphorst expert bij het RVO Expertteam Woningbouw. Meer informatie: www.genoegruimte.nl.
- Margrieta Haan heeft jarenlang gewerkt als Manager Wonen bij een woningcorporatie en is inmiddels ruim 11 jaar zelfstandig adviseur op het snijvlak wonen, zorg en welzijn. Ze ondersteunt partijen in de samenwerking en het ontwikkelen van nieuwe woonzorg-concepten. Margrieta heeft zelf ook een inwoners-initiatief gerealiseerd met een huiskamer voor en door de buurt en short stay. Ze is expert in het RVO Ondersteuningsteam Wonen en Zorg en het Expertteam Weer thuis. Meer informatie: www.margrietahaan.nl.

De foto's zijn afkomstig van de auteurs en gemaakt tijdens verschillende participatie-bijeenkomsten in de gemeente Houten.

Datum publicatie: mei 2022

Inhoudsopgave

1. Inleiding: vergroten impact inbreidingslocaties	4		
1.1 Aanleiding	4		
1.2 Verkenningfase	4		
1.3. Nieuwe omgevingswet	4		
1.4 Voor wie is deze publicatie bedoeld?	4		
1.5 Ondersteuning door RVO	5		
1.6 Opbouw publicatie	5		
2. Goede voorbereiding: visie en beleid	6		
<i>Het grotere plaatje: welke inbreidingslocaties zijn er?</i>	6		
<i>Locatiekenmerken en huidige bestemming</i>	6		
<i>Gemeentelijke wensenlijst: ambities en doelen</i>	6		
<i>Afwegingskaders: sociaal domein en wooninitiatieven</i>	6		
<i>Stel informatie open beschikbaar</i>	6		
<i>Grondbeleid</i>	6		
<i>Uitvoeringsagenda per beleidsveld</i>	7		
3. Doe een verkenningsfase!	8		
3.1 Begin met een Verkenningfase	8		
<i>Ga samen aan de slag</i>	8		
<i>Zorg voor een gelijk doel van verkenningsfase</i>	8		
3.2 Werkwijze en organisatie	8		
<i>Visie op samenwerking</i>	8		
<i>Organisatie: gedeelde belangen dus gedeelde verantwoordelijkheid</i>	8		
3.3 Samenwerkingsplan	9		
<i>Maak een 'sociale kaart'</i>	10		
<i>Maak een samenwerkingsplan (participatieplan)</i>	10		
<i>Verantwoordelijkheid voor 'de buurt'</i>	10		
3.4 Lokale wooninitiatieven zoals Collectief Particulier			
<i>Opdrachtgeverschap</i>	10		
<i>Krijg een beeld van toekomstige eindgebruikers</i>	11		
<i>Inventariseer lokale wooninitiatieven</i>	11		
<i>Beoordeel wooninitiatieven op haalbaarheid en inpassing</i>	11		
<i>Zorg voor onafhankelijke procesbegeleiding van inwonersinitiatieven</i>	12		
<i>Zorg voor de juiste randvoorwaarden waarbinnen initiatieven tot bloei kunnen komen</i>	12		
3.5 Passend woon(zorg)concept	12		
<i>Selectie van partijen en woonzorgconcepten</i>	12		
<i>Onderzoek bereidheid tot samenwerking op het thema zorg</i>	13		
<i>Hoe betrek je de buurt bij het vinden van een passend woonzorgconcept?</i>	13		
<i>Heb aandacht voor vormen van collectief wonen</i>	14		
3.6 Ontmoetingsruimte	14		
<i>Eigendom en zeggenschap</i>	14		
<i>Realisatie en exploitatie</i>	14		
<i>Financieringshandigheden voor fondsen</i>	14		
3.7 Ruimtelijke inpassing	15		
3.8 Ontwikkelstrategie en gronduitgifte	15		
<i>Van verkenning naar ontwikkelstrategie</i>	15		
<i>Het Didam-arrest als kans voor openheid en uitnodiging voor lokale initiatieven</i>	16		
<i>Ga creatiever en transparanter om met de grondexploitatie</i>	16		
<i>Van Verkenningfase naar realisatie</i>	16		
4. Handige informatie	17		

1. Inleiding: vergroten impact inbreidingslocaties

1.1 Aanleiding

De gemeente Houten heeft het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg (OWZ) gevraagd te helpen met burgerparticipatie bij de herontwikkeling van een voormalige schoollocatie uit de jaren 80, de Beverakker. Een locatie in een actieve buurt, met geïnteresseerde lokale wooninitiatieven, een woningcorporatie die iets anders wil en met de vraag hoe je verschillende kansen kunt benutten en partijen goed kunt laten samenwerken.

Als experts van het OWZ (zie www.rvo.nl/owz) hebben wij, schrijvers van deze publicatie, deze ondersteuningsvraag opgepakt. Wij hebben ervaring als professional én als inwoner door het ontwikkelen van ons 'eigen' inwoners-initiatief Haag & Hof in Houten. De geleerde lessen uit ons werk, de herontwikkeling van de Beverakker en de eigen ervaring is basis voor deze publicatie.



“Het project Haag & Hof in Houten kwam tot stand door een nauwe samenwerking met de buurt, en had als resultaat een ontmoetingsruimte ván de buurt (Het Lokaal), sociale short stay en wonen in een hofje.”

Dit soort voormalige schoollocaties zijn inbreidingslocaties, waar veel gemeenten mee te maken hebben. Wanneer je als gemeente hiermee aan de slag gaat, krijg je te maken met de vraag hoe je bouwt aan een zorgzame buurt en gemeenschap. In de woorden van minister De Jonge (VRO): “Volkshuisvesting is gemeenschappen bouwen”. Het is een opgave op zich om te bouwen binnen de bestaande gemeenschap. Onze ervaring is dat het vraagt om een intensieve integrale samenwerking tussen zowel het ruimtelijke als het sociale domein, de betrokken organisaties en de buurtbewoners, wanneer je op dit soort plekken buurten en gemeenschappen wilt verstevigen.

1.2 Verkenningfase

In deze publicatie leggen we de nadruk op het inbouwen van een verkenningsfase als zorgvuldige voorbereiding vóórdát je naar een programma van eisen toewerkt. Een voorbereiding met veel aandacht voor samenwerking met en gebruik maken van kennis uit de buurt.

Het lijkt op een verkenningsfase na verkiezingstijd waarin politieke partijen verkennende gesprekken hebben om tot duurzame samenwerking te komen. Op het moment van schrijven zijn de gemeenteraadsverkiezingen van 2022 net geweest. Het begint met verkennende gesprekken op zowel de inhoud als de manier van samenwerken. Op basis van de verkenning kan je formeren. Deze vergelijking kan helpen bij het duiden van deze verkenningsfase in de fasering van een bouwproject. En net als in de politiek gaat het *niet* alleen om de inhoud. De deskundigheid, persoonlijkheid en het vermogen om samen te werken doen er net zo veel toe.

1.3. Nieuwe omgevingswet

In de nieuwe Omgevingswet is de samenwerking verankerd met alle betrokken partijen en dus ook met de buurt tijdens het hele proces. Door de verkenningsfase te doen, zijn de aandachtspunten direct in beeld die belangrijk zijn bij het vervolg. Doel is om de kwaliteit van de leefomgeving voor iedereen optimaal en zo duurzaam mogelijk te maken. De aandachtspunten voortkomend uit de verkenningsfase kunnen bij de ontwikkelende partij neergelegd worden, om deze in het vervolgproces zorgvuldig samen met betrokkenen op te pakken.

Participatie is vooral een manier van samenwerken. Overschat daarom marktpartijen niet, want samenwerken gaat over de lange termijn, wanneer marktpartijen allang weer zijn vertrokken.

1.4 Voor wie is deze publicatie bedoeld?

Deze publicatie geeft heel praktische adviezen hoe je samenwerking tussen professionals en inwoners tot een succes kunt maken. Het is allereerst geschreven voor diegene binnen de ambtelijke organisatie die zich bezighoudt met inbreidingslocaties, zoals projectleiders ruimtelijke ontwikkeling, beleidsmedewerkers wonen en sociaal domein. En het kan inspirerend zijn voor het bestuur en de politiek.

Als je als ambtenaar betrokken bent bij inbreidingslocaties kan je worstelen met verschillende vragen. Makkelijke antwoorden op deze vragen zijn er natuurlijk niet. Maar deze publicatie kan helpen als je bezig bent met vragen als:

- Hoe kan je zonder verlies van tijd, zorgvuldig en samen met de buurt een inbreidingslocatie herontwikkelen?
- Hoe voer je regie terwijl je tegelijk ruimte wil geven aan onverwachte kansen uit de buurt?
- Hoe speel je in op de steeds steviger wordende rol van inwoners-initiatieven, de toenemende vraag naar collectief wonen en de bewustwording van de coöperatieve beweging?
- Hoe kan je de doelstellingen uit de woonzorgvisie realiseren in een ruimtelijk project?
- Hoe werken professionals in het sociale domein samen met die van het ruimtelijk domein? Hoe breng je deze twee ‘werelden’ bij elkaar?

Het antwoord zit vooral in een open werkhouding, rekening houdend met de aandachtspunten en adviezen en is afhankelijk van de lokale context. Deze publicatie is daarom niet bedoeld als een afvinklijstje.

1.5 Ondersteuning door RVO

De ministeries van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) en Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) vinden het belangrijk dat gemeenten ondersteuning krijgen in de opgave van Langer Zelfstandig Thuis. Daarnaast is het verbinden van het ruimtelijk en sociale domein een belangrijk aandachtspunt om voldoende nieuwe woonzorgvormen te ontwikkelen. De expertteams van RVO bieden mede daarom bij alle aspecten in deze publicatie ondersteuning. De volgende expert- en ondersteuningsteams zijn op dit terrein actief:

- **Het Ondersteuningsteam Wonen en Zorg** helpt gemeenten, corporaties en zorgaanbieders bij lokale vraagstukken over hoe ouderen op een goede manier langer zelfstandig thuis kunnen (blijven) wonen, al dan niet met zorg. In de huidige woning, een nieuwe woning en in een goede woonomgeving.
- **Het Expertteam Woningbouw** ondersteunt gemeenten, woningcorporaties en provincies bij het realiseren van hun opgaven op het gebied van woningbouw. Dit doen ze door hen bestuurlijk en inhoudelijk advies en praktische ondersteuning te

bieden op uiteenlopende thema's (waaronder gebiedsontwikkeling, (vastgoed)transformatie, flexwonen, en (juridische) knelpunten als stikstof, Didam-arrest en financiële tekorten).

- **Het Expertteam Weer thuis** richt zich op de lokale huisvestingsopgave van mensen die nu nog in de BW, MO en GGZ verkeren, maar zelfstandig kunnen gaan wonen. Het EWT helpt gemeenten woningcorporaties en zorgaanbieders bij het maken van prestatie-afspraken, het goed op gang brengen van de samenwerking en bij de fasen daarvoor (analyses en prognoses, woonzorgvisie, uitvoeringsprogramma). Ook preventie is een aandachtsgebied.

Een aanzienlijk deel (minimaal de helft) van de inzet van experts uit de verschillende teams wordt door RVO vergoed.

Meer informatie over deze expertteams is te vinden in hoofdstuk 4 'Handige informatie'.

1.6 Opbouw publicatie

Deze publicatie start in hoofdstuk 2 met aandachtspunten in de voorbereiding, waarbij ingegaan wordt op visie en beleidsuitgangspunten, die helpend kunnen zijn in het verdere traject zoals grondbeleid en afwegingskaders. Vervolgens vind je in hoofdstuk 3 'Doe een verkenningsfase!' de kern van deze publicatie. Dat hoofdstuk geeft per thema praktische adviezen en aandachtspunten over:

- Werkwijze en organisatie
- Het maken van een samenwerkingsplan (in plaats van participatieplan)
- Beoordeling en samenwerking met (vaak lokale) wooninitiatieven
- Woon(zorg)concepten
- Het realiseren van een ontmoetingsruimte
- Ruimtelijke inpassing
- Ontwikkelstrategie en gronduitgifte.

Tot slot geven we nog handige informatie en links naar voorbeelden.

2. Goede voorbereiding: visie en beleid

Een goede voorbereiding helpt in het beter samenwerken met de buurt. Op basis van beleid, locatietekenen en data geef je als gemeente richting aan de toekomstige invulling van een inbreidingslocatie. Wees vanaf het begin duidelijk over alles wat echt noodzakelijk is vanwege het algemeen belang. Niet alleen duidelijk in het stellen van de kaders maar ook duidelijk in de uitleg *waarom* het noodzakelijk is.

Hieronder de belangrijkste beleidsdocumenten en aandachtspunten om vooraf de richting te bepalen van een project. Het vormt de visie op de opgave van de gemeente. De laatste paragraaf in dit hoofdstuk gaat over de uitvoeringsagenda. Dat raakt ieder beleidsveld: hoe je beleid toepasbaar maakt voor een locatie. Dit wordt regelmatig over het hoofd gezien en dit belemmert het goede gesprek met de buurt en het belemmert ook het goed kunnen motiveren waarom iets wel of niet een goed plan is.

Het grotere plaatje: welke inbreidingslocaties zijn er?

Zijn er in de nabije toekomst meer inbreidingslocaties? Betrek deze dan bij de realisatie van je gemeentelijke wensen en ambities. Inventariseer alle mogelijke locaties en confronteer die met alle (beleids-)wensen.

Met meer (toekomstige) locaties houd je projecten vaak eenvoudiger. Bijvoorbeeld niet op iedere locatie 30% sociaal maar één van de drie locaties sociaal. (Tenzij je als gemeente graag gemengde woonprojecten wil realiseren natuurlijk.) De opgaven zijn vaak al complex genoeg, probeer het minder complex te maken door het grotere geheel te bekijken.

Locatietekenen en huidige bestemming

Zorg dat je de locatie goed in de vingers hebt. Ga er vooral regelmatig heen, observeer en voel de plek. Maak het volgende voor iedereen inzichtelijk en toegankelijk:

- Ligging
- Afbakening plangebied en afbakening exploitatiegebied
- Fysieke kenmerken en belemmeringen
- Bestemmingsplan
- Huidig gebruik
- Parkeren.

Gemeentelijke wensenlijst: ambities en doelen

Als gemeente leg je wensen en ambities vast in ruimtelijke strategie, woonvisie, omgevingsvisie, etc. Maar ook in een coalitieakkoord en deels in bestemmingsplannen. Maak de, vaak nog wat abstracte wensen, zo concreet mogelijk en toegespitst op de inbreidingslocatie. Het kan zijn dat sommige ambities anders zijn dan de kansen en wensen vanuit de buurt. Als het goed is, hebben inwoners mee kunnen denken met deze ambities en is het in samenspraak tot stand gekomen. Daarmee wordt het uitvoeren van beleid en voorkom je een nieuwe beleidsdiscussie over de rug van een concreet bouwproject.

Niet elke gemeente heeft een woonvisie en/of een woonzorgvisie. Het is wel wenselijk om een integrale visie te hebben, waarbij rekening wordt gehouden met de kwantitatieve woonbehoefte van verschillende doelgroepen gekoppeld aan de woningvoorraad. Voor het opstellen van een uitvoeringsagenda voor inbreidingslocaties is op zijn minst een beeld nodig van de kwantitatieve woningbehoefte lokaal en regionaal. Daarnaast is er een integrale visie samen met de woningcorporaties nodig op het gebied van wonen en zorg. Aan de hand van deze visie worden prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties gemaakt.

Afwegingskaders: sociaal domein en wooninitiatieven

Tijdens de verkenningsfase wil je zo snel mogelijk goede initiatieven kunnen onderscheiden van niet gewenste of onhaalbare initiatieven. Het helpt om een afwegingskader te hebben voor (woon)zorginitiatieven en voor wooninitiatieven.

Voor locatie De Beverakker is een Afwegingskader Sociaal domein gebruikt. Met zo'n afwegingskader kan je beoordelen of een initiatief aansluit bij het beleid, hoe er wordt samengewerkt, hoe de kwaliteit van zorg is geborgd, etc.

Wanneer is een wooninitiatief haalbaar? Zorg ervoor dat je als gemeente vooraf openheid geeft over het beoordelen van de haalbaarheid. Kijk daarbij niet alleen naar financiën maar ook naar organisatie, samenwerking, woonwensen, gevolgen voor de buurt en omgeving, etc. Haalbaarheid is niet statisch maar iets wat je samen helpt te ontstaan. Bepaal daarom ook welke rol je wilt spelen als gemeente. Alleen een toetsende en afwachende rol? Of ook actief helpen. De praktijk leert dat een toetsende rol onvoldoende werkt en dit de samenwerking belemmert. Ondersteuning is noodzakelijk. Zorg er daarom ook voor dat je als gemeente zelf de juiste expertise in huis hebt om wooninitiatieven te beoordelen.

Stel informatie open beschikbaar

Bepaal gezamenlijk of er nog andere informatie of onderzoeken toegevoegd moeten worden. Deze documenten en data vormen de basis van waaruit gewerkt wordt aan projecten. Stel deze informatie gemakkelijk toegankelijk voor de burgers en belanghebbenden.

Grondbeleid

Bepaal vooraf je financiële kaders en wees daar realistisch en transparant in.

- Wil je winst maken op een locatie? Zorg er dan voor dat de winstdoelstelling realistisch is en duidelijk is waar de winst voor is bedoeld. Een taakstelling opnemen zonder dat je weet of dit realistisch is, heeft een negatief effect op de samenwerking en op het eindresultaat.
- Welke rol mag geld spelen binnen het project? Overweeg om eventuele winsten in te zetten ter verbetering van de kwaliteit en het vergroten van de maatschappelijke effecten.



- Beoordeel of keuzes over de grondexploitatie leiden tot extra (en langdurige) kosten in het sociaal domein zoals de WMO of leefbaarheid. Bijvoorbeeld bij de gronduitgifte aan zorginitiatieven. Mogelijk kan je afspraken die gaan over het sociale domein ook (deels) vastleggen in leveringsaktes.
- Houd rekening met passende grondprijzen voor andere functies en gebruik dan vrije sector of sociale woningbouw. Ga uit van maatwerk voor wooncoöperaties, ontmoetingsruimtes, etc.

Geef je grond uit aan Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) of een vergelijkbaar wooninitiatief? Houd dan rekening met de volgende zaken:

- Houd bij het bepalen van de grondprijs rekening met bijzondere factoren. Zoals eisen over de hoogte van de huur, wel of geen uitponding van huurwoningen, bijzondere bouwvormen of specifieke duurzaamheidseisen waar geen extra waarde tegenover staat.
- Hanteer een vaste grondprijs zoals een vaste kavelprijs of een vaste prijs per eenheid. Werk dus niet met een grondquote of andere onvoorspelbare methoden. Prijszekerheid zorgt ervoor dat de aandacht uit kan gaan naar de kwaliteit van het plan.
- Houd rekening met de beperkingen van particulieren, met name de beperkingen die gaan over de voorfinanciering en dat de levering pas kan plaatsvinden na het verkrijgen van een hypotheek.

Uitvoeringsagenda per beleidsveld

Voer gezamenlijk het gesprek over wat je wel én wat je niet wilt en bepaal de voorwaarden en kaders waarmee je de buurt in wilt gaan. Dit is een politiek vraagstuk en vraagt om een uitvoeringsagenda voor de inbreidingslocaties die politiek bevestigd moet worden. Betrek de woningcorporaties aan de voorkant en neem hun visie mee bij de uitvoeringsagenda. In de uitvoeringsagenda worden zaken concreet gemaakt, zodat de beleidslijnen duidelijk en concreet zijn voor iedereen.

De principes bij de uitvoeringsagenda geven inzicht in de kaders en randvoorwaarden die gehanteerd worden bij de inbreidingslocaties, zodat daar geen onduidelijkheid over bestaat. De volgende zaken zou je bijvoorbeeld in deze uitvoeringsagenda kunnen afspreken:

- Realiseer op inbreidingslocaties voornamelijk sociaal en volgens de woonzorgbehoefte die er lokaal is.
- Stel een percentage vast voor sociale woningbouw bij inbreidingslocaties. Dit moet hoger zijn dan er gemeentelijk voor alle gebieden is vastgesteld. N.B. kleine bouwprojecten zullen geen sociale woningbouw kunnen realiseren.
- Voor private projecten die geen sociale woningbouw kunnen realiseren – laat ze een bijdrage storten in fonds Sociale Woningbouw (verschil tussen marktwaarde grond en sociale woningbouw). Dit zorgt juist voor een gelijk speelveld tussen private partijen.
- Positionering toegelaten instelling (corporatie) - kies per gebouw voor 100% eigendomspositie woningbouwcorporatie, behalve als gekozen wordt voor een collectieve woonvorm, zoals bijvoorbeeld bij Knarrenhof het geval is of wanneer er meerdere gebouwen op de inbreidingslocatie gerealiseerd kunnen worden. Hierdoor borg je de kwaliteit van de sociale huurwoningen en de betaalbaarheid van de woningen.
- In hoeverre er bereidheid is om met lokale initiatieven (CPO) te werken en welke eisen daaraan gesteld worden.
- Maatschappelijke meerwaarde creëren voor de buurt; wanneer dit het beleidsdoel is, is er een verkenningsfase nodig. Breng deze maatschappelijke meerwaarde ook (financieel) concreet in beeld en weeg het positief mee in de haalbaarheid van het project.
- Intramurale zorg (WLZ met verblijf) is geen sociale woningbouw ook al is de woningcorporatie eigenaar.
- Geldsturend of -volgend. Wees realistisch met wat de grondopbrengsten kunnen zijn.
- Welke samenwerkingsafspraken zijn er met de lokale woningcorporatie(s)?
- Een sociaal maatschappelijke verkenning moet inzicht geven in onderwerpen die spelen in de buurt, netwerken die er zijn, sociale problematiek die er speelt en de doelen die bereikt moeten worden. Dit is nodig voordat er definitieve keuzes worden gemaakt. Deze sociaal maatschappelijke verkenning is noodzaak voordat er besluitvorming over ontwikkelstrategie en grondverkoop plaatsvindt.

3. Doe een verkenningsfase!

3.1 Begin met een Verkenningsfase

Is een concrete inbreidingslocatie in beeld, zorg dan dat in een verkenningsfase een praktische uitwerking van de visie en het beleid plaatsvindt. In het beleid en de visie zijn de globale kaders terug te vinden, zoals bandbreedte aantal woningen en eventuele doelgroep(en).

Ga samen aan de slag

De verkenningsfase doe je samen met diverse betrokkenen. Zo is in Gooise Meren bij de Emmalocaties een projectteam aangesteld, waarin buurtbewoners een gelijke positie hebben als de ambtenaren.

Zorg voor een gelijk doel van verkenningsfase

Doel van deze verkenningsfase is om meer zicht op de locatie te krijgen en op te halen wat er leeft in de buurt. Tijdens deze verkenningsfase vindt ook een wisselwerking plaats tussen het ruimtelijke en sociale domein. Onderdelen van de verkenning kunnen zijn:

- Sociaal maatschappelijke randvoorwaarden
- Onderlinge samenwerking (participatie) vormgeven aan de voorkant
- Kansen en mogelijkheden verkennen van locatie en betrokkenen en mogelijke initiatieven/organisaties
- Ontdekken wat iedereen wil – hoe ziet het gemeenschappelijk belang eruit?
- Mogelijke scenario's voor de locatie beschrijven
- Informatie ophalen bij de echte kenners in de buurt. Met welke andere aspecten in de buurt moet bij de ontwikkeling van de inbreidingslocatie rekening worden gehouden?
- Notitie met kaders en uitgangspunten voor locatie en ontwikkelingsstrategie
- Globale stedenbouwkundige randvoorwaarden (massa, relatie tot omgeving, parkeermogelijkheden, omvang)
- Sleutelpersonen in de buurt leren kennen
- Parkeeronderzoek in de buurt samen met bewoners.

Al deze input kan gebruikt worden bij het opstellen van een nota van uitgangspunten. Daarin zijn zowel de fysieke als sociale maatschappelijke positie van de locatie in beeld gebracht met aandachtspunten voor de ontwikkelstrategie. Dit kan alleen door de aanwezige kennis te benutten van bewoners, betrokken organisaties in de omgeving en een beeld te hebben van inwonersinitiatieven.

3.2 Werkwijze en organisatie

Visie op samenwerking

Vaak wordt gesproken over de participatieladder met als doel om te informeren, adviseren en te co-creëren. De treden op de participatieladder zijn eenmalige participatieve acties, terwijl de relatie met de gemeente en partijen niet stopt wanneer het participatietraject afgelopen is. De buurt zelf is de continue factor, projecten, projectteams en ontwikkelaars zijn voorbijgangers. Het is belangrijker om in te steken op een gelijkwaardige duurzame relatie met de burgers om de leefomgeving te vergroten.

Tabitha Mann (procesmanager bij Over Morgen) zegt hierover:

“We moeten komen tot gelijkwaardigheid in de zin dat de belangen, wensen en zorgen van de overheid en die van de samenleving even zwaar wegen. En een goede relatie betekent ook dat overheid en samenleving elkaar kennen en weten te vinden, de relatie wel tegen een stootje kan, maar vooral een relatie is waar vanuit kan worden samengewerkt. Zodat we samen kunnen werken aan een leefomgeving die nu én in de toekomst fijn en gezond is om er te wonen, te werken en te leven.”

Organisatie: gedeelde belangen dus gedeelde verantwoordelijkheid

Herontwikkeling van een inbreidingslocatie is in deze planfase niet primair een ruimtelijk vraagstuk. Het is meer een sociaal-maatschappelijk vraagstuk. Het vraagt om een andere manier van kijken dan de klassieke bril van de ruimtelijke ordening. Kies daarom een projectstructuur die recht doet aan alle belangen. Betrek bij de projectstructuur het volgende:

- Werk met een onafhankelijke procesbegeleider die alle belangen, van sociaal domein, ruimtelijk, buurt, etc. bij elkaar kan brengen.
- Is er geen onafhankelijke procesbegeleider beschikbaar, leg dan het primaat neer bij het sociaal domein en werk onderling nauw samen of werk met een duo-projectleiderschap.
- Zorg in deze fase voor een open projectstructuur en niet voor een klassieke projectmatige aanpak die gebruikelijk is in het ruimtelijk domein. Met meer invloed van buiten de organisatie, vertegenwoordiging van meerdere belangen.

- Sluit als ambtelijk opdrachtgever aan bij de integrale benadering. Voorkom daarom één opdrachtgever vanuit het ruimtelijk domein. Werk in deze fase met een gecombineerd opdrachtgeverschap of vanuit een opdrachtgever die al verantwoordelijk is voor beide portefeuilles. In sommige gemeenten is dat een gebiedsmanager die zowel over het sociale als ruimtelijke domein gaat.
- Overweeg om burgers als gelijkwaardig deelnemer in te zetten in de projectgroep. Bij Gooische Meren bij de Emmalocaties hebben ze hiervoor gekozen. In het projectplan is hierover meer te lezen: https://bestuur.gooisemeren.nl/fileadmin/plannen_en_projecten/Emmalocaties/projectopdracht-emmalocaties-vestiged.pdf.

Een expert van RVO kan helpen bij:

- het bedenken van een passende en effectieve organisatiestructuur;
- invulling geven aan een adviesrol in het proces;
- en/of als extern adviseur expertise inbrengen op de verschillende onderwerpen bij de verkenningsfase.

3.3 Samenwerkingsplan

Een samenwerkingsplan is niets anders dan een participatieplan die gericht is op samenwerking en het creëren van meerwaarde door op het juiste moment, met de juiste mensen het plan verder uit te werken. Het plan kan je breed opvatten: ruimtelijk, sociaal, samenwerkende partijen, inwonersinitiatieven die daar onderdeel van worden, etc.

Over participatieplannen is al veel informatie beschikbaar.

We voegen hier drie aspecten aan toe:

1. Besteed veel aandacht aan het maken van een 'sociale kaart'.
2. Maak een participatieplan gericht op samenwerking en meedoen.
3. Maak 'de buurt' meer verantwoordelijk.

Bij iedere samenwerking/participatie blijven de belangrijke lessen het duidelijk communiceren en het speelveld. Welke zaken staan vast en kan er *niet* bij mee-gedacht of mee-besloten worden?

Bijvoorbeeld het feit dat er op die locatie sociale woningbouw moet komen of een verpleeghuis.



Maak een 'sociale kaart'

Begin met diepgaand inzicht te krijgen in het begrip 'de buurt'. Zie de buurt ook niet als één amorfe entiteit maar als iets persoonlijks, met onderlinge relaties, met gebeurtenissen en verhalen en verschillende netwerken. De omwonende als belanghebbende is slechts één aspect van de buurt. En de omwonende kan zomaar meer belangen en kennis hebben, zoals die van potentiële koper, actief in een burennetwerk en specialist in duurzaam bouwen.

Zorg er daarom voor dat je het volgende inzichtelijk maakt:

- Wat gebeurt er in de buurt en welke thema's spelen een rol?
- Hoe zitten de formele en informele 'netwerken' in elkaar?
- Welke belangen, kennis en ervaring zijn beschikbaar in de buurt die ingezet kunnen worden?
- Wat gaat de buurt missen als de huidige functie/bestemming verdwijnt? Dat kan bijvoorbeeld zijn: het missen van een speelplek, maar ook het verdwijnen een schaaclub of een Repair Café of het gemis aan een beeldbepalende plek.
- Wat mist er nu volgens de mensen uit de buurt of wat zou kunnen worden verbeterd?

Een plek of een buurt heeft een verhaal (het DNA van de buurt). Een bepaalde historie, uitgesproken gemeenschappelijke waarden, bijzondere gebeurtenissen. Een herontwikkeling kan het verhaal versterken.

Maak een samenwerkingsplan (participatieplan)

Maak van een participatieplan een samenwerkingsplan en wees volledig transparant over de samenwerking en participatie. Want participatie lijkt nu nog teveel op elkaar 'sensibiliseren'. Om met zo min mogelijk gedoe een bouwproject 'door de buurt te loodsen'. Natuurlijk hoort er bij een bouwproject iets van een participatieplan. Maar term 'participeren' scheidt al snel een vorm van ongelijkheid. Want wie participeert eigenlijk bij wie? Een participatieplan verwordt al snel tot een middel om een doel te bereiken.

Zet de samenwerking centraal in plaats van participatie en noem het daarom eens een samenwerkingsplan. Een plan waarin betrokkenen zélf kunnen aangeven hoe zij mee kunnen denken en mee kunnen doen. Bijvoorbeeld omdat zij een bepaalde expertise hebben of veel contacten hebben met senioren in de buurt.

Verwacht niet van marktpartijen zoals projectontwikkelaars om een samenwerkingsplan te maken en diepgaand inzicht te verwerven in de buurtnetwerken. Marktpartijen zijn gericht op realisatie van een gebouw en woonconcept (andere focus), hebben een gering financieel belang bij de meerwaarde die ontstaat uit de buurt en missen de lokale worteling en betrokkenheid. Als marktpartij ben je meestal een voorbijganger in de buurt en past daarom een bescheiden rol. Als gemeente heb je de verantwoordelijkheid om de gemeenschap in positie te brengen.

Verantwoordelijkheid voor 'de buurt'

Samenwerking tussen professionals en buurtbewoners is vaak ongelijk. Professionals zijn vaak experts op één vakgebied, worden

betaald, hebben tijd en de gesloten (ondoorzichtige) vorm van besluitvorming geeft macht. Buurtbewoners zijn ervaringsdeskundig, hebben een bredere blik. Een lange doorlooptijd geeft hen onzekerheid en ze hebben geen positie bij de formele besluitvorming.

Deze ongelijkheid is nooit helemaal op te lossen, maar is te het verkleinen door:

- zo snel mogelijk op zoek te gaan naar de gedeelde belangen. Speel dus het algemeen belang niet uit tegen het individueel belang van de buurt. Zoek daarin naar de collectiviteit en de gemeenschap als middenweg tussen algemeen belang en individueel belang.
- De buurt een eigen verantwoordelijkheid inclusief bijbehorend budget te geven. Bijvoorbeeld het laten uitvoeren van een parkeeronderzoek.
- De buurtbewoners minimaal in adviserende vorm bij de gemeentelijke besluitvorming te betrekken.
- De buurtbewoners bij de manier van samenwerken te betrekken. Maak de inbreng expliciet en blijf gericht op het vinden van de beste oplossing bij dilemma's.
- Te proberen elkaars belangen op te lossen, dus buurtbewoners kunnen ook meedenken over gemeentelijke dilemma's en vice versa. Dilemma's los je zelden helemaal op, anders zou het geen dilemma zijn. Dat betekent dat niemand 100% zijn zin krijgt, terwijl je met elkaar wel het plan beter kan maken.
- Als gemeente de omwonenden actief te informeren. Omwonenden hebben vaak vragen over waardedaling en planschade. Informeer over de mogelijkheden van de procedure en deel de risico-inventarisatie voor planschade. Onzekerheid over je grootste bezit (je woning) staat anders het goede gesprek in de weg.

3.4 Lokale wooninitiatieven zoals Collectief Particulier Opdrachtgeverschap

Lokale woon- of woonzorginitiatieven hebben een paar grote pluspunten ten opzichte van een standaard projectontwikkeling:

- Het vergroot de betrokkenheid van inwoners;
- De woningen zijn per definitie passend;
- Doorstroming vanuit de buurt of de gemeente gebeurt automatisch;
- De kwaliteit is vaak hoger;
- Als het goed gaat verbetert het wederzijds het vertrouwen tussen overheid en burger.

Werk toe naar één of meerdere plaatselijke groepen die in potentie realistisch en haalbaar zijn op deze locatie. Dat kan gaan om huur- of koopwoningen. Is er geen groep aanwezig of te vormen? Zorg dan dat je de eindgebruikers en de woonwensen in beeld hebt om die te betrekken bij de uitwerking.

Directe betrokkenheid leidt tot een hogere mate van verhuisbereidheid én een hogere mate van tevredenheid over de nieuwe woning.



Wanneer er een doelstelling is om een mutatieketen tot stand te brengen, is inzicht in de woonwensen noodzakelijk.

Krijg een beeld van toekomstige eindgebruikers

Op de volgende manieren kun je een beeld krijgen van de eindgebruikers:

- Houd een woonwensen-enquête onder senioren in de buurt of de doelgroep waarvoor de woningen bestemd zijn, om meer zicht te krijgen op de woonwensen.
- Ga op basis van de enquête in gesprek met de doelgroep om enerzijds woonwensen en verhuisbereidheid nog helderder te krijgen, anderzijds om te kijken of de eindgebruikers ook zeggenschap willen hebben. Oftewel: willen en kunnen ze zich organiseren en hebben ze tijd en geld voor een vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)?
- Daag de woningcorporatie uit om een soortgelijk proces met de mogelijke toekomstige huurders te doorlopen. Oftewel een woonwensenonderzoek van de doelgroep in de buurt, gesprek over verhuisbereidheid/woonwensen en het onderzoeken van de haalbaarheid van coöperatieve woon- en beheerconstructies.

Inventariseer lokale wooninitiatieven

Mogelijk hebben inwoners zich georganiseerd rondom een wooninitiatief. Zorg ervoor dat je alle lokale initiatieven goed inventariseert.

- Doe een open oproep in de lokale media (waaronder de 'gemeentepagina').

- Zorg voor een actuele 'kaartenbak'. Zoals bijvoorbeeld de gemeente Breda en gemeente Amsterdam. Link naar voorbeeld gemeente Amsterdam:

<https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/zelfbouw/samen-bouwen/kaartenbak-cpo-bouwgroepen/>

- Informeer over de mogelijkheid een groep te vormen en biedt actief hulp aan. Bijvoorbeeld door een gerichte oproep aan mensen uit de buurt voor interesse in Collectief Particulier Opdrachtgeverschap, Mede-opdrachtgeverschap of andere vormen van opdrachtgeverschap waarin de eindgebruiker centraal staat.

Beoordeel wooninitiatieven op haalbaarheid en inpassing

Lang niet ieder wooninitiatief is haalbaar. Veel wooninitiatieven blijven hangen in mooie ambities. Hoe beoordeel je de haalbaarheid van initiatieven? En waarom zou je als gemeente überhaupt actief initiatieven helpen en beoordelen? Het antwoord op deze laatste vraag is eenvoudig: omdat het iedereen, de gemeente inluis, heel veel tijd en geld scheelt als je dat doet. Je zet als gemeente je deskundigheid in om initiatieven verder op weg te helpen, dat kan dus ook betekenen dat je initiatieven helpt door te adviseren niet door te gaan.

Beoordelen op haalbaarheid gaat verder dan financiële haalbaarheid: je kijkt ook naar organisatie, juridische structuur, woonwensen, budget, locatie, beleid en de positieve gevolgen voor de gemeenschap zoals sociale cohesie of zorgzaamheid.

Gebruik daarbij een afwegingskader waardoor het voor iedereen duidelijk is wat belangrijk is. Dit afwegingskader is geen afvinklijstje maar vraagt om het kunnen doorgronden van woon(zorg) initiatieven.

Is er ook sprake van een zorginitiatief vermengd met wonen? Zorg dan dat een expert wonen & zorg kritisch meekijkt met de business-case en de samenwerkingspartners.

Een wooninitiatief kost initiatiefnemers altijd tijd, geld en (in) spanning voordat het iets oplevert. Werk samen en geef ondersteuning, dat voorkomt wederzijdse frustraties. En soms is een initiatief echt niet haalbaar. Ga dan in gesprek, onderbouw het zorgvuldig en bespaar elkaar tijd en moeite.

Een bewonersinitiatief voor ouderenhuisvesting kan voor de aanloopfase (haalbaarheidsonderzoek / businesscase) financiële ondersteuning krijgen van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg, zie: www.rvo.nl/swz.

Zorg voor onafhankelijke procesbegeleiding van inwonersinitiatieven
Zorg dat een wooninitiatief van particulieren altijd professioneel begeleid wordt. Dat ontzorgt enerzijds de groep zelf bij ingewikkelde vraagstukken, zoals de selectie van een aannemer en anderzijds ook bij het oplossen van dilemma's in de groep. Bijvoorbeeld de toewijzing van woningen, wanneer kies je voor een collectieve bezuiniging op de kwaliteit, etc. De professional neemt inhoudelijk niets over maar begeleidt het hele bouwproces.

Gemeenten zouden in potentie haalbare initiatieven goed moeten ondersteunen met een gerichte subsidie voor procesbegeleiding. Daarmee verbeter je de samenwerking, de kwaliteit en de onderlinge betrokkenheid.

Zorg voor de juiste randvoorwaarden waarbinnen initiatieven tot bloei kunnen komen

Wil je als gemeente werk maken van woon(zorg)initiatieven door inwoners? Kijk welke aanbevelingen dan bruikbaar zijn om dat te bevorderen. Want alleen het uitspreken van de wens is nooit voldoende.

- Aanbeveling 1: inbreidingslocaties met voorrang naar initiatieven van de inwoners/buurt.
- Aanbeveling 2: hou bij de methode van grondverkoop rekening met de kenmerken van inwonersinitiatieven. Bijvoorbeeld als het gaat om grondafname in relatie tot de hypotheek.
- Aanbeveling 3: zorg voor een intern aanspreekpunt met kennis en ervaring.
- Aanbeveling 4: verstrek een startsubsidie voor onafhankelijke procesbegeleiding.
- Aanbeveling 5: weet een initiatief op waarde te schatten, niet alleen op de financiële waarde.
- Aanbeveling 6: maak samen met inwoners(initiatieven) een plan van aanpak om de samenwerking tussen initiatieven en de gemeente te optimaliseren.

3.5 Passend woon(zorg)concept

Door de hervorming van de langdurige zorg wonen minder mensen in een intramurale zorgvoorziening en zijn er nieuwe woonzorgconcepten noodzakelijk. Daarnaast is er sprake van een sterke vergrijzing, wat betekent dat door meer senioren langer zelfstandig wordt gewoond. De gemeente heeft de opdracht om te zorgen voor goede woningen. Niet alleen voor de reguliere woningzoekenden, maar ook voor verschillende aandachtsgroepen, zoals:

- Mensen met een verstandelijke beperking
- Mensen met psychosociale of psychiatrische kwetsbaarheid
- Senioren met een zorgvraag
- Arbeidsmigranten
- Statushouders
- Spoedzoekers (gescheiden mensen, mensen in een beschermd-wonen-omgeving, dak- en thuislozen)

Door passende woonzorgconcepten te ontwikkelen, kan ook de lokale doorstroming bevorderd worden en de leefbaarheid in buurten en wijken verbeteren. Een woon(zorg)concept gaat in de basis over wonen, maar ook over langer en comfortabel zelfstandig thuis wonen, het liefst in een buurt waar je je prettig voelt, je de mensen kent en de mensen jou.

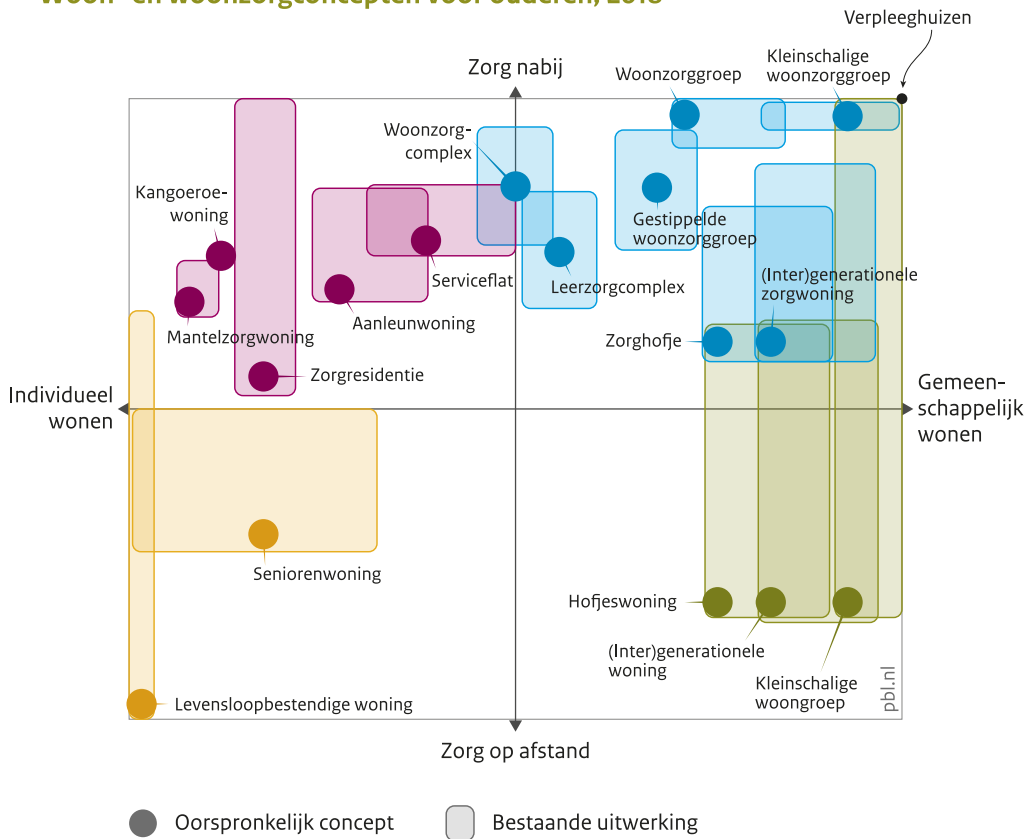
Er zit nog een hele wereld tussen gewone levensloopbestendige woningen en het verpleeghuis in. De term 'woonzorgconcept' is soms wat misleidend, want het wonen staat centraal. De vraag is op welke manier je als bewoner comfortabel oud kan worden in de eigen woning en zo lang mogelijk passende zorg kan krijgen op een plek waar je gezien wordt en van betekenis kan zijn. Woonzorgconcepten die hierop aansluiten zorgen automatisch voor een financieel voordeel voor het zorgsysteem. Bij een goed woonzorgconcept snijdt het mes aan twee kanten.

Selectie van partijen en woonzorgconcepten

Er zijn veel verschillende aanbieders van woonzorgconcepten en de concepten verschillen ook van elkaar. Het belangrijkste is om de lokale maatschappelijke behoefte voor ogen te houden en in te zetten op een duurzame samenwerking. De markt (ontwikkelaar) wil vooral realiseren en heeft dit lange termijnperspectief niet (altijd) voor ogen. De volgende zaken zijn handig om bij de verkenning van mogelijke zorgconcepten mee te nemen:

- De wijze van financiering, welke vorm van zorg wordt geleverd en welke zorg is gewenst? Gaat het over zwaardere zorg in de Wet Langdurige Zorg (WLZ), financiering uit de Zorgverzekerswet (ZvW) of vanuit de Wet Maatschappelijke Ondersteuning (WMO)? Leg bij WLZ-zorg contact met zorgkantoor en voor ZvW met de zorgverzekeraars om te kijken welke concepten duurzaam passend zijn of wat daarin belangrijk wordt geacht.
- Vastgoed en financieringsconstructie. Wat zijn de verschillende financieringsconstructies tussen vastgoed en de zorg? Kunnen deze afspraken een gevaar vormen voor de kwaliteit van de zorg? Werken met toegelaten instellingen of en onder welke condities samenwerken met beleggers?

Woon- en woonzorgconcepten voor ouderen, 2018



Bron: StijlVolOuder 2019; Harkes & Witter 2018; bewerking PBL.

(CC BY) Staak, M. van der, F. Schilder, F. Daalhuizen (2020), Samen en oud in 2030, Den Haag, Planbureau voor de Leefomgeving.

- Wat is belangrijk in de duurzame samenwerking tussen al aanwezige zorgaanbieders, gemeente, inwoners en het lokale netwerk?
- Wat kan worden gedaan aan de voorkant om aanspraken op de WMO, bijvoorbeeld woningaanpassingen, te voorkomen?
- Wat zijn kaders die in het belang van betaalbaarheid voor alle burgers meegenomen moeten worden?
- Gebruik een afwegingskader sociaal domein, zie als voorbeeld die van Houten: <https://houtenpraatmee.nl/nl-NL/projects/verkenning-fase-beverakker-19>

Onderzoek bereidheid tot samenwerking op het thema zorg

- Kan er meer gerealiseerd worden voor de buurt en daarmee voorzien in andere wensen die er spelen bijvoorbeeld:
 - 24 uren-zorg kunnen bieden ook in de omliggende buurt?
 - Dagbestedingsactiviteiten voor mensen met dementie?
 - Naast WLZ-zorg ook andere functies zoals ELV, palliatieve zorg of respijtzorg, zodat mensen in hun eigen omgeving zorg kunnen ontvangen.
- De positie die de buurt kiest en wil spelen bij de zorg kan van invloed zijn. Een vergaand voorbeeld is een dorp of een wijk die een coöperatie start en gezamenlijk zorg inkoop en de informele zorg goed regelt. Dat heeft effect op de leefbaarheid in een wijk

en heeft gevolgen voor het soort woningen die je realiseert. Zie www.NLzorgvoorelkaar.nl of www.zorgsaamwonen.nl voor voorbeelden.

Hoe betrek je de buurt bij het vinden van een passend woonzorgconcept?

- Is op deze locatie een wijk-overstijgende voorziening gewenst zoals bijvoorbeeld een verpleeghuisfunctie? Wees dan helder dat er maar beperkte inspraak van de buurt mogelijk is op het woonzorgconcept, Kijk dan vooral naar de meerwaarde die deze voorziening voor de buurt kan hebben en breng dat onder de aandacht.
- Bij de buurtbewoners thema's en uitgangspunten ophalen voor de uiteindelijke selectie van een woonzorginitiatief. In hoeverre is een connectie met de buurt gewenst voor realisatie en de uiteindelijke exploitatie? Wat zijn aandachtspunten die meegewogen moeten worden? En welke rol gaat de nieuwe locatie in het buurtnetwerk spelen? Welke rol speelt de buurt bij de uiteindelijke besluitvorming en kunnen ze daarin meebeslissen of mee-adviseren?
- Het vooraf betrekken van de buurt maakt zorgorganisaties meer bereid en bewust van het buurtbelang om het nieuwe woonzorgconcept een kwalitatief goede toevoeging in de buurt te laten zijn.

Heb aandacht voor vormen van collectief wonen

- Collectieve woonvormen zijn interessant omdat ze meestal goed inspelen op de behoefte aan welzijn en het samen-gevoel en omdat hiermee een stuk informele zorg geregeld is. “Een ons welzijn, bespaart een kilo zorg”. Dit heeft een positief effect op WMO-uitgaven.
- Kijk in hoeverre een collectieve woonvorm aansluit op de behoeften van de eigen bewoners/buurt. Het is mooi als het netwerk zoveel mogelijk behouden blijft. En doorstroming kan een enorme verhuisketen tot stand brengen. Doorstroming van senioren brengt bijvoorbeeld jonge gezinnen terug in de wijk, wat positief is voor de aanwezige schoolvoorzieningen.
- Is het mogelijk om een eventuele gemeenschappelijke ruimte ook gedeeltelijk voor de buurt beschikbaar te stellen?

3.6 Ontmoetingsruimte

De ontwikkeling van langer zelfstandig wonen voor diverse doelgroepen betekent ook dat er meer behoefte is aan kleinschalige ontmoetingsfaciliteiten in de eigen buurt en omgeving. Bij een inbreidingslocatie is wellicht op een makkelijke wijze deze mogelijkheid te realiseren en daarbij meerwaarde in een vergrijzende buurt toe te voegen. Neem daarom in de verkenningsfase de mogelijkheid voor het realiseren van een ontmoetingsruimte voor en door de buurt direct mee. Bij sommige collectieve woonvormen wordt al rekening gehouden met een ontmoetingsruimte en ook zorgconcepten hebben vaak een gemeenschappelijke ruimte. In hoeverre kan aan de voorkant geregeld worden dat de buurt hier ook gebruik van kan maken?

Voor het realiseren van een ontmoetingsruimte bij ouderenhuisvesting is mogelijk een subsidie beschikbaar, zie: www.rvo.nl/soo.

Eigendom en zeggenschap

Het is belangrijk om vroeg in gesprek te gaan over de wensen voor een ontmoetingsruimte en welke uitgangspunten hierbij meegenomen moeten worden. Denk hierbij aan de volgende vragen:

- Voor welke functies en groepen zou de ontmoetingsruimte geschikt moeten zijn? Welke handige combinaties kunnen er gelegd worden?
- Zijn er andere locaties in de buurt, waarbij de ontmoetingsfunctie ook belegd kan worden zoals scholen? Oftewel: is er wel een aparte nieuwe ontmoetingslocatie nodig?
- Welke organisatievorm is passend? Hoe is eventueel bij een collectief wooninitiatief de buurtfunctie goed te regelen en te beleggen? Zijn er inwonersgroepen die verantwoordelijkheid willen nemen voor het beheer van de ruimte? Wat mag het kosten in tijd en geld?
- Als een bepaalde groep van bewoners meer heeft bijgedragen aan de ontmoetingsruimte dan een andere (bijvoorbeeld wanneer een bewonerscomplex de inrichting heeft betaald), dan is het lastig om goede afspraken te maken over het beschikbaar stellen voor de buurt. Zie bij financieringshandigheden hoe dit handig geregeld kan worden.



Realisatie en exploitatie

Bij een nieuwbouwproject kan de realisatie van een ontmoetingsruimte direct meegenomen worden, met de volgende aandachtspunten:

- Is het mogelijk om de ontmoetingsruimte zonder kapitaalslasten (huur of rente hypotheek) direct in het project mee te nemen door gebruik te maken van subsidiemogelijkheden en fondsen? Later wordt hier verder op in gegaan.
- In hoeverre is het mogelijk om een dekkende duurzame exploitatie te realiseren, waarbij geen aanspraak hoeft te worden gemaakt op ondersteuning van de gemeente? Dit kan door verschillende functies aan elkaar te verbinden, de mogelijkheid te geven voor gedeeltelijke (commerciële) verhuur, bewoners en buurt zich handig laten organiseren, contributie / lidmaatschapsinkomsten, etc.

Financieringshandigheden voor fondsen

Aan de voorkant moet al nagedacht worden over de organisatievorm en de wijze waarop de financiering van de realisatie en de inrichting bij elkaar gebracht kunnen worden. Mogelijk is geld beschikbaar voor ontmoetingsruimten, waar verschillende doelgroepen in de buurt elkaar kunnen ontmoeten en de bewoners zich daarvoor handig georganiseerd hebben. Neem de volgende aandachtspunten bij de verkenning mee:

- Zorg voor een organisatievorm, waarbij de bewoners en de buurt zich op een handige wijze georganiseerd hebben. Kies voor een ‘bottom up’-structuur, waarbij je licht organiseert en veel ruimte geeft aan de deelnemers, initiatieven en vrijwilligers. Bijvoorbeeld de opzet van een ANBI-stichting met eventueel een vereniging of deelnemersraad in de stichting.
- Een stichting is voor fondsen betrouwbaar als aan de governance wordt voldaan. Het helpt om een Raad van Toezicht te hebben en een escalatiemodel. De inrichtingskosten kunnen bij de juiste organisatievorm via fondsen zoals Oranjefonds, Stichting Doen, VSB fonds gefinancierd worden.
- Fondsen stellen als voorwaarde dat de ontmoetingsruimte voor de buurt is.

3.7 Ruimtelijke inpassing

Ruimtelijke inpassing is in deze fase ondersteunend aan de verkenningsfase. Voorkom dat stedenbouw in deze fase dominant is. Een stedenbouwkundige analyse, de duiding van de plek, is vaak wel erg waardevol. Op die manier leren mensen in de buurt de locatie kennen. En vice versa, want de buurt kan de stedenbouwkundige duiding geven van de huidige functie en betekenis.

Aan de hand van massastudies en inpassingsstudies kan een ontwerper ervoor zorgen dat zowel het projectteam als de buurtbewoners en andere betrokkenen grip krijgen op de locatie. De ruimtelijke gevolgen van dilemma's worden voelbaar: meer parkeren of meer groen bijvoorbeeld. Of meer woningen om het extra geld te gebruiken voor de realisatie van een ontmoetingsruimte.

In een buurt gaat het al snel over zorgen als bouwhoogte, massa en parkeerdruk. Zodra een ontwerper een lijn op papier zet worden er, bedoeld of onbedoeld, verwachtingen gewekt en weerstand opgeroepen. Dat maakt de rol van een ontwerper in zo'n vroeg

planproces best complex. De toegevoegde waarde zit in het vergroten van het bewustzijn van de plek, het 'pakken van het verhaal' van een locatie en het meevoelen van de dilemma's die leven in de buurt. De buurt heeft ook professionals nodig om grip te krijgen op een plek en vice versa.

In de verkenningsfase kan nog een open gesprek met de buurt en potentiële eindgebruikers gevoerd worden over de uitgangspunten die bij de verdere ontwikkeling belangrijk zijn.

3.8 Ontwikkelstrategie en gronduitgifte

Van verkenning naar ontwikkelstrategie

In de verkenningsfase onderzoek je de mogelijkheden tot samenwerking tussen, vaak lokale, partners. Tegelijk verken je waar professionaliteit, geld of expertise ontbreekt waar mogelijk een marktpartij in kan voorzien. Vanuit deze fase bepaal je de ontwikkelstrategie: wat voor soort partijen gaan op welk moment en tegen welke uitgiftevoorwaarden samenwerken?



Werken met een CPO is anders dan werken met een grote projectontwikkelaar. Een lokale zorgcoöperatie werkt wezenlijk anders dan een grote zorgorganisatie.

Als je een CPO wilt dan is het onverstandig om grond aan iedereen aan te bieden en een onvoorwaardelijk grondbod te eisen met een bankgarantie. Als je een ontmoetingsruimte voor de buurt wilt hebben maar je weet niet of de buurt dat zelf wil of kan en er onzekerheid is over de financiën dan is het niet logisch om een projectontwikkelaar zomaar een ontmoetingsruimte te laten maken.

Het Didam-arrest als kans voor openheid en uitnodiging voor lokale initiatieven

Het 'Didam-arrest' is inmiddels bekend en ook berucht. Deze publicatie gaat niet in op de juridische aspecten (zie: [Gronduitgifte overheden \(arrest Didam\)](#) | [Grondbeleid](#) | [Woningmarktbeleid](#)).

Een goed uitgevoerde verkenningsfase past perfect in twee belangrijke aandachtspunten met betrekking tot het arrest:

- Zorgvuldige motivatie waarom je een bepaalde samenwerking wilt.
- Een transparante procedure waardoor andere potentieel geschikte partijen ook mee kunnen dingen.

Gebruik de verkenningsfase daarom ook om duidelijk te maken wat het doel is van de fase, waar je als gemeente naar op zoek bent en welke stappen je gaat doorlopen. Publiceer dat ook zorgvuldig. Publicatie kan leiden tot het positieve effect dat nieuwe initiatieven die zich melden, zoals CPO's die nog niet door hadden dat er een bouwlocatie beschikbaar gaat komen.

De opdrachtverlening, beleidsanalyse en de eindrapportage van de verkenningsfase vormen de benodigde (bestuurlijke) motivering. Ook het eindrapport kan gepubliceerd worden inclusief eventuele voornemens tot het aangaan van een samenwerking. Je kan en mag bijvoorbeeld prima specifieke eisen stellen, bijvoorbeeld de eis dat je verkoopt aan een CPO, mits dit goed gemotiveerd is.

Het Didam-arrest zorgt zo voor meer transparantie, meer gelijkheid tussen vergelijkbare partijen en lagere risico's.

Ga creatiever en transparanter om met de grondexploitatie

De uitspraak "Dat kan niet volgens de grondexploitatie" slaat het goede gesprek dood. Een grondexploitatie is vrijwel altijd een black box. Ontoegankelijk en nauwelijks stuurbaar voor de buurt, maar vaak ook niet voor de gemeenteraad. Deze gesloten manier van werken is niet nodig en werkt belemmerend om samen tot oplossingen te komen. Dat vraagt een andere manier van denken en werken voor planeconomen, heb hier vooral aandacht voor.

Een klein voorbeeld. De financiering van een ontmoetingsruimte is vaak een uitdaging. De bouw van twee extra woningen kan al voor een behoorlijke dekking van het tekort zorgen. Dit kan je aan de buurt voorleggen: een onhaalbare businesscase of een paar extra woningen.

Geeft meer transparantie marktpartijen geen onderhandelingsvoordeel? Nee hoor. Want grond verkoop je altijd tegen de marktwaarde en als je als gemeente zelf grond verkoopt dan bepaal je zelf de voorwaarden. Geld zou voor de gemeenschap moeten werken, nu is het vaak andersom.

Van Verkenningsfase naar realisatie

Je bouwt in de verkenningsfase aan de samenwerking en het onderlinge vertrouwen. Zet die samenwerking door en bewaak dat vertrouwen.

Blijf integraal werken samen met Ruimtelijk Domein en Sociaal Domein, ook in de verdere uitvoering. Als de nadruk meer op ruimtelijk komt te liggen, is het belangrijk om aandacht te houden voor de sociale kant. Een goede samenwerking kan de sociale cohesie in de buurt versterken, waarmee veel meer tot stand kan komen dan een kwalitatief goede realisatie van een inbreidingslocatie. Zie als afdeling RO of Grondzaken de verkenningsfase daarom niet als 'input voor een tender' maar als een nieuwe manier van samenwerken.

4. Handige informatie

Naast deze handreiking is nog veel handige informatie te vinden over goede samenwerking tussen het sociale en fysieke domein, het ontwikkelen van woonzorgvisies en dergelijke.

De RVO werkt met experts die goed op de hoogte zijn in dit vakgebied en opgedane kennis bij andere gemeenten inbrengen. De verschillende ondersteuningsteams kunnen helpen bij het opstellen van woonzorgvisies, het stimuleren van de samenwerking, het maken van samenwerkingsafspraken en dergelijke.

RVO-ondersteuning

- Het **Ondersteuningsteam Wonen en Zorg**: deze experts ondersteunen gemeenten, corporaties en zorgaanbieders bij lokale vraagstukken op het gebied van wonen en zorg. Het gaat hierbij om vraagstukken over hoe ouderen op een goede manier langer zelfstandig thuis kunnen wonen, al dan niet met zorg. In de huidige woning, een nieuwe woning en in een goede woonomgeving. Dat kan hulp zijn bij het opstellen van een woonzorgvisie, het duiden van aanwezige data en bij het maken van een prognose voor die woonzorgvisie, bij het maken van een afwegingskader en (prestatie-)afspraken, of bij het samenwerken voor een nieuw woonzorgconcept. Meer informatie: www.rvo.nl/owz.
- **Expertteam Woningbouw**: Het Expertteam Woningbouw ondersteunt gemeenten, woningcorporaties en provincies bij het realiseren van hun opgaven op het gebied van woningbouw. Dit doen ze door hen bestuurlijk en inhoudelijk advies en praktische ondersteuning te bieden op uiteenlopende thema's (waaronder gebiedsontwikkeling, (vastgoed)transformatie, flexwonen, en (juridische) knelpunten als stikstof, Didam-arrest en financiële tekorten). Zie voor meer informatie: www.rvo.nl/expertteam-woningbouw en de [menukaart](#) met hun werkwijze. Ook voor vraagstukken over coöperatieve woonvormen en nieuwe samenwerkingsallianties kan men bij dit expertteam terecht.
- Het **Expertteam Weer thuis**: Dit is een expertteam gericht op de lokale huisvestingsopgave van mensen die nu nog in de BW, MO en GGZ verkeren, maar zelfstandig kunnen gaan wonen. Het EWT helpt bij het maken van prestatie-afspraken, het goed op gang brengen van de samenwerking en bij de fasen daarvoor (analyses en prognoses, woonzorgvisie, uitvoeringsprogramma). Ook preventie is een aandachtsgebied. Zie voor meer informatie: www.rvo.nl/ewt.
- Een bewonersinitiatief voor ouderenhuisvesting kan voor de aanloopfase (haalbaarheidsonderzoek/businesscase) financiële ondersteuning krijgen van de Stimuleringsregeling Wonen en Zorg, zie: www.rvo.nl/swz.
- Voor het realiseren van een ontmoetingsruimte bij ouderenhuisvesting is mogelijk een subsidie beschikbaar, zie: www.rvo.nl/soo.



Wonen & zorg

- Het opstellen van een woonzorgvisie: <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/02/woonzorgvisie-factsheet-dbpp.pdf>
- Analyse woonzorgdata: <https://www.taskforcewonenzorg.nl/fases/analyse#gegevens-zorgbehoefte>
- Tweede Kamer - rapport overzicht behoeften en belemmeringen inzake woonzorgvoorzieningen: https://www.tweedekamer.nl/sites/default/files/atoms/files/onen_en_zorg_voor_ouderen._overzicht_van_behoeften_en_belemmeringen_inzake_woonzorgvoorzieningen_1.pdf
- Handreiking toekomstbestendige woonzorgvisie: <https://www.platform31.nl/publicaties/handreiking-voor-een-toekomstbestendige-woonzorgvisie>
- Een reisadvies Oud en Zelfstandig - Advies van de Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen: <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2020/01/15/oud-en-zelfstandig-in-2030-een-reisadvies>

Praktische voorbeelden

- Gooische Meren heeft bij de Emmalocaties gekozen voor een projectopdracht, waarin bewoners gelijkwaardig aan ambtenaren in de projectgroep zitten. https://bestuur.gooisemer.nl/fileadmin/plannen_en_projecten/Emmalocaties/projectopdracht-emmalocaties-vastgesteld.pdf.
- Eindrapportage Beverakker Houten <https://houtenpraatmee.nl/nl-NL/projects/verkenningfase-beverakker-19>
- [www.NLzorgtvoorelkaar](http://www.NLzorgtvoorelkaar.nl) en www.zorgsaamwonen.nl voor voorbeelden van coöperatieve woonzorgvormen en nieuwe woonzorgconcepten.
- Over het project Haag&Hof met een ontmoetingsruimte met 2 short stay-eenheden zie www.hetlokaalhouten.nl.

Afwegingskaders

- Afwegingskader Woonzorginitiatieven gemeenten: <https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/10/afwegingskader-woonzorg-initiatieven-gemeentenn-owz.pdf>
- Afwegingskader particuliere woonzorginitiatieven: https://www.rvo.nl/sites/default/files/2021/10/afwegingskader-voor-woningcorporaties-voor-het-beoordelen-van-particuliere-woonzorginitiatieven-owz_o.pdf
- Afwegingskader Sociaal Domein gemeente Houten en afwegingskader inwonersinitiatieven, toegepast op de locatie Beverakker: <https://houtenpraatmee.nl/nl-NL/projects/verkenningfase-beverakker-19>
- Factsheet Didam-arrest: <https://open.overheid.nl/repository/ronl-309d68d8-fe6b-4ac4-a8b3-4e275636086f/1/pdf/factsheet-didam-arrest.pdf>

Dit is een publicatie van:

Rijksdienst voor Ondernemend Nederland
Croeselaan 15 | 3521 BJ Utrecht
Postbus 8242 | 3503 RE Utrecht
T +31 (0) 88 042 42 42
E: klantcontact@rvo.nl
www.rvo.nl

Deze publicatie is tot stand gekomen in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.

© Rijksdienst voor Ondernemend Nederland | mei 2022
Publicatienummer: RVO-013-1901-RP-DUZA

De Rijksdienst voor Ondernemend Nederland (RVO) stimuleert duurzaam, agrarisch, innovatief en internationaal ondernemen. Met subsidies, het vinden van zakenpartners, kennis en het voldoen aan wet- en regelgeving. RVO werkt in opdracht van ministeries en de Europese Unie.

RVO is een onderdeel van het ministerie van Economische Zaken en Klimaat