

Nieuwsbrief, maart 2024



Zo Willen Wij Wonen

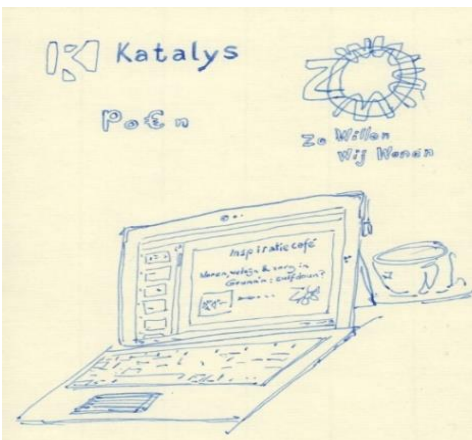
Versienieuwsbrief5

Wonen, welzijn en zorg,...Zulfdoun?

In de provincie Groningen zien [we veel bewonersinitiatieven](#) werken aan hun eigen toekomst. Vaak vanuit de visie om wonen, welzijn en zorg "dichtbij te organiseren". Waar eerder de grotere organisaties als woningcorporaties en zorginstellingen dat deden, zijn burgers nu kleinschalig en samen aan de slag, nemen zij het heft in eigen hand.

Katalys en Zo Willen Wij Wonen begeleiden op dit moment samen zestien initiatieven. Middels een vragenlijst verzamelden we hun wensen en met die input organiseerden wij een Inspiratiecafé met workshops op 22 februari 2024 in de Mainschoar in Kolham. We stuurden vooraf de informatie voor de vier hoofdthema's van de workshops. Bestuursleden van ZWWW en vrijwillige adviseurs van Katalys begeleidden de workshops en zorgden voor verslaglegging.

In deze nieuwsbrief verzamelen we de inbreng van de initiatiefnemers met als hoofdonderwerp: Wonen, welzijn, zorg ... Zulfdoun?



Hartelijk dank voor jullie positieve inbreng op een, naar ons idee, zeer waardevolle avond. Marcella Stam legde de hoofdlijn van de thema's en workshops vast in tekeningen:

P rivé of algemeen?,
O rganisatie,
€ uro (Betaalbaarheid),
N ooberschap.

De avond laat zich samenvatten in P O € N.

In deze Nieuwsbrief verzamelden we de uitkomst van de gesprekken: *waar willen jullie mee verder?* Per thema geven we een korte beschrijving.

We ontvangen graag jullie ideeën en suggesties om deze uitkomsten verder uit te werken of de nodige verbindingen te leggen. Zo zagen we direct invloed van de thema's Organisatie en Betaalbaarheid op elkaar. We komen in elk geval met een voorstel voor een vervolg hierover.



Katalys en Zo Willen Wij Wonen willen samen de initiatieven begeleiden

Hopelijk hebben jullie als initiatiefnemer al inspiratie gegeven aan, en gekregen van, anderen bij het Inspiratiecafé. Graag willen we jullie allen een compleet beeld geven van de vier verschillende workshops. Daarom maakten we een uitgebreid verslag per workshop (in deel 2), maar eerst de uitkomsten van de vier thema's in deze nieuwsbrief:

A. Hoe organiseer je het gehele traject – van idee tot uitvoering en (samen)wonen?

Waar willen we mee verder?

Het gehele traject is ingedeeld naar concept-, programma-, ontwerp- en bouwfase.

Conceptfase

Een aantal elementen die terugkwamen waren: ondersteuning van een plaatselijke bewonersvertegenwoordiging is waardevol, net als persoonlijk benaderen van (mogelijke) belangstellenden en het proberen om (overheid)instanties naast je te hebben staan in plaats van boven je. De samenwerking met woningcorporaties in het realiseren van huurwoningen onder de liberalisatiegrens spreekt aan. Er zijn initiatieven die hier oplossingen voor hebben gevonden en daarvan willen andere initiatiefnemers meer weten.

Programmafase

Het beschikbaar hebben of kunnen krijgen van een locatie is in deze fase belangrijk om écht te kunnen versnellen, leert de ervaring. Zoek in het programma aansluiting op reeds bestaande lokale voorzieningen zoals dorpshuizen en houd vast aan je missie en visie, ook als daaraan getornd wordt in gesprek met bijvoorbeeld financiers. Er is de behoefte om te werken aan 'sjablonen' van woonvormen die initiatiefnemers helpen om eenvoudiger tot realisatie te komen, met nadrukkelijk de mogelijkheid voor inpassing van hele lokale wensen en behoeften.

Het delen van gebruikte vragenlijsten in de conceptfase. Bij deze de hartelijke uitnodiging om gebruikte vragenlijsten te delen in reactie op deze mail, dan zullen wij deze delen met alle initiatiefnemers die aanwezig waren in Kolham.



Hoe krijg je zicht op het volledige ontwikkelingstraject

Ontwerpfase

Het beschikbaar hebben van een locatie is een must in deze fase. Ook werkbezoeken en excursies kunnen helpend zijn in het ontwerpproces. Tenslotte is het van groot belang ook de organisatiestructuur van de woonvorm vast te stellen in deze fase.

Een vraag is of het mogelijk is om meer voorbeeldprojecten gedetailleerd in kaart te brengen. Ook speelt financiering een belangrijke rol in deze fase, waarbij initiatiefnemers meer

grip willen krijgen op die financiering met ook aandacht voor de concrete mogelijkheden van beschikbare fondsen en subsidies.

Bouwfase

Deze fase is niet behandeld op de avond zelf, maar dat wil niet zeggen dat verschillende initiatieven hier al volop mee bezig zijn. Brokant en Droomwonen Opende deelden ervaringen.

[Klik hier](#) voor het uitgebreide verslag van de workshop Organisatie.

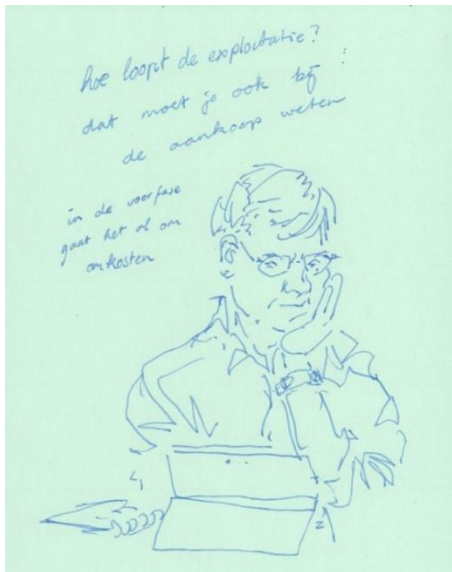
B. Betaalbaarheid.

Waar willen we mee verder ?

We bespraken een zestal eerder toegezonden vragen uit de bijlage Rekenprogramma.

Leg je in elke fase vast - kijk naar de kosten en effecten op de totale exploitatie?

Hoe krijg en hou je grip op de kosten van het project? Bij veel initiatieven is in de ontwerpfase geen zicht op de financiële (eind-)situatie en/of onvoldoende begeleiding om dit helder te maken. Het is waardevol om een overzicht op te stellen van regelingen en subsidies waar evt. een beroep op gedaan kan worden om tot een schetsplan / haalbaarheidsonderzoek te komen.



Bij start al wel de eindkosten in beeld?

Zorg voor lage grondkosten, een "sociale grondprijs".

We willen meer zicht krijgen op de hoogte van de grondkosten én hoe die van invloed zijn op de totale haalbaarheid van de plannen. Omdat we onvoldoende weten van het grondprijsbeleid is de afhankelijkheid van de grondeigenaar (gemeente?) groot. Voorstel: opstellen van een notitie over grondkosten i.r.t. betaalbaar wonen. Hierbij b.v. onderzoek doen naar moderne vorm van erfpacht zoals Community Landtrust.

Stem wensen en bouwkosten goed af!

De directe relatie tussen woonwensen en bouwkosten verdient meer aandacht. Want de woonwens leidt in veel gevallen tot (veel) te hoge bouwkosten. Zorg voor inzicht om te

voorkomen dat het plan in een latere fase wordt bijgesteld of zelfs niet haalbaar blijkt te zijn. Het voorbeeld van woningtypes en prijzen geeft al een mooi inzicht. Het is gewenst om een nadere uitwerking van een aantal woningtypes te doen.

Zijn de totale kosten reëel in de marktsituatie en passend bij doelgroep?

Om recht te doen aan de planuitgangspunten: doe check over betaalbaarheid in een eerdere fase! Meer duidelijk maken wat is haalbaar (qua kosten) en betaalbaar (koop en/of huur).



Naar de gemeente met een plan !

Vanuit financieel oogpunt: een "eigen ontwikkeling" of met partijen?

Bijna elk project kent zijn eigen dynamiek om tot een juridische en financiële woonvorm te komen. Enerzijds vanuit visie/betrokkenheid, anderzijds vanuit de moeilijk te doorgronden financiële wereld van ontwikkelaars, banken, corporaties en waarborgfondsen.

Kunnen we literatuur verzamelen over verschillende vormen en adviezen; doe het project vooral samen met toekomstige bewoners. Samen kom je verder dan alleen! Zorg voor betrouwbare partners/begeleiding om financiële uitdagingen aan te kunnen.

Hoe ga je het complex 50 jaar betaalbaar exploiteren?

Kaders voor het duurzaam (financieel) samen wonen in een woonvorm vragen eerder en meer aandacht. Wat zijn de structurele kosten van het wonen? Geef meer aandacht aan de gewenste exploitatie.

[Klik hier](#) voor het uitgebreidere verslag.

C. Keuzes maken ten aanzien van privé (woongedeelte) en gemeenschappelijk.

Waar willen we mee verder ?

In de workshop blijken de wooninitiatieven de aanpak naar wat gemeenschappelijk en wat privé uiteenlopend te hebben aangepakt. Het soort woonvorm en de omvang, de organisatie van het initiatief zijn sterk bepalend voor de ambities voor gemeenschappelijkheid. Voor sommige initiatieven heeft gemeenschappelijkheid betrekking op het schaalniveau van het dorp. Ontmoetingsruimten, een omgeving met voedseltuin en boomgaard. Dus dat stelt de vraag wat de mogelijke betekenis van het initiatief kan zijn voor de dorps community, op een groter schaalniveau dus.



Hoe definieer je "gemeenschappelijk" ?

Ontwikkelaars blijken vaak niet te zijn ingesteld op het realiseren van woondromen, zo geven de initiatiefnemers aan. Gemeenschappelijkheid in het wonen is daarbij ook niet zo een bekend begrip. Belangrijk is te organiseren dat je zelf eigenaar blijft van je woonambities. Over het formuleren van uitgangspunten en met name wanneer in het proces je dat moet doen zijn verschillende ervaringen. Sommige van de (kleinere) initiatieven geven juist veel aandacht aan het vooraf vaststellen van kernwaarden en

praten over gemeenschappelijkheid. Geef aandacht aan je droomwensen. Voor hen was dat juist een belangrijk startpunt in de zoektocht naar een duurzame woongemeenschap.



Maak je dromen helder, bezoek een woonvorm

Voor anderen speelt dat veel minder, er wordt een goed aanbod gecreëerd en daarna worden de belangstellenden erbij gezocht. Dat aanbod is dan wel gebaseerd op uitgebreide bevestigingen bij de inwoners van het dorp en de omgeving. Maar ook zijn er initiatieven die minder invloed hebben op het proces van realisatie van gemeenschappelijkheid, aangezien de ontwikkeling en realisatie van de woonvorm bij de ontwikkelaar of corporatie ligt.

Er is bij enkele initiatieven een sterke positieve houding tot gemeenschappelijkheid mede door de combinatie met het programma domein overstijgend samenwerken (DOS).

Gemeenschappelijkheid heeft dus betrekking op verschillende schaalniveaus. Het is de moeite waard in een vervolg verder invulling te geven aan welke functies als het meest relevant worden gezien, om beter te kunnen bepalen waar prioriteit aan te geven en hoe dat te vertalen in een – flexibel - ruimtelijk ontwerp. En met welke werkmethoden je daar invulling aan kan geven, voor zowel binnen- als buitenruimten.

[Klik hier](#) voor het uitgebreidere verslag van deze workshop.

D. Hoe gaan we samen wonen, Noaberschap, hulp en ondersteuning, met de buurt.

Waar willen we mee verder?

Wat spreek je af over 'omzien naar elkaar'.

De eerste vraag is: met wie wil je samenwonen? Je moet een binding met de ander voelen en dromen wat je met elkaar wel en niet wil; zo een groep vormen die zich aan elkaar 'hecht'. Screenen van mensen lijkt niet zo'n goed idee. Het lijkt verstandig om de vragen over de wijze waarop je samen wilt leven, in een vroeg(er) stadium te doen. B.v. een aantal waarden, met elkaar formuleren en ondertekenen; opstellen van een basisdocument. En dan kan veel organisch groeien.

In welke fase van het traject maak je afspraken met elkaar over het elkaar ondersteunen.

In eerste instantie was de sfeer van: we zien wel. Later kantelde dit: je wilt toch weten waar je aan toe bent. Je moet op z'n minst een gevoel hebben dat je wat voor elkaar wil betekenen. Anders moet je niet gemeenschappelijk willen gaan wonen. Zorg dat je eerst aan de relatie werkt en dan pas met elkaar over de inhoud gaat praten. Belangrijk is ook om na te gaan: hoe houdt je bijvoorbeeld in de toekomst grip op de samenstelling van de woongroep.

Hoe ver wil je gaan in het elkaar ondersteunen.

Voor bijzondere woonvormen, zoals Opende met zorg, is het noodzakelijk om wel degelijk goede afspraken over zorg en ondersteuning te maken.



Wat is "gemeenschappelijk" nou echt ... ?

Er is geen definitie van Noaberschap. Van oudsher: in principe vrij, maar niet vrijblijvend.

Ervaringen zijn dat een deel van bewoners erg actief is, een deel matig en een deel niet. Wat accepteert je van elkaar, los evt. conflicten op door samen zijn (gezamenlijk eten?).

Op welk moment schakel je hulp van buiten in.

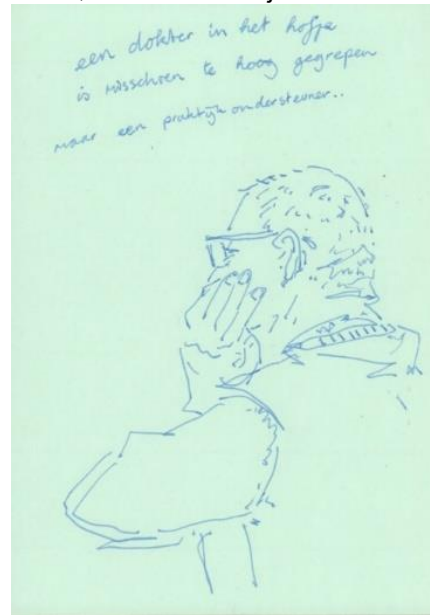
En ja, deze situatie zal zich gaan voordoen. Maar in beide sessies is men er niet aan toe om hier vooraf afspraken over te maken. Of hierover allerlei zaken op papier te gaan stellen.

Zoekt een deelnemer dan zelf externe hulp of regel je dat in groepsverband. B.v. via een rechtsvorm gezamenlijke afspraken maken met een externe (zorg)partner.

Op deze vraag kwam geen antwoord. Te ver weg, voor veel lopende projecten. Deelnemers vragen zich ook af of zo'n route wel wenselijk is.

Vanuit rechtsvorm (b.v. coöperatie) samen met de buurt/dorp afspraken met een (zorg)partner.

Ook deze vraag gaat voor de gesprekspartners te ver; we zien landelijk wel veel voorbeelden.



Wél wonen en welzijn, hoe ver gaan we met zorg?

Door de krachten te bundelen, b.v. de oprichting van een coöperatie kunnen organisaties min of meer 'uitgedaagd' worden om tóch diensten in het dorp te gaan leveren; b.v. door (thuiszorg-)organisaties. Misschien is de uitgangspositie van Zuidwolde daarvoor een goede casus.

[Klik hier](#) voor het uitgebreidere verslag.