



OUDERENHUISVESTING IN OVERIJSSSEL

Een onderzoek naar alternatieve
woonvormen voor ouderen

Saxion University of Applied Sciences
Deventer, 31-01-2020

403831 THIJS BANNINGA
409915 ANNE BRANDWACHT
434885 SANDER ENGELS
438428 WILKO STORNEBRINK

ROP 403831@STUDENT.SAXION.NL
ROP 409915@STUDENT.SAXION.NL
SO 434885@STUDENT.SAXION.NL
ROP 438428@STUDENT.SAXION.NL

0611817548
0627508489
0638181751
0681785534

Colofon

<i>Hogeschool</i>	Saxion University of Applied Sciences Handelskade 75 7417DH Deventer
<i>Document</i>	Onderzoeksrapport
<i>Opdrachtgever</i>	Lectoraat Duurzame Leefomgeving Handelskade 75 7417DH Deventer
<i>Begeleider opdrachtgever</i>	Dr. Ir. T. de Bruijn, Lector
<i>Procescoach</i>	Drs. L. Pruntel
<i>Datum opgesteld</i>	31-01-2020

Afbeelding voorblad: Eigen foto

Voorwoord

Voor u ligt het onderzoeksrapport 'ouderenhuisvesting in Overijssel, een onderzoek naar alternatieve woonvormen voor ouderen'. Dit onderzoek naar effectieve handelingsperspectieven voor de provincie Overijssel met betrekking tot alternatieve woonvormen is uitgevoerd in opdracht van het lectoraat duurzame leefomgeving van Saxion hogescholen. Dit onderzoeksrapport is geschreven in het kader van de groepsafstudeeropdracht binnen het afstudeerthema 'Inclusieve stad' van afstudeerrichtingen Stedenbouwkundig ontwerpen en Ruimtelijke ordening en Planologie binnen de studie Ruimtelijke ontwikkeling. Van september 2019 tot en met januari 2020 is er gewerkt aan het onderzoek en het schrijven van het onderzoeksrapport.

Het onderzoek dat wij als projectgroep hebben verricht om de gestelde onderzoeksvraag te beantwoorden was complex. Daarbij hebben wij veel nieuwe inzichten verkregen op het gebied van de huisvestingsopgave van ouderen in Overijssel. Na een halfjaar prettige onderlinge samenwerking is het ons gelukt om een antwoord op de onderzoeksvraag te kunnen geven.

Bij dezen willen wij graag onze praktijkcoach Lammie Pruntel en opdrachtgever Theo de Bruijn bedanken voor de prettige begeleiding en hun ondersteuning tijdens deze opdracht. Door hen hebben wij dit project tot een goed einde kunnen brengen. Daarnaast willen wij Wietse Douwes van de provincie Overijssel bedanken voor de nodige achtergrondinformatie en adviezen. Dit heeft ons erg geholpen in het aanscherpen van het onderzoek. Ook willen wij alle initiatiefnemers en andere betrokkenen die mee hebben gewerkt aan dit onderzoek

bedanken. Zonder hun medewerking hadden wij dit onderzoek niet kunnen voltooien.

Wij wensen u veel leesplezier toe,

Thijs Banninga
Anne Brandwacht
Sander Engels
Wilko Stornebrink

Deventer, 31 januari 2020

Inhoudsopgave

Colofon	1	5.3. Interviews.....	25
Voorwoord	3	5.4. Basisprincipes.....	30
1. Inleiding	6	5.5. Praktijkuitwerking.....	32
1.1. Leeswijzer	6	5.6. Succesfactoren en knelpunten.....	43
2. Aanleiding & Doelstelling	7	5.7. Deelconclusie	47
2.1. Aanleiding.....	7	6. Beleidsanalyse.....	49
2.2. Doelstelling.....	7	6.1. EU-maatregelen.....	49
3. Maatschappelijke context	8	6.2. Rijksbeleid	49
3.1. Vergrijzingsgolf en regionale krimp	8	6.3. Provinciaal beleid Overijssel	51
3.2. Wonen en zorg	10	6.4. Gemeentelijk beleid in Overijssel	53
3.3. Woon-zorgcombinaties	10	6.5. Deelconclusie	54
3.4. Alternatieve huisvestingsvormen.....	11	7. Conclusie en aanbevelingen.....	55
3.5. Wetgeving en beleid	14	7.1. Conclusie	55
3.6. Succesfactoren en knelpunten bij CPO- processen	16	7.2. Aanbevelingen.....	58
3.7. Meerwaarde van CPO's voor ouderen.....	18	8. Discussie en vervolg.....	60
4. Onderzoeksopzet.....	19	8.1. Discussie	60
4.1. Inleiding.....	19	8.2. Vervolg.....	62
4.2. Probleemstelling.....	19	9. Begrippenlijst.....	63
4.3. Onderzoeksvragen	19	10. Bibliografie	66
4.4. Methodiek.....	19	Bijlagen	71
5. Alternatieve woonvormen.....	23	Bijlage 1.	71
5.1. Inleiding.....	23	Bijlage 2.	72
5.2. Inventarisatie	24	Bijlage 3. `	95

1. Inleiding

Huisvesting is in Nederland een actueel thema. In het nieuws gaat het vaak over starters op de woningmarkt. Iets minder vaak, maar net zo actueel, komt de vraag bovendrijven hoe en waar ouderen het beste kunnen wonen.

In 2015 is het zorgstelsel drastisch veranderd, waardoor er veel verzorgingshuizen de deuren hebben gesloten (Financieel Dagblad, 2019).

Doordat er een gat is ontstaan in passende huisvesting voor ouderen, blijven zij vaker wonen in woningen die niet meer geschikt voor hen zijn. Als reactie hierop zijn verscheidene initiatiefnemers begonnen met het opzetten van alternatieve woonvormen voor ouderen. Als particuliere burgerinitiatieven proberen zij zo'n woonvormen op te zetten.

In dit document wordt in opdracht van het lectoraat Duurzame Leefomgeving van Saxion Hogescholen, voor de provincie Overijssel bekeken welke zogeheten 'alternatieve woonvormen' voor ouderen bestaan of in ontwikkeling zijn (geweest), hoe hun proces bij de totstandkoming verloopt of is verlopen en wat de provincie Overijssel kan betekenen voor deze initiatieven.

1.1. Leeswijzer

Bij het omslaan van deze pagina wordt de aanleiding van dit onderzoek beschreven, met daaropvolgend de doelstelling van het onderzoek.

Na dit tweede hoofdstuk, volgt in het derde hoofdstuk de maatschappelijke context van het onderwerp. Door middel van literatuuronderzoek wordt in dit hoofdstuk het literair fundament voor het onderzoeksonderwerp gelegd.

In het vierde hoofdstuk wordt de onderzoeksopzet beschreven. In dit hoofdstuk wordt ook de manier waarop het onderzoek is vormgegeven verwoord. Deze zogenaamde

methode beschrijft, aan de hand van de probleemstelling, per deelvraag de manier waarop er gepoogd is om deze vragen te beantwoorden.

In het vijfde hoofdstuk worden de alternatieve woonvormen voor ouderen onderzocht. Hierbij wordt een weergave gegeven van de gevonden initiatieven in Overijssel, de belangrijkste informatie gehaald, getoetst aan literatuur en in een bruikbaar concept verwerkt. Hierna volgt een uitwerking in een proefcasus.

In hoofdstuk zes wordt een beschrijving gegeven van het overheidsbeleid. Hierbij wordt ingegaan op Europese, landelijke-, provinciale- en gemeentelijke regelgeving en regelingen.

Het vijfde en zesde hoofdstuk vormen de inhoudelijke basis voor het zevende hoofdstuk, waarin de resultaten uit hoofdstuk vijf en zes worden verwerkt in conclusies en aanbevelingen.

In hoofdstuk acht worden de bevindingen van dit onderzoek nog eens nader bekeken in de discussie. Daarnaast worden er handvaten gegeven voor vervolgonderzoeken en -stappen naar aanleiding van dit onderzoek.

Het negende en tevens laatste hoofdstuk bevat de begrippenlijst.

2. Aanleiding & Doelstelling

2.1. Aanleiding

De bevolking vergrijst, ook in Overijssel. Tegelijkertijd blijven ouderen steeds langer aangewezen op zelfstandige huisvesting, met eventueel, waar nodig, aanvullende zorg om dat mogelijk te maken. Dit vraagt om een passende invulling van deze woon-zorg vraag (Donkelaar, 2019).

Op verschillende plekken zien we initiatieven ontstaan voor woonconcepten die hierop zijn toegesneden. Een bekend voorbeeld in Overijssel is het Knarrenhof in Zwolle: woonhofjes die een thuis bieden aan ouderen die zelfstandig willen wonen, maar wel op zoek zijn naar contact met burens, ondersteuning of zorg als dat nodig is (Knarrenhof, 2014-2019).

Het Knarrenhof is een voorbeeld van een geslaagd initiatief. Tegelijk constateert de Ouderenbond ANBO uit onderzoek (Rikkink, Kerkhof, & van Moorsel, 2019) dat initiatieven om tot dergelijke woonvormen te komen maar slecht van de grond komen. Veel initiatieven stranden om uiteenlopende redenen. Dit vormde de aanleiding voor een motie in Provinciale Staten van Overijssel. De provincie Overijssel heeft de vraag vervolgens opgesplitst, het onderdeel betreffende het kwantitatief onderzoek komt voort uit een lopend onderzoek van Companen. De vraag wat nu precies de positie van de provincie Overijssel is met betrekking tot alternatieve woonvormen en huidige- en toekomstige ontwikkelingen hierin, is neergelegd bij het Lectoraat Duurzame leefomgeving van hogeschool Saxion.

Het resultaat van dit onderzoek kan (ten dele) als leidraad dienen voor het antwoord op de motie vanuit de provincie,

door antwoord te geven op enkele punten die in de motie naar voren komen. Aan de hand hiervan wordt er in samenwerking met het lectoraat een managementsamenvatting uitgewerkt om de kern van het onderzoek te vatten en toe te spitsen op de vragen vanuit de provincie.

2.2. Doelstelling

Naar aanleiding van de recente, unaniem aangenomen motie in de Provinciale Staten van Overijssel, dient er een inventarisatie plaats te vinden van de behoeften naar alternatieve woonvormen onder ouderen. Door middel van dit onderzoek is dit in kaart gebracht, waarbij verscheidene initiatieven en bijbehorende succesfactoren knelpunten aan bod komen.

Het onderzoek heeft als uiteindelijk doel bij te dragen aan een handelingsperspectief voor de provincie Overijssel. Dit handelingsperspectief dient inzicht te geven in de huidige en toekomstige ontwikkelingen op het gebied van alternatieve vormen van ouderenhuisvesting, onder andere door middel van een proefontwerp voor een wooninitiatief.

Op dit moment loopt er naast dit onderzoek een onderzoek vanuit onderzoeksbureau Companen. Waar de projectgroep zich focust op kwalitatief onderzoek, voert kwantitatief onderzoek de boventoon bij Companen. Het onderzoek van Companen heeft daardoor een aanzienlijk grotere reikwijdte, maar gaat daardoor minder specifiek in op de onderdelen waar dit onderzoek zich op focust. Dit onderzoek kan eventueel gebruikt worden om in bredere zin in kaart te brengen waar bepaalde behoeften liggen.

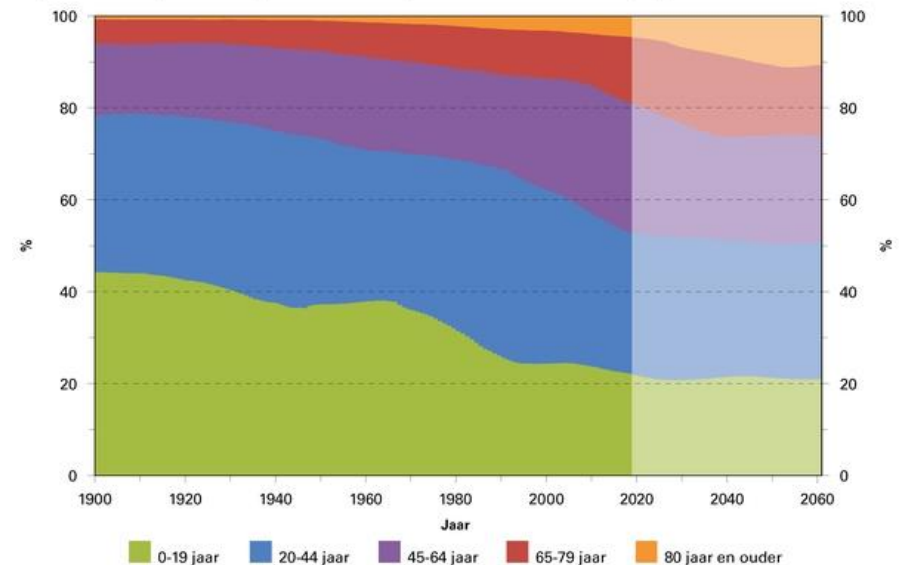
3. Maatschappelijke context

3.1. Vergrijzingsgolf en regionale krimp

Tussen het einde van de tweede wereldoorlog en het begin van de jaren zeventig lag het aantal geboren kinderen in Nederland aanzienlijk hoger dan in de jaren ervoor en erna. Dit wordt de 'babyboom' genoemd. Dit heeft als gevolg gehad dat Nederland momenteel een groot aandeel 49- tot 73-jarigen telt en het aantal ouderen vooreerst zal blijven toenemen. Door de verhoogde levensverwachting wordt deze groep daarnaast gemiddeld steeds ouder. Van de mensen die de afgelopen jaren 65 zijn geworden, zal naar verwachting in 2025 ruim 70 procent 80 jaar of ouder worden. In vergelijking met mensen die in 1990 65 jaar werden - in deze groep werd slechts 60 procent 80 jaar of ouder - spreekt men hierbij van vergrijzing (Planbureau voor de Leefomgeving, 2009). Binnen dit onderzoek wordt met de doelgroep ouderen geduid op personen van 55 jaar en ouder. Personen vanaf deze leeftijd hebben betrekking op de vraag binnen dit onderzoek of zijn daar in de nabije toekomst onderdeel van.

De combinatie van bovengenoemde ontwikkelingen spelen ook in de provincie Overijssel, vergrijzing is dan ook hier zichtbaar. Er wordt ook een forse toename in het percentage ouderen verwacht. Daarbij neemt het aantal ouderen in de provincie toe doordat jongeren wegtrekken uit de provincie en elders gaan studeren. Daarbij ligt het percentage ouderen in de grote- en studentensteden relatief laag. Naar verwachting blijven deze steden in de toekomst ook jonge mensen uit andere gemeenten aantrekken (Planbureau voor de leefomgeving, sd).

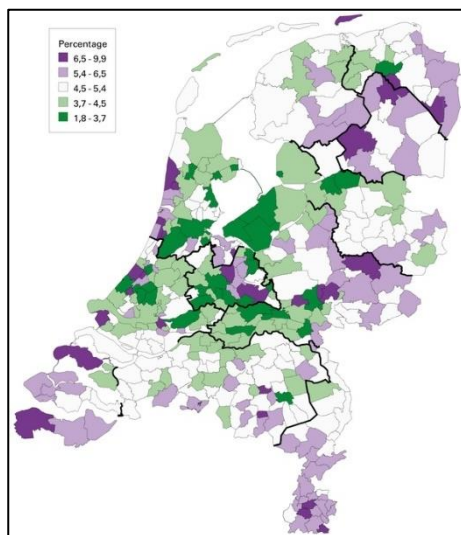
Figuur 1. De leeftijdsverdeling van de bevolking, Nederland, 1900-2018 en prognose 2019-2060



Bron: CBS.

Figuur 1. De leeftijdsverdeling van de bevolking, Nederland, 1900-2018 en prognose 2019-2060 (Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut, 2018)

De mate van vergrijzing tussen ‘stad’ en ‘platteland’ komt duidelijk naar voren als wordt gekeken naar de verstedelijkingsgraad. Niet stedelijke gemeenten hebben over het algemeen een oudere bevolking dan stedelijke gemeenten. Volgens prognoses neemt dit verschil de komende jaren alleen maar toe. Naar verwachting ligt het percentage ouderen in Nederland in 2035 boven de 25%. Hierbij zijn er belangrijke regionale verschillen zichtbaar in de mate van vergrijzing. De provincie Overijssel en andere randprovincies zullen een snelgroeiende mate van vergrijzing ondergaan. Naar verwachting zal Salland in de periode tussen 2030 en 2035 meer dan 25% ouderen bevatten en de rest van de provincie Overijssel zal dit aantal bereiken in de periode tussen 2035 en 2040, zoals figuur 3 weergeeft. (Planbureau voor de leefomgeving, sd).

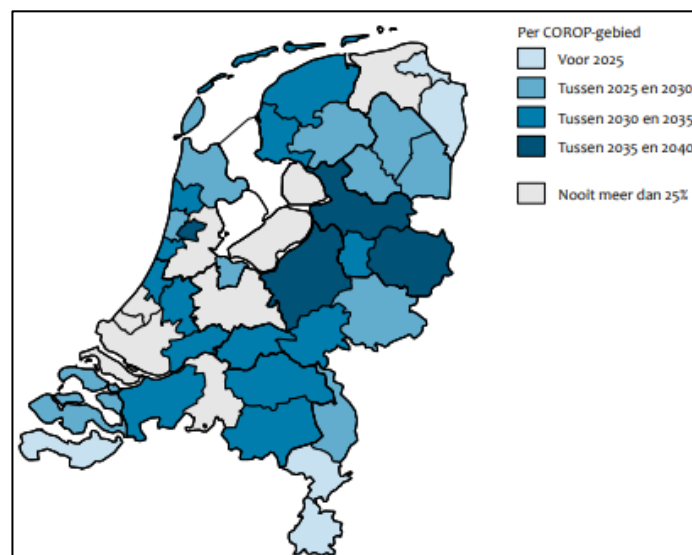


Figuur 2. Het percentage 80-plussers per gemeente, Nederland, 2018 (Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut, 2018)

Nederland kent al sinds de jaren zeventig een daling in het aantal geboortes. Dit had als voornaamste redenen een scala van moderne trends op het gebied van secularisering, emancipatie en individualisering. Buitenlandse migratie werd in deze jaren en de daaropvolgende jaren de belangrijkste motor achter sterke bevolkingsgroei. Momenteel is demografische krimp op nationaal niveau nog niet aan de orde, maar

voor bepaalde regio's ligt dat anders.

Enkele provincies, in het bijzonder aan de randen van Nederland (waaronder de provincie Overijssel), worden al geconfronteerd met een bevolkingskrimp en deze krimp zal naar verwachting de komende jaren doorzetten. Het is met name vergrijzing die ten grondslag ligt aan de krimp in deze gebieden. Er overlijden hier minder ouderen dan dat er kinderen geboren worden. Bovendien trekken er, zoals eerder vermeld, in deze gebieden vaak jongeren weg naar andere delen van het land vanwege studie en werk (Planbureau voor de leefomgeving, sd).



Figuur 3. Periode waarin het aandeel van de bevolking 65 jaar en ouder boven 25% komt (Planbureau voor de Leefomgeving, 2009)

3.2. Wonen en zorg

Met de invoering van de wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), hebben zich grote veranderingen voorgedaan op het gebied van wonen en zorg voor ouderen. De Wmo maakt gemeenten verantwoordelijk voor de uitvoering van langdurige zorg, met als doel om mensen zo lang mogelijk in de eigen omgeving te laten wonen. Hiermee wordt de extramurale zorg aangeduid, waarbij zorg aan huis wordt gegeven. De tegenhanger hiervan is de intramurale zorg, de zorg die van binnen de muren van een verzorgingstehuis, ziekenhuis en dergelijke worden verschaft (Rijksoverheid, 2019).

Al enige tijd loopt er een discussie over het scheiden van wonen en zorg. Tegenwoordig is men van mening dat zorg los moet staan van de huisvesting van cliënten. Ouderen worden vaak op enig moment in hun leven ook cliënt. Naarmate de leeftijd van deze groep toeneemt zal men in veel gevallen aanspraak maken op enige vorm van zorg. Het totale aantal ouderen dat landelijk en in de provincie Overijssel de komende jaren langer thuis blijft wonen stijgt fors door de vergrijzing. Door gericht beleid en de behoeften van de meeste ouderen moet zij blijven wonen in hun eigen huis. Vaak zijn er aanpassingen aan de huidige woning voor nodig om dit te realiseren (levensloopbestendig maken) of moeten ouderen verhuizen (I&O research, 2018).

Veel ouderen in de groep vanaf 55 jaar en ouder zijn zich ervan bewust dat 'zo lang mogelijk zelfstandig wonen' de hedendaagse norm is. 85% van de Nederlanders in deze doelgroep zegt hier in de woonsituatie rekening mee te houden. Deze groep vindt dat zij hier een grote eigen rol en verantwoordelijkheid in hebben. Echter nam een groot deel

van diezelfde groep (67%) de afgelopen jaren geen concrete acties om dit te bewerkstelligen (I&O research, 2018).

De huidige groep van 55 jaar en ouder vindt zichzelf op dit moment nog in hoge mate zelfredzaam en voorziet de komende vijf jaar geen veranderingen die de mate van zelfredzaamheid zullen inperken. Men is vaak nog actief en "ziet het wel als het zover is". Ook vindt het merendeel van de 55+'ers dat hun woning geschikt is om in oud te worden. Het ontbreken van een gevoel van urgentie zorgt er hierbij voor dat er geen actie ondernomen wordt om aanpassingen te doen, hun woning te verbouwen of te zoeken naar een andere woning (I&O research, 2018).

3.3. Woon-zorgcombinaties

Naast de reguliere woningmarkt worden er verschillende varianten van woon-zorgarrangementen aangeboden in Nederland. Tevens bevat het begrip ouderenhuisvesting vele uitwerkingen en in bestaande literatuur komen verschillende categorisaties naar voren. In dit rapport wordt de volgende categorisatie van ouderenhuisvesting gebruikt (Bijsterveld, 2004).

1. Verzorgd wonen met de mogelijkheid van verpleging en verzorging vanuit een dichtbijgelegen zorgsteunpunt met 24-uurs-zorg.
2. Wonen met de mogelijkheid van diensten die niet vallen onder verpleging of verzorging (zoals de aanwezigheid van een huismeester of de aanwezigheid van een recreatieruimte).
3. Woningen zonder zorginfrastructuur (Bijsterveld, 2004).

Woonzorgcombinaties waarbij intramurale zorg wordt verleend, worden in dit rapport niet behandeld. Intramurale woonzorg richt zich op diensten die met verpleging en zorg te maken hebben. Een voorbeeld van een intramuraal woonzorgarrangement in Overijssel is Dagelijks leven. Bij deze instelling wonen ouderen met geheugenverlies, waarbij ze 24 uren zorg ontvangen van binnen de instelling (LVGO, 2008). Deze instelling wordt vanwege haar zorgachtergrond niet inhoudelijk meegenomen in dit onderzoek, maar wat betreft haar concepten voor de ontwikkeling van hun complexen is het een waardevolle toevoeging.

Door de jaren heen zijn er verschillende vormen van ouderenhuisvesting ontstaan. In de jaren '60 en '70 werden vooral de traditionele woonvormen voor ouderen ontwikkeld. Later, in de jaren '70 tot en met de jaren '90, ontstonden er ook meer innovatieve woonvormen voor ouderen. Alternatieven op de meer traditionele woonvormen hebben geleid tot levensloopbestendig thuis-wonen met verbetering van de thuiszorg en aanpassingen aan de woning. Voor veel ouderen betekende een vergroting van de zorgbehoefte doorschuiven naar een andere woonvorm zoals het verzorgingsthuis. Door de jaren heen zijn er hierbij meer woonvormen ontstaan waarbij ouderen van het begin tot het einde van hun leven kunnen blijven wonen met mogelijkheden tot toekomstige zorg (Planbureau voor de leefomgeving, sd).

In de hedendaagse situatie is dit niet meer zo vanzelfsprekend. Vooral de eerdergenoemde extramuralisering (het langer zelfstandig thuis wonen) en het verdwijnen van de verzorgingstehuizen speelden en spelen hierbij een grote rol. In 1995 woonde één op de drie ouderen in een tehuis, in 2009 was dit nog maar één op de zes. Dit aantal is anno 2020 nog verder gedaald. Het verhoogde welvaartsniveau,

eigenwoningbezit en de versoepelde regelgeving dragen hier alleen maar meer aan bij.

Wel kunnen er ook vraagtekens worden gezet bij de 'extramuraliseringstrend'. Een ander gegeven en mogelijk neveneffect van de extramuralisering, is het feit dat een groot deel van de ouderen zich eenzaam voelt. Een belangrijke oorzaak hiervan is dat veel van deze ouderen over het algemeen weinig contact hebben met familie, vrienden en buurtgenoten. In hoeverre deze ouderen geholpen worden met het zelfstandig blijven wonen in omgevingen met veel huishoudens die over overdag, 's avonds en het weekend druk zijn met hun eigen leven is maar de vraag. Samenwonen met andere ouderen in een complex is waarschijnlijk voor een groot deel van de ouderen aantrekkelijker (de Vries S. , 2012).

3.4. Alternatieve huisvestingsvormen

3.4.1. Soorten woonvormen

Tussen de intramurale woon-zorg en het volledig zelfstandig thuis wonen zitten veel 'alternatieve' tussenvormen. De woonvormen voor ouderen buiten de intramurale zorg geïnventariseerd en omschreven door onderzoekscentrum Aedes-Actiz (Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, sd), worden in dit onderzoek hanteert als men spreekt over 'alternatieve woonvormen voor ouderen'. Deze woonvormen geïnventariseerd door Aedes-Actiz zijn als volgt:

De aanleunwoning

Een aanleunwoning is een woning voor senioren bij (nabij) een zorginstelling waar diensten en zorg afgenomen kunnen worden en ook gebruik gemaakt kan worden van de voorzieningen.

Het woon-zorgcomplex

Een woon-zorgcomplex bestaat uit een gebouw met zelfstandige woningen, waarbij er aandacht is besteed aan veilig en beschut wonen. Er is in het complex de mogelijkheid tot gebruik van zorg- en servicearrangementen en een gemeenschappelijke ruimte.

De serviceflat

Een serviceflat is een appartementencomplex voor ouderen met koopappartementen, maar soms zijn er ook huurwoningen. Bewoners kunnen gebruik maken van verschillende diensten, zoals een maaltijdservice, een logeerkamer, ontmoetingsruimte etc.

De levensloopbestendige woning

Een levensloopbestendige woning is een zelfstandige woning geschikt voor bewoning in alle levensfasen met minimale fysieke inspanningen en minimale kans op ongevallen.

De kangoeroewoning

Kangoeroewoningen bestaan uit aan elkaar gekoppelde, zelfstandige woningen of wooneenheden met een inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een handicap en hun familie. Mantelzorger en zorgvrager kunnen op deze manier bij elkaar wonen.

De mantelzorgwoning

Een mantelzorgwoning is een verplaatsbare, tijdelijke wooneenheid die bij een bestaande woning (in de achtertuin) kan worden geplaatst. De zorgvrager woont zelfstandig in de nabijheid van de mantelzorger.

Gemeenschappelijk wonen voor ouderen

Bij deze woonvorm kiezen mensen er bewust voor om met elkaar in één huis samen te wonen, zonder dat er sprake is van een gezinsverband. De ouderen wonen in zelfstandige woonruimten en delen gemeenschappelijk ruimten.

Gemeenschappelijk wonen met verschillende leeftijden

Mensen van verschillende leeftijden wonen hierbij in zelfstandige woonruimten en delen gemeenschappelijk ruimten. Het begrip meergeneratiewonen wordt doorgaans ook gebruikt voor deze woonvorm.

Het thuishuis

Een Thuishuis is een kleinschalige woonvoorziening voor alleenstaande ouderen met betrokkenheid van vrijwilligers.

Moderne hofjes

Hierbij wonen bewoners rond een beschutte binnenplaats waarbij nieuwe vormen van nabuurschap mogelijk zijn. Het meeste bekende voorbeeld hiervan is het Knarrenhof.

Gestippeld wonen

Gestippeld wonen is een woonvorm waarbij leden van een woongroep verspreid wonen over een complex.

Harmonicawonen

Bij harmonicawonen leven leden van een woongroep ruimtelijk geclusterd in een complex.

3.4.2. Basisbehoeften en omgevingsaspecten

Met een toenemende urgentie voor het ontwikkelen van passende ouderenhuisvesting, zijn er de afgelopen jaren enkele onderzoeken uitgevoerd om in kaart te brengen welke factoren van belang zijn voor deze bevolkingsgroep. Hierbij zijn specifieke basisbehoeften en aspecten die voor ouderen van belang zijn in de fysieke omgeving in kaart gebracht.

Een onderzoek van de gemeente Amsterdam heeft in 2017 in kaart gebracht welke basisbehoeften en omgevingsaspecten van belang zijn bij ouderenhuisvesting, met daarbij een focus op de stedelijke omgeving die de gemeente tekent (Gemeente Amsterdam, 2017). Het onderzoek heeft een onderverdeling gemaakt in de drie schaalniveaus die van toepassing zijn bij (ouderen)huisvesting: de inrichting van de woning, het gebouw en de woonomgeving. Voor dit onderzoek zijn voornamelijk het gebouw en de woonomgeving van belang.

Op gebouwniveau spelen een vijftal factoren een rol: **Clustering en woonvorm, toegankelijkheid, ontmoeten, ruimtes delen en vormgeven overgangen.** De aspecten gaan in op de veranderende fysieke en mentale toestand van de doelgroep. Met name de toenemende kans op vereenzaming en hoe een nieuwe woonomgeving onvoorziene gevolgen kan hebben op bijvoorbeeld de toegang tot faciliteiten.

Op omgevingsniveau zijn er daarnaast zeven punten aangeduid die van belang zijn:

Binding met de buurt

Ouderen blijven volgens het onderzoek het liefst in hun eigen buurt wonen, om bijvoorbeeld sociale kringen in stand te kunnen houden.

Vervoer

Actieve ouderen maken gebruik van voorzieningen in de omgeving en hebben daarvoor met regelmaat een goede ontsluiting (per OV) nodig. Een ideale afstand tot haltes is ca. 800m.

Herkenbaarheid

Met oog op toenemende dementie onder de doelgroep zijn herkenbare punten in de omgeving van belang om gevoel van zekerheid en herkenbaarheid te waarborgen

Voorzieningen in de buurt

Tot op hoge leeftijd hecht de doelgroep waarde aan het zelf kunnen voldoen aan de dagelijkse voorzieningen als boodschappen. Een passend aanbod van voorzieningen in de omgeving is daarbij van belang.

Hittebestendig

Ouderen zijn gevoeliger voor hitte, schaduwplekken bieden ook ouderen de kans naar buiten te komen bij warm weer.

Beloopbare omgeving en rollatorradius

Aangezien de doelgroep minder goed ter been is, wordt er veel waarde gehecht aan mogelijkheden om in de nabijheid actief en gezond te blijven. Denk hierbij aan interessante punten in de omgeving (Gemeente Amsterdam, 2017).

Het onderzoek koppelt op verschillende schaalniveaus de behoeften van ouderen bij hun huisvesting. Wat opvalt is de waarde die er gehecht wordt aan de nabijheid van bijvoorbeeld OV en voorzieningen. Een ander onderzoek van het Fries Sociaal Planbureau (FSP) (de Vries & van der Veen, 2016) bevestigt dat diezelfde factoren relevant zijn voor soortgelijke gevallen op het platteland.

Uit het onderzoek van het FSP blijkt daarnaast dat de waarde die er aan bepaalde voorzieningen gehecht wordt slechts op een paar punten verschilt in het geval van regionale/stedelijke centra en het platteland. Met name bij de aanwezigheid van een dorps- of buurthuis is er een verschil zichtbaar. Dit kan verklaard worden doordat er op het platteland een grotere schaarste in deze voorzieningen merkbaar is dan in regionale/stedelijke centra.

Met name het aspect van nabijheid ontbreekt vaak op het platteland, aangezien er een afname waar te nemen is in de aanwezigheid van deze voorzieningen, maar ook omdat de 'actieradius' van de doelgroep afneemt. Dit terwijl de functie van bijvoorbeeld een dorps huis, ontmoeting, voor de doelgroep in toenemende mate van belang is gezien ontwikkelingen op het gebied van eenzaamheid (de Vries & van der Veen, 2016).

De voorzieningen die uit het onderzoek van het Fries Sociaal Planbureau naar voren komen als meest fundamenteel zijn: **Huisarts, supermarkt, pinautomaat, openbaar vervoer, dorps-/buurthuis, bibliotheek, kerk, basisschool/voorschools & café.**

Het is duidelijk dat regionale/stedelijke centra de voorkeur genieten voor ouderenhuisvesting, wegens de clustering van voorzieningen en bijbehorende korte afstanden die zich daar voordoen.

3.5. Wetgeving en beleid

Zoals eerder vermeld stimuleert de Rijksoverheid ouderen om langer thuis te blijven wonen. De rijksoverheid wil ouderen helpen "in hun vertrouwde omgeving zelfstandig oud te worden, met een goede kwaliteit van leven" (Rijksoverheid, sd). Dit wil de overheid bewerkstelligen met het programma Langer thuis. Een van deze maatregelen is, meer geschikte woningen voor ouderen (Rijksoverheid, sd).

Deze maatregelen en daarbij behorende handelingsperspectieven worden in alle lagen van de overheid gestimuleerd. Gemeenten krijgen hierbij ondersteuning om vraag en aanbod van woningen voor ouderen in beeld te krijgen en hierbij een visie te ontwikkelen. Ook wil de Rijksoverheid dat gemeenten een lokaal plan ontwikkelen om ouderen te helpen om geschikt te wonen. Daarnaast kunnen gemeenten bijvoorbeeld een wooncoach aanstellen (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, sd).

De bouw van meer geschikte woningen wordt ook gestimuleerd met bijvoorbeeld subsidies vanuit de provincie. Hierbij wordt het ook mogelijk om nieuwe woonvormen te ontwikkelen. Door de stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ) kunnen zogenaamde woonzorg-ondernemers subsidies krijgen om nieuwe initiatieven van de grond te krijgen. Deze woonzorg ondernemers moeten daarbij een verenigd zijn (bijvoorbeeld als CPO) met de doelstelling om een woonzorgarrangement te realiseren (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, sd).

Een CPO staat voor Collectief Particulier Opdrachtgeverschap. In een CPO organiseren de zelfbouwers zich als rechtspersoon, meestal in de vorm van een vereniging. De vereniging treedt op als opdrachtgever voor de ontwikkeling van het woningbouwproject. Met name groepen met bijzondere

woonwensen zoals bijvoorbeeld duurzaam bouwen of seniorenwoningen verenigen zich als CPO. Op deze manier kunnen zij woningen realiseren waarin het reguliere aanbod niet voorziet (Zelfbouw in Nederland, sd).

Daarnaast moet de overheid deze CPO-ondernemers en andere burgerinitiatieven stimuleren en faciliteren in het kader van de omgevingswet. De omgevingswet moet meer ruimte bieden voor particuliere initiatieven. Er gelden hierbij meer algemene regels, in plaats van gedetailleerde vergunningen. Het einddoel staat hierbij voorop en niet het middel om er te komen. De houding van de overheid ten opzichte van plannen is hierbij verschoven van ‘nee tenzij’ naar ‘ja mits’ (Rijksoverheid, sd).

Door de komst van de nieuwe omgevingswet in 2021, is het de bedoeling dat er vier verbeteringen plaatsvinden in het Nederlandse omgevingsrecht.

Allereerst moet de omgevingswet een inzichtelijke en voorspelbare wet zijn, die eenvoudig is om in de praktijk te gebruiken.

Daarnaast moet de omgevingswet ervoor zorgen dat de leefomgeving centraal staat. Dat betekent hierin dat de benadering van de leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving van een sectorale benadering, wordt veranderd naar een samenhangende benadering. Op deze manier moet de leefomgeving centraal komen te staan.

Verder biedt de omgevingswet meer ruimte voor decentrale overheden voor gebiedsgericht maatwerk en het maken van eigen afwegingen.

Tot slot moet, door de komst van de omgevingswet, de besluitvorming over projecten in de fysieke leefomgeving,

sneller en beter plaatsvinden (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2020).

De omgevingswet gaat meer vragen van decentrale overheden. Er komen meer verantwoordelijkheden te liggen bij gemeenten. Gemeenten moeten, in het kader van de omgevingswet, hun dienstverleningsconcept op een andere manier vormgeven. Op welke manier de omgevingswet bijdraagt aan een nieuwe manier van dienstverlening, door gemeenten, is in het onderstaande citaat kernachtig samengevat.

“Integraal of samenhangend werken volgens de Omgevingswet gaat over het bijeenbrengen van allerlei verschillende onderwerpen, perspectieven en belangen, om daar vervolgens in samenhang een afweging in te maken. Dat vraagt om een manier van werken waarbij een open blik en samenwerken belangrijk zijn (Aan de slag met de Omgevingswet, 2020).”

3.6. Succesfactoren en knelpunten bij CPO-processen

Er zijn verscheidende procesmatige factoren die het slagen of stranden van een CPO-initiatief beïnvloeden. Deze factoren hebben te maken met de organisatie, participatie, instituties en kennis rondom het proces. Deze factoren spelen bij verschillende actoren betrokken in het proces, zoals bijvoorbeeld de CPO-ondernemer en de gemeente. De verschillende factoren zijn volgens het rapport 'Het CPO-proces' (Janzen, 2015) als volgt:

Organisatie: de manier waarop partijen georganiseerd zijn voor het proces (Janzen, 2015).

De samenstelling van de verschillende betrokken actoren heeft invloed op het proces. De grootte van het CPO-initiatief is bijvoorbeeld van invloed op de complexiteit van het proces en de manier waarop actoren beslissingen. Een doeltreffend CPO-initiatief dient in de beslissingskracht overtuigend te zijn, zodat er duidelijke keuzes gemaakt worden. Het beleid dat de betrokken actor voert bepaald de handelingen die de actor uitvoert. Doormiddel van het gebruik van middelen en instrumenten die een actor tot haar beschikking heeft, zoals het bestemmingsplan bij de gemeente kan zij handelen naar dit beleid (Janzen, 2015).

De belangen van de betrokken actoren bepalen keuzes die de actor maakt in het proces. Belangen kunnen strijdig met elkaar zijn, waardoor er compromissen gesloten moeten worden. Belangrijk hiervoor is dat ook de relaties tussen actoren goed zijn georganiseerd. Daarnaast kan de actor alleen rationeel handelen als het beleid van de actor

vastgelegd is in een visie. Een visie helpt om duidelijke keuzes te maken en te komen tot consensus (Janzen, 2015).

Volgens de rijksoverheid ligt er bij het bevorderen van de totstandkoming van CPO's, zoals alternatieve woonvormen voor ouderen, een uitdaging bij verschillende partijen. Zowel vanuit de (rijks)overheid als uit woningcorporaties, zorgaanbieders- en verzekeraars ligt er de verantwoordelijkheid om de totstandkoming van alternatieve woonvormen voor ouderen te bevorderen (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 2020).

Participatie: de manier waarop de partijen aan het proces participeren (Janzen, 2015).

Het collectief als CPO-onderneming is: opdrachtgever, architect, procesbegeleider, én aannemer. Hierbij dient het CPO-initiatief belangrijke en doeltreffende beslissingen te nemen om het project te laten slagen. De voortgang van het proces is hierop ook in grote mate van afhankelijk. Daarnaast moet er hierbij ook goed zicht worden gehouden op planning en budget (Janzen, 2015).

Interactie tussen de verschillende betrokken actoren speelt ook een belangrijke rol. Dit gaat over de manier waarop de dialoog plaatsvindt tussen actoren en zij de consensus zoeken voor het sluiten van compromissen. Interactie heeft daarbij invloed op tijd en geld, maar kan de draagkracht dermate vergroten.

Betrokkenheid speelt een belangrijke rol in de mate van participatie van actoren (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 2020). Medewerking van de gemeente is afhankelijk van de betrokkenheid van de gemeente. Gebrek aan ambtelijke en bestuurlijk medewerking zal het proces in

negatieve zin beïnvloeden. Is deze steun er wel, dan is zoeken naar oplossingen voor alle betrokken actoren juist makkelijker. Betrokkenheid zorgt bovendien voor voortgang in het proces. Ambities om wat van het proces te maken spelen ook een rol, het motiveert partijen om het proces positief te benaderen (Janzen, 2015).

Instituties: de manier waarop de structuren tussen de partijen verdeeld zijn (Janzen, 2015).

De rolverdeling van de partijen binnen het proces is ook een belangrijke factor. Hierbij zijn meerdere organisatievormen mogelijk. Een samenwerkingsovereenkomst waarbij de gemeente en de CPO-onderneming een gelijkwaardige behandeling genieten, actoren samenwerken aan eenzelfde doel en beide zeggenschap hebben in het proces heeft hierbij de voorkeur.

Gebrekkig bestuur of politieke weerstand kan een CPO-initiatief laten slagen of falen (Luijten & Tuinder, 2018). Verschillende betrokkenen moeten steun verlenen aan het initiatief om het tot ontwikkeling te laten komen. De gemeente kan hierin een actieve dan wel reactieve houding aannemen (Janzen, 2015).

Een belangrijk object in het bouwproces is daarbij het bestemmingsplan. Maar ook vergunningen, het bouwbesluit en voorkeursrecht van gemeenten zijn belangrijk voor bijvoorbeeld het verwerven van een locatie. Randvoorwaarden die tussen verschillende partijen, specifiek voor het desbetreffende initiatief zijn opgelegd spelen ook een bepalende rol (Janzen, 2015).

Kennis: de invloed van kennis en ervaring die partijen hebben over het proces (Janzen, 2015).

Hierbij betreft het de kennis die partijen hebben opgedaan in een vergelijkbare situatie en weer gebruikt kan worden in een nieuw proces. Gemeenten in Nederland zijn veelal onervaren als het gaat om CPO-initiatieven, dit omdat dergelijke zelfbouw voorheen weinig aanwezig was. Het gebrek aan ervaring kan hierbij leiden tot een stroperig proces en onduidelijkheden als zoals te strenge randvoorwaarden. De bekendheid van CPO-initiatieven verschilt daarbij per gebied. Ook bij het inschatten van risico's wordt er bij relatieve onbekendheid vaak te moeilijk gedacht (Janzen, 2015).

Om als CPO-ondernemer effectief als projectontwikkelaar op te treden is deskundigheid vereist. Hierbij gaat het om procesbegeleiding om voor de vereniging inzichtelijk te maken waar er keuzes gemaakt moeten worden. Vertrouwen en informatie zijn daarnaast nodig voor de consensus. Het gebrek van vertrouwen en informatie zorgt ervoor dat er geen keuzes gemaakt kunnen worden. Het is essentieel voor het creëren van een netwerk dat samenwerkt naar een bepaald doel (Janzen, 2015).

Een CPO-project zoals het opzetten van een alternatieve woonvorm voor ouderen is een ingewikkeld proces. Als particuliere opdrachtgever is het gemakkelijk te verdwalen in wet- en regelgeving. Deze complexiteit kan zich ontwikkelen tot een belangrijk knelpunt (Luijten & Tuinder, 2018). Daarnaast zijn er bij een CPO-initiatief veel verschillende partijen betrokken, die allemaal in meer of mindere mate invloed hebben op het proces. Daardoor kan het voor een CPO-initiatief lastig zijn om gedurende het proces het overzicht te bewaren (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 2020).

3.7. Meerwaarde van CPO's voor ouderen

Zoals eerder genoemd, zijn CPO's met name een uitkomst voor groepen met bijzondere woonwensen zoals bijvoorbeeld duurzaam bouwen of seniorenwoningen. Op deze manier kunnen zij woningen realiseren waarin het reguliere aanbod niet voorziet (Zelfbouw in Nederland, sd). Deze zelfbouwers moeten worden gezien als belangrijke en noodzakelijke aanvullingen op woningmarkt naast realisatie door woningcorporaties en projectontwikkelaars (Tuinder & Luijten, 2018).

CPO-initiatieven zorgen voor een betere aansluiting bij demografische veranderingen in huishoudvormen en woon- en leefwensen. De initiatieven voor alternatieve woonvormen die uit CPO's ontstaan zijn een uiting van deze veranderingen of van de 'missing links' in de huidige woningvoorraad. Deze initiatieven geven vaak een antwoord op huidige en toekomstige maatschappelijke opgaven. Deze nieuwe woonvormen komen de leefbaarheid en vitaliteit van het desbetreffende gebied ten goede (Tuinder & Luijten, 2018).

Naast dat deze CPO-initiatieven zorgen voor een betere aansluiting bij eerdergenoemde demografische veranderingen, is dit niet de enige reden om het aanbod te stimuleren. Er zijn meer redenen waarom CPO- initiatieven, in dit geval gericht op ouderen een waardevolle toevoeging zijn op de woningmarkt (Janzen, 2015).

Bij de ontwikkeling van CPO-initiatieven zijn de bewoners veelal nauw betrokken bij de ontwikkeling van het initiatief. Een van de voordelen van dit particuliere opdrachtgeverschap is dat er direct een goede sociale band ontstaat tussen de bewoners ontstaat. Deze bewoners voelen zich daarbij meer betrokken bij hun woonomgeving. Zij hebben meer

belangstelling voor elkaar, met de bereidheid elkaar te helpen als dat echt nodig is (Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen, sd) (Janzen, 2015).

Het groepsgevoel wat ontstaat bij wonen in een CPO-initiatief draagt daarnaast ook bij aan het gevoel van veiligheid en welzijn. De meerwaarde van ouderen die leven in het groepsverband van een alternatieve woonvorm zijn; meer participatie in de samenleving, positievere gevoelens van veiligheid, geborgenheid en meer mogelijkheden tot onderlinge emotionele en praktische steun (De Haagse Hogeschool, 2019).

Daarbij kan er bij het collectief huisvesten van ouderen worden bespaard op onder andere zorgkosten. Alleenstaande ouderen maken gebruik van meer zorg, dan ouderen die in collectief verband wonen. Ouderen die samen oud worden kunnen immers voor elkaar zorgen, waardoor zij minder genoodzaakt zijn om formele zorg in te schakelen (van de Gevel, 2012). 'Het is een vorm van het nabuurschap, het zorgen voor elkaar'' (Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen, sd).

4. Onderzoeksoopzet

4.1. Inleiding

De aanleiding van dit onderzoek is de eerdergenoemde motie, aangenomen door de Provinciale Staten van Overijssel. In overleg met het lectoraat is er door de onderzoekers een probleemstelling opgesteld met een viertal bijbehorende deelvragen. In dit hoofdstuk worden deze probleemstelling en deelvragen uiteengezet.

Daarnaast beschrijft dit hoofdstuk de manier waarop het onderzoek is aangepakt om de probleemstelling en deelvragen in de loop van dit document te beantwoorden.

Voorafgaand aan dit onderzoek had het lectoraat een aantal onderzoeksvragen geformuleerd. De projectgroep heeft een eigen interpretatie aan deze onderzoeksvragen gegeven, door een probleemstelling te formuleren met bijbehorende eigen deelvragen. Zo is de projectgroep tot een duidelijk en haalbaar projectvoorstel gekomen. Hieronder worden de probleemstelling en deelvragen verder toegelicht.

4.2. Probleemstelling

De probleemstelling voor dit onderzoek luidt:

Wat is een effectief handelingsperspectief voor de provincie Overijssel met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen?

De behoefte voor een dergelijk handelingsperspectief komt voort uit de motie die 27 februari 2019, die in de Provinciale Staten van Overijssel is aangenomen. Het is belangrijk hierbij rekening te houden met enkele onderdelen die ook in deze motie vermeld worden, zoals het feit dat de omgevingsvisie van de provincie Overijssel duidelijke eisen stelt aan de

woonbehoeften van haar inwoners. Daarom is de provincie verplicht gehoor te geven aan het vraagstuk rondom ouderenhuisvesting. Daarnaast zijn er recentelijk rijksmiddelen beschikbaar gesteld, waarvan het nog niet helder is of en hoe deze gebruikt kunnen worden voor en door initiatieven voor alternatieve woonvormen voor ouderen.

4.3. Onderzoeksvragen

Om antwoord te kunnen geven op de geformuleerde probleemstelling, zijn vier onderzoeksvragen opgesteld:

1. Welke alternatieve woonvormen zijn er (geweest) voor ouderen in Overijssel en daarbuiten?
2. Welke omgevingsaspecten zijn van belang voor ouderen die kiezen voor een alternatieve woonvorm?
3. Wat zijn succesfactoren en knelpunten bij het realiseren van alternatieve woonvormen voor ouderen?
4. Wat is het bestaande beleid van de provincie Overijssel ten opzichte van alternatieve woonvormen voor ouderen?

4.4. Methodiek

In deze paragraaf wordt beschreven hoe dit onderzoek zal worden vormgegeven.

De onderzoeksvragen, beschreven in de vorige paragraaf, vragen om verschillende methoden van onderzoek. Daarom wordt er in dit hoofdstuk per deelvraag benoemd welke methode er wordt gebruikt om deze deelvraag te beantwoorden.

Voordat de methoden per deelvraag worden behandeld, begint dit hoofdstuk met een definiëring van het kwalitatieve onderzoek die de projectgroep gaat uitvoeren.

4.4.1. Definiëring

Praktijkgericht onderzoek

In de eerste plaats is dit onderzoek een praktijkgericht onderzoek. Het uiteindelijke doel is om de provincie Overijssel een advies te geven voor een effectief handelingsperspectief, met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen.

Ondanks dat er voor dit onderzoek meerdere kennisvragen worden gesteld, is dit onderzoek niet primair een fundamenteel (empirisch) onderzoek. Zoals de alinea hierboven stelt, wordt er vanuit de kennisvragen een praktijkoplossing geboden m.b.t. de verschillende posities die de provincie in kan nemen binnen de casuïstiek (Verhoeven, 2014).

Kwalitatieve onderzoeksmethode

Er zijn verschillende manieren om een kwalitatief onderzoek uit te voeren. Baarda beschrijft er 11. Uit deze verschillende manieren van onderzoek, past 'actieonderzoek' het beste bij dit project (Baarda, et al., Basisboek Kwalitatief onderzoek, 2018).

Actieonderzoek wordt vooral gebruikt als men veranderingen wil aanbrengen in een situatie, in dit geval een mogelijke verbetering van bestaand beleid.

Dit onderzoek richt zich naast de behoeften van ouderen ook op succesfactoren en knelpunten van initiatieven op het gebied van alternatieve woonvormen voor ouderen. Deze factoren worden gebruikt om de provincie Overijssel een passende rol en handelingsperspectief aan te bieden (Baarda, et al., Basisboek Kwalitatief onderzoek, 2018).

Aan dit actieonderzoek is op verschillende manieren invulling gegeven. Zo is er gebruik gemaakt van literatuuronderzoek,

zijn er interviews afgenomen bij verschillende initiatieven en worden de resultaten uiteindelijk beeldend weergegeven in een ontwerp.

Triangulatie

Onderzoeksbureau Companen doet een kwantitatief onderzoek naar de woonbehoeften van diverse doelgroepen op provinciaal, regionaal en gemeenteniveau. De doelgroepen waar het onderzoek van Companen zich op richt, zijn doelgroepen die in principe een zorgvraag hebben. Ouderen zijn ook een doelgroep in dit onderzoek.

Ondanks dat het onderzoek van Companen zich primair richt op ouderen met een zorgvraag, worden ook ouderen meegenomen die nog geen of slechts een hele kleine zorgvraag hebben. Deze ouderen zijn in staat zelfstandig te wonen, maar hebben uiteraard wel een woonvraag.

Companen heeft haar onderzoeksrapport zeer recent opgeleverd. Daardoor is het onderzoek van Companen in dit onderzoek niet gebruikt.

De projectgroep heeft wel inzicht gekregen in de resultaten van het onderzoek van Companen, maar vanwege de vertrouwelijkheid van hun rapport destijds, zijn deze uitkomsten niet meegenomen in dit onderzoeksrapport.

4.4.2. Onderzoeksvragen

Onderzoeksvraag 1: Welke alternatieve woonvormen zijn er (geweest) voor ouderen in Overijssel?

Door de provincie is een lijst gestuurd van allerlei verschillende woonconcepten in de provincie Overijssel. Deze vormde de basis van de reeks met initiatieven en gaf gelijk ook de mogelijkheid contact op te nemen met de desbetreffende initiatiefnemers en andere betrokkenen. De lijst bestaat uit verschillende soorten initiatieven. Voordat begonnen kon worden aan het benaderen van deze initiatieven, is bepaald wat er wordt verstaan onder een 'alternatieve' woonvorm voor ouderen. Binnen dit onderzoek ligt de focus primair op CPO- en soortgelijke projecten.

Daarnaast heeft de projectgroep iedere gemeente in de provincie Overijssel benaderd met de vraag of en welke initiatieven met betrekking tot alternatieve woonvormen er voor ouderen bestaan in hun gemeente.

Tot slot heeft de projectgroep, tijdens de interviews die zij heeft gehouden, gevraagd of de geïnterviewde op de hoogte is van andere, vergelijkbare initiatieven voor alternatieve woonvormen voor ouderen.

Onderzoeksvraag 2: Welke omgevingsaspecten zijn van belang voor ouderen die kiezen voor een alternatieve woonvorm?

Deze onderzoeksvraag wordt in dit document beantwoord aan de hand van de resultaten uit de interviews met initiatiefnemers van alternatieve woonvormen. Aan deze initiatiefnemers is gevraagd in welke behoefte zij (verwachten te) voorzien.

Naast de data uit de interviews is gebruik gemaakt van informatie die te vinden is in woonvisies en soortgelijke documenten van gemeenten in Overijssel. In deze documenten wordt beschreven welke behoefte onder andere

ouderen hebben, als het gaat om wonen in een specifieke gemeente.

Het eerder aangehaalde onderzoek van Companen gaat dieper in op de omgevingsaspecten die van belang zijn voor ouderen met betrekking tot hun woonbehoefte.

Aan de omgevingsaspecten die in dit onderzoek naar voren zijn gekomen, is verder duiding gegeven door deze omgevingsprincipes te verwerken in een concept. Er wordt verderop in het onderzoeksrapport een voorbeeld van een praktijkuitwerking gegeven in de vorm van een stedenbouwkundig concept en een stedenbouwkundig ontwerp.

In deze uitwerking zijn de belangrijkste omgevingsaspecten gebruikt waar een alternatieve woonvorm voor ouderen aan moet voldoen.

Het ontwerp dient binnen dit onderzoek visueel inzichtelijk te maken welke aspecten er van belang zijn bij het ontwikkelen van ouderenhuisvesting en hoe deze in de proefcasus toegepast kunnen worden.

Vanuit het concept is een locatieanalyse geformuleerd. Deze locatieanalyse is opgebouwd door middel van een toetsing aan het voorzieningenniveau en de Kevin Lynch methode. Bij een Kevin Lynch methode wordt de structuur van een gebied verkend aan de hand van routes, grenzen, districten, knooppunten en herkenningspunten. Hierna is het ontwerp uitgewerkt, waarbij een plattegrond en een dwarsdoorsnede een compleet beeld geven van een geschikte locatie voor een alternatieve woonvorm voor ouderen, in de bebouwde omgeving.

Onderzoeksvraag 3: Wat zijn succesfactoren en knelpunten bij het realiseren van alternatieve woonvormen voor ouderen?

Ook bij het beantwoorden van deze onderzoeksvraag is onder andere gebruik gemaakt van de lijst met reeds lopende initiatieven, die door de provincie is opgesteld.

Initiatiefnemers van deze lijst zijn benaderd voor een diepte-interview, over mogelijke succesfactoren en knelpunten van hun initiatief. Hierbij biedt het literatuuronderzoek, te vinden in het derde hoofdstuk, een sterk fundament. Het literatuuronderzoek is ook gebruikt om de bevindingen uit de interviews, waar nodig, te ondersteunen.

Het was belangrijk dat er zowel succesvolle als minder succesvolle initiatieven aan bod kwamen, zodat er een evenwichtig beeld geschetst kon worden van de bestaande situatie. Daarnaast was het relevant om met de (betrokken) overheidsinstantie(s) in gesprek te gaan over hun perspectief op de situatie.

Op deze manier is er een goed, genuanceerd beeld van de succesfactoren en knelpunten bij het realiseren van woonconcepten voor ouderen ontstaan.

Deze deelvraag beschrijft de succesfactoren en knelpunten ten aanzien van het proces bij de totstandkoming van alternatieve woonvormen voor ouderen. Door middel van interviews en literatuuronderzoek is gezocht naar gemeenschappelijke succesfactoren en knelpunten, die van belang zijn voor het opzetten van een initiatief.

De omgevingsfactoren die in de tweede deelvraag worden beschreven, worden in dit onderzoek ten opzichte van het proces niet gezien als succesfactoren en knelpunten, omdat dit onderzoek niet ingaat op de haalbaarheid van individuele initiatieven.

Het beeldend uitgewerkte concept en daaropvolgende voorbeeld in de binnenstad van Zwolle, geeft verder geen invulling aan de procesmatige succesfactoren en knelpunten, omdat deze uitwerking expliciet is bedoeld om een concrete invulling te geven aan de omgevingsfactoren die van belang zijn.

Onderzoeksvraag 4: Wat is het bestaande beleid van de provincie Overijssel ten opzichte van alternatieve woonvormen voor ouderen?

De inventarisatie van bestaand beleid door de projectgroep vond binnen dit onderzoek plaats door middel van deskresearch.

Het provinciaal beleid komt deels voort uit het beleid en de regels gegeven door de Europese Unie en de Rijksoverheid. Door middel van deskresearch is gekeken wat voor invloed het Europese- en Rijksbeleid heeft op het provinciale beleid. Daarnaast heeft de provincie ook de ruimte om zelf beleid te maken.

Door het onderzoek naar wat de invloed is van de verschillende ambtelijke niveaus op het provinciale beleid en het onderzoek naar het eigen provinciale beleid, is er een duidelijk antwoord gegeven op deze onderzoeksvraag.

5. Alternatieve woonvormen

5.1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de initiatieven met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen in Overijssel aan bod. Binnen de provincie Overijssel zijn verschillende woonvormen voor ouderen te vinden. In iedere stad en in bijna ieder dorp is wel een plek die speciaal is bedoeld om ouderen te laten wonen. Zoals bekend gaat dit onderzoek over woonvormen voor ouderen, waarbij zorg niet een primaire factor is. Los van deze zorginstellingen telt Overijssel nog steeds veel woonvormen voor ouderen.

Aangezien dit onderzoek zich richt op alternatieve woonvormen voor ouderen, is er gekozen om in deze inventarisatie geen woonvormen mee te nemen die zijn opgericht door bijvoorbeeld een woningcorporatie.

Deze inventarisatie richt zich, onder andere met oog op de aanstaande omgevingswet, op zogeheten burgerinitiatieven. Hieronder vallen onder andere CPO's, collectief-particulier opdrachtgeverschap. De focus ligt binnen dit onderzoek op deze vorm van gebiedsontwikkeling, omdat blijkt dat deze ontwikkelingen per definitie 'bottom-up' georganiseerd zijn en daardoor een aantal voordelen genieten die de gevestigde partijen als woningcorporaties en projectontwikkelaars niet hebben.

Woningcorporaties en projectontwikkelaars ondervinden niet dezelfde knelpunten waar deze CPO's wel aan onderhevig zijn. Denk hierbij aan punten zoals financiën, die later in dit hoofdstuk aan bod komen. Daarnaast hebben CPO's een toegevoegde waarde in de zin dat zij eigenaarschap creëren in de lokale omgeving en sociale cohesie en draagvlak

stimuleren. Dit is met name voor kleinere kernen van toegevoegde waarde.

Naast een algemene inventarisatie van alle initiatieven die bij de onderzoekers bekend zijn, worden de initiatieven, die door de onderzoekers aan een interview zijn onderworpen, verder uitgelicht. Deze interviews dienen als basis om in beeld te brengen welke behoeften de initiatieven in voorzien. Daarnaast komen uit de interviews en literatuur omgevingsaspecten naar voren die van belang zijn bij het opzetten van een alternatieve woonvorm voor ouderen. Deze omgevingsaspecten worden hier beeldend uitgewerkt in een concept. Het concept wordt verder verduidelijkt middels een proefcasus op een voorbeeldlocatie. Deze proefcasus is weergegeven aan de hand van een stedenbouwkundig concept en een stedenbouwkundig ontwerp.

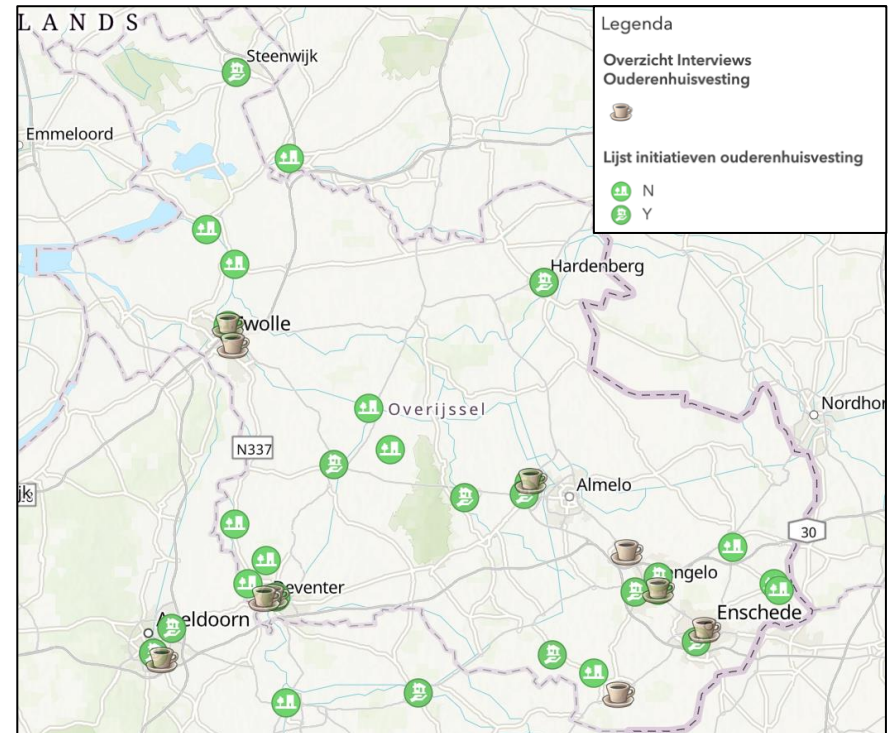
Daarna volgen, ook aan de hand van deze interviews, zogeheten succesfactoren en knelpunten. Hierbij gaat het om verschillende factoren die volgens de geïnterviewde initiatieven van invloed zijn op het verloop van processen die ten grondslag liggen van het opzetten van een initiatief voor een alternatieve woonvorm in Overijssel.

5.2. Inventarisatie

Vanuit de provincie is aan de projectgroep een lijst verstrekt met verschillende initiatieven voor ouderenhuisvesting in de provincie Overijssel. Van deze lijst zijn een aantal initiatieven afgevallen, omdat deze zich richtten op ouderen met een zorgvraag.

Uiteindelijk zijn er een aantal initiatieven overgebleven. Hiervan zijn er ook verschillende geïnterviewd. Daarnaast heeft een uitvraag bij de gemeenten in de provincie Overijssel interessante data opgeleverd over alternatieve woonvormen voor ouderen. Een en ander heeft geresulteerd in een inventarisatie van alternatieve woonvormen voor ouderen in de provincie Overijssel. Deze inventarisatie is hieronder op een beeldende manier weergegeven.

De kaart in figuur 4 geeft weer welke initiatieven er in de provincie Overijssel zijn die vanuit een particuliere partij worden ontwikkeld (naast de pilots van de provincie). Daarnaast staan de afgenomen interviews met een icoon op de kaart aangeduid. Het is belangrijk te vermelden dat Dagelijks Leven ook in deze kaart staat met hun locaties. Deze staan vermeld met zorg: Y, wat duidt op Yes. Dit is omdat Dagelijks Leven, in tegenstelling tot andere concepten die inspelen op een zorgbehoefte, een interessante insteek heeft bij de ontwikkeling van hun panden. Daardoor komt zij nadrukkelijker naar voren in dit onderzoek en worden de locaties van Dagelijks Leven in de provincie Overijssel op de kaart vermeld.



Figuur 4. Overzicht van initiatieven in de provincie Overijssel

5.3. Interviews

Deze paragraaf beschrijft op een beknopte manier de geïnterviewde initiatieven. Er wordt per initiatief een omschrijving van het initiatief, de missie, doelgroep en bepalende omgevingsfactoren beschreven.

Met missie wordt in deze paragraaf bedoeld waarom initiatiefnemer(s) zijn gestart met het opzetten van deze woonvorm.

Bij omgevingsfactoren wordt gekeken naar welke aspecten van de (nabije) omgeving van belang zijn of waren voor het initiatief. De bepalende omgevingsfactoren dragen ook bij aan de behoeften waarin de geïnterviewde woonvormen (willen) voorzien.

Daarnaast staan in hoofdstuk 3.4 verschillende vormen van ouderenhuisvesting beschreven. Per geïnterviewd initiatief wordt beschreven welke categorie het beste met het initiatief te identificeren is.

5.3.1. De Hoeve, St. Isidorushoeve

In St. Isidorushoeve, gemeente Haaksbergen, bestaat een relatief grote vraag naar levensloopbestendige woningen. Toen er een aantal jaren geleden een seniorenwoning in de kern beschikbaar kwam, waren er ongeveer 100 gegadigden.

Door de inwoners van St. Isidorushoeve is een stichting opgericht, genaamd: “stichting Welzijn en hulp Sint Isidorushoeve.” Deze stichting is de oprichter van het initiatief.

Het doel van het initiatief is om in de pastorietaan van de dorpskerk, levensloopbestendige woningen te realiseren. De reden dat er is gekozen voor deze locatie is dat de kerk te maken heeft met teruglopende bezoekersaantallen, waardoor

het bisdom overweegt deze kerk te onttrekken aan de eredienst. Een leegstaande kerk is daardoor een dreigende opgave in de toekomst.

Aangezien de kerk een belangrijke verbindende factor is in het dorp, is ervoor gekozen om juist op deze locatie de woonvorm te laten realiseren.

De bewoners van deze woonvorm gaan ruimtelijk geclusterd in het complex wonen.

Omschrijving initiatief:	Appartementen voor ouderen in de pastorietaan van de dorpskerk
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	In ontwikkeling
Woonvorm:	Harmonicawonen
Missie:	Het aanbieden van levensloopbestendig wonen in de kern St. Isidorushoeve
Doelgroep:	Ouderen uit de kern St. Isidorushoeve
Bepalende omgevingsfactoren:	De kerk als verbindende kracht en plek in de kern; Het sociale netwerk binnen de kern

Tabel 1

5.3.2. Brokanthuis, Hengelo

Aan het einde van december 2019 werd bekend dat de initiatiefnemer van Brokanthuis de beoogde locatie heeft aangekocht. Dit betekent in de nabije toekomst dat er grote, concrete stappen worden gezet richting een daadwerkelijke realisatie van deze woonvorm.

Brokanthuis is een woonvorm voor ouderen waarbij het uitgangspunt dat ouderen zelfstandig samenwonen in een gezamenlijk huis, het belangrijkste is.

Het is de bedoeling dat de bewoners in dit huis zelf de baas zijn. Daarnaast vormen zij een eigen community. Waar nodig kan Brokant, de organisatie, hulp bieden aan haar bewoners. De bewoners kunnen ervoor kiezen om zorg in te kopen, als zij dat nodig hebben of dat willen.

Er is door recente ontwikkelingen in het rijksbeleid een gat ontstaan in de woningvoorraad die geschikt is voor ouderen zonder een verpleeghuisindicatie. Brokanthuis wil in Hengelo dit gat opvullen.

Omschrijving initiatief:	Senioren wonen gemeenschappelijk in een gemeenschappelijk huis
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	In ontwikkeling
Woonvorm:	Gemeenschappelijk wonen voor ouderen
Missie:	De initiatiefnemer zag dat ouderen zonder verpleegindicatie 'buiten boord' vallen en heeft daarom het Brokanthuis opgezet
Doelgroep:	Ouderen die gezamenlijk levensloopbestendig willen wonen, waarbij zij zelf de regie hebben
Bepalende omgevingsfactoren:	Centraal gelegen en nabij voorzieningen; een besloten tuin.

Tabel 2

5.3.3. Blijven wonen in Hengevelde, Hengevelde

Het initiatief in Hengevelde wil een woonvorm realiseren, om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen in (kleine) dorpen. In eerste instantie is het de bedoeling om deze woonvorm in Hengevelde op te richten. Het is mogelijk dat dit op de lange termijn wordt uitgebreid naar meerdere (kleine) kernen in de omgeving.

De woonvorm in kwestie richt zich op ouderen met psychische en/of psychosomatische problematiek.

Er werd in het dorp gesignaleerd dat oudere inwoners vanwege hun problematiek niet meer in Hengevelde konden blijven wonen. Het doel van dit initiatief is om ervoor te zorgen dat ouderen, die niet meer de regie hebben over hun eigen leven, een plek te bieden in hun eigen Hengevelde.

De verwachting is dat er in het jaar 2030 zo'n 34 ouderen in aanmerking komen voor het initiatief.

Ondanks dat dit initiatief qua doelgroep niet overeenkomt voor dit onderzoek, is ervoor gekozen de resultaten van dit interview wel te gebruiken. De reden hiervoor is dat de inhoud van het interview, ten aanzien van het proces bij het opzetten van een alternatieve woonvorm voor ouderen, van waarde is geweest voor dit onderzoek.

Omschrijving initiatief:	Langer (zelfstandig) blijven wonen in de kern Hengevelde
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	In ontwikkeling
Woonvorm:	Woon- zorgcomplex
Missie:	Ervoor zorgen dat ouderen uit Hengevelde in hun eigen kern kunnen blijven wonen.
Doelgroep:	Ouderen uit Hengevelde
Bepalende omgevingsfactoren:	Voorzieningen in de kern en nabije omgeving; Het sociale netwerk binnen de kern.

Tabel 3

5.3.4. Mariaoord, Luttenberg

In een voormalig klooster in Luttenberg is dit initiatief gerealiseerd. De locatie is in 1955 gebouwd als nonnenklooster. Dit nonnenklooster heeft, toen het nog in gebruik was, onderdak geboden aan ouderen uit de omgeving. Al dan niet met een zorgbehoefte. Toen de nonnen waren vertrokken, heeft het ook een zorgfunctie gehad, totdat het gebouw in 2014 leeg kwam te staan. Het gebouw kwam leeg te staan vanwege de hervormingen in de zorg.

De inwoners van Luttenberg kwamen richting de organisatie met de vraag of zij een nieuwe invulling konden vinden voor deze locatie.

De initiatiefnemers van Mariaoord hebben vervolgens, in het voormalige klooster, ouderenhuisvesting gerealiseerd. Hierbij zijn wonen en zorg gescheiden.

Mariaoord is in eerste instantie bedoeld voor inwoners van Luttenberg en de nabije omgeving.

Omschrijving initiatief:	Een voormalig klooster, omgebouwd tot (senioren)woningen
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	Gerealiseerd
Woonvorm:	Serviceflat
Missie:	Het leefbaar houden van Luttenberg, voor al haar inwoners en voorkomen van leegstand in het klooster
Doelgroep:	Mensen met een aantoonbare band met Luttenberg
Bepalende omgevingsfactoren:	Voorzieningen in de omgeving; Het sociale netwerk binnen de kern.

Tabel 4

5.3.5. Aan de Weuste, Wierden

Aan de Weuste is een initiatief dat zich inzet om een woonhofje te creëren in Wierden. Dit woonhofje moet bestaan uit levensloopbestendige woningen.

De beoogde locatie wordt op dit moment gevuld door een villa, die al enkele jaren te koop staat. De bedoeling is dat de woonvorm om de villa heen wordt gebouwd. De villa moet na de realisatie dienstdoen als dorpshuis.

Er zijn op dit moment een groot aantal gegadigden, die zich in dit plan kunnen vinden. Hiervan wil een aanzienlijk aantal ook in deze woonvorm wonen.

Omschrijving initiatief:	Het maken van levensloopbestendige woningen naar het idee van 'Knarrenhof,' met een dorpshuis gerealiseerd in de bebouwing.
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	In ontwikkeling
Woonvorm:	Modern Hofje
Missie:	Voorzien in geschikte woningen voor ouderen in de kern Wierden
Doelgroep:	Senioren die in een gezamenlijke woonvorm willen wonen
Bepalende omgevingsfactoren:	Behoefte aan buurthuis in de beoogde omgeving

Tabel 5

5.3.6. Knarrenhof

Gedurende het project zijn er twee interviews gehouden bij Knarrenhof. Het eerste interview is gehouden met de procesregelaar van Knarrenhof. De procesregelaar begeleidt initiatiefnemers die een Knarrenhof willen opzetten. Met de procesmanager is gesproken over Knarrenhof in het algemeen, met als uitgangspunt de al gerealiseerde Knarrenhoven in Zwolle.

De doelgroep van Knarrenhof is in principe voor mensen van 55+. Toch bestaan er plannen om woonvormen te realiseren die ook geschikt zijn voor jongere bewoners. In de provincie Groningen is geprobeerd om een Knarrenhof met een gemengde doelgroep op te richten. Dit initiatief is echter niet van de grond gekomen.

Het tweede interview is gehouden met initiatiefnemers voor een Knarrenhof in en uit Deventer. Het initiatief in Deventer is nog niet in de realisatiefase aanbeland. Zij zijn begonnen als een initiatief van Knarrenhof. Na verloop van tijd hebben zij Knarrenhof als organisatie losgelaten en zijn, naast Knarrenhof, hun eigen pad gaan volgen. Mocht Knarrenhof in Deventer van de grond komen, willen zij er desondanks graag wonen. In de tussentijd zijn zij bezig met hun eigen, vergelijkbare, initiatief. In dit overzicht zijn zij desalniettemin wel opgenomen als Knarrenhof- initiatief.

Algemeen

Omschrijving initiatief:	Een mix van woningen, geschikt voor iedereen, gelegen aan een hofje.
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	Gerealiseerd
Woonvorm:	Modern Hofje
Missie:	Levensloopbestendig wonen in woonhofjes, met een eigen sociale cohesie
Doelgroep:	Primair voor 55+'ers, voor alle inkomens
Bepalende omgevingsfactoren:	Nabijheid van voorzieningen

Tabel 6

Deventer

Omschrijving initiatief:	Een mix van woningen, geschikt voor iedereen, gelegen aan een hofje. In de gemeente Deventer
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	In ontwikkeling
Woonvorm:	Modern Hofje
Missie:	Levensloopbestendig wonen in woonhofjes, met een eigen sociale cohesie
Doelgroep:	55+'ers, voor alle inkomens
Bepalende omgevingsfactoren:	Nabijheid van voorzieningen en Openbaar vervoer

Tabel 7

5.3.7. Erfdelen, zonder locatie

Erfdelen is een initiatief die (nog) geen locatie heeft gevonden om tot realisatie over te gaan.

In het buitengebied in onder andere Overijssel ontstaat een grote opgave over vrijkomende agrarische bebouwing. Erfdelen wil daarop inspelen, door op vrijkomende erven kleinschalige woonvormen te realiseren. Het is de bedoeling dat de bewoners van Erfdelen verspreid over zo'n erf gaan wonen.

Vanuit de gedachte "aandacht voor elkaar" is het initiatief gestart om kleinschalige, gemeenschappelijke woonerven in het buitengebied te realiseren.

In totaal zijn er ongeveer 1700 mensen geïnteresseerd in deze woonvorm. Mensen met deze woonwensen weten elkaar gemakkelijk te vinden. Desalniettemin zit het initiatief al ruim 3 jaar in de "opstartfase."

Vanwege de kleinschaligheid van de gewenste woonvorm is het belangrijk dat bewoners een bovengemiddeld hoog vermogen en/of inkomen hebben.

Omschrijving initiatief:	Kleine woongroepen voor ouderen in het buitengebied
Gerealiseerd/ in ontwikkeling	In ontwikkeling
Woonvorm:	Gestippeld Wonen
Missie:	Kleinschalig, gemeenschappelijk wonen in het groen
Doelgroep:	(vermogende) senioren die in het buitengebied willen wonen
Bepalende omgevingsfactoren:	Beschikbaar erf in het buitengebied

Tabel 8

5.4. Basisprincipes

Om te laten zien hoe de belangrijkste omgevingsaspecten kunnen worden toegepast bij het opzetten van een alternatieve woonvorm voor ouderen, zijn de belangrijkste aspecten weergegeven in de vorm van een conceptbeeld. Deze aspecten komen voort uit de resultaten die hierboven te vinden zijn.

Deze aspecten dienen als een soort ruimtelijke toetsingscriteria te worden beschouwd voor een alternatieve woonvorm, en als concept voor een daarna te ontwikkelen stedenbouwkundig concept en ontwerp.

5.4.1. Conceptualisering basisprincipes

Voor het maken van een concept en daarbij de aanzet tot een uiteindelijk stedenbouwkundig concept- en ontwerp, moet in eerste instantie worden gekeken naar de kernwaarden van het initiatief van de alternatieve woonvorm. Waar staat de woonvorm voor, welke basisprincipes zijn hierbij van belang?

Om antwoord te geven op deze vragen zijn de interviewresultaten met elkaar vergeleken. Daarnaast zijn deze resultaten gespiegeld aan de relevante literatuur, zowel uit de Maatschappelijke Context als de woonvisies van de gemeenten in Overijssel. Een samenvatting van het beleid van gemeenten over ouderenhuisvesting is te vinden in de bijlagen van dit onderzoeksrapport.

Hier zijn enkele aspecten uit naar voren gekomen die bij het merendeel van de initiatieven van belang zijn. Vanuit deze aspecten zijn een zestal basisprincipes geformuleerd, die hieronder verder worden toegelicht. Overigens voldoen niet alle geïnterviewde initiatieven aan al deze basisprincipes.

1. Doelgroep

Alle initiatieven richten zich vooral op senioren vanaf ongeveer 55 jaar. Ieder initiatief wil een woonvorm opzetten geschikt voor elke oudere. Een woning is onder andere geschikt voor ouderen als zij gelijkvloers kunnen leven, of in ieder geval niet een trap op hoeven om bij hun slaap- en badkamer te komen.

2. Grootte initiatief

Uit de praktijk blijkt dat de meeste initiatieven zich richten op het realiseren van ongeveer 20 huishoudens per wooneenheid.

3. Ontmoeten

Initiatieven richten zich op ontmoeting. Dit willen zij bereiken door de structuur van de woonvorm hierop te baseren. Dit doen ze door bijvoorbeeld de structuur van een hofje in de woonvorm op te nemen, die dient als gemeenschappelijke ruimte en/of tuin van de woonvorm. Op deze plek kunnen de bewoners elkaar ontmoeten.

4. Voorzieningen

Uit de interviews en literatuur blijkt dat de gewenste woonvormen in de buurt van voorzieningen moeten worden gevestigd. Het gaat hierbij om basisvoorzieningen (huisartsen, supermarkten en pinautomaten) maar ook recreatieve voorzieningen, zoals: detailhandel, horeca en cultuur in de directe omgeving. De bereikbaarheid van deze voorzieningen is belangrijk voor de initiatieven, omdat zij hun oudere bewoners zo lang mogelijk zelfstandig willen laten wonen.

Hierbij is de nabijheid van Openbaar Vervoer ook belangrijk.

De nabijheid van voorzieningen zorgt er tevens voor dat een woonvorm voor ouderen het beste gerealiseerd kan worden in een kern met een stedelijk karakter.

5. Kerngericht

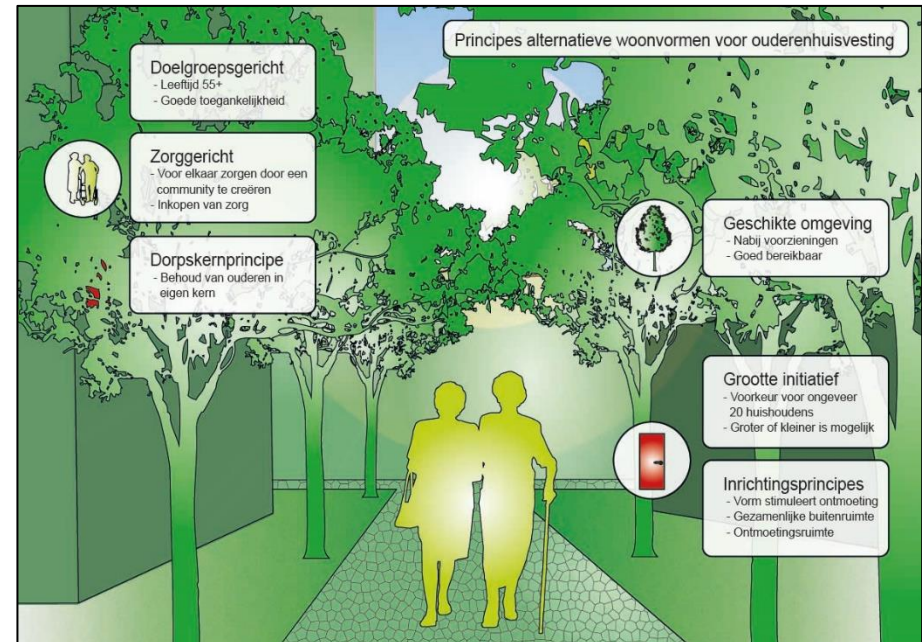
Initiatieven in kleinere kernen in Overijssel richten zich voornamelijk op ouderen uit hun eigen kern. Hiermee willen de initiatiefnemers ervoor zorgen dat ouderen in hun eigen kern kunnen blijven wonen. Deze initiatieven zijn doorgaans opgezet door inwoners uit de eigen kern.

6. Zorggericht

Ondanks dat dit onderzoek zich primair richt op woonvormen zonder zorg, is er bij de meeste woonvormen wel gelegenheid voor. Hierbij kan gedacht worden aan de mogelijkheid tot het inkopen van zorg. Andere initiatieven richten zich op een zogenaamde woongroep, waar iedereen voor elkaar zorgt, zolang het kan.

Bij initiatieven die zich op een specifieke kern richten, wordt vaak bij voorbaat een zorgcomponent meegenomen.

De zes basisprincipes worden gezien als vereisten die naar voren moeten komen bij alternatieve woonvormen voor ouderen. Deze zijn in figuur 5 weergegeven.



Figuur 5. Conceptbeeld Basisprincipes

De basisprincipes zijn getoetst aan een onderzoek van de gemeente Amsterdam: Ouderen wonen in de stad (Gemeente Amsterdam, 2017). Uit dit onderzoek komen de aspecten van het Conceptbeeld Basisprincipes grotendeels naar voren. Er wordt in het onderzoeksrapport genoemd dat de woonvormen worden gecreëerd voor ouderen, met de visie dat als een woning voor een oudere toegankelijk is, deze door iedere doelgroep kan worden bewoond (Gemeente Amsterdam, 2017).

Indirecte zorg en sociale binding zijn belangrijke locatiefactoren voor ouderen. Ouderen worden gestimuleerd om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen. Zorg moet echter wel in de directe omgeving van de woonlocatie te gebruiken zijn.

Voorzieningen in de omgeving zijn mede daardoor voor ouderen van belangrijke aard.

Ouderen willen daarnaast in hun oude vertrouwde omgeving blijven wonen, omdat hier het sociale netwerk van de desbetreffende ouderen is opgebouwd (Gemeente Amsterdam, 2017).

De inrichtingsprincipes komen ook met elkaar overeen. Er wordt een focus gelegd op het groepswonen. Ook wordt er een apart onderdeel besteed aan toegankelijkheid, ontmoeting en de overgang van gedeeld naar privé. De inhoud komt overeen met de geworven resultaten (Gemeente Amsterdam, 2017).

Het enige punt dat niet specifiek naar voren komt in het stuk, is de grootte van het initiatief. Dit is uiteraard logisch, omdat het hier gaat om een andere vorm van de omgeving. Binnen het grootstedelijke karakter van Amsterdam zou een woonvorm van 20 huishoudens niet passen, terwijl dat in de Overijsselse context wel het geval is.

5.5. Praktijkuitwerking

5.5.1. Concretisering basisprincipes

Er zijn, op basis van de interviews en literatuur, een zestal basisprincipes geformuleerd die als leidraad kunnen dienen voor het realiseren van een alternatieve woonvorm voor ouderen.

In deze paragraaf wordt, middels een proefcasus, invulling gegeven aan de basisprincipes. Door een proefcasus te formuleren, worden de basisprincipes op een overzichtelijke manier in praktijk gebracht.

Op deze manier wordt het, mogelijk abstracte, conceptbeeld uit de vorige paragraaf verduidelijkt. Door de basisprincipes middels een praktijkvoorbeeld uit te werken, wordt inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn van deze basisprincipes in de ruimte.

Het is wel belangrijk aan te geven dat het hier gaat om een fictieve casus. De invulling van de basisprincipes op de locatie zijn indicatief. Het gaat hier dus niet om een bestaand project. Daarnaast is er voor deze proefcasus geen rekening gehouden met de succesfactoren en knelpunten die in de volgende paragraaf aan bod komen.

Er wordt in deze paragraaf slechts een indicatieve ruimtelijke invulling gegeven aan de basisprincipes.

5.5.2. Stedenbouwkundige analyse

Uit figuur 5 blijkt dat de locatie van een alternatieve woonvorm voor ouderen in de buurt van voorzieningen dient te liggen.

Werken vanuit deze basisprincipes betekent daardoor dat de woonvorm niet in het buitengebied kan worden gerealiseerd. De nabijheid van voorzieningen vraagt om een locatie binnen de bebouwde kom, in de buurt van een stads- of dorpskern of in de buurt van een ander winkelgebied.

De binnenstad van Zwolle is een stedelijk gebied waar veel voorzieningen op loopafstand te vinden zijn. Dit is van belang voor ouderen, omdat zij door de grote hoeveelheid voorzieningen in de buurt langer zelfstandig kunnen blijven. Om aan te tonen dat het voorzieningsniveau in de directe omgeving van hoge omvang is, worden deze in figuur 6 en 7 weergegeven. Deze voorzieningen zijn voornamelijk te vinden op de begane grond van de bebouwing. De andere verdiepingen zijn doorgaans ingevuld met woningen.



Figuur 6. Weergave plangebied en omgeving vanuit vogelvlucht



Figuur 7. Weergave plangebied en omgeving vanuit kaartmateriaal

In Zwolle zat in het voormalige pand van de V&D en tot voor kort modewarenhuis Hudsons Bay gevestigd. Deze Canadese modeketen is na ongeveer twee jaar gevestigd te zijn in Zwolle, aan het einde van 2019 vertrokken uit de stad (RTV Oost, 2019). Het verdwijnen van Hudsons Bay op deze locatie zorgt voor een grote kans in Zwolle om een plek te creëren die voor ouderen een kans biedt om op een geschikte wijze in de binnenstad te kunnen wonen. Daarnaast kwam de projectgroep, geruime tijd na de uitwerking van het concept op de gekozen locatie, erachter dat er daadwerkelijk een initiatief loopt (in de buurt van) de voormalige Hudsons Bay locatie. Deze ontwikkeling tekent voor de projectgroep de geschiktheid van deze locatie (De Stentor, 2019).

De locatie ligt in het midden van de binnenstad, aan een looproute die zich van en naar de kern van het centrum loopt. De locatie lijkt dan ook bij uitstek geschikt als plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

In figuur 7 valt het op dat de bebouwingsstructuur van het huidige gebouw meer overeenkomt met die van het omliggende gebied aan oostelijke zijde, vanwege haar grote omvang. De locatie lijkt dan ook bij uitstek geschikt als plek waar mensen elkaar kunnen ontmoeten.

Naast het voorzieningsniveau is het bij een woonvorm voor ouderen belangrijk dat de locatie zelf goed bereikbaar is met het Openbaar Vervoer. Zoals figuur 8 laat zien, is de locatie goed bereikbaar door de twee bushaltes die binnen loopafstand vanaf de gekozen locatie liggen. Met het openbaar vervoer is het gemakkelijk om eventueel nodige zorgvoorzieningen te bereiken, zoals huisartsen of een apotheek. Huisarts De Bollebieste bevindt zich twee haltes verder op het traject. Ook het station van Zwolle is met het openbaar vervoer gemakkelijk te bereiken.



Figuur 8. Voorzieningen in de omgeving

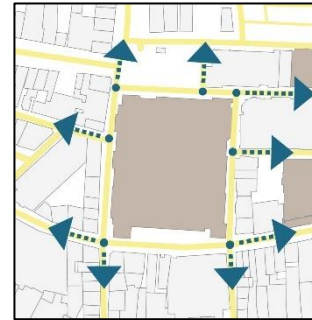
Kevin Lynch

Hieronder volgt een analyse van de structuur van het gebied. Er is gekeken naar hoe het gebied in elkaar steekt. Hierbij is gebruik gemaakt van de Kevin Lynch methode. Deze zijn in figuur 9 tot en met 14 weergegeven.



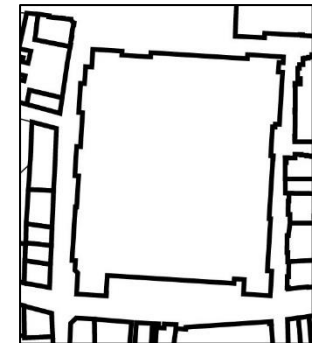
Figuur 10. Kevin Lynch: routes, grenzen en herkenningpunten

In figuur 9 wordt door middel van routes weergegeven op welke wijze men zich door de binnenstad van Zwolle kan bewegen.



Figuur 9. Routes

Vanuit het plangebied lopen routes in zo'n 7 richtingen (figuur 10), waar twee zich richting de hoofdstraat en daarmee het kernwinkelgebied van het centrum begeven. Ook loopt er een route naar de bushalte, waardoor de toegankelijkheid van de locatie via het openbaar vervoer toeneemt.



Figuur 11. Grenzen

De grenzen (figuur 11), bestaan uit de bebouwing die zich in het gebied bevindt. Vanwege het feit dat het hier gaat om een binnenstedelijke locatie in het oude stadshart, bevindt zich deze bebouwing bijna rond de gehele locatie. Door de strakke, enigszins nauwe grenzen rondom het plangebied, kan er een nauw gevoel in het gebied aanwezig zijn.

Er bevinden zich meerdere grote herkenningpunten in het hart van het centrum. Door de middeleeuwse stadskern kunnen er verschillende opvattingen zijn wat precies een herkenningpunt is binnen het plangebied. De meest thematische en daarmee de meest beeldbepalende gebouwen zijn opgenomen in figuur 9. Het oude pand van Hudsons Bay is op dit moment ook een beeldbepalend gebouw, vanwege haar grote omvang.



Figuur 12. Knooppunten

In figuur 12 zijn de knooppunten te zien. Knooppunten zijn plekken waar de routes elkaar ontmoeten en waar logischerwijs de meeste kans bestaat om met andere mensen in contact te komen.

Dit is een interessant aspect voor de eerdergenoemde basisprincipes, waar ontmoeting een belangrijk onderdeel is. De belangrijkste knooppunten zijn weergegeven in figuur 11. De locatie van het plangebied bevindt zich vlak naast een van de belangrijkste knooppunten in de binnenstad van Zwolle. Ook de winkelstraat, waar drie belangrijke knooppunten te

vinden zijn, is een plek waar veel verschillende mensen passeren.

Het laatste onderdeel van de Kevin Lynch analyse gaat over de gevoelsmatige districten (figuur 12). Het gaat hierbij om gebieden die naar het gevoel van de ontwerper bij elkaar horen. Na het gebied te hebben geanalyseerd, kwamen de volgende gevoelsmatige districten naar voren. Het district waar de planlocatie toe behoort, is het zogeheten Broerenkwartier. Deze term bestaat al in de volksmond van Zwolle, maar past ook perfect bij het gebied, omdat er eenzelfde sfeer hangt. Het gaat hierbij namelijk om een sfeer van zowel oud als nieuw, waarbij zowel moderne als oudere gevels gezamenlijk het gebied karakteriseren.

Kenmerkend voor het gebied is de grote hoeveelheid bebouwing die van grotere massa is dan de standaard bebouwing in het centrum van Zwolle (figuur 14). Deze liggen allemaal bij elkaar gelegen, en vormen samen een belangrijk onderdeel van het district.



Figuur 14. Districten



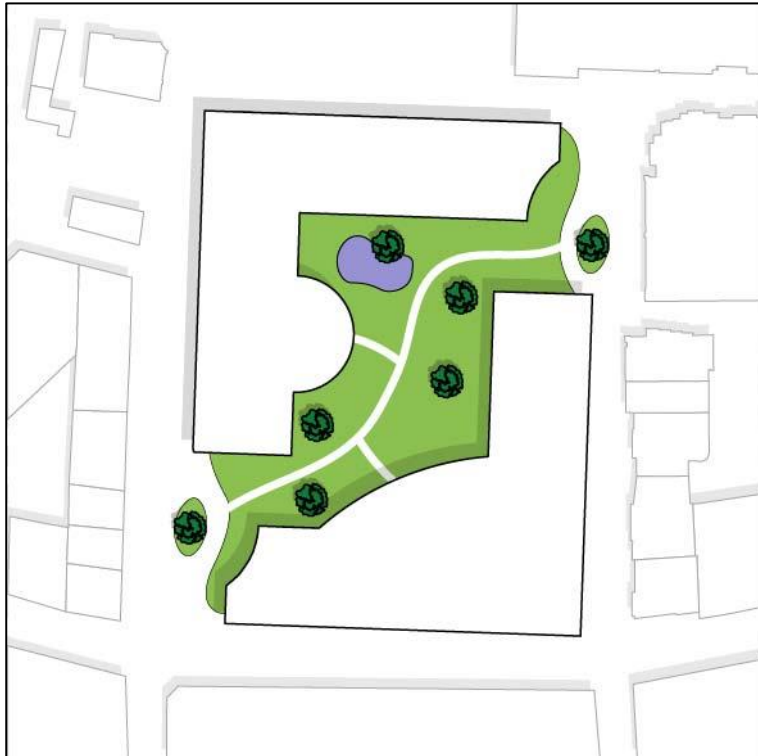
Figuur 13. Soortgelijke bebouwing

Ontwerpaspecten vanuit analyse

Aan de hand van het gecreëerde eigen concept en de analyse van het plangebied, worden drie punten geformuleerd waarop moet worden gelet bij het uitwerken van het ontwerp. Deze luiden als volgt:

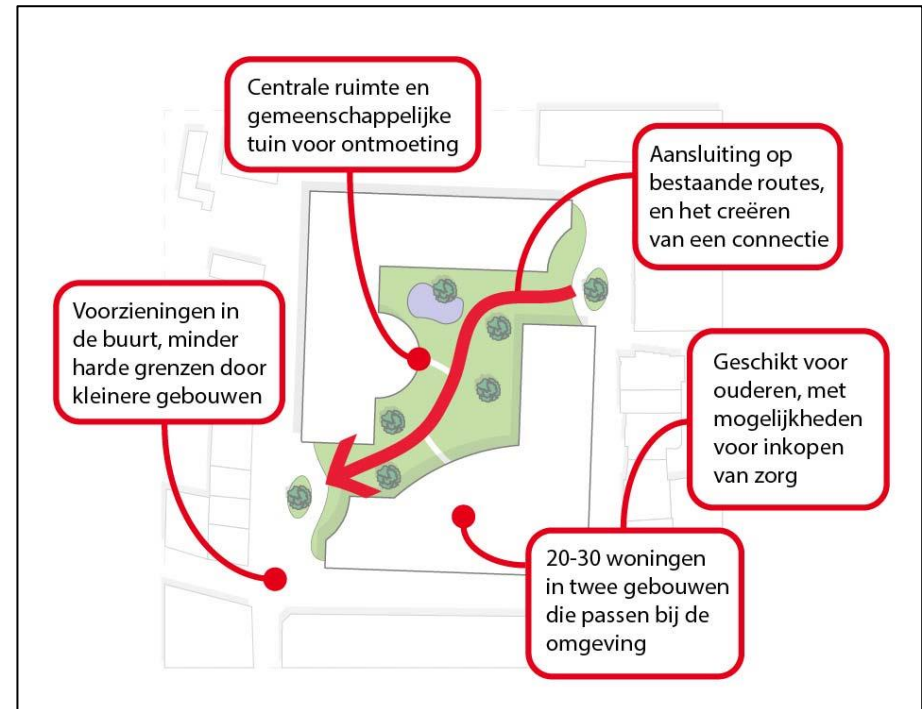
- Aansluiting op de omliggende routes
- Bebouwing minder dicht bouwen voor meer comfort door een mindere dichtheid in het straatbeeld
- Passend bij de sfeer van het district, waarbij rekening te houden met de bestaande, grote bouwstructuur

5.5.3. Stedenbouwkundig Concept



Figuur 15. Stedenbouwkundig concept

In figuur 15 is het stedenbouwkundig concept te zien voor de structuur van de uitwerking van de alternatieve woonvorm. Er is gekozen om het oude bouwblok te herontwikkelen tot twee, nog steeds zeer grote, gebouwen die met elkaar worden verbonden door een groenstrook.



Figuur 16. Stedenbouwkundig concept met toelichting

De vorm van de bebouwing wordt gebaseerd op de bouwstructuur in de omgeving.

Hierbij is het wel belangrijk dat de woonvorm zelf een open structuur creeert die ontmoeting uitnodigt. Uit de literatuur en de interviews is gebleken dat de mogelijkheid tot ontmoeting een zeer belangrijk aspect is bij woonvormen voor ouderen. De uitwerking van dit stedenbouwkundige concept staat uitgewerkt in figuur 16.

De gemeenschappelijke tuin bevat als kern om deze zodanig te ontwerpen dat de tuin semiopenbaar aanvoelt. Dit gevoel wordt gecreëerd doordat de structuur van de bebouwing de

tuin als het ware omarmt en het grootste gedeelte van de tuin zich binnen de bebouwing bevindt.

Mensen van buitenaf zouden in principe door het gebied heen kunnen lopen, wat ook niet wordt tegengehouden.

De structuur van de bebouwing zorgt er wel voor dat de tuin als onderdeel van het wooncomplex wordt gezien. Het is van belang dat het geen hoofdroute in de bestaande structuur wordt, maar het is aan te raden om mensen de mogelijkheid te bieden om door het gebied heen te lopen en contact te maken met de bewoners.

Het stimuleren van ontmoetingen kan worden gestimuleerd door middel van een bouwwerk middenin de tuin, die uitnodigt tot ontmoeten. Een voorbeeld van zo'n bouwwerk is een natuurlijke pergola, zoals te zien in figuur 17.



Figuur 17. Voorbeeld van natuurlijke pergola

Naast de tuin is er binnen de bebouwing ruimte voor interne ontmoetingsruimte, waar de bewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Net als de tuin moeten ook het gebouw en de woningen toegankelijk zijn voor iedereen. Hier wordt in de uitwerking van het concept rekening mee gehouden. Denk hierbij aan gelijkvloerse wooneenheden, rolstoelvriendelijke entrees en de aanwezigheid van een lift in de woonvorm.

5.5.4. Stedenbouwkundig Ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp is de uitwerking van het stedenbouwkundige concept uit 5.5.3. Het Stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit twee uitgewerkte plattegronden van het plangebied en de eerste verdieping. Deze plattegronden zijn te vinden onder figuur 19 en figuur 20. Daarnaast wordt met het stedenbouwkundig ontwerp een dwarsdoorsnede van het plangebied gegeven. De dwarsdoorsnede is figuur 21.













De vorm van de bebouwing is gebaseerd op de grote bouwstructuur die het oude gebouw had.

De woonvorm ligt in een gebied met een hoge bebouwingsdichtheid. Om een benauwend gevoel te voorkomen, is ervoor gekozen om de nieuwe bebouwing minder strak op de omliggende, bestaande, bebouwing te plaatsen dan met de oude bouwstructuur het geval was.

Een ander belangrijk verschil ten opzichte van de oude bebouwing is de tussenliggende groenstrook.

Deze tuin is toegankelijk voor iedereen, dus ook voor mensen die slecht ter been zijn. Dwars door deze tuin lopen verschillende paden die tussen de 2- en 2,5 meter breed zijn. Langs deze paden zijn veel zitplekken te vinden. Deze zitplekken zijn gesitueerd in de buurt van bomen, voor de nodige schaduw.

Legenda

	Toegang		Gedeelde ruimte		Woning		Vijver
	Boom		Pergola		Straatverlichting		Bankje
	Lift		Wasruimte		Gedeelde ruimte		Trap

Figuur 18. Legenda plattegronden



Figuur 19. Plattegrond begane grond met tuin

De pergola, zoals ook te zien in de dwarsdoorsnede, dient ter fascinatie en nodigt uit om eronder te zitten. Daarnaast is er gekozen voor een ondiepe vijver in de tuin, ook als voorziening voor vermaak.

Tot slot is er in de tuin rekening gehouden met plekken voor straatverlichting, om het veiligheidsgevoel van de bewoners van de woonvorm zo groot mogelijk te houden. Indien nodig bestaat de mogelijkheid om hekken te plaatsen aan beide zijden van de tuin, die 's nachts op slot kunnen. Bewoners met een sleutel kunnen dan overigens altijd naar binnen of buiten. Deze hekken zijn in het ontwerp niet getekend, omdat het goed zou zijn als het niet nodig. De structuur van het ontwerp biedt echter wel de mogelijkheid tot afsluiten van het gebied.

Naast de tuin zijn er ook twee gezamenlijke grote zalen voor algemeen gebruik aanwezig. De woonvorm bestaat uit twee grote gebouwen. In beide gebouwen is er ruimte voor een gezamenlijke zaal. Hier kunnen mensen met elkaar in contact komen, afspreken met bekenden en mogelijk ook activiteiten organiseren en uitoefenen.

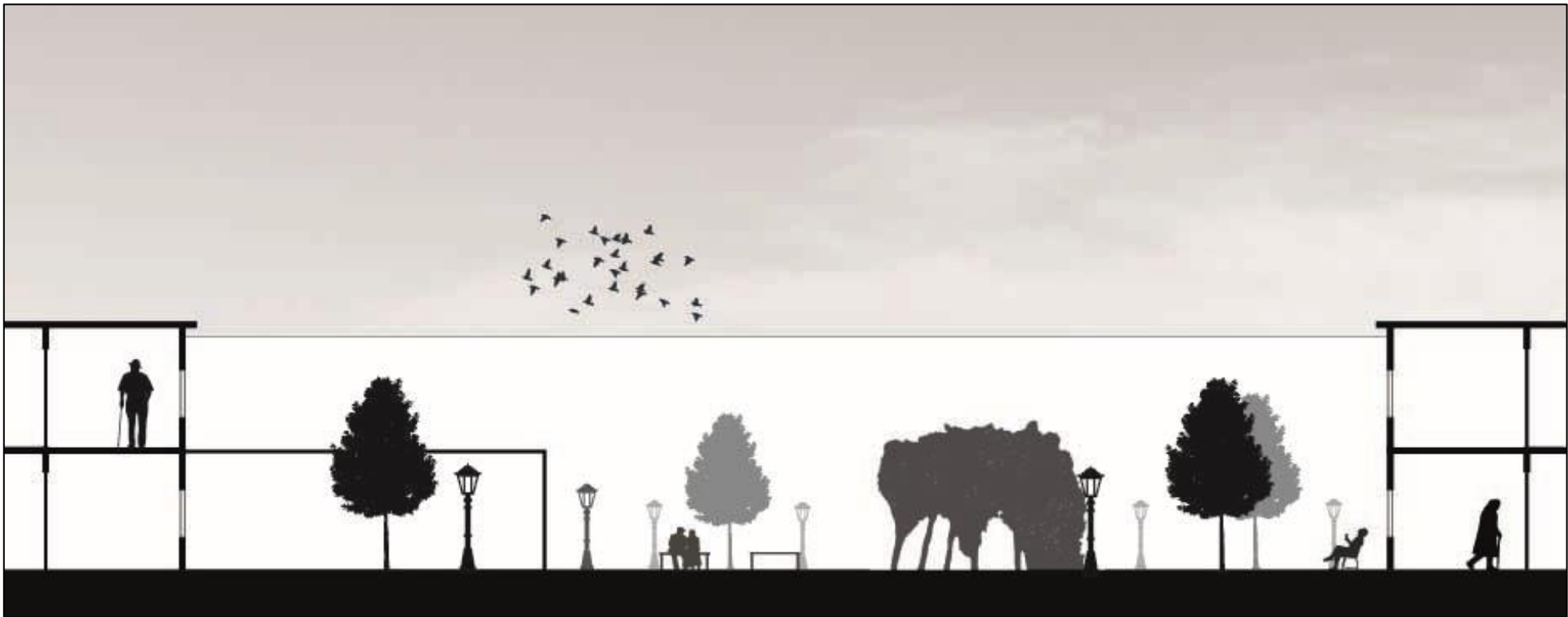
De woningen en de gebouwen zelf zijn toegankelijk voor iedereen. Bij de uitwerking van het ontwerp is uitgegaan van de eisen voor toegankelijkheid, die eerder in dit document zijn benoemd. In dit ontwerp worden drempels vermeden, om de bebouwing zo rolstoelvriendelijk te maken.



Figuur 20. Plattegrond eerste verdieping

De wooneenheden kennen allen dezelfde afmetingen. Iedere wooneenheid is 5- bij 10 meter. Hierbij wordt uitgegaan van een wooneenheid per persoon. De appartementen zijn modulair. Wanneer er partners samen hun intrek in de woonvorm willen nemen, is het mogelijk om van twee appartementen één appartement te maken, door de tussenmuur, een van beide keukens en één sanitaire voorziening (tijdelijk) te verwijderen.

Iedere wooneenheid is gelijkvloers, zodat er geen gebruik gemaakt hoeft te worden van een trap(lift). De verschillende woonlagen in het gebouw zijn, naast de trap, te bereiken door middel van een lift. Er is per gebouw ruimte voor 28 huishoudens, 14 per verdieping. In totaal kent de woonvorm maximaal 56 huishoudens. Dit aantal is hoger dan het gemiddelde dat in de basisprincipes wordt gegeven. Het gaat hier echter om een grote locatie in een centrum van een grote stad. Hierdoor is het praktisch onmogelijk om een kleinschaligere woonvorm te ontwerpen, die binnen het sterk stedelijke karakter van de omgeving past.



Figuur 21. Dwarsdoorsnede

5.6. Succesfactoren en knelpunten

Dit onderdeel van het hoofdstuk beschrijft punten die de geïnterviewde initiatieven tegen zijn gekomen gedurende hun proces. Zoals bekend zijn de meeste initiatieven nog niet definitief gerealiseerd. Deze punten zijn voor veel initiatieven dan ook zeer actueel.

In het hoofdstuk Maatschappelijke Context is dit onderwerp al eerder aan bod gekomen. In deze paragraaf worden eerst de succesfactoren en knelpunten vanuit het perspectief van de geïnterviewde initiatieven beschreven. Aangezien er niet veel initiatieven in de provincie Overijssel die onder de definitie vallen van alternatieve woonvorm voor ouderen, geven deze praktijkvoorbeelden van succesfactoren en knelpunten een mooi inzicht in processen rondom de totstandkoming van alternatieve woonvormen voor ouderen.

Naast wat de praktijk leert en de lessen uit de afgenomen interviews, vindt ook nog een toetsing plaats aan de literatuur. Dit om duidelijk inzichtelijk te maken hoe er in het verleden in soortgelijke gevallen is omgegaan met de het proces aangaande de succesfactoren en knelpunten.

De projectgroep heeft in de interviews gevraagd naar zowel positieve, als negatieve punten uit het proces. Aangezien dit onderzoek zich richt op succesfactoren en knelpunten bij het opzetten van dit soort initiatieven, was het belangrijk om ook specifiek te vragen naar mogelijke succesfactoren.

Het is voor de meeste mensen gemakkelijker om negatieve punten te benoemen, dan positieve.

Dit kan verklaard worden door het feit dat er tot op heden weinig initiatieven daadwerkelijk zijn ontwikkeld. Daardoor kon slechts een kleine groep vooral succespunten uit het proces aankaarten, waar niet geslaagde initiatieven meer en

beter de negatieve aspecten kunnen belichten. Door expliciet naar successen te vragen, kunnen de onderzoekers een genuanceerder beeld vormen ten opzichte van de relatie tussen overheid en initiatiefnemer(s).

5.6.1. Succesfactoren

Er zijn verschillende positieve punten benoemd door de initiatiefnemers die zijn geïnterviewd. Deze succesfactoren worden hieronder puntsgewijs toegelicht.

Contact met overheid

De meeste initiatieven geven aan dat zij het contact met de provincie en/of gemeente als positief ervaren. Er wordt gemeld dat provincie en gemeenten in Overijssel positief tegenover dit soort initiatieven staan. Hierdoor worden de contacten met overheden zoals provincie en gemeenten als positief ervaren.

Subsidies

Daarnaast wordt regelmatig aangegeven dat er bij de provincie subsidie(s) aangevraagd kunnen worden. Deze subsidie(s) zijn een positieve factor bij het opzetten van een initiatief bij alternatieve woonvormen voor ouderen.

Draagvlak

Naast een positieve houding vanuit de provincie en gemeenten wordt door de geïnterviewden vaak aangegeven dat ook bewoners uit de (nabije) omgeving positief tegenover hun initiatief staan.

Door initiatiefnemers veel draagvlak ervaren vanuit de bewoners. Dit heeft vaak te maken met het feit dat veel initiatieven een belangrijke verbinding hebben en/of zoeken met hun omgeving. In het geval van initiatieven in een

(kleine) kern, is dit bij de geïnterviewden altijd het geval. Door een initiatief voor en door bewoners te ontwikkelen, ontstaat er naast draagvlak ook een intensieve betrokkenheid van de omgeving.

5.6.2. Knelpunten

Ondanks dat de projectgroep nadrukkelijk heeft gevraagd naar positieve punten, werd er tijdens de interviews vaak langer gepraat over de negatieve punten die de initiatieven (hebben) ervaren. De ervaren knelpunten van de geïnterviewden zijn over het algemeen vergelijkbaar met elkaar. Hieronder wordt dit puntsgewijs weergegeven.

Tijdbestek

Tijd is een punt waar de meeste initiatieven tegenaan lopen. Vaak zijn initiatiefnemers zeer gepassioneerde mensen met een droom, die zij graag in vervulling willen laten gaan. Gebiedsontwikkeling is echter iets dat veel tijd kost. Desalniettemin geven veel initiatiefnemers aan dat de tijdsduur hun erg tegenvalt. Hierbij kan meespelen dat initiatiefnemers in het geval van alternatieve woonvormen voor ouderen, in enkele gevallen enigszins op leeftijd zijn, waardoor zij tijdsdruk voelen, bij de ontwikkeling. Het is namelijk mogelijk dat het proces zo lang duurt, dat zij er zelf niet meer kunnen wonen.

Financiën

Onder het kopje met succesfactoren werd aangegeven dat het vaak als positief werd ervaren dat er bij de provincie verschillende subsidies beschikbaar zijn. Toch zijn financiën bij de meeste geïnterviewden een punt waar zij tegenaan lopen. Veel initiatieven zijn op de hoogte van subsidiemogelijkheden. Deze blijken voor verschillende

initiatieven (nog) niet haalbaar, omdat zij bijvoorbeeld nog geen locatie hebben geworven. Het is daarnaast voor de initiatieven niet mogelijk om hun project door een bank te laten financieren.

Om het initiatief van de grond te laten komen is er bijna altijd geld nodig vanuit een externe partij, omdat de initiatiefnemers onvoldoende eigen vermogen hebben om een gebiedsontwikkeling op te zetten. Een initiatief kan op langere termijn rendabel zijn of zelfs geld opleveren. Deze opbrengsten komen echter pas beschikbaar nadat het project is gerealiseerd.

Als projectontwikkelaar is het mogelijk om hiervoor bij een bank aan te kloppen. Burgerinitiatieven maken bij een bank echter weinig kans. Financiële instellingen kunnen, volgens een initiatief, geen risicoanalyse maken van individuele ontwikkelaars met een burgerinitiatief.

Tijdens de interviews is gevraagd of de initiatieven ook ruimte bieden voor wooneenheden in de categorie sociale huur. Op deze vraag werd doorgaans een positief antwoord gegeven. De meeste initiatieven willen ruimte bieden voor sociale huur. Tegelijkertijd werd er vaak een kanttekening bij geplaatst, dat sociale huurwoningen het voor een initiatief lastiger maken om financieel gezond te zijn. Daarom werd vaak aangegeven dat sociale huurwoningen op de langere termijn mogelijk te realiseren zijn in het initiatief.

Overheid

Eerder in dit hoofdstuk is geschreven over subsidiemogelijkheden bij de provincie. Deze hebben zowel positieve als negatieve ervaringen met zich meegebracht. Daarnaast wordt vaak het contact met de overheid als positief ervaren.

Toch zijn er ook negatieve punten genoemd ten opzichte van de overheid. Hierbij gaat het vooral om gemeenten en provincie.

Een initiatief krijgt te maken met een gemeente als het nodig blijkt om het bestemmingsplan aan te passen, voor de woonvorm. Als de gedroomde locatie voor de woonvorm een buitengebied-bestemming heeft, is het vaak lastig om deze bestemming aan te passen of als woonvorm te voldoen aan deze bestemming. Gemeenten zijn vaak niet welwillend om een bestemming als buitengebied te veranderen.

Naast bestemmingsplanprocedures blijkt ook andere regelgeving ingewikkeld voor initiatieven. Er wordt regelmatig aangegeven dat men als initiatiefnemer zelf niet de expertise heeft om de woonvorm bij een gemeente voor elkaar te krijgen. Ook hebben de initiatiefnemers lang niet altijd iemand in hun netwerk die wel de expertise beschikt.

Initiatiefnemers vertellen vaak dat zij bij zowel de provincie als gemeente(n), professionele begeleiding missen voor de ondersteuning van hun initiatief. Zeker met oog op de aankomende omgevingswet is de vraag om facilitering en stimulering vanuit overheden een logische. Dat de initiatiefnemers professionele begeleiding missen, komt volgens de initiatieven doordat de provincie en veel gemeenten niet of nauwelijks een beleid hebben ontwikkeld, waaruit duidelijk wordt hoe de provinciale of gemeentelijke

overheid om moet gaan met burgerinitiatieven zoals die van hun.

5.6.3. Succesfactoren en knelpunten nader bekeken

De succesfactoren en knelpunten die door de initiatieven zijn genoemd, gedurende de interviews, worden in dit onderdeel van het hoofdstuk nader bekeken aan de hand van literatuur. Hierdoor is het mogelijk om de vergaarde data nader in perspectief te plaatsen.

Initiatieven ervaren de positieve houding van provincie en de meeste gemeenten in Overijssel als positief. Vooral de houding van de gemeenten in Overijssel is daardoor conform het beleid zij willen uitdragen, zoals wordt beschreven in de meeste woonvisies van de gemeenten.

In het onderzoek voor de provincie Noord-Brabant wordt aangehaald dat de komst van de nieuwe Omgevingswet kansen kan bieden ten opzichte van de realisatie van niet-traditionele woonvormen (Luijten & Tuinder, 2018).

Uit de interviews blijkt dat de tijdsduur van gebiedsontwikkeling een knelpunt is waar veel initiatieven moeite mee hebben.

Dit komt overeen met het onderzoek van I&O Research met betrekking tot wonen en zorg. Dit onderzoek stelt namelijk dat de urgentie bij ouderen om een interventie te plegen vaak pas komt op het moment dat het eigenlijk te laat is. Dit kan verklaren waarom de tijdsinschatting van het proces bij veel initiatiefnemers vaak tegenvalt (I&O research, 2018).

Een andere reden waarom juist een CPO- project veel tijd kost is dat er veel verschillende partijen bij betrokken zijn, waardoor onderlinge afstemming erg complex kan worden (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 2020).

Gebiedsontwikkeling kost tijd. Een CPO- project kost gemiddeld meer tijd dan een project dat wordt gerealiseerd door een projectontwikkelaar. Daarnaast komt het regelmatig voor dat gemeenten ‘ooit’ een negatieve ervaring hebben gehad met een CPO- project, waardoor deze gemeente volgende CPO- initiatieven veel kritischer benadert dan andere, vergelijkbare initiatieven die niet middels CPO tot stand komen. Mede daardoor kunnen gemeenten meer geneigd zijn om met een projectontwikkelaar in zee te gaan, in plaats van (opnieuw) een CPO- project de kans te geven (Luijten & Tuinder, 2018). Daarnaast biedt het in zee gaan met een projectontwikkelaar minder risico's voor een gemeente. Een projectontwikkelaar heeft ervaring met gebiedsontwikkeling, waardoor deze ontwikkelingen sneller tot stand komen (Janzen, 2015).

De financiën rondkrijgen is volgens de initiatieven in Overijssel een belangrijk knelpunt. Hierbij wordt weleens aangegeven dat de grondprijs te hoog ligt en dat gemeenten niet voor een lagere prijs deze grond willen verkopen, omdat er dan sprake is van staatssteun. Dit is echter niet het geval (Luijten & Tuinder, 2018). Het is niet mogelijk om bij banken aan te kloppen voor een investering, omdat een CPO volgens banken niet voldoende kredietwaardig zijn (Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen, 2020).

Naast financiën kan de gemeentelijke overheid meehelpen in de begeleiding van een initiatief. Hier is in Overijssel behoefte aan, zo blijkt uit de interviews. Los van het gegeven dat er een behoefte is voor professionele begeleiding van de initiatieven, blijkt dat professionele begeleiding van doorslaggevend belang kan zijn voor het slagen van een initiatief (Janzen, 2015). Dit komt doordat initiatieven vaak

niet de juiste expertise in huis hebben om het initiatief te laten slagen.

Desalniettemin wordt er in de bron wel aangegeven dat die expertise en capaciteit ook niet altijd bij het ambtelijk apparaat in huis is (Luijten & Tuinder, 2018).

Locatie

Door de geïnterviewden wordt vaak aangegeven dat het vinden van een geschikte locatie een belangrijk knelpunt is. Ondanks dat de initiatieven het vaak aangeven als knelpunt, is de moeite van het vinden van een locatie vaak te wijten aan een of meerdere van de eerder beschreven knelpunten. Deze knelpunten kunnen gezamenlijk, maar ook apart van elkaar, ervoor zorgen dat het vinden van een locatie wordt bemoeilijkt.

Het niet vinden van een locatie wordt daardoor aangegeven als knelpunten, terwijl het een consequentie is van de andere knelpunten die worden ervaren.

5.7. Deelconclusie

Er zijn veel verschillende woonvormen voor ouderen te vinden in de provincie Overijssel. Een groot aantal van deze woonvormen richt zich, net als dit onderzoek, op ouderen die (nog) geen zorgindicatie hebben. Veel van deze woonvormen zijn gebouwd en eigendom van bijvoorbeeld woningcorporaties. Dit onderzoek heeft zich op woonvormen voor ouderen die zijn opgezet door particulieren, de zogenaamde CPO's gericht. Binnen de provincie Overijssel zijn hier een aantal woonvormen van te vinden. Het merendeel van de bij de onderzoeksgroep bekende initiatieven is nog in ontwikkeling. Daarnaast is het zo dat het van bepaalde initiatieven maar net de vraag is of deze überhaupt worden gerealiseerd.

De initiatieven zijn vrijwel allemaal in leven geroepen omdat de initiatiefnemer(s) een behoefte zien voor een woonvorm voor ouderen. Wat daarbij opvalt is dat initiatieven in kleine kernen vaak voorrang bieden aan bewoners uit diezelfde kernen. Dit sluit aan bij de behoefte van ouderen om in de nabijheid van hun 'sociale kringen' woonachtig te blijven.

Naast het behouden van ouderen voor de kern is het voor de meeste initiatieven belangrijk dat de woonvorm in de buurt van voorzieningen wordt gesitueerd, zodat de bewoners van de woonvorm hier op een toegankelijke wijze gebruik van kunnen maken. Dit sluit aan bij het 'basisvoorzieningsniveau voor ouderen' zoals die in de begrippenlijst gedefinieerd staan. Het is daarnaast belangrijk om op te merken dat de omgevingsbehoeften zoals deze uit de verschillende interviews naar voren zijn gekomen, overeenkomen met de definitie hiervan in enkele van de woonvisies van gemeenten.

Aan de hand van de analyse met betrekking tot omgevingsfactoren voor alternatieve huisvesting voor ouderen is dus in kaart gebracht wat de meest belangrijke punten zijn die ouderen behoeven in hun directe fysieke omgeving. Het stedenbouwkundig concept is hiervan een concrete uitwerking. Het biedt aan de hand van analyse inzichten in de mogelijkheid van inpassing van een ontwerp dat alle omgevingsfactoren in acht neemt.

Op het gebied van succesfactoren en knelpunten blijkt dat veel particuliere initiatiefnemers nog niet eerder aan een vorm van gebiedsontwikkeling hebben gedaan. Daardoor lopen zij eerder tegen dingen aan die zij van tevoren wellicht niet hadden verwacht. Dit zijn zowel positieve als negatieve ervaringen.

Het contact met provincie en gemeenten werd door initiatieven regelmatig als positief omschreven. Overheden staan volgens veel initiatiefnemers dus open voor particuliere initiatieven. Daarnaast worden de beschikbare subsidies vanuit de provincie door de initiatiefnemers als positief ervaren.

Ondanks de subsidies die beschikbaar zijn vanuit de provincie, is het voor veel initiatieven lastig om de financiën op orde te krijgen en te houden. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat instanties zoals banken doorgaans geen geld verstrekken aan particuliere initiatieven doordat de risico's van de ontwikkeling lastig in te schatten zijn.

Een ander knelpunt voor veel initiatieven bleek het moeten voldoen aan de soms uitgebreide regelgeving van gemeenten. De initiatieven ervaren hier een gebrek aan professionele begeleiding vanuit de overheid.

Hier tekent zich een dubieuze tegenstelling af. De beleving van initiatiefnemers is namelijk dat overheden enthousiast worden van burgerinitiatieven. Tegelijkertijd vinden deze zelfde geïnterviewden dat overheden te weinig professionele begeleiding bieden, om het initiatief daadwerkelijk voor elkaar te krijgen.

Hierbij is het voor ambtenaren niet alleen van belang om kennis te hebben van de huidige wet- en regelgeving, maar ook om buiten de huidige kaders te willen en durven denken om deze initiatieven te ondersteunen. Dit vergt een andere denkwijze en houding in het kader van de naderende omgevingswet.

Mede door de moeiten met financiën en de soms complexe regelgeving in bijvoorbeeld bestemmingsplannen, duurt het opzetten van een alternatieve woonvorm voor ouderen lang. Voor initiatiefnemers die niet eerder vastgoed hebben ontwikkeld, valt deze tijdsduur tegen. Daarnaast speelt het wellicht mee dat zij een acuut gevoel van urgentie ervaren omdat zij zelf op korte termijn een interventie in hun woontoestand nastreven.

De ontwikkelduur van een initiatief voor alternatieve ouderenhuisvesting valt voor velen overigens ook tegen bij initiatiefnemers met meer ervaring. Echter heeft het hier waarschijnlijk eerder betrekking op de complexe structuren die benodigd zijn om tot sluitende financiering te komen, verstrengeling in regelgeving of het vinden van een geschikte locatie.

6. Beleidsanalyse

Beleid wat betreft ouderenhuisvesting is vrij divers.

Verschillende overheden dragen op verschillende wijzen hun steentje bij of weten met verschillende financiële prikkels het speelveld te bewerken.

Dit hoofdstuk dient ter inventarisatie en analyse van beleid van verschillende bestuursniveaus dat van invloed is op de ontwikkeling van alternatieve woonvormen voor ouderen in de provincie Overijssel.

6.1. EU-maatregelen

Op het gebied van Europese Maatregelen komen met name het programma met betrekking tot *Economische Ontwikkeling en Innovatie* (EIP) en het *Plattelands Ontwikkelingsprogramma* (POP) naar voren (RVO, 2018). Beide programma's kennen subsidieregelingen die op lokaal niveau worden geïmplementeerd. Het Plattelands Ontwikkelingsprogramma 3 - POP3- dat liep van 2014 t/m 2020, is het meest recente subsidie- en investeringsprogramma van het Europees Fonds voor de Plattelandsontwikkeling. Hoewel het momenteel nog onduidelijk is hoe en of dit programma opgevolgd gaat worden, is het wel belangrijk te benoemen dat deze subsidieregeling een doorslaggevende factor kan zijn in het ontwikkelen van lokale initiatieven.

Het POP3 bevat namelijk een uiterst lokale component. Waar het programma over het algemeen veel gelden vrijgeeft die vervolgens via provinciale samenwerkingsverbanden verdeeld worden, heeft het POP3 de zogenaamde '*LEADER*' (Liaison Entre Actions de Développement de l'Economie Rurale) subsidie. LEADER is een aparte regeling waarbij '*een Lokale Actiegroep projecten selecteert op basis van een*

goedgekeurde gebiedsgerichte strategie.' De primaire focus van dit onderdeel van POP3 is bottom-up structuurversterking van plattelandsgemeenschappen, waar ook initiatieven met betrekking tot ouderenhuisvesting onder kunnen vallen (RVO, 2018). Overijssel kent momenteel 4 LEADERgebieden: *Salland, Noord-Overijssel, Noordoost-Twente & Zuidwest-Twente*. Door de verscheidenheid in deze gebieden en de gelden die eenieder zijn toegezegd, kan van een groot scala aan lokale initiatieven projectkosten worden gefinancierd (Netwerk Platteland, 2019) (Regiebureau Plattelandsontwikkeling Programma, 2019).

Voor de periode van 2014 t/m 2020 is een bedrag van ca. €1.3 miljard uitgetrokken voor de uitvoering van het programma in Nederland, waarvan ca. 50% afkomstig is vanuit het Europees Landbouw Fonds voor Plattelandsontwikkeling (ELFPO) en de andere 50% direct door het Rijk wordt bijgedragen.

6.2. Rijksbeleid

Vanuit alle lagen van de Nederlandse overheid wordt er beleid gevoerd rondom het huisvesten van ouderen in de samenleving. Zo wordt het door de Rijksoverheid gestimuleerd om ouderen langer thuis te laten wonen in hun vertrouwde omgeving. Dit wordt vormgegeven in het programma Langer Thuis. De overheid heeft ruim € 340 miljoen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van dit programma. Dit programma loopt tot 2021 (Rijksoverheid, sd).

De drie maatregelen waar dit programma zich op richt zijn:

- Betere ondersteuning en zorg thuis;
- Hulp aan mantelzorger en vrijwilligers;
- Meer geschikte woningen voor ouderen.

Enkele maatregelen die de overheid neemt om meer geschikte woningen voor ouderen te realiseren zijn:

- Gemeenten krijgen hulp om vraag en aanbod van woningen voor ouderen in kaart te brengen. En om een visie te ontwikkelen op wonen met zorg.
- De bouw van meer geschikte woningen wordt gestimuleerd. Ook wordt het mogelijk om nieuwe woonvormen te bedenken.
- Gemeenten ontwikkelen een lokaal plan om ouderen te helpen geschikt te wonen. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld een wooncoach aanstellen.
- De **stimuleringsregeling Wonen en Zorg**. Deze regeling bevordert de ontwikkeling van nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen.
- Begin 2019 is het **Innovatieprogramma Langer Thuis - Inclusieve wijk** gestart. Met dit programma krijgen gemeenten een beter beeld welke voorzieningen kwetsbare mensen nodig hebben in hun wijk (Rijksoverheid, sd).

6.2.1. Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)

Met de stimuleringsregeling Wonen en Zorg wordt het voor initiatiefnemers van woonzorgarrangementen mogelijk om financiële ondersteuning te krijgen voor initiatieven. De SWZ richt zich op de totstandkoming van geclusterde woonvormen met levensloopbestendige of makkelijk aanpasbare woningen. Dit kunnen huur- of koopwoningen zijn of een combinatie hiervan met minimaal vijf wooneenheden. In de regeling die hiervoor getroffen wordt heet dit een woonzorgarrangement (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, sd)
Wel moeten deze initiatieven aan enkele voorwaarden voldoen voordat er budget beschikbaar wordt gesteld.

- De SWZ is bestemd voor bewonersinitiatieven en initiatieven van sociale ondernemers. In deze regelingen is er sprake van een zogenaamde woonzorg-ondernemer (WZ-ondernemer). De WZ-ondernemer is een vereniging, stichting of besloten vennootschap met de doelstelling om een woonzorgarrangement te realiseren.
- 25% van de op te leveren wooneenheden moet onder de huurtoeslaggrens verhuurd of verkocht worden beneden de grens van de NHG.
- Het woonzorgarrangement is in eerste plaats bedoeld voor de bewoning door mensen van 55 jaar en ouder en beoogt de vraag naar ondersteuning van zorg te voorkomen. Het uitgangspunt is hierbij dat de toekomstige bewoners het initiatief (mede) opzetten. ***Deze regeling is niet bedoeld voor woonzorgarrangementen, waarbij de toekomstige bewoners al voor het grootste deel zorg nodige hebben die (gedeeltelijk) betaald wordt vanuit de Wet langdurige zorg (WLZ).***
- De te realiseren initiatieven moeten tevens leiden tot sociale cohesie en ontmoeting. Voorzieningen zoals een plek waar dagelijkse boodschappen gedaan kunnen worden en (toekomstige) zorgverlening moeten in de omgeving goed toegankelijk zijn (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, sd).

De regeling bestaat uit verschillende onderdelen.

Initiatieffase: in deze fase wordt de haalbaarheid van het initiatief getoetst. De staat verstrekt in deze fase een subsidie voor het woonzorgarrangement. Er is jaarlijks € 1 miljoen beschikbaar, naar schatting zijn hier jaarlijks 70 tot 90 plannen te realiseren. Het maximale subsidiebedrag per initiatief is €20.000. De kosten die in aanmerking komen voor de subsidie zijn die van een procesbegeleider voor het onderzoek naar de haalbaarheid van het woonzorgarrangement.

Planontwikkelfase: in deze fase worden het projectplan voor het woonzorgarrangement ontwikkelt en de bouw voorbereidt. De overheid stelt zich voor 90% borg voor de lening die een aangesloten bank verstrekt. Hierdoor is het mogelijk dat er jaarlijks borgstellingen tot € 10 miljoen plaatsvinden voor leningen in deze fase. Per plan is deze borging maximaal € 180.000 (90% voor € 200.000). Met deze regeling zijn jaarlijks minimaal 55 projecten te financieren.

Bouw/nafinancieringsfase: dit is de periode dat de bouw van het woonzorgarrangement wordt gerealiseerd. De staat stelt zich borg voor een achterstelde lening van maximaal 15% van de stichtings- of wervingskosten in deze fase van het proces. Per plan is de borging maximaal € 1.600.000. Verwacht wordt dat hier jaarlijks 50 projecten mee te financieren zijn (Rijksdienst voor ondernemend Nederland, sd).

De gelden zijn dus primair bedoeld voor de initiatieven zelf. Gemeenten en provincie kunnen hier optimaal gebruik van maken door de initiatieven zelf te stimuleren en te ondersteunen in hun ontwikkelingen.

6.3. Provinciaal beleid Overijssel

6.3.1. Provinciaal beleid

Het seniorenbeleid in de provincie Overijssel richt zich op het beleid rondom langer thuis wonen vanuit het rijk. Hierbij ligt de focus op de doelstelling ouderen zolang mogelijk zelfstandig thuis te laten wonen in hun eigen wijk/kern. Om dit mogelijk te maken wil de provincie Overijssel kwantitatief en kwalitatief inspelen op het aanbod levensloopbestendige woningen.

De provincie Overijssel maakt op basis van haar provinciale taken prestatieafspraken met gemeenten over hun woonbeleid. Hierbij is de bouw van seniorenwoningen een belangrijk aandachtspunt. De provincie wil dit bereiken door in samenspraak met gemeenten hen te ondersteunen door financiële middelen en expertise beschikbaar te stellen en partijen met elkaar in verbinding te brengen. (Provincie Overijssel, sd).

De provincie Overijssel stimuleert samen met haar gemeente het langer zelfstandig thuis wonen door de campagne 'Lang zult u wonen' en andere bewustwordingscampagnes. Ook wordt er gestreefd naar verbreding van de leningen voor aanpassingen in woningen in de vorm van de zogeheten blijverslening.

De provincie Overijssel en de gemeenten willen de opkomst van nieuwe woonvormen stimuleren door het opzetten van pilots. Het gaat hierbij om woonconcepten voor bijvoorbeeld zorgdoelgroepen, statushouders en kleine huishoudens. De provincie wil verkennen welke instrumenten ontwikkeld kunnen worden waarmee nieuwe initiatieven gestimuleerd kunnen worden ten behoeve van zelfbeheer en zelfbouw. Ook wil de provincie één keer per jaar een bijeenkomst organiseren om kennis uit te wisselen op het gebied van innovatieve woonconcepten (Provincie Overijssel, sd).

6.3.2. Provinciale subsidies

Vanuit de provincie Overijssel loopt er de subsidie 'Stimuleren wooninitiatieven'. Deze subsidie is bedoeld voor organisaties, bedrijven, gemeenten en waterschappen uit Overijssel. Deze subsidie wordt verstrekt voor activiteiten die bijdragen aan het realiseren van wooneenheden in leegstaand vastgoed of op braakliggend terrein in de provincie Overijssel (Provincie Overijssel, sd).

De voorwaarden om in aanmerking te komen voor deze subsidieregeling zijn als volgt:

- De aanvrager van de subsidie moet een rechtspersoon zijn.
- De subsidie die afgegeven wordt aan het initiatief is minimaal € 25.000, het subsidieplafond voor 2019 is hierbij € 1.700.000.
- Het initiatief moet starten binnen één jaar nadat de subsidie is uitgevoerd en binnen die jaar na de subsidieverlening.
- De subsidie valt onder de de-minimisverordening.

- Daarnaast moet het initiatief zes punten scoren uit een lijst van voorwaarden. Deze voorwaarden betreffen onder andere:
 - Het gebouw moet een minimaal aantal jaren leeg staan
 - De te realiseren wooneenheden zijn bestemd voor de huisvesting van starters of ouderen vanaf 65 jaar.
 - De mate van cofinanciering
 - De mate van betrokkenheid van de inwoners
 - De oorspronkelijke bestemming van het vastgoed
 - De ligging van het vastgoed
 - Het initiatief draagt bij aan twee of meer van de onderstaande provinciale opgaven:
 - Verduurzaming bebouwde omgeving
 - Klimaatbestendig bouwen
 - Langer zelfstandig wonen
 - Invulling vrijkomend vastgoed
 - Leefbaarheid kernen

6.4. Gemeentelijk beleid in Overijssel

Gemeenten vervullen een sturende rol als het gaat om wonen. In het ruimtelijke beleid worden bouwlocaties vastgelegd en in het grondbeleid wordt vastgelegd welke rol de gemeente bij verwerking en het te ontwikkelen gebied speelt. De woonvisie van de verschillende gemeenten gaan in op de kwaliteit, kwantiteit, locaties, woonruimteverdeling, doelgroepen en de rol van woningcorporaties. De woonvisie is de basis voor de prestatieafspraken tussen de gemeente, corporatie en huurderorganisaties.

Daarbij ziet provincie Overijssel erop toe dat er tussen de verschillende gemeenten afstemming plaatsvindt over de woningbouwprogrammering. De woonvisies van de verschillende gemeenten hebben elk eigen beleid als het gaat om visies en daar bijbehorende acties met betrekken dat woningen voor ouderen.

In de verschillende woonvisies van Overijsselse gemeenten wordt vaak echter slechts over generieke doelen gesproken in plaats concrete doelstellingen met bijbehorende uitvoeringsagenda. Als het aankomt op ouderenhuisvesting heeft dit als gevolg dat er vaak wel over het speelveld en de situatie gesproken wordt, maar er weinig concrete doelstellingen gesteld worden naast de generieke uitspraken.

Ondanks de groeiende rol van gemeenten in de ruimtelijke ordening, met oog op de omgevingswet en de geambieerde betrokkenheid met oog op ouderenhuisvesting, lijken zij onvoldoende capabel de nodige ondersteuning te bieden.

6.5. Deelconclusie

Het is duidelijk dat het speelveld momenteel vrij complex is, met verschillende overheden die ieder hun rol opeisen en meedingen op het gebied van wet- en regelgeving dan wel financiering door middel van subsidies. De provincie speelt hierin wellicht wel een centralere rol dan verwacht, gezien het feit dat alle andere actoren op een of andere manier inhaken op dit schaalniveau. Het is daarnaast belangrijk om te erkennen dat er twee verschillende manieren zijn om het speelveld te prikkelen, ofwel met beleidsmaatregelen, ofwel met financiële prikkels in de vorm van subsidies.

Vanuit de EU worden veel subsidies op provinciaal niveau of in provinciale samenwerkingsverbanden ondergebracht en beheerd. Daarnaast worden ook de LEADERgebieden binnen provinciale grenzen ingericht, waardoor het provinciaal niveau op dit gebied de boventoon voert.

Vanuit het Rijk krijgt de provincie ook een centrale rol. Zij zit immers dichterbij het speelveld en kent de lokale situatie, waardoor zij hier beter op kan acteren. Het Rijk heeft met haar programma 'Langer Thuis' de kaders uitgezet voor een wens- en toekomstscenario. Gezien het feit dat gemeenten en provincies primair verantwoordelijk zijn voor ruimtelijk beleid, kan hier lokaal nadere invulling aan worden gegeven aan de hand van de situatie ter plekke.

Wanneer er gekeken wordt naar provinciaal beleid, haakt dat momenteel in op het Rijksbeleid en bouwt het op de leidraad van 'Langer Thuis' voort. De provincie biedt daarnaast ondersteunende subsidies aan voor het behalen van haar doelstellingen. Wat anderzijds opvalt is dat de provincie vanuit haar kaderstellende rol op het gebied van ruimtelijke ordening geen exacte ambities in haar vindbare stukken heeft

op het gebied van ouderenhuisvesting, maar zij wel richtinggevend is op het gebied van gemeente-overschrijdende thema's zoals ouderenhuisvesting met oog op een vergrijzende bevolking.

Dit heeft als gevolg dat ondanks een heldere nationale en provinciale agenda, de implementatie hiervan op gemeentelijk niveau relatief vrij is. Dit kan enerzijds leiden tot beleid op maat op het meest lokale bestuursniveau, maar draagt anderzijds ook het risico met zich mee dat het daadwerkelijk behalen van de provinciale doelstellingen achterwege blijft.

7. Conclusie en aanbevelingen

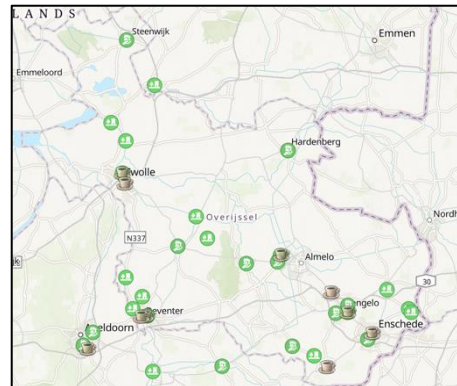
7.1. Conclusie

In dit onderzoek is gezocht naar een antwoord op de vraag: 'Wat is een effectief handelingsperspectief voor de provincie Overijssel met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen?'. Hiervoor is er een kwalitatief onderzoek uitgevoerd doormiddel van gerichte deelvragen, welke meer inzicht verschaffen om deze vraag te kunnen beantwoorden. Deze deelvragen worden in de eerstvolgende paragraaf beantwoord, waarna de probleemstelling wordt beantwoord in de paragraaf met daarin de aanbevelingen.

Welke alternatieve woonvormen zijn er (geweest) voor ouderen in Overijssel en daarbuiten?

Aanbod alternatieve woonvormen

In de provincie Overijssel is een verscheidenheid aan initiatieven voor alternatieve woonvormen voor ouderen te vinden. Een groot aantal van deze initiatieven is nog in ontwikkeling en enkele van deze initiatieven zijn in een verder stadium of al gerealiseerd. Voor een aantal initiatieven is het überhaupt de vraag of deze worden gerealiseerd. Initiatieven zijn daarnaast vrijwel allemaal gestart omdat de initiatiefnemers een woonbehoefte zien bij ouderen buiten het reguliere aanbod.



Figuur 22. Inventarisatie woonvormen

Welke omgevingsaspecten zijn van belang voor ouderen die kiezen voor een alternatieve woonvorm?

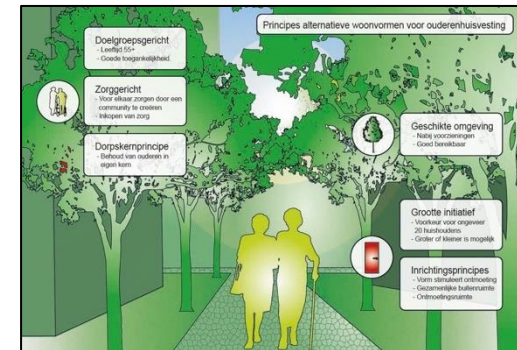
Omgevingsaspecten

De initiatieven gericht op alternatieve woonvormen voor ouderen in de provincie Overijssel bevinden zich vrijwel allemaal in de stedelijke omgeving. Hierbij is de dichtheid van de bebouwde omgeving van een

dergelijk niveau, waardoor er basisvoorzieningen in de nabije omgeving aanwezig zijn. Dit is een belangrijke voorwaarde voor een geschikte locatie van een alternatieve woonvorm voor ouderen.

Woonvormen die zijn geïnitieerd in (kleine) kernen zijn vrijwel altijd primair bedoeld voor ouderen uit deze (kleine) kern of uit de nabije omgeving van deze kern. Het doel hiervan is om deze ouderen in hun vertrouwde woonomgeving te kunnen blijven huisvesten, vlakbij hun sociale kring.

In het opnieuw bijgevoegde conceptbeeld, zijn de omgevingsaspecten die van belang zijn voor het realiseren van een alternatieve woonvorm, weergegeven. Deze omgevingsaspecten worden ook wel basisprincipes genoemd. Hieronder volgen de zes basisprincipes die van belang zijn voor het realiseren van een alternatieve woonvorm voor ouderen.



Figuur 23. Conceptbeeld Basisprincipes

1. De woonvorm richt zich op senioren in de leeftijd vanaf 55 jaar;
2. De woonvorm is bedoeld voor ongeveer 20 huishoudens;
3. De woonvorm richt zich op onderlinge ontmoeting, door bijvoorbeeld de structuur van de woonvorm hierop af te stemmen.
4. De locatie van de woonvorm ligt in de buurt van voorzieningen, zoals: supermarkt, huisarts, openbaar vervoer en pinautomaat;
5. Woonvormen in kleinere kernen richten zich op senioren uit de eigen kern;
6. Ondanks dat initiatieven niet primair de nadruk leggen op zorg, wordt er bij de realisatie van de woonvorm wel rekening mee gehouden.

Wat zijn succesfactoren en knelpunten bij het realiseren van alternatieve woonvormen voor ouderen?

Draagvlak overheid en omgeving

Het merendeel van de initiatieven heeft aangegeven het contact met de gemeente en/of provincie als positief te hebben ervaren.

Naast de positieve houding vanuit de gemeenten en provincie ervaren de initiatiefnemers verbinding met bewoners uit de desbetreffende (nabije) omgeving. Dit zorgt ervoor dat initiatieven veel draagvlak genereren, wat procesmatig voor een intensieve betrokkenheid zorgt.

Subsidies

Er zijn mogelijkheden voor het verkrijgen van subsidies bij de provincie Overijssel en de rijksoverheid. Deze mogelijkheden worden als positief ervaren door de initiatieven.

Wet- en regelgeving

Initiatieven lopen vaak tegen de strikte interpretatie van kaders in ruimtelijke ordening aan. Er is hierin behoefte in meer ruimte voor maatwerk.

Financiering

Het rondkrijgen van financiën om het initiatief van de grond te krijgen blijkt eveneens lastig. Investeren in coöperatieve particuliere projecten is voor investeerder vaak een te groot risico. CPO's hebben in het grootste gedeelte van de gevallen zelf onvoldoende middelen beschikbaar om de (voor)financiering te bekostigen.

Kennis en ervaring

Het overgrote deel van de initiatiefnemers vindt het lastig om het initiatief van de grond te krijgen door gebrek aan kennis en ervaring. Initiatiefnemers zijn onbekend met de gemeentelijke en provinciale regelgeving, procedures en het beleid. Deze alternatieve woonvormen passen daarnaast doorgaans niet binnen de huidige wet- en regelgeving, wat het proces voor zowel initiatiefnemers en ambtenaren complexer maakt.

Locatie

Een groot obstakel voor initiatieven blijkt het verwerven van een locatie. Dit heeft enerzijds te maken met de beperkingen van de bestemmingen van locaties, maar ook vanwege de concurrentie met projectontwikkelaars. Medewerking van provincie en de desbetreffende gemeente is cruciaal voor het vinden van een locatie.

Het kost tijd om het initiatief daadwerkelijk te realiseren

Mede doordat benodigde financiën moeizaam te realiseren zijn en er onvoldoende kennis en ervaring aanwezig is, duurt het opzetten van een initiatief langer dan gebruikelijk. Het ontwikkelen van vastgoed is daarbij een proces wat van nature relatief lang duurt. Ook zijn veel initiatiefnemers doorgaans onderdeel van de doelgroep ouderen en daardoor al op leeftijd, zij voelen over het algemeen pas urgentie om te handelen als het al te laat is. Dit alles maakt dat het ontwikkelproces voor het overgrote deel van de initiatiefnemers simpelweg te lang duurt.

Wat is het bestaande beleid van de provincie Overijssel ten opzichte van alternatieve woonvormen voor ouderen?

De rol en houding van de provincie en gemeenten

In de complexe opgave rondom alternatieve huisvesting van ouderen in de provincie Overijssel spelen de provincie en gemeenten een belangrijke ondersteunende en faciliterende. De provincie speelt in deze opgave een wellicht centralere rol dan verwacht, gezien het feit dat alle andere betrokken op de een of andere manier inhaken op dit schaalniveau. Het speelveld kan daarbij op twee manieren geprikkeld worden, met passend beleid dan wel financiële middelen in de vorm van subsidies.

Het provinciale beleid haakt momenteel in op het beleidsprogramma 'Langer thuis' van de Rijksoverheid. Daarnaast biedt de provincie ondersteunende subsidies aan voor het behalen van doelstellingen van haar beleidsprogramma. Wat opvalt is dat de provincie vanuit haar kaderstellende rol binnen dit vraagstuk geen exacte ambities heeft staan op het gebied van ouderenhuisvesting. Hierbij is

zij wel richtinggevend op het gebied van dergelijke van gemeente-overschrijdende thema's. Het gevolg hiervan is dat de implementatie van beleid op gemeentelijk niveau relatief laag is.

Gemeenten hebben in het proces tot realisatie van initiatieven gericht op alternatieve woonvormen voor ouderen een belangrijke sleutelrol. Echter beschikken gemeenten onvoldoende over de juiste kennis en capaciteit om adequate wijze een faciliterende en ondersteunde rol te vervullen voor dergelijke initiatieven.

Ondanks dat de provincie Overijssel niet direct aanspraak maakt op stimuleringsgelden, kan zij wel bijdragen aan optimalisatie van gebruik van de regelingen binnen haar grondgebied. Gezien veel gelden op gemeentelijk of bovengemeentelijk niveau neerstrijken, ligt er voor de provincie een rol gemeenten te ondersteunen in het optimaliseren van hun aanpak.

Het contact wat initiatiefnemers met de gemeente en provincie Overijssel hebben gehad wordt als positief ervaren. Gemeenten en provincie staan over het algemeen welwillend tegenover dergelijk initiatieven. Om nieuwe initiatieven van de grond te krijgen is er echter maatwerk nodig. Hierbij is het niet alleen van belang om kennis te hebben van de huidige mogelijkheden in wet- in regelgeving. Een andere denkwijze en houding vanuit de gemeenten en provincie Overijssel is hierbij van essentieel belang. Het is hierbij een kwestie van buiten kaders willen en durven denken om ruimte te bieden voor vernieuwende ideeën.

Beantwoording Probleemstelling

Het antwoord op de probleemstelling van dit onderzoek: ***‘Wat is een effectief handelingsperspectief voor de provincie Overijssel met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen?’ is daarop als volgt:***

Een effectief handelingsperspectief voor de provincie Overijssel met betrekking alternatieven woonvormen voor ouderen is het faciliteren van de juiste kennis, capaciteit en financiële middelen op gemeentelijk niveau. Zodat gemeenten professionele begeleiding kunnen bieden en meedenken ten opzichte van dergelijke initiatieven.

7.2. Aanbevelingen

In de vorige paragraaf met daarin de conclusies zijn alle deelvragen beantwoord. Deze deelvragen dienen als leidraad voor de beantwoording van de probleemstelling. Ook de probleemstelling is in de vorige paragraaf beantwoord.

De probleemstelling vroeg om een effectief handelingsperspectief. De beantwoording van de probleemstelling is daardoor de basis voor de aanbevelingen die in deze paragraaf worden gedaan.

Uit de conclusie is gebleken dat de provincie Overijssel veel verschillende initiatieven voor alternatieve woonvormen voor ouderen kent. Ondanks de verschillen tussen de initiatieven, zijn er wat betreft het proces bij de (eventuele) totstandkoming van het initiatief een aantal overeenkomsten te vinden, die helpen bij het vormen van een effectief handelingsperspectief.

7.2.1. Rol Provincie

Een effectief handelingsperspectief voor de provincie Overijssel met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen heeft niet een directe link met de initiatieven zelf.

In het document komt naar voren dat de meeste verantwoordelijkheden met betrekking tot ruimtelijke ontwikkeling bij de gemeenten liggen. Dit heeft als gevolg dat initiatieven gedurende het proces vooral te maken hebben met de gemeente en daardoor in mindere mate met de provincie.

Aan de *‘terughoudend-faciliterende rol’* van de provincie wordt invulling gegeven door middel van de verstrekking van

(individuele) subsidies en het uitgeven van een woningcontingent aan de gemeenten in de provincie.

Doordat het grootste deel van de ruimtelijke verantwoordelijkheden bij de gemeenten liggen, is er voor de provincie geen grote procesmatige rol weggelegd met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen. Wel kan een provincie hierbij een agenderende rol vervullen, om op dergelijke manier provinciale doelstellingen te verwezenlijken. Hierbij moet de provincie het aantrekkelijk maken voor gemeenten en marktpartijen om in te spelen op dit beleid.

Kennis en middelen

Naast financiën is het feit dat veel initiatieven vastlopen bij de overheid, de belangrijkste factor waarom het lastig is om een initiatief voor ouderenhuisvesting tot stand te laten komen. Initiatieven hebben over het algemeen onvoldoende kennis en ervaring en stranden daardoor in de, in hun ogen beperkende, wet- en regelgeving. Zij missen hierbij professionele begeleiding.

Het is niet zo dat gemeenten initiatieven, zoals alternatieve woonvormen voor ouderen of vergelijkbaar niet wil faciliteren en/of ondersteunen. Deze ondersteuning van initiatieven vraagt echter om een andere denkwijze en houding, waaraan beter invulling aan gegeven kan worden in het kader van de omgevingswet.

De provincie Overijssel zou zich het beste kunnen richten op het ondersteunen van haar gemeenten, bij de begeleiding van CPO- projecten zoals alternatieve woonvormen voor ouderen. Wanneer gemeenten voldoende capaciteit en expertise voor de begeleiding van deze initiatieven in huis hebben om meer

te kunnen bieden aan initiatieven, worden belangrijke knelpunten voor initiatieven vereenvoudigd. Dit komt de slagingskans van goede initiatieven ten goede.

Hiermee willen we niet zeggen dat, middels deze aanbevelingen, iedere alternatieve woonvorm voor ouderen per definitie kans van slagen heeft. Ook met betere begeleiding vanuit de gemeentelijke overheid bestaat altijd de kans dat een initiatief niet slaagt. Desalniettemin zorgt het beter begeleiden ervoor dat 'onhaalbare' initiatieven weten waarom het initiatief 'onhaalbaar' is. Deze wetenschap kan zo'n initiatief gebruiken om, indien mogelijk, zichzelf te verbeteren, zodat het initiatief wel een haalbaar project kan worden.

8. Discussie en vervolg

8.1. Discussie

Deze paragraaf dient om enkele onderwerpen die in dit onderzoek aan bod komen, nader te belichten. Dit vanuit het oogpunt van validiteit van deze punten en om enkele onderwerpen verder te nuanceren. Daarnaast is dit onderdeel van het hoofdstuk bedoeld om, waar nodig, een kritische blik op het eigen werk te werpen en overige aandachtspunten vanuit de projectgroep podium te bieden.

8.1.1. Inventarisatie initiatieven

Wat de inventarisatie van initiatieven betreft is er een reële mogelijkheid dat er initiatieven over het hoofd zijn gezien bij de zoektocht door de projectgroep. Dit werd duidelijk toen er gedurende het onderzoek terloops nog, voor de projectgroep nieuwe, initiatieven werden aangetroffen. Dat kan bijvoorbeeld doordat geïnterviewde initiatiefnemers in contact staan met andere initiatieven en zij de projectgroep hierop hebben gewezen. Anderzijds is de projectgroep er pas gedurende de ontwerperperiode achter gekomen dat er op de gekozen locatie voor een proefcasus een initiatief bezig was.

Daarnaast is de vindbaarheid van initiatieven ook afhankelijk van het stadium waarin zij zich bevinden. Het kan zijn dat initiatieven in de startfase weinig tot geen externe communicatie ondernemen, maar wel de fundamenten voor planvorming aan het voorbereiden zijn. Deze initiatieven zijn daardoor moeilijk(er) te achterhalen.

8.1.2. Inventarisatie literatuur

Evenals bij het inventariseren van initiatieven, kan het zijn dat er literatuur die aanhaakt op de thematiek van het onderzoek, over het hoofd is gezien. Het is namelijk voorgekomen dat er gedurende het onderzoek nog relevante literatuur is opgedoken. Dit kan gebeuren doordat gebruikte bronnen hiernaar refereren of dat deze zijn aangeleverd door geïnterviewde initiatiefnemers. Alle keren heeft de projectgroep ernaar gestreefd om de literaire onderbouwing grondig en dekkend uit te werken.

Wat verder blijkt is dat het onderwerp ouderenhuisvesting een actueel thema is. Dit heeft als gevolg dat er bij bepaalde sub-thema's weinig (actuele) literatuur vindbaar is. Tegelijkertijd blijkt ook dat, ondanks dat het speelveld aan een constante staat van verandering onderhevig is, bronmateriaal vaak ook tijdloze punten aansnijdt. Het gaat hier bijvoorbeeld om sociale verhoudingen en onderwerpen zoals vergrijzing, die momenteel nog steeds actueel zijn.

8.1.3. Informatiewinning en interviews

Aan de informatie die de projectgroep heeft gewonnen uit de interviews wordt veel waarde gehecht, aangezien zij inzichten bieden in het perspectief op het speelveld vanuit de initiatiefnemers.

Dit brengt gelijk het risico met zich mee dat zowel de opgehaalde informatie als de interpretatie vanuit de onderzoekers partijdig is. De projectgroep heeft daarom de interviewuitwerking laten valideren bij de geïnterviewden om te kunnen garanderen dat de uitwerking zo min mogelijk een eigen interpretatie is van de woorden van de geïnterviewden.

Verder bestaat de mogelijkheid dat de uitspraken van de initiatiefnemers in dusdanige mate subjectief zijn dat deze niet goed bruikbaar zijn. De projectgroep heeft hier bij het afnemen van de interviews rekening mee gehouden door deze zo objectief mogelijk uit te werken. Echter biedt het bovenstaande controlemechanisme direct ook een mogelijkheid voor nader commentaar van de geïnterviewde. Beide keren is er dus sowieso sprake van een ietwat subjectieve interpretatie van de werkelijkheid.

Daarnaast is het plan van aanpak van de projectgroep onder andere gebouwd op het ophalen van informatie op het woon- en retailcongres van 8 november.

Ondanks het feit dat de projectgroep hierbij aanwezig is geweest, heeft zij niet de mogelijkheid gehad om hier effectief informatie te verzamelen onder de aanwezigen. De inventarisatieronde bij de gemeenten in Overijssel compenseert hier grotendeels voor, aangezien de verantwoordelijken die anders aangesproken zouden worden, werkzaam waren voor dezelfde organisaties.

8.1.4. Profiel initiatiefnemers

Het karakter van de initiatiefnemers kan in zekere mate van invloed zijn op de succesfactoren en knelpunten die bij hun initiatief naar voren komen. Zo is eerder al genoemd dat de inschatting voor de tijdsduur van een proces vaak tegenvalt onder initiatiefnemers. Bepaalde invloeden op het project worden in sommige gevallen dus in bepaalde mate gestuurd door het karakter van de individuen die erachter zitten.

8.1.5. Succesfactoren en knelpunten

Wat betreft de succesfactoren en knelpunten zijn er enkele punten belangrijk om nader te bespreken. Om objectiviteit te behouden en omdat het aan statistische basis ontbreekt, heeft de projectgroep bij het behandelen van de succesfactoren en knelpunten zoals die naar voren komen uit de interviews en de literatuur, een bepaalde mate van abstractie behouden. Doordat het onderzoek zich primair focust op de kwalitatieve component van de casuïstiek, is het expliciet benoemen van specifieke verhoudingen bij bijvoorbeeld de aanduiding van succesfactoren en knelpunten niet van toegevoegde waarde.

8.1.6. Algemeen

De thematiek rondom ouderenhuisvesting staat momenteel in de schijnwerpers nu het vraagstuk rondom vergrijzing bepaalde vormen aanneemt. Ondanks dat er relatief weinig recente literatuur over het onderwerp beschikbaar is, wordt er op verschillende plekken geëxperimenteerd met initiatieven en wordt er door overheden en marktpartijen gewerkt aan onderzoeken om het vraagstuk en speelveld in kaart te brengen.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn veelal gebaseerd op de situatie in de tegenwoordige tijd en hoe de provincie daarom zou kunnen acteren. Het is dan ook belangrijk om de uitkomsten vanuit deze scope te bekijken, aangezien de situatie aan verandering onderhevig is en daarom in de toekomst andere vormen aan kan nemen.

Daarnaast is het aan de orde gekomen dat er een stappenplan uitgewerkt zou kunnen worden voor initiatieven voor alternatieve ouderenhuisvesting. De projectgroep heeft dit in

overweging genomen, maar besloten dat dit afbreuk zou doen aan het abstractieniveau dat het onderzoek momenteel kenmerkt. Daarbij is het belangrijk te vermelden dat er geen universeel geldend stappenplan geschreven kan worden voor initiatieven aangezien de context in alle gevallen verschilt.

8.2. Vervolg

Op basis van dit onderzoek kunnen enkele vervolgstappen gedefinieerd worden om de thematiek nauwkeuriger in kaart te brengen. Verschillende vormen en vervolgopties staan hieronder weergegeven.

8.2.1. Managementsamenvatting

Om het onderzoek en haar uitkomsten helder en beknopt inzichtelijk te maken voor alle lezers is het praktisch om het in de vorm van een managementsamenvatting uit te werken. De managementsamenvatting dient als een middel om de uitkomsten van het onderzoek kernachtig en toepasbaar aan te leveren.

8.2.2. Presentatie

Het maken van een presentatie met betrekking tot het onderzoek en haar uitkomsten kan praktisch zijn voor het overbrengen van de resultaten naar grote groepen. Het presenteren en bespreken van resultaten van het onderzoek op bijvoorbeeld een congres of vergadering. Het maken van een presentatie over het onderzoek zou daarom een waardevolle toevoeging zijn voor de projectgroep.

8.2.3. Vervolgonderzoek(en)

Naar aanleiding van dit onderzoek kunnen er enkele vervolgonderzoeken en -stappen gedefinieerd worden. Zo zou het waardevol zijn om het onderzoek van de projectgroep te

linken met die van Companen en aan de hand hiervan een globaal onderzoek uit te voeren.

Daarnaast is er naar aanleiding van de uitkomst van dit onderzoek vraag naar een onderzoek voor handelingsperspectieven voor gemeenten in Overijssel en eventueel nog een apart onderzoek naar de mogelijke invulling van de ondersteuning van de provincie aan gemeenten. De onderzoeksgroep doet voor het volledig in beeld krijgen van het vraagstuk en haar context dan ook een oproep voor vervolgonderzoek. Voor dit onderzoek zou de onderstaande onderzoeksvraag gebruikt kunnen worden:

Wat is voor de provincie Overijssel een effectief handelingsperspectief ten opzichte van Overijsselse gemeenten met betrekking tot alternatieve woonvormen voor ouderen?

9. Begrippenlijst

Begrip

Alternatieve woonvormen

Definitie/verklaring

Met alternatieve woonvormen wordt er geduid op woonvormen die buiten de regulier aangeboden woonvormen als de serviceflat en de mantelzorgwoning vallen. Hierbij moet men denken aan bijvoorbeeld woonvormen zoals de Knarrenhof, het Thuishuis of Erfdelen. Hierbij worden vaak delen van de woning of de tuin gedeeld met andere bewoners (Camp, 2016).

Basisontwerpprincipes

Ontwerppuntgangspunten die de basis vormen voor een doelmatig ontwerp, waarbij er rekening gehouden is met de belangrijkste omgevingsaspecten (Hinfelaar, 2014).

(Basis)voorzieningsniveau

Wat er wordt verstaan onder basisvoorzieningen voor ouderen wordt in dit document geduid door de een onderzoek het FSP (de Vries & van der Veen, 2016).

Collectief Particulier-Opdrachtgeverschap (CPO)/CPO-initiatieven

De projectgroep doet de aanname dat de situatie vergelijkbaar is. De vier belangrijkste geachte voorzieningen in kernen zijn de huisarts, een supermarkt, een pinautomaat en openbaar vervoer.

In een CPO organiseren zelfbouwers zich als rechtspersoon. Dit is meestal in de vorm van een vereniging. Deze vereniging treedt hierbij op als opdrachtgever voor de ontwikkeling van het bouwproject (Zelfbouw in Nederland, sd).

Eenzaamheid

Eenzaamheid betekent je niet verbonden voelen. Er wordt een hechte, emotionele band met anderen gemist. Het is een persoonlijke ervaring en veelal een verborgen probleem (Eenzaam, sd).

Extramurale zorg

Extramurale zorg is zorg die buiten de muren plaatsvindt. Bijvoorbeeld op afspraak bij een arts of thuiszorg

Handelingsperspectief	(Intramurale zorg en extramurale zorg, sd). Beschikbare mogelijkheden om in een bepaalde situatie te handelen (Rijkswaterstaat Ministerie van infrastructuur en milieu, sd).	Levensloopbestendig	Een levensloopbestendige woning is bij de realisatie of verbouwing van de woning al voorbereid om in de toekomst ouderen te kunnen huisvesten. De woning is hierbij zo ontworpen dat er zowel jongeren, gezinnen als ouderen er goed kunnen wonen (Leber, 2005).
Intramurale zorg	Intramurale zorg is zorg die wordt verleend binnen de muren van een zorginstelling zoals een verzorgingstehuis, ziekenhuis of andere zorginstelling (Intramurale zorg en extramurale zorg, sd).	Motie	Moties zijn uitspraken van de provinciale staten door gedeputeerden of een commissie worden vastgesteld (PDC, sd).
Kevin Lynch methodiek	De methodiek die beschrijft hoe individuen de stad waarnemen en erdoor navigeren doormiddel van ze in kaart te brengen van vier aspecten. Routes, grenzen, herkenningspunten en knooppunten (Lynch, 1960).	Omgevingsaspecten/ factoren	De fysieke aspecten in de leefomgeving van een Persoon (RIVM, sd).
Knelpunten	Punten waar de moeilijkheden en/of problemen zitten (The Saurus, sd).	Ouderen	Met ouderen doelt men in dit onderzoek op mensen boven de 55 jaar. Daarnaast gaat het om ouderen die niet zorgbehoevend zijn. Dit betekent dat deze ouderen nog in staat zijn om zelfstandig te wonen zonder gebruik te maken van zorg (Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen).

Ouderenhuisvesting

Met ouderenhuisvesting wordt in dit document geduid op huisvesting van personen van 55 jaar en ouder. Waarbij er de mogelijkheid is tot verpleging en verzorging in de vorm van extramurale zorg. Wonen met de mogelijkheid van diensten die niet vallen onder verpleging en verzorging (zoals de aanwezigheid van een huismeester of de aanwezigheid van een recreatieruimte) en zonder zorginfrastructuur (Bijsterveld, 2004).

Succesfactoren

Factoren en activiteiten die bijdragen aan het succes van een organisatie, project of interventie (The Saurus, sd).

Vergrijzing

Het aandeel 65-plussers (deze groep wordt vaak aangeduid onder het begrip ouderen/ senioren) in de totale bevolking neemt toe (Financial and Business Dictionary, sd).

Woonvorm

Hierbij wordt er geduid op de verschillende vormen waarin men kan wonen. Hierbij gaat het om de woning zelf en de directe omgeving hiervan (Camp, 2016).

10. Bibliografie

- Aan de slag met de Omgevingswet. (2020, januari 22). *Integraal ofwel samenhangend werken*. Opgehaald van Aan de slag met de omgevingswet: <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/praktijk/anders-werken/integraal-werken/>
- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg. (sd). *Woonvariaties*. Opgeroepen op Januari 9, 2020, van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg: <https://www.kcwz.nl/thema/woonvariaties>
- Algemene Nederlandse Bond voor Ouderen. (sd). *Position paper; naar goed wonen en passende zorg voor senioren*. Opgeroepen op Oktober 14, 2019, van ANBO: https://www.anbo.nl/sites/default/files/uploads/position_paper_naar_woning_en_zorg_voor_senioren.pdf
- Ankoné, J. (2019, december 17). Ouderen behouden regie over eigen leven in Brokanthuis in Hengelo. *Tubantia*.
- Baarda, B., Bakker, E., Boullart, A., Julsing, M., Fischer, T., Peters, V., & Velden van der, T. (2018). Basisboek Kwalitatief onderzoek. In B. Baarda, E. Bakker, A. Boullart, M. Julsing, T. Fischer, V. Peters, & T. Velden van der, *Basisboek Kwalitatief onderzoek* (pp. 66-85). Groningen/Utrecht: Noordhoff Uitgevers. Opgeroepen op Oktober 11, 2019
- Baarda, B., Bakker, E., Boullart, A., Julsing, M., Fischer, T., Peters, V., & Velden van der, T. (2018). Basisboek Kwalitatief onderzoek. In B. Baarda, E. Bakker, A. Boullart, M. Julsing, T. Fischer, V. Peters, & T. Velden van der, *Basisboek Kwalitatief onderzoek* (pp. 66-67). Groningen/Utrecht: Noordhoff Uitgevers. Opgeroepen op Oktober 11, 2019
- Bijsterveld, k. (2004). *De weerbarstige praktijk van wonen en zorg*.
- Camp, P. (2016). Wonen in de 21e eeuw. In P. Camp, *Wonen in de 21 eeuw*. ACCO.
- Commissie Toekomst zorg thuiswonende ouderen. (2020). *Oud en zelfstandig in 2030; Een reisadvies*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport. Opgeroepen op januari 17, 2020
- Companen. (2016). *Woonvisie 2016+*. Companen. Denekamp: Gemeente Dinkelland.
- Companen. (2016). *Woonvisie 2016+*. Companen. Tubbergen: Gemeente Tubbergen.
- De Haagse Hogeschool. (2019). *Collectieve woonvormen voor ouderen*. Den Haag: De Haagse Hogeschool.
- De Stentor. (2019, december 29). Ouderen 'op kamers' tegen eenzaamheid in Zwolle. (E. Kleij, Red.) *De Stentor*. Opgeroepen op januari 10, 2020, van <https://www.destentor.nl/zwolle/ouderen-op-kamers-tegen-eenzaamheid-in-zwolle-afde1f61/>
- de Vries, S. (2012). *Trendscan woningmarkt 2025*. Arnhem: BSDV.
- de Vries, W., & van der Veen, E. (2016). *Senioren en voorzieningen in Fryslân*. Fluchskrift, Fries Sociaal Planbureau, Leeuwarden.
- Donkelaar, L. t. (2019, Juni 21). Senioren 'vergeten' in Enschedese woonvisie. *Tubantia*.
- Eenzaam. (sd). *Over eenzaamheid*. Opgeroepen op Januari 7, 2020, van Eenzaam: <https://www.eenzaam.nl/over-eenzaamheid>
- Financial and Business Dictionary*. (sd). Opgeroepen op Januari 7, 2020, van EconomischWoordenboek: <https://www.economischwoordenboek.nl/?zoek=vergrijzing>
- Financieel Dagblad. (2019, november 17). Te oud voor thuis, te goed voor tehuis. Waar moet oma wonen? (L. van der Leij, Red.) *Financieel Dagblad*. Opgeroepen op

- december 10, 2020, van https://fd.nl/achtergrond/1321066/te-oud-voor-thuis-te-goed-voor-tehuis-waar-moet-omawonen?_ga=2.25231102.291313503.1578658131-325574072.1578658131#
- Gemeente Almelo. (2012). *Woonvisie Almelo 2020: Almelo Stad voor Mensen*. Almelo: Gemeente Almelo.
- Gemeente Amsterdam. (2017). *Ouderen wonen in de stad*. Amsterdam: Gemeente Amsterdam. Opgeroepen op januari 17, 2019
- Gemeente Borne. (2017). *Woonvisie Borne 2017-2027*. Gemeente Borne, Borne.
- Gemeente Dalfsen. (2016). *Woonvisie Gemeente Dalfsen 2016 t/m 2020*. Gemeente Dalfsen, Dalfsen.
- Gemeente Deventer. (2018). *Woonvisie 2018*. Deventer: Gemeente Deventer.
- Gemeente Enschede. (2012). *Woonvisie Enschede 2025*. Opgeroepen op December 30, 2019, van Enschede.nl: https://www.ruimtelijkeplannen.enschede.nl/NL.IMRO.0153.SV00002-0003/b_NL.IMRO.0153.SV00002-0003_12.html
- Gemeente Haaksbergen. (2013). *Structuurvisie 2030-Haaksbergen: groenste dorp van Twente*. Haaksbergen: Gemeente Haaksbergen.
- Gemeente Hardenberg. (2019). *Programma wonen hardenbergh 2019-2025*. Hardenberg.
- Gemeente Hellendoorn. (2019). *Woonvisie: Een opgave voor Gemeente Hellendoorn 2020-2025*. Nijverdal: Gemeente Hellendoorn.
- Gemeente Hengelo. (2016). *Goed wonen in het hart van Twente*. Hengelo: Gemeente Hengelo.
- Gemeente Hof van Twente. (2016). *Woonagenda Hof van Twente*. Goor: Gemeente Hof van Twente.
- Gemeente Kampen. (2010). *Woonvisie 2010-2020*. Gemeente Kampen.
- Gemeente Losser. (2016). *Gezonde woningmarkt; Vitale kernen*. Losser: Gemeente Losser.
- Gemeente Oldenzaal. (2016). *Woonvisie Oldenzaal 2016-2020*. Oldenzaal: Gemeente Oldenzaal.
- Gemeente Olst-Wijhe. (2016). *Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020*. Olst-Wijhe.
- Gemeente Olst-Wijhe. (2017). *Structuurvisie Olst-Wijhe*. Olst-Wijhe.
- Gemeente Ommen. (2015-2025). *Woonvisie Ommen*. Gemeente Ommen, Ommen.
- Gemeente Rijssen-Holten. (2017). *Lokaal maatwerk*. Rijssen-Holten: Gemeente Rijssen-Holten.
- Gemeente Staphorst. (2016). *De woningmarkt in beweging*. Staphorst: gemeente Staphorst.
- Gemeente Steenwijkerland. (2016). *Woonvisie Steenwijkerland 2017-2021*. Steenwijk: Gemeente Steenwijkerland.
- Gemeente Twenterand. (2016, februari 2). *Visie op Wonen 2015 - 2025 Twenterand*. Vriezenveen: Gemeente Twenterand. Opgeroepen op december 20, 2019, van <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2016-7998/1/bijlage/exb-2016-7998.pdf>
- Gemeente Wierden. (2018). *Lokale woonagenda 2018 - 2022*. Wierden: Gemeente Wierden.
- Gemeente Zwartewaterland. (2017). *Woonvisie Zwartewaterland*. Hasselt: Gemeente Zwartewaterland.
- gemeente Zwolle. (2017). *Woonvisie 'Ruimte voor wonen'*. Zwolle: gemeente Zwolle.
- Hinfelaar, M. (2014, juni 24). *Design Principles*. Opgehaald van Jungle Minds:

- <https://www.jungleinds.nl/blog/design-principles-uitgangspunten-voor-een-goed-ontwerp/>
- Humanitas. (2019). *Humanitas Woonstudenten*. Opgeroepen op november 27, 2019, van [humanitasdeventer.nl](https://www.humanitasdeventer.nl/): <https://www.humanitasdeventer.nl/wonen/humanitas-woonstudenten>
- I&O research. (2018). *Langer thuis in (w)elk huis?* Enschede: Lang zult u wonen.
- Ik woon leef zorg. (sd). *Het woonservicegebied*. Opgeroepen op Januari 7, 2020, van Ik woon leef zorg: <https://www.ikwoonleefzorg.nl/zelfstandig-wonen/het-woonservicegebied>
- Intramurale zorg en extramurale zorg*. (sd). Opgeroepen op Januari 2020, van egpo: <https://www.egpo.nl/transmurale-zorg/>
- Janzen, J. (2015). *Het CPO-proces*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.
- Knarrenhof. (2014-2019). *Wat?* Opgeroepen op Oktober 6, 2019, van Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/wat-is-knarrenhof/>
- Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen. (sd). *Gemeenschappelijk wonen 50plus*. Opgeroepen op Januari 9, 2020, van Landelijke Vereniging Gemeenschappelijk wonen van Ouderen: <https://www.lvgo.nl/>
- Leber, L. (2005). *Inventarisatie wonen en zorg*. Gouda: Habiforum.
- Luijten, J., & Tuinder, M. (2018). *Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen*. 's Hertogenbosch: Provincie Noord Brabant. Opgeroepen op januari 9, 2020
- LVGO. (2008). *Gemeenschappelijk wonen op leeftijd*. Olst: LVGO.
- Lynch, k. (1960). *The Image of the City*. Massachusetts: Massachusetts Institute of Technology.
- Managementsite. (sd). *Kritische succesfactoren*. Opgeroepen op oktober 2019, van Managementsite: <https://www.managementsite.nl>
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. (2020, januari 22). *Uitgangspunten en doelen van de omgevingswet*. Opgehaald van Aan de slag met de Omgevingswet: <https://aandeslagmetdeomgevingswet.nl/regelgeving/uitgangspunten-doelen-omgevingswet/>
- Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut. (2018, Juni 29). DEMOGRAFIE IN HET KORT: VERGRIJZING. DEMOS.
- Netwerk Platteland. (2019). *LEADER (Lokale Initiatieven)*. Opgeroepen op Januari 6, 2020, van Netwerk Platteland: [https://netwerkplatteland.nl/platform/LEADER%20\(lokaal%20initiatieven\)](https://netwerkplatteland.nl/platform/LEADER%20(lokaal%20initiatieven))
- PDC. (sd). *Parlement.com*. Opgeroepen op Januari 7, 2020, van PDC: <https://www.parlement.com/id/vh8lnhrogv2/motie>
- Planbureau voor de Leefomgeving. (2009). *Regionale prognose 2009-2040*. Bilthoven: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Planbureau voor de leefomgeving. (sd). *Zelfstandig thuis op hoge leeftijd*. Opgeroepen op Januari 7, 2020, van Planbureau voor de leefomgeving: <https://themasites.pbl.nl/zelfstandig-thuis-hoge-leeftijd/>
- Provincie Overijssel. (sd). *Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur*. Opgehaald van Omgevingsvisie Overijssel 2017. Beken kleur: <https://overijssel.tercera-ro.nl/MapView/Default.aspx?id=NLIMRO9923OmgevingsvisieOv01-va01>

- Provincie Overijssel. (sd). *Subsidie Stimuleren wooninitiatieven*. Opgeroepen op november 28, 2019, van Provincie Overijssel: <http://www.overijssel.nl/loket/subsidie/ruimtelijke/stimuleren/>
- Regiebureau Plattelandsontwikkeling Programma. (2019). *Organisatie POP3*. Opgeroepen op Januari 6, 2020, van Regiebureau Plattelandsontwikkeling Programma: <https://regiebureau-pop.eu/overzicht>
- Rijksdienst voor ondernemend Nederland. (sd). *Stimuleringsregeling Wonen en Zorg (SWZ)*. Opgeroepen op november 28, 2019, van Rijksdienst voor ondernemend Nederland: <https://www.rvo.nl/subsidie-en-financieringswijzer/stimuleringsregeling-wonen-en-zorg-swz>
- Rijksoverheid. (2019). *Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo)*. Opgeroepen op Januari 7, 2020, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/wmo-2015>
- Rijksoverheid. (sd). *Langer thuis wonen voor ouderen: wat doet de overheid?* Opgeroepen op november 28, 2019, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/langer-zelfstandig-wonen>
- Rijksoverheid. (sd). *Langer thuis wonen voor ouderen: wat doet de overheid?* Opgeroepen op Januari 6, 2020, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/zorg-en-ondersteuning-thuis/langer-zelfstandig-wonen>
- Rijksoverheid. (sd). *Nieuwe omgevingswet maakt omgevingsrecht eenvoudiger*. Opgeroepen op Januari 8, 2020, van Rijksoverheid: <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/omgevingswet/omgevingsrecht>
- Rijkswaterstaat Ministerie van infrastructuur en milieu. (sd). *Ministerie van infrastructuur en waterstaat*. Opgeroepen op januari 30, 2020, van Ministerie van infrastructuur en waterstaat: <https://www.rijksoverheid.nl/ministeries/ministerie-van-infrastructuur-en-waterstaat>
- Rikkink, J., Kerkhof, F., & van Moorsel, B. (2019, Februari 27). *Motie Vreemd aan de orde van de dag Scan naar alternatieve woonvormen voor ouderen*. Opgeroepen op Oktober 6, 2019, van Provinciale Staten Overijssel: https://overijssel.notubiz.nl/document/7371199/1/MV8_VVD-50PLUS-CDA_-_scan_alternatieve_woonvormen_voor_ouderen
- RIVM. (sd). *Gezonde leefomgeving*. Opgeroepen op januari 30, 2020, van Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu: <https://www.rivm.nl/gezonde-leefomgeving/wat-verstaan-we-onder-gezonde-leefomgeving>
- RTV Oost. (2019, December 30). Hudson's Bay nu écht dicht in Enschede en Zwolle. *RTV Oost*.
- RVO. (2018). *Handboek Aanvragers POP3*. Rijksdienst voor Ondernemend Nederland.
- The Saurus. (sd). *Begrippenlijsten: de betekenis van woorden*. Opgeroepen op Januari 30, 2020, van The Saurus zorg en welzijn: <https://www.thesauruszorgenwelzijn.nl/>
- Tuinder, M., & Luijten, J. (2018). *Ruim baan voor niet-traditionele woonvormen*. Het Pon.
- Van dale. (sd). *Van dale*. Opgeroepen op oktober 2019, van Van dale: <https://www.vandale.nl/>
- van de Gevel, B. (2012). *Bouwstenen voor een toekomstbestendige zorg voor ouderen*. Den Haag: Raad voor de Volksgezondheid en Zorg.

Verhoeven, N. (2014). Wat is onderzoek? In N. Verhoeven, *Wat is onderzoek?* (pp. 30-33). Den Haag: Boom Lemma uitgevers. Opgeroepen op Oktober 11, 2019

Zelfbouw in Nederland. (sd). *Wat is CPO?* Opgeroepen op Januari 6, 2020, van Zelfbouw in Nederland:

<https://www.zelfbouwinnederland.nl/informatie/collectief-particulier-opdrachtgeverschap-cpo/algemeen/wat-cpo>

Zorgwijzer. (sd). *Wat is Wmo?* Opgeroepen op Januari 7, 2020, van <https://www.zorgwijzer.nl/faq/wmo>

mvb

Provinciale Staten van Overijssel

Motie Vreemd aan de orde van de dag Scan naar alternatieve woonvormen voor ouderen

Artikel 62 (lid 3) RvO voor Provinciale Staten van Overijssel 2011

Datum
27 Februari 2019

Agendapunt nr. [X]

Motie vreemd aan de orde van de dag

Scan naar alternatieve woonvormen voor ouderen

Provinciale Staten van Overijssel in vergadering bijeen op 27 februari 2019

De Staten, gehoord de beraadslaging,

Overwegende dat

- In de Overijsselse omgevingsvisie de ambitie is geformuleerd om een gevarieerd aanbod aan woonmilieus (typen woningen en woonomgeving) te faciliteren, passend bij de vraag.
- Het Rekenkamerrapport 'Waar ligt de balans' adviseert om in de toekomst meer aandacht te besteden aan kwalitatieve aspecten van de balans op de woningmarkt.
- Uit onderzoek van Ouderenbond ANBO blijkt dat de populariteit van 'gezamenlijk wonen met gelijkgestemden' terrein wint.
- De ANBO tevens aangeeft dat dergelijke alternatieve woonvormen nu amper van de grond komen vanwege het ontbreken van financiering, een goede locatie of 'stropelige' (gemeentelijke) procedures.
- Het kabinet in februari heeft besloten 164 mln EUR beschikbaar te stellen voor nieuwe vormen van wonen en zorg voor ouderen, waarmee initiatiefnemers worden geholpen bij financiering door garantiestellingen of leningen.

Van oordeel dat

- Iedereen in Overijssel fijn moet kunnen wonen en een passend aanbod, ook voor ouderen, onderdeel zou moeten zijn van de Overijsselse woon-ambitie.
- Nu het kabinet middelen beschikbaar stelt, de provincie Overijssel hier mogelijk bij kan aansluiten door bijvoorbeeld een faciliterende en ondersteunende rol te spelen.

Verzoeken GS

- Een scan uit te voeren naar de behoeften die er in Overijssel zijn naar alternatieve woonvormen voor ouderen;
 - o Hierin mee te nemen of en welke beperkende factoren er bestaan om deze te realiseren;
 - o Hierin mee te nemen of en op welke wijze aangesloten kan worden bij de beschikbaar gestelde financiering door het Rijk;
- De uitkomsten van deze scan te communiceren met de Overijsselse gemeenten en de conclusies mee te nemen in toekomstig beleid.

en gaan over tot de orde van de dag.

Jeannette Rikkink
VVD

Fred Kerkhof
50PLUS

Bart van Moorsel
CDA

Bijlage 3.

Inventarisatie gemeentelijk beleid



Gemeente Almelo

Grootste kernen: Almelo

Ambities

De Gemeente Almelo wil een dynamische, comfortabele en veilige gemeente zijn, wat zij zelf aanduidt als een 'stad voor mensen'. Binnen de woonvisie van Almelo staan een zestal ambities centraal:

- Een centrumgemeente zijn met een binnenstad die het middelpunt van de regio is;
- Een gemeente zijn die complementair is aan haar omgeving en die ruimte biedt om te wonen en te werken;
- Een aantrekkelijke woon-, leer- en werkgemeente zijn, waar mensen actief aan de samenleving deelnemen;
- Een zorgzame gemeente zijn voor die inwoners die het aan zelfredzaamheid ontbreekt;
- Een bruisende gemeente zijn, met een stadscultuur die zowel jong als oud aanspreekt;
- Een veilige gemeente zijn waar mensen zich thuis voelen.

Acties

De Gemeente Almelo heeft in haar woonvisie enkele concrete actiepunten beschreven, waarmee zij streeft de ambities te kunnen bewerkstelligen. Dit doet zij aan de hand van drie veranderopgaven die voortvloeien uit de hoofddoelstelling 'Stad in balans'. De drie veranderopgaven luiden:

- *Woonconsument centraal*

De gemeente Almelo streeft ernaar zich te onderscheiden als dé stad waar 'de woonconsument' zelf kan bepalen hoe hij wil wonen en de ruimte heeft om die gewenste woonsituatie vorm te geven. Dit wil zij realiseren door o.a. meer variatie in woningaanbod te creëren, minimaal 10-15% van de plancapaciteit in te ruimen voor particulier opdrachtgeverschap en bewoners meer invloed te geven in planvorming.

- *Duurzamere stad*

Almelo wil zich onderscheiden als duurzame stad. Duurzaam duidt in deze context niet slechts op een schoon milieu, maar ook een veilige, leefbare, toegankelijke en toekomstbestendige stad. Dit wil de gemeente realiseren door in te zetten op verbetering van (bestaande) woonomgevingen, met oog voor de leefomgeving en de wijk. Daarnaast wil de Gemeente Almelo de CO2 uitstoot per 2020 met 20% gereduceerd hebben t.o.v. 2012, o.a. door energieneutraal te bouwen en bestaande woningen op te waarderen.

- *Betere sociaaleconomische balans*

Almelo streeft naar een betere sociaaleconomische balans, door perspectief te bieden aan de inwoners zelf en door het binden van midden- en hogere inkomens. Zij wil dit bereiken door het woonbeleid te richten op groepen met een kwetsbare positie op de woningmarkt, inzetten op minimaal eenzelfde aandeel midden en hoge inkomens als het geval was in 2012, investeren in de zelfredzaamheid van kwetsbare groepen en het verbeteren van perspectief voor lage inkomens op de woningmarkt. Daarnaast streeft de gemeente ernaar om te groeien naar ca. 75.000 inwoners in 2020, door

ca. 170-225 woningen per jaar toe te voegen aan het bestaande arsenaal (Gemeente Almelo, 2012).



Gemeente Borne

Grootste kernen: Borne

Ambities

Net als andere Overijsselse gemeenten wordt ook bij de gemeente Borne het beleid gevoerd om ouderen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Door vergrijzing zal er een stijgende aanpasbehoefte ontstaan in de bestaande woningvoorraad binnen de gemeente Borne. Met uitzondering van ouderen met zwaardere beperkingen, zal de focus bij ouderen, met een eventuele lichte zorgvraag, liggen op extramuralisering. De gemeente ziet dat dit om nieuwe vormen van wonen en samenleven vraagt.

Acties

Ondanks dat de vraag naar intramurale woonvormen voor ouderen afneemt, ziet de gemeente Borne wel dat er altijd een vraag zal blijven bestaan naar zorg in de nabijheid van plekken waar senioren wonen.

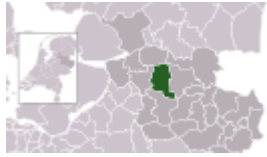
De gemeente Borne gaat een faciliterende rol aannemen bij ruimtelijke mogelijkheden voor langer zelfstandig wonen. Hierbij gaat de gemeente ruimte vrijmaken in het woonprogramma voor nieuwe initiatieven. Op deze manier wil de gemeente ruimte bieden aan kleinschalige wooninitiatieven met een nadruk op noaberschap of andere innovatieve woonvormen of woonomgevingen waarbij informele netwerken gemakkelijk kunnen worden betrokken. Dit gaat de gemeente Borne doen door in haar bestemmingsplannen de ruimte te bieden voor dit soort

initiatieven. Door de regeldruk te verminderen, moet het gemakkelijker worden voor initiatieven om in de gemeente Borne een woonvorm van de grond te krijgen.

Daarnaast wil de gemeente Borne de openbare ruimte op een dusdanige manier inrichten, dat deze toegankelijk is voor iedereen. Ook via deze weg hoopt de gemeente Borne noaberschap in de gemeente te stimuleren.

De openbare ruimte moet uitnodigen voor alle doelgroepen, zodat het iedereen, zowel jong als oud, uitdaagt om actief mee te doen in de samenleving.

De verschillende initiatieven waar de gemeente Borne ruimte voor wil maken, komen voort uit nieuwe manieren van opdrachtgeverschap, zoals CPO. De gemeente Borne ziet hierin haar eigen rol als een verbindende factor. Zij wil verschillende initiatieven met elkaar verbinden, zodat goede initiatieven, op de juiste plek belanden (Gemeente Borne, 2017).



Gemeente Dalfsen

Grootste kernen: Dalfsen, Lemelerveld, Nieuwleuzen

De gemeente Dalfsen verwacht in de komende jaren te groeien. Ondanks deze groei is ook in de gemeente Dalfsen vergrijzing een belangrijk thema waar aandacht aan zal worden besteed. Zo ook in de woonvisie van de gemeente Dalfsen. Een bijzonder gegeven is dat in de gemeente Dalfsen ongeveer één op de drie huishoudens binnen twee jaar overweegt om te verhuizen. Dit zijn vooral huishoudens tot 35 jaar en die van 75 jaar en ouder.

De gemeente Dalfsen spreekt in haar woonvisie de ambitie uit dat zij een ideale woongemeente wil zijn. Het ideaalbeeld van de gemeente Dalfsen is dat haar inwoners een zorgzame gemeenschap vormen, waar men naar elkaar omkijkt.

Op deze manier is er voor iedere groep in de samenleving een plek. Ook voor bijzondere doelgroepen is er dan een plaats in de samenleving van Dalfsen. Meer dan voorheen zullen mensen met een zorgvraag echter zelfstandig wonen. Hierbij spreekt de gemeente wel de ambitie uit dat dit in (kleinschalige) woonvormen gebeurt.

Ook geeft de gemeente Dalfsen aan dat veel van wat nodig is, vorm moet krijgen door middel van particuliere initiatieven. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente een constructieve houding aanneemt, om deze initiatieven zo goed mogelijk te faciliteren (Gemeente Dalfsen, 2016).



Gemeente Deventer

Grootste kernen: Deventer, Bathmen

Ambities

De Gemeente Deventer heeft in haar woonvisie meerdere onderdelen die zich specifiek toespitsen op ouderenhuisvesting. Echter zijn de kernpunten die de gemeente stelt in haar woonvisie ook relevant voor ouderen. De woonvisie is gebouwd op drie pijlers:

- *Vitale stad aan de IJssel*

Dit duidt op de ambitie om de Gemeente en de stad Deventer aantrekkelijk te houden om in te wonen en te leven. Hierbij ligt de focus op het op peil houden van de stedelijke voorzieningen. Dit alles met oog voor draagvlak en de verschillende sociaal-maatschappelijke opgaven. Hierbij hoort volgens de Gemeente Deventer een woningmarkt die voldoende woningen biedt voor het opvangen van de bevolkingsgroei en is toegespitst op de woonwensen vanuit de (toekomstige) markt. Daarnaast moet het woningaanbod een meerwaarde bieden aan de Deventer samenleving en duurzaam tot stand komen, in de zin dat het meerwaarde moet bieden aan de ruimte. Binnen dit alles is er ruimte voor verschillende nieuwe partijen en vormen van participatie vanuit de samenleving.

- *Ongedeeld en inclusief*

De Gemeente Deventer ambieert een situatie waarin er ruimte is voor iedereen uit de samenleving om zijn of haar plek in de stad te vinden. Zij duidt hiermee op geschikte woonvormen voor al haar inwoners, met een gezonde mix van prijsklassen en leeftijdscategorieën. Daarnaast beschrijft de

gemeente hierbij de ambitie om zo lang mogelijk zelfstandig wonen te stimuleren zonder daarvoor afstand te hoeven doen van een plek in de samenleving. Alle nieuwe wooninitiatieven worden getoetst aan deze vereisten.

- *Duurzaam en toekomstbestendig*

De Gemeente Deventer streeft er daarnaast naar om het voor inwoners van alle leeftijdscategorieën goed, gezond en veilig bewoonbaar te houden. Zij duidt daarmee op een woningvoorraad die toegespitst is op de ontwikkelingen van nu en in de toekomst, mede lettende op sociaal-maatschappelijke ontwikkelingen als vergrijzing. Daarnaast stelt de woonvisie dat de energietransitie draagbaar moet zijn voor alle inwoners.

Acties

De Gemeente Deventer toetst alle nieuwe woningbouwontwikkelingen aan de bovenstaande ambities en streeft ernaar om bij nieuw beleid een evenwicht te creëren in de woningvoorraad om deze toekomstbestendig te maken (Gemeente Deventer, 2018). De woonvisie stelt daarnaast drie concrete actiepunten:

- *Herijking prestatieafspraken wonen met de woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigingen*
- *Herijking afwegingskader woningbouw en transformatie*
- *Uitwerking strategie woningbouwplannen: check op kwalitatief programma, doorlooptijd en fasering*



Gemeente Dinkelland

Grootste kernen: Denekamp, Ootmarsum

Ambities

De Gemeente Dinkelland heeft naast een eigen woonvisie opgesteld te hebben, ook een onderdeel in de regionale woonvisie Twente 2015-2025. Dit heeft als gevolg dat veel van de speerpunten van de regionale woonvisie doorspiegelen in het gemeentelijk beleid. De speerpunten uit de regionale woonvisie zijn:

- *Wonen voor iedereen;*
- *Elke woning moet raak zijn;*
- *Elke woonlocatie moet raak zijn;*
- *Regionale samenwerking*

De centrale ambitie van de gemeente Dinkelland is om de gemeente voor alle doelgroepen aantrekkelijk te houden door middel van een passend woningaanbod, waardoor er sprake is van doorstroom en geschikte woningen voor alle leeftijden. Daarnaast heeft de gemeente het voorzieningenniveau hoog in het vaandel en stelt zij dat er een grote onderlinge betrokkenheid van bewoners tot elkaar heerst in Dinkelland, wat de leefbaarheid versterkt. Hieruit vloeien de drie kernambities voor de gemeente Dinkelland voort:

- *Kwaliteitsslag*
- *Beschikbaarheid: voor iedere doelgroep een woning*
- *Betaalbaarheid: passende prijs met bijbehorende kwaliteit*

Acties

De ambities van de Gemeente Dinkelland resulteren in verschillende acties voor de aankomende jaren:

- *Afstemming over actuele regionale woningbehoefte*
Resultierend uit de regionale woningvisie, aangezien ontwikkelingen zoals vergrijzing plaatsvinden op een bovengemeentelijk niveau en het in stand houden van voorzieningen en een geschikte woningvoorraad beter bewerkstelligd kan worden in een samenwerkingsverband.
- *Programmering van de nieuwbouw: kwantitatief*
Inbreiding heeft de overhand bij nieuwe ontwikkelingen, daarnaast dienen alle nieuwe ontwikkelingen te voldoen aan de ambities die hierboven staan beschreven. Daarnaast dient de gemeente zich te houden aan de contingenten, waardoor er niet te veel woningen ontwikkeld kunnen worden (Companen, 2016).



Gemeente Enschede

Grootste kernen: Enschede, Glanerbrug

Ambities

Het woonbeleid van de Gemeente Enschede wordt eveneens grotendeels gekenmerkt door de regionale woonafspraken in de regio Twente. De Gemeente Enschede heeft haar woonvisie opgebouwd aan de hand van zeven kernpunten:

- *Iedere woning moet raak zijn om te zorgen dat de stad vitaal blijft en om te voorkomen dat er leegstand optreedt*
- *In de regio moet een goed aanbod van verschillende woonmilieus te vinden zijn*
- *Woongebieden moeten levensloopgeschikt zijn*
- *Enschede groeit als aantrekkelijke woonstad voor studenten*
- *De woningvoorraad moet toekomstgeschikt zijn*
- *De energie-gerelateerde component van de woonlasten blijft beheersbaar*
- *Investeren in de openbare ruimte en architectuur als kwaliteitsimpuls*

De Gemeente Enschede toetst om het jaar of deze kernpunten nog actueel en relevant zijn en of deze voldoen hebben voldaan in de afgelopen periode.

Acties

De Gemeente Enschede heeft haar acties die voortvloeien uit de woonvisie uiteengezet in een uitvoeringsagenda. Deze uitvoeringsagenda wordt gekenmerkt door enkele thema's die de verschillende aandachtspunten aanstippen.

- *Thema groei: ambitieus en realistisch*

De Gemeente Enschede verwacht de t/m 2037 nog (licht) te groeien. Met oog op duurzaamheid en de toekomstige demografische ontwikkelingen in de gemeente, dient de woningbouw bepaald te worden door de feitelijke groei van de stad, om leegstand te voorkomen. Daarnaast wil de gemeente over haar grenzen heen kijken bij stedelijke ontwikkeling en nodigt zij de Provincie Overijssel uit om een rol te vervullen in bovengemeentelijk stedelijk overleg. De gemeente meet daarnaast voor haarzelf een verbindende rol aan tussen overheden, marktpartijen en financieringsinstanties om de kwaliteit van de woningvoorraad te waarborgen en toekomstige ontwikkelingen af te stemmen op de vraag vanuit alle partijen.

- *Thema: Consument voorop*

De Gemeente Enschede heeft een monitorende rol als het gaat om vraag voor beleid en de trends op het gebied van wonen. Bewoners zelf hebben echter de verantwoordelijkheid voor hun eigen woning en woonomgeving en dienen zich hierbij actief op te stellen.

- *Thema: Zorg en Wonen*

Op het gebied van zorg en wonen stelt de Gemeente Enschede zich proactief op in het creëren van bewustzijn voor het belang van een levensbestendige woning en het anticiperen van bewoners op hun toekomstige leefsituatie. Daarnaast dient er actief overleg te zijn tussen welzijns- en zorginstellingen om de toekomstige demografische ontwikkelingen met bijbehorende zorgbehoeften op te kunnen vangen. De uitvoeringsagenda stelt tevens dat bewoners in beginsel niet uit hun wijk zouden hoeven te verhuizen als hier geen noodzaak voor is, corporaties en gemeente dienen dit zo

veel mogelijk te faciliteren en zelfredzaamheid van bewoners aan te moedigen.

- *Thema: Duurzaam Wonen*

De uitvoeringsagenda stelt dat woonconsumenten het recht hebben op een gezonde woning met voldoende comfort voor een betaalbaar tarief. Hiervoor dragen de bewoners in eerste plaats de verantwoordelijkheid. De Gemeente Enschede biedt bewoners echter wel de financiële ondersteuning om (delen van) ingrepen om woningen energiezuinig(er) te maken mee te faciliteren (Gemeente Enschede, 2012).



Gemeente Haaksbergen

Grootste kernen: Haaksbergen

Ambities

De gemeente Haaksbergen verwacht in de komende jaren een krimp qua inwoneraantal. Daarbij stelt zij wel dat zulke prognoses lastig te voorspellen zijn.

Door de gemeente wordt geconstateerd dat deze krimp onder andere komt door de vergrijzing en ontgroening. Met ontgroening wordt hier bedoeld dat jongeren na hun studie niet meer terugkeren naar de gemeente Haaksbergen. Daardoor neemt het aandeel van oudere bewoners in de gemeente toe.

Los van de uitdaging die de gemeente ziet om jongere inwoners aan te trekken, wil de gemeente Haaksbergen ook een passend woningaanbod hebben voor haar oudere inwoners. De gemeente ziet dat beide doelgroepen min of meer dezelfde behoeftes hebben met betrekking tot hun woning, namelijk: wat kleinere, betaalbare, woningen in de buurt van voorzieningen.

Een andere concrete ambitie van de gemeente Haaksbergen met betrekking tot ouderen(huisvesting) is dat het voorzieningenniveau in de kernen binnen de gemeente op peil komt of blijft. Hierdoor wil de gemeente de leefbaarheid in de kernen behouden. Door voldoende voorzieningen in de kernen te hebben, zorgt de gemeente ervoor dat ouderen in hun eigen kern kunnen blijven wonen.

Acties

Onder het kopje 'ambities' staat iets geschreven over welke behoeften er leven bij oudere inwoners van de gemeente Haaksbergen voor hun woning.

In de gemeente Haaksbergen, zijn verschillende inbreidingslocaties die hier invulling aan kunnen geven. Daarnaast wil de gemeente Haaksbergen bij iedere ontwikkeling aandacht hebben voor levensloopbestendigheid van de woningen.

Verder zegt de gemeente Haaksbergen een lange traditie te hebben aan zelfbouw. Er worden zelfbouwkavels onder collectief opdrachtgeverschap (CPO) aan starters uitgegeven. Onduidelijk is of er ook ruimte is voor CPO voor ouderenhuisvesting (Gemeente Haaksbergen, 2013)



Gemeente Hardenberg

Grootste kernen: Dedemsvaart, Hardenberg

Ambities

De gemeente Hardenberg vermeldt in haar woonvisie dat er actief moet worden ingezet op het aanpassen van bestaande woningvoorraad om deze levensloopbestendig te maken. Daarnaast wil de gemeente kleinschalige woonzorg- en nieuwe woonvormen stimuleren en faciliteren. Hierbij worden onder andere voorbeelden zoals erfdelen en huishuizen expliciet vermeld. Ook woonconcepten voor bijvoorbeeld 'meergeneratiewonen' wil de gemeente stimuleren (Gemeente Hardenberg, 2019).

Acties

- *Toekomstig onderzoek naar kansrijke locaties in kleine kernen die geschikt zijn om in de toekomst kleinschalige woonzorgvoorzieningen te realiseren.*
- *Naar aanleiding van een lopende woonzorgonderzoek kwalitatieve- en kwantitatieve kaders toetsen voor nieuwe woonzorginitiatieven.*
- *Corporaties hanteren een korting in de huurprijs indien één- tweepersoonshuishoudens doorstromen vanuit een eengezinswoning naar een kleinere levensloopbestendige woning.*
- *Waar mogelijk wordt er een flexibel ingesteld bestemmingsplan gehanteerd (Gemeente Hardenberg, 2019).*



Gemeente Hengelo

Grootste kernen: Hengelo, Beckum

Ambities

De ambitie van de gemeente Hengelo is dat haar inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Bij het creëren van mogelijkheden tot langer zelfstandig wonen wil de gemeente Hengelo een faciliterende rol innemen. Ook wil de gemeente inspelen op kleinschalige vernieuwende wooninitiatieven en andere vormen van samenleven en wonen. Daarbij stimuleert de gemeente diversiteit in verschijningsvormen (bijvoorbeeld woonhofjes, knoopen). Hierbij wil de gemeente locaties aanwijzen als experimenteerruimte door het creëren van 'woonvlekken' in bestemmingsplannen.

Inwoners die zelf een initiatief tot zelfbouw wil de gemeente waar het kan helpen. De gemeente stimuleert en faciliteert hierbij particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO). Daarbij gaat het vooral om het bieden van regelruimte. Zoals het ondersteunen bij het project van groepsvorming tot aan het vormen van een rechtspersoon. Maar ook het behandelen van particuliere opdrachtgevers als volwaardige gesprekpartners als het gaat om project- en kevelontwikkeling (Gemeente Hengelo, 2016).

Acties

- *Het benoemen van locaties waar ruimte is voor nieuwe of andere vormen van wonen.*
- *het beschikbaar maken van leverloopbestendige woningen eerst zo mogelijk dicht mogelijk bij voorzieningen.*
- *Het stimuleren en faciliteren van particulier opdrachtgeverschap (PO), collectief-particulier opdrachtgeverschap (CPO) en mede-opdrachtgeverschap (MO).*
- *Er wordt onderzocht in hoeverre belemmerende regels op het gebied van huisvesting in de ruimtelijke ordening “kunnen worden opgeruimd”, dan wel minder streng kunnen worden toegepast.*
- *Er wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor de blijverlening van SVN (Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten) om het aantrekkelijk te maken om de eigen woning levensloopbestendig te maken (Gemeente Hengelo, 2016).*



Gemeente Hellendoorn

Grootste kernen: Nijverdal, Hellendoorn

Ambities

De Gemeente Hellendoorn stelt in haar woonvisie enkele punten centraal, waar vervolgens ambities en acties uit voortvloeien. De punten die naar voren komen in haar woonvisie luiden als volgt:

- *Leefbaarheid in vitale kernen*
- *Kwaliteit bestaande woningvoorraad als vertrekpunt*
- *Doelgroepen, betaalbaarheid en beschikbaarheid*
- *Wonen, zorg en welzijn*
- *Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling*

Acties

Aan de hand van de verschillende punten zijn verscheidene acties naar voren gekomen.

- *Leefbaarheid in vitale kernen*

De Gemeente Hellendoorn ambieert om de leefbaarheid in de gemeente voor iedereen op peil te houden. Zij wil daarom de sterke kernen behouden of verder versterken en daarbij oog houden voor verschillen tussen deze verschillende kernen.

- *Kwaliteit bestaande woningvoorraad als vertrekpunt*

Het merendeel van de bestaande woningen zal ook in de toekomst deel uitmaken van de woningvoorraad in de Gemeente Hellendoorn. De gemeente stelt haarzelf dan ook het doel om de woningvoorraad betaalbaar, aantrekkelijk en toekomstbestendig te maken en te houden.

- *Doelgroepen, betaalbaarheid en beschikbaarheid*
De Gemeente Hellendoorn streeft naar een behoud van de aantrekkelijke kracht die de woningmarkt in de gemeente momenteel geniet. Daarbij gaat er specifiek aandacht uit naar twee doelgroepen: starters en ouderen. Daarnaast bestaat er het risico dat er op termijn een tekort zal ontstaan wat levensbestendige woningen betreft, wat de gemeente ertoe heeft gezet te willen investeren in doorstroommogelijkheden.

- *Wonen, zorg en welzijn*
Aangezien de Gemeente Hellendoorn een aantrekkelijke woongemeente wil zijn voor alle soorten huishoudens, wordt er actief ingespeeld op toekomstige (demografische) ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de vraag. De gemeente wil daarnaast meer bewustzijn creëren voor het belang van levensbestendig wonen en hier tezamen met andere partijen uit het spectrum in investeren.

- *Nieuwbouw als kwalitatieve aanvulling*
De Gemeente Hellendoorn kijkt bij nieuwbouwontwikkelingen of deze passen binnen het bestaande arsenaal en of deze structuurversterkend zijn voor de directe omgeving, daarbij oog houdende voor de (demografische) ontwikkelingen om overcapaciteit te vermeiden. De gemeente treedt daarnaast actief op om de doelen wat ontwikkeling betreft voldoende in ontwikkelingen bewerkstelligd te zien worden door bijvoorbeeld met ontwikkelaars in gesprek te treden bij nieuwe initiatieven (Gemeente Hellendoorn, 2019).

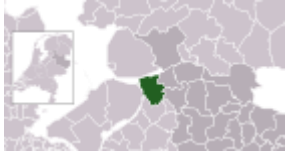


Gemeente Hof van Twente

Grootste kernen: Delden, Goor, Markelo

De gemeente Hof van Twente zet met haar beleid in op het langer thuis wonen van senioren. Zo wordt er onder andere ingezet op voortdurende bewustwordingscampagnes voor het faciliteren en doen van aanpassingen in de huidige woning. Ook is de geschiktheid van de omgeving hierbij van groot belang. Daarbij gaat het om bijvoorbeeld om de nabijheid van zorg-, welzijns- en winkelvoorzieningen zoals dagelijkse boodschappen.

Daarbij zet de gemeente in op de aangewezen woonservicegebieden, deze moeten worden vergroot en verbreedt. Hierbij een verbreding van de geschikte woningen voor senioren in alle sectoren van de woningmarkt. De gemeente staat hierbij open voor het mengen van verschillende doelgroepen, indien dat meerwaarde heeft. Omdat ouderen minder snel geneigd zijn om nog te verhuizen vindt wil de gemeente goed in beeld te krijgen wat de specifieke behoeftes zijn van deze doelgroep. Bij nieuwbouw moet de nadruk hierbij eerder op comfort en veiligheid liggen, dan op het label 'seniorenwoning' (Gemeente Hof van Twente, 2016).



Gemeente Kampen

Grootste kernen: Kampen

Ambities

De gemeente Kampen wil het woningaanbod voor senioren uitbreiden, daarbij rekening houdend met woonwensen van senioren en hierbij een uitsplitsing maken tussen zorgbehoevende en niet zorgbehoevende senioren. Hierbij wordt er gezocht naar zowel een verruiming als vergroting in het woningaanbod van levensloopbestendige woningen. Uitgangspunt hierbij is dat deze woningen met enkele eenvoudige aanpassingen weer om te bouwen zijn tot bijvoorbeeld een starterswoning mocht daar behoefte toe zijn. Een geschikte levensloopbestendige woning is in beginsel dus voor meerdere doelgroepen aantrekkelijk. Door de specifieke woonwensen van senioren vindt de gemeente locatiekeuze (dicht bij voorzieningen) en uitvoeringskwaliteit (weinig onderhoud) hierbij van groot belang (Gemeente Kampen, 2010).

Acties

- *In de woningbouwprogrammering streven naar omvangrijke verruiming van het aanbod geschikte seniorenwoningen. Gelet op de investeringstermijn wordt deze verruiming gezocht in het aanbod levensloopbestendige woningen.*
- *Daarbij wordt er aandacht gegeven aan de gewenste eigenschappen voor senioren: dichtbij voorzieningen, het uitzicht, wijkgericht, lichte ruimtes en onderhoudsarm.*

- *Het opstellen van een nota Seniorenbeleid waarin zowel waarin zowel de kwalitatieve als kwantitatieve opgave op het gebied van wonen voor senioren wordt beantwoord (Gemeente Kampen, 2010).*



Gemeente Losser

Grootste kernen: De Lutte, Losser, Overdinkel

Ambities

De gemeente Losser ziet door de stijging van het aantal huishoudens en senioren een veranderende opgave in de woonbehoefte van senioren.

Net zoals vele andere gemeenten in Overijssel, is het ook bij de gemeente Losser beleid om ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hierbij wordt veel verwacht van mantelzorgers en het sociale netwerk van ouderen zelf.

De gemeente Losser signaleert als knelpunt dat 75+ huishoudens moeite hebben met het vinden van passende woonruimte. Tegelijkertijd ziet de gemeente Losser ook dat senioren niet erg verhuisbereid zijn, waardoor zij vaak blijven zitten in hun eengezinswoning. Dit belemmert de doorstroming op de woningmarkt in de gemeente Losser.

Acties

- *Zoals al eerder werd geschreven, verwacht de gemeente Losser veel van mantelzorgers en het sociale netwerk van ouderen. Deze eigen verantwoordelijkheid is een item dat als leidraad dient in de gehele woonvisie. Desalniettemin ziet de gemeente Losser daarin wel dat zij goed moet weten welke rol zij heeft als gemeente.*
- *De eigen verantwoordelijkheid van bewoners wil de gemeente Losser stimuleren door krachtige gemeenschappen te faciliteren in de verschillende kernen die de gemeente kent.*

- *Als het gaat om ouderen, dan gaat de gemeente Losser inzetten op ouderen zo lang mogelijk thuis te laten wonen. Hierbij maakt zij gebruik van het programma Lang zult u wonen. Daarnaast wil de gemeente Losser ook een faciliterende rol aannemen richting particuliere initiatieven rondom woonvormen voor ouderen (Gemeente Losser, 2016).*



Gemeente Oldenzaal

Grootste kernen: Oldenzaal

Ambities

De woonvisie van de Gemeente Oldenzaal zet in op vijf speerpunten:

- *Doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lage inkomens)*
- *Wonen en zorg*
- *Stedelijke vernieuwing*
- *Verduurzaming bestaande voorraad*
- *Programmeren en zuinig ruimtegebruik*

Acties

Aan de hand van de vijf speerpunten uit de woonvisie zijn er concrete acties omschreven die realisatie van de ambities bewerkstelligen.

- *Doelgroepen (1-persoonshuishoudens, lage inkomens)*

De woonvisie stelt dat er ingezet dient te worden op de huisvesting van het toenemende aantal ouder 1-persoonshuishoudens, lagere inkomens en statushouders door voor deze doelgroepen betaalbare woningen te ontwikkelen.

- *Wonen en zorg*

De Gemeente Oldenzaal wil vroegtijdig inspelen op de verwachte vergrijzing in de gemeente en inzetten op langer zelfstandig wonen. De gemeente zet hiervoor in op de ontwikkeling van levensloopbestendige woningen en complexen met zelfstandige woningen voor doelgroepen in elkaars nabijheid. Daarnaast wil de gemeente, samen met de Provincie Overijssel en WBO (woningbouwcorporatie) de

ontwikkeling van nieuwe woonvormen stimuleren door de ontwikkeling van pilots voor ouderen en andere (zorg)doelgroepen.

- *Stedelijke vernieuwing*

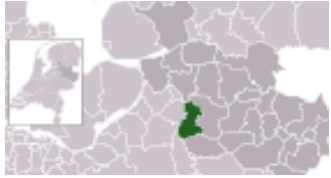
De Gemeente Oldenzaal wil inzetten op stedelijke vernieuwing in de zin van transformatie en herstructurering van bestaande gebieden. Hierbij gaat het om gebieden waar de gemeente zelf de rol van projectontwikkelaar heeft evenals gebieden waar de gemeente samenwerkt aan herstructurering van stadswijken met een groot aandeel (sociale)huurwoningen.

- *Verduurzaming bestaande voorraad*

De Gemeente Oldenzaal zet in op verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en refereert hierin naar de provinciale doelstellingen wat betreft verduurzamingsambities

- *Programmeren en zuinig ruimtegebruik*

De Gemeente Oldenzaal gaat bij nieuwe ontwikkelingen uit van ontwikkelingen naar behoefte in de gemeente en omliggende gebieden, om daarmee te voorkomen dat er onnodig ontwikkeld wordt met bijkomende leegstand als gevolg. Daarnaast kiest de gemeente er met name voor om in de stedelijke omgeving van Oldenzaal in te breiden (Gemeente Oldenzaal, 2016).



Gemeente Olst-Wijhe

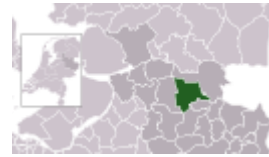
Grootste kernen: Boskamp, Olst, Wesepe, Wijhe

Ambities

De gemeente Olst-Wijhe wil inspelen op een goed functionerend leefklimaat met eens sterke sociale samenhang. Hiermee duidt de gemeente op dat de bewoners onderling contact hebben, maar elkaar ook ondersteunen als het nodig is. De gemeente wil zien hierbij een actieve rol voor de bewoners zelf als ‘civil society’. De gemeente wil inzetten op gemêleerd wonen als uitgangspunt en niet doelgroep specifiek te denken en bouwen. Dit gaat zowel over de vitaliteit van de inwoners als de diversiteit (qua leeftijd, huur/koop). De gemeente wil mensen bewegen om door te schuiven naar passende woningen. Nieuwe innovatieve woonzorg concepten (zoals het vriendenerf) bieden mogelijkheden en dienen een voorbeeldfunctie te zijn in de bewustwording ‘hoe het anders kan’ (Gemeente Olst-Wijhe, 2016).

Acties

- *Kleinschalige wooninitiatieven faciliteren bij de kleinere kernen, die passen bij de schaal en aard van de kern en aansluiten bij de lokale behoefte, zoals onder andere voor jongeren en ouderen. Uitgangspunt is een uitgebalanceerd woningaanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief.*
- *Woningbouwopgaven inzetten als aanjager en/of economische drager voor het oplossen van ruimtelijke knelpunten.*
- *De voorkeur geven aan inbreiding boven uitbreiding in het landschap (Gemeente Olst-Wijhe, 2017).*



Gemeente Ommen

Grootste kernen: Emsland, Lemele, Ommen, Ommerbosch, Rotbrink

Ambities

De gemeente Ommen schrijft in haar woonvisie en omgevingsvisie meerdere zaken op het gebied van ouderenhuisvesting. De gemeente geeft aan dat het een uitgangspunt is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig moeten kunnen blijven wonen, leven en meedoen in de samenleving. De gemeente wil zich dan ook inzetten voor het behouden en versterken van het voorzieningenniveau op het gebied van veiligheid, gezondheid, zorg, sport en cultuur. Dit om de samenhang en leefbaarheid van kernen en wijken te stimuleren (Gemeente Ommen, 2015-2025).

Ommen heeft de ambitie om voor iedere inwoner en bezoeker van de gemeente leefbaar te zijn. Iedereen moet kunnen meedoen in de samenleving. Hierbij staan eigen verantwoordelijkheid, de mogelijkheid tot zelfstandig functioneren en zelfredzaamheid centraal. De gemeente ziet zichzelf als vangnet en werkt samen met professionele én burgerlijke partijen.

De gemeente besteedt een van haar drie pijlers in de woonvisie specifiek op ouderen. Voor hun is het van belang dat in alle kernen binnen de gemeente het mogelijk is om in de kernen te blijven wonen, ongeacht de fysieke gesteldheid. De voorzieningen en diensten worden hierop ingericht. Hiernaast wordt er een nieuw aanbod om het centrum van Ommen zelf aangeboden. Jong, oud, zorgbehoevend en niet-zorgbehoevend wonen dan ook met elkaar.

De gemeente zet zich in op duurzaam en levensloopbestendig bouwen. Er wordt bij de huidige bouwlocaties ingespeeld op hun huidige woningbouwprogramma, waarbij het wordt benadrukt dat de ouderen langer in de woonomgeving moeten kunnen blijven door, door duurzame woningbouw die levensloopbestendig wordt gebouwd. In de woonvisie wordt ook gesproken over aanpassingen van woningen, en voldoende extramurale woonmogelijkheden (Gemeente Ommen, 2015-2025)

Acties

- *Ommen werkt aan het concept van woonservicegebieden. Dit zijn gebieden waar, door afstemming met andere partijen, wonen, welzijn en zorg zijn afgestemd op de doelgroep die in het gebied woont. Dit, zodat deze doelgroep zo lang als dit mogelijk is in hun eigen huis kunnen blijven wonen (Gemeente Ommen, 2015-2025).*
- *De gemeente werkt aan wettelijke regelingen om een sociaal vangnet te ontwikkelen. Inwoners met een beperking voor het zelfstandig voeren van het huishouden kunnen in aanmerking komen voor een bedrag om hulp in te schakelen. De gemeente heeft hier mensen voor aangesteld (Gemeente Ommen, 2015-2025).*
- *De gemeente werk samen met de corporatie en andere maatschappelijke partners, om te voldoen aan bovengenoemde ambities. Ook draagt de gemeente bij aan de aspecten zelfstandig wonen in eigen kern en het bijhouden van voorzieningen. De gemeente probeert ook garantie te stellen voor blijvende beschikbaarheid van goed toegankelijke huurwoningen voor ouderen rond het centrum van Ommen. Hiernaast bieden zij een stimuleringsprogramma aan voor het toegankelijk maken van de eigen woning, en worden er voorlichtingen gegeven aan bouwers over de kosten van levensloopgeschikt bouwen (Gemeente Ommen, 2015-2025).*



Gemeente Rijssen-Holten

Grootste kernen: Holten, Rijssen

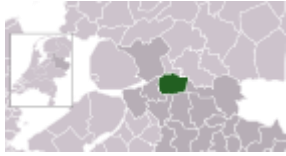
Ambities

De gemeente Rijssen-Holten vermeldt in haar woonvisie dat er meer moet worden ingezet op de eigen kracht van mensen en hun netwerk. De gemeente stimuleert hierbij op het langer thuis wonen in de eigen woning en het treffen van passende maatregelen om veiliger en comfortabeler thuis te kunnen blijven wonen. De maatregelen variëren van een kleine tot volledige verbouwing waardoor voorziening op de begaande grond beschikbaar worden gemaakt.

Daarnaast wil de gemeente Rijssen-Holten de komende jaren inspelen op verruiming voor de mogelijkheden voor het realiseren van nieuwe woonvormen. Hierbij kan er gedacht worden aan een (kleinschalige) clusters van onzelfstandige woon(zorg)eenheden van divers formaat en prijsniveau. Bewoners dragen baar vermogen (fysiek en financieel) bij in de gezamenlijke leefomstandigheden. Hoe er waar deze innovatieve woonvormen gerealiseerd moeten, moet nog verder uitgewerkt worden door de gemeente. De markt moet dit oppakken, de gemeente faciliteert door verruiming van beleid. Als vertrekpunt wordt hierbij uitgegaan van een maatschappelijke en/of zorgbestemming. Het bouwen van zelfstandige woningen is hierbij niet aan de orde (Gemeente Rijssen-Holten, 2017).

Acties

- *Onderzoek naar onconventionele woonvormen in relatie tot de huisvesting van doelgroepen.*
- *Inspelen op nieuwe ontwikkelingen in het kader van stimuleringsmaatregelen voor ouderen om langer thuis te blijven wonen.*
- *Het actief faciliteren van innovatieve vormen van zorg en wonen (Gemeente Rijssen-Holten, 2017).*



Gemeente Staphorst

Grootste kernen: IJhorst, Rouveen, Staphorst

Ambities

In de woonvisie van de gemeente Staphorst wordt gesteld dat de gemeente Staphorst een bijzonder karakter heeft, op de woningmarkt. Inwoners hebben in de gemeente doorgaans sterke familiebanden en wonen relatief dicht bij elkaar. Daardoor komt het bij de gemeente Staphorst vaak voor dat meerdere generaties dicht bij elkaar wonen. Daarbij komt dat kinderen vaak voor hun ouders zorgen. Op hetzelfde erf of in hetzelfde huis.

De gemeente Staphorst signaleert dat senioren binnen de gemeente verschillende wensen hebben omtrent hun woning. Deze wensen verschillen sterk van het daadwerkelijke gedrag. Ondanks dat senioren wensen in een woning te wonen, die naar hun behoefte is gebouwd en ingericht, blijken senioren in de praktijk minder verhuisbereid. Hierdoor valt volgens de gemeente Staphorst een deel van de vraag naar ouderenhuisvesting in de gemeente weg.

Desalniettemin stelt de gemeente Staphorst dat er wel een kwalitatieve opgave ligt voor seniorenwoningen in de sociale huursector.

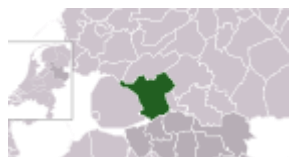
Acties

Er is een behoefte naar passende seniorenwoningen in de gemeente Staphorst. Aangezien de gemeente bestaat uit verschillende (kleine) kernen, wordt er per kern in de gemeente gekeken hoe groot deze behoefte is. Daarnaast wil de gemeente Staphorst de bestaande woningvoorraad zodanig aanpassen, dat deze levensloopbestendig is. Dit gaat zij doen door middel van het

informereren en stimuleren van woningeigenaren.

Ook wil de gemeente voorzien in de behoefte van wonen en zorg combinaties. Ook dit zal per kern worden uitgewerkt. De gemeente Staphorst zegt in haar woonvisie niets specifiek over woonvormen voor ouderen, zonder een eventuele zorgindicatie.

Zoals gezegd gaat de gemeente wel inzetten op woonvormen waar een zorgcomponent aan gekoppeld is (Gemeente Staphorst, 2016).



Gemeente Steenwijkerland

Grootste kernen: Steenwijk

Ambities

Ook de gemeente Steenwijkerland gaat te maken krijgen met de vergrijzing, met als resultaat een verwachte bevolkingskrimp vanaf 2025. Doordat een krimp zorgt voor meer leegstaand vastgoed, dreigt er verpaupering van bebouwde gebieden. Dit zal het sterkst spelen in kernen die nu al te maken hebben met een krimp van het aantal huishoudens.

De gemeente Steenwijkerland telt, net als een aantal andere Overijsselse gemeenten, een relatief hoge hoeveelheid aan koopwoningen.

Door de vergrijzing, neemt de vraag naar gelijkvloerse woningen toe. De gemeente Steenwijkerland heeft hierin een aanbod wat moeilijk wordt verhuurd. Dit komt waarschijnlijk doordat deze woningen gedateerd zijn.

Daarnaast wordt door de gemeente Steenwijkerland aangegeven dat senioren beperkt verhuisbereid zijn. Ze hebben geen zin in een woonlastensprong en zijn vaak gehecht aan hun huidige woning in hun omgeving.

Vanuit landelijk beleid wil ook de gemeente Steenwijkerland inzetten op een beleid dat ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen. Dat betekent voor de gemeente dat zij de ontwikkeling van nieuwe woonvormen wil stimuleren en informatie wil bieden aan haar oudere inwoners om hun woning levensloopbestendig te maken.

Acties

De gemeente Steenwijkerland gaat haar inwoners informeren rondom levensloopbestendig wonen, door middel van het programma 'lang zult u wonen.'

Daarnaast gaat de gemeente de samenwerking tussen zorginstellingen en corporaties stimuleren om beschutte woonvormen voor ouderen en andere kwetsbare groepen te realiseren.

Als er aan nieuwbouw wordt gedaan in de gemeente Steenwijkerland, dan zal er rekening worden gehouden met de woonwensen van ouderen. Over het algemeen zijn deze wensen dat er gewoond kan worden in de nabijheid van voorzieningen en dat sommige ouderen bij elkaar in de buurt willen wonen, al dan niet in een beschutte woonvorm (Gemeente Steenwijkerland, 2016).



Gemeente Tubbergen

Grootste kernen: Tubbergen

Ambities

De Gemeente Tubbergen heeft naast een eigen woonvisie opgesteld te hebben, ook een onderdeel in de regionale woonvisie Twente 2015-2025. Dit heeft als gevolg dat veel van de speerpunten van de regionale woonvisie doorspiegelen in het gemeentelijk beleid. De speerpunten uit de regionale woonvisie zijn:

- *Wonen voor iedereen;*
- *Elke woning moet raak zijn;*
- *Elke woonlocatie moet raak zijn;*
- *Regionale samenwerking.*

De centrale ambitie van de gemeente Tubbergen is het behouden van haar groene uitstraling en haar attractieve kernen. De woonvisie beaamt daarnaast de vitale en gevarieerde gemeenschappen in de verschillende kernen binnen de gemeente. Doordat de kwaliteit van leven in de dorpskernen hoog is, is de gemeente een aantrekkelijke plek om te wonen. Dit status quo dient in stand gehouden te worden door toekomstige woningbouw toe te spitsen op de plaatselijke wensen en behoeften. Dit vertaalt zich in de volgende gemeentelijke ambities:

- *Attractieve kernen: kwaliteitsslag*
- *Vitale kernen: beschikbaarheid*
- *Betaalbare kernen: betaalbaarheid*

Acties

De ambities van de Gemeente Tubbergen resulteren in verscheidene acties voor de aankomende jaren:

- *Behouden van een hoogwaardig kernwinkelgebied*

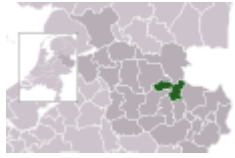
De kernen in de gemeente Tubbergen zijn aantrekkelijk wegens hun relatief grote en karakteristieke middenstand. Om de kernen aantrekkelijk te houden dient ook dit in stand gehouden te worden.

- *Stimuleren energiebesparing*

De gemeente Tubbergen stimuleert actief de transformatie van de woningvoorraad om deze te verduurzamen.

- *Toekomstbestendig maken van de woningvoorraad*

Deze actie focust zich primair op het optimaliseren en verduurzamen van de woningvoorraad, waarbij er specifiek aandacht is voor het levensloopbestendig maken van woningen en het toespitsen van de toekomstige voorraad op demografische ontwikkelingen (Companen, 2016).



Gemeente Twenterand

Grootste kernen: Den Ham, Vriezenveen, Vroomshoop, Westerhaar-Vriezenveensewijk

Ambities

De gemeente Twenterand geeft aan haar woonvisie aan dat het aantal huishoudens tot 2025 nog groeit, maar dat het huidige aanbod van woningen niet meer overeenkomt met de wensen van de toekomstige bewoners. De gemeente wil zich inzetten op ontwikkelingen die “bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit conform de gebiedskenmerken.” De fysieke ingrepen moeten streven naar een win-winsituatie, waarbij de ingreep moet passen bij de directe omgeving. Ook is het van belang dat de nieuwe ingrepen passen bij de vraag die bestaat (Gemeente Twenterand, 2016).

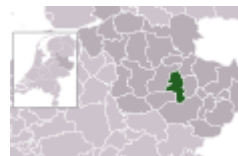
De gemeente gaat voor passende kwaliteit, door het feit dat de gemeente maar een beperkt aantal nieuwe woningen aan haar assortiment hoeft toe te voegen. De woonopgave is veranderd, en de bestaande woningbouw dienen hierop te worden aangepast om ze aantrekkelijk te houden. Ze geven aan dat het van belang is om de voorzieningen en welzijn op orde moet worden gehouden. Ze richten zich dat ook niet per direct compleet op de huidige babyboomgeneratie, maar zien de minst aantrekkelijke voorraad in woningen, die slecht te verkopen is, als een grotere opgave. Verpaupering en leegstand lijken grote problemen te zijn. Inbreiding of herontwikkeling heeft de voorrang, met als voorkeur nabij voorzieningen. Nieuwbouw is maatwerk, gericht op kleinschalige projecten die passen binnen de bestaande wijken.

De gemeente gaat in op het feit dat ouderen steeds langer thuis blijven wonen. Ze geven aan dat het tot 75 jaar goed houdbaar is om zelfstandig te wonen met de juiste aanpassingen aan de woning. Echter heeft de gemeente ook aan dat er voldoende woningen zijn, die geschikt zijn voor alle senioren. Er wordt wel duidelijk genoemd dat de gemeente ervanuit gaat dat de meeste senioren gewoon in hun oude huis willen blijven wonen. Ook maken ze zich niet direct zorgen over de toekomstige ouderen, omdat ze die beschouwen als vitaler, koopkrachtiger en zelfredzamer dan de hedendaagse. Ze zien levensloopbestendig wonen dan ook vooral gebeuren door aanpassingen van de oude woning. Bij huurwoningen die zijn aangepast aan de behoeften van ouderen, is de afspraak dat de gemeente als eerste de woning aangeboden krijgt, om een behoevende oudere de eerste kans te geven om erin te wonen (Gemeente Twenterand, 2016).

Acties

Twenterand gaat zich vooral focussen op het aanpassen van bestaande woningen, zodat deze geschikt wordt voor de toekomstige doelgroep. De woonvisie geeft uitdrukkelijk aan niet veel bij te bouwen, omdat de vraag naar extra nieuwe woningen in 2025 niet meer bestaat. De doelgroep in Twenterand zal bestaan uit een grotere groep ouderen, terwijl de starters en huishoudens zullen afnemen. De woonvisie richt zich primair op de woningvoorraad, om ervoor te zorgen dat er in de toekomst een passend woningaanbod voor de bevolking is. Het tegengaan van een overaanbod van gewenste, woningbouwplannen op inbreidingslocaties is het uitgangspunt. Vernieuwing en inbreiding is de norm. De gemeente doet onderzoek naar de wenselijkheid en mogelijkheid om zelf aanvullende middelen te bieden. Dit in samenwerking en afstemming met de provincie. De

doorstroom naar seniorenwoningen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. Ook wordt er door het project Opplussen aandacht besteed aan bewustwording over langer thuis blijven wonen, en welke kosten dit met zich mee brengt. Bij het vrijkomen van een levensloopbestendige huurwoning, krijgt de gemeente deze als eerst aangeboden en gaat dan op zoek naar een geschikte bewoner. Als deze er niet is, dan gaat de woning weer terug naar de woningcoöperatie (Gemeente Twenterand, 2016).



Gemeente Wierden

Grootste kernen: Enter, Wierden

Ambities

De gemeente Wierden streeft ernaar om zoveel mogelijk woningen te realiseren die levensloopbestendig zijn. Dit betreft zowel reguliere woningen als woningen die gericht zijn op het faciliteren van senioren. De gemeente wil vermeldt hierbij dat het grootste deel van de woningvoorraad voor de komende decennia echt al bestaat, het geschikt maken van de huidige woningvoorraad is daarom prioriteit.

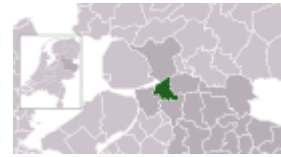
Er wordt vermeld dat een behoorlijk deel van de woningvoorraad, zo'n 3.160 woningen (34%) met relatief eenvoudige maatregelen aan te passen is om geschikt te maken voor ouderen met een licht fysieke beperking (b.v. slecht ter been/moeilijk traplopen). De gemeente zet hierom vooral in op bewustwording en houdt de bewoner in eerste instantie zelf verantwoordelijk voor de wijze waarop hij woont. De gemeente faciliteert dit met een aantal al lopende bewustwordingscampagnes. Dit zijn onder andere 'Lang zult u wonen', 'Wijsaam' en 'senioren op eigen kracht'.

Daarnaast zet de gemeente in op het belang van goede beschikbare infrastructuur en diensten van zorg en de toegankelijkheid van de openbare ruimte (Gemeente Wierden, 2018).

Acties

- *Er wordt in iedere kern gestreefd naar voldoende passende woningen voor inwoners. Daarbij wordt er gestreefd naar voldoende levensloopbestendige woon- en leefomgeving.*

- *Het stimuleren van bouwpartijen om bij te dragen aan de realisatie van zo veel mogelijk levensloopbestendige woningen.*
- *De gemeente wil meewerken aan initiatieven voor bijzondere huisvesting voor zorgdoelgroepen, waaronder kleinschalig groepswonen (bij voorkeur tot 12 personen).*
- *Er wordt ruimte gegeven aan initiatieven waardoor mantelzorg mogelijk wordt gemaakt, ook via voeren van groepswonen waarbij bewoners elkaar onderling ondersteunen (Gemeente Wierden, 2018).*



Gemeente Zwartewaterland

Zwartsluis

Grootste kernen: Genemuiden, Hasselt,

Ambities

De gemeente Zwartewaterland kent een sterk geboorteoverschot. Er zijn veel gezinnen in de gemeente en relatief veel koopeengezinswoningen. Daardoor is het aandeel van (sociale) huur en appartementen in de gemeente kleiner dan landelijk gemiddeld.

Ondanks dat er veel kinderen worden geboren in de gemeente Zwartewaterland, verliest de gemeente veel (jonge) inwoners aan de nabijgelegen stad Zwolle. Desalniettemin wordt er in de gemeente Zwartewaterland een sterke inwonersgroei verwacht.

Net als in veel andere Overijsselse gemeenten heeft ook de gemeente Zwartewaterland te maken met vergrijzing en ontgroening. In tegenstelling tot starters, zijn ouderen in de gemeente Zwartewaterland minder verhuis geneigd. De gemeente Zwartewaterland signaleert een behoefte bij haar oudere inwoners voor nultredenwoningen en/of een huurappartement, al dan niet tot de aftoppingsgrens. Zoals al eerder gesteld, kent de gemeente Zwartewaterland relatief weinig huurwoningen. Hierdoor kan er op termijn een tekort ontstaan, door een toenemende vraag, mede veroorzaakt door de vergrijzing in de gemeente.

Veel van de ouderen in de gemeente Zwartewaterland die bereid zijn om naar zo'n huurwoning te verhuizen, wonen nu in een koopwoning. Vaak komen zij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, vanwege het beleid van passend

toewijzen. Een huurwoning zorgt voor deze mensen vaak voor hogere woonlasten, waardoor de verhuisbereidheid afneemt.

Deze constatering leidt tot de ambitie van de gemeente Zwartewaterland om een gemeente te zijn met zogeheten 'vitale kernen,' waarbij het voorzieningenniveau op peil is en oudere inwoners zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Acties

De behoefte naar huurwoningen, die de gemeente Zwartewaterland ziet, uit zich in een tekort van zo'n 250 à 300 huurwoningen in 2025.

In het geval van nieuwbouw, wil de gemeente Zwartewaterland inzetten op gedifferentieerde woningbouw. Hiermee wordt bedoeld dat er voor verschillende doelgroepen in eenzelfde omgeving zal worden gebouwd, om bij te dragen aan de zelfredzaamheid van bewoners en de vitaliteit van het verenigingsleven.

Daarnaast stimuleert de gemeente haar oudere inwoners om zo lang mogelijk zelfstandig thuis te blijven wonen. Door middel van de campagne lang zult u wonen worden inwoners geïnformeerd over de mogelijkheden hiervoor.

Ook wil de gemeente Zwartewaterland meer ruimte bieden aan flexibele vormen van wonen. De gemeente wil experimenteren met verschillende woonvormen, CPO-projecten, om ruimte te bieden aan verschillende doelgroepen in de gemeente. Hiervoor is niet in iedere kern het juiste 'landschap' aanwezig.' Hierbij wordt als belemmering aangegeven dat de gemeente Zwartewaterland niet in iedere kern grondposities bezit.

In het uitvoeringsprogramma van de gemeente Zwartewaterland is opgenomen dat zij aandacht wil geven aan

nieuwe woonvormen voor vitale senioren, al dan niet met een zorgvraag. Dit wil zij ontwikkelen samen met GGZ, corporatie(s), huurders en ontwikkelaars. (Gemeente Zwartewaterland, 2017)



Gemeente Zwolle

Grootste kernen: Zwolle, Windesheim

Ambities

De gemeente Zwolle heeft een woonvisie opgesteld voor de periode van 2017 tot 2027. Hierin worden een aantal ambities beschreven. Vanuit deze ambities wordt duidelijk dat de gemeente Zwolle een solidaire, verbindende stad wil zijn. De gemeente stelt zich als doel om (ouder wordende) mensen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving te laten wonen, in wijken waar jong en oud zich thuis kan voelen.

Het moet voor ouderen betaalbaar zijn en blijven om in Zwolle te wonen, met basisvoorzieningen en een sterk sociaal netwerk in de buurt.

Hierbij wil de gemeente Zwolle uitgaan van de zelfredzaamheid van haar inwoners, dus dat mensen (meer) voor elkaar gaan zorgen en kunnen meedoen in de samenleving.

Daarnaast wil de gemeente Zwolle ruimte bieden aan CPO-initiatieven en flexibele woonvormen. Dit zou interessant kunnen zijn voor initiatieven met betrekking tot ouderenhuisvesting.

Acties

Er wordt ruimte gereserveerd in gebiedsprogramma's voor particuliere initiatieven en innovatieve woonconcepten in de gemeente Zwolle. Hierbij is het de bedoeling dat er verschillende functies en doelgroepen worden meegenomen. Initiatieven kunnen vanuit bewoners komen, maar mogen ook in samenwerking gaan met zorgpartij(en) en/of corporatie(s) om een betere invulling te geven aan doelgroepen en woonsegmenten.

Naast de ruimte voor initiatieven heeft de gemeente Zwolle zich als doel gesteld dat iedere inwoner die het nodig heeft, passend kan wonen met eventuele zorg en ondersteuning. In de woonvisie wordt verzorgingshuis Molenhof aangehaald als initiatief dat de gemeente Zwolle nog meer wil stimuleren. Vooral de mix van studenten en ouderen die hier wonen spreekt hierbij aan.

Concreet betekent dit voor de gemeente Zwolle dat zij qua nieuwbouw onder andere de focus legt op levensloopbestendige woningen. Hierover gaat zij prestatieafspraken maken met corporaties en ontwikkelaars (gemeente Zwolle, 2017)

