

'Bewonersinitiatief, zorg, wonen en vastgoed'

Verslag van bijeenkomst op 28 oktober 2016 in Utrecht

1. Inleiding

Een groeiende groep bewonersinitiatieven streeft naar het realiseren van een eigen gebouw waarin mensen samen wonen en zorg op maat ontvangen. Op 28 oktober 2016 organiseerde Stichting Omzien hierover de bijeenkomst 'Bewonersinitiatief, zorg, wonen en vastgoed'.

Sprekers waren Tim Jongman en Jasper Klapwijk. Tim is projectleider Blijven Wonen in Hengevelde en actief in vastgoedontwikkeling en langdurende zorg. Hij sprak over de praktijk van bewonersinitiatieven die aan de slag gaan met realisatie van eigen zorgvastgoed, zie de presentatie die hoort bij dit verslag. Jasper werkt als adviseur voor bewonersinitiatieven en organisaties in wonen, zorg en pensioen. Hij sprak over de business case en financiering van zorgvastgoed in handen van bewoners, zie de presentatie die hoort bij dit verslag.

Na beide sprekers gingen de bezoekers uiteen in vier gesprekstafels naar keuze, waarvan een met Tim en een met Jasper. Gastheer aan de derde tafel was Stichting Omzien en onderwerp was bewonersinitiatief rond zorg, welzijn en wonen in de buurt, waarbij bewoners blijven in hun bestaande woning. Gastheer aan de vierde tafel was de sociale onderneming Zus & Zo en onderwerp was het leren van kleinschalig initiatief rond mensen met een handicap. Tot slot van de bijeenkomst vond een terugmelding plaats aan wethouders Kees Diepeveen en Paulus Jansen van de gemeente Utrecht.

2. Geld

Belangrijke vraag aan de tafel van Tim was waarom een voorbeeld uit landelijk Hengevelde moet dienen tijdens een bijeenkomst in een stad als Utrecht. Die vraag kwam evenzeer aan de orde aan de tafel van Jasper, die in zijn presentatie gebruik maakte van een voorbeeld uit Kloosterburen. Dat raakte meteen de kern: in een stad als Utrecht is het uiterst lastig voor een groep bewoners om te concurreren met ontwikkelaars van vastgoed die zich richten op woningen en kantoren. Zij kunnen deze woningen en kantoren kwijt tegen zulke goede prijzen dat zij bereid zijn veel te betalen voor bouwgrond of verouderd vastgoed. Concurrentie op de prijs is eenvoudig het eerste en meteen het grootste obstakel voor bewonersinitiatief.

3. Maatschappelijke waarde

Groepen bewoners zijn niet zomaar geïnteresseerd in woonruimte, want zij willen daarin een zorgfunctie aanbrengen. Daarmee voegen zij maatschappelijke waarde toe, maar die drukt zich niet uit in geld. Er zijn geen zorginstellingen te vinden die om deze reden geld in het project willen stoppen waardoor het initiatief beter kan concurreren op de markt. Daaruit kwam aan de tafels van Jasper en Tim de vraag naar voren of de gemeente bereid is gunstige voorwaarden te creëren. Dat kan in geval van bouwgrond en gebouwen die haar eigendom zijn, en de gemeente kan in het bestemmingsplan voorwaarden stellen.

Een gemeente kan korting geven op bouwgrond en gebouwen in haar eigendom, maar dat gaat ten koste van inkomsten voor haar eigen middelen. Ook kan een gemeente aangeven om eigendom enkel aan maatschappelijk initiatief te willen overdragen, maar kan vasthouden aan de eis dat dit initiatief de commerciële prijzen betaalt; dat kan een hindernis zijn. Tenslotte kan de gemeente in een bestemmingsplan aangeven dat op een locatie functies wel en niet zijn toegestaan. Dat kan leiden tot bezwaar van de eigenaren die zich geconfronteerd zien met de kans dat zij nu geen commerciële prijzen kunnen vangen.

4. De eigen woning

De tafel van Stichting Omzien was bevrijd van deze overwegingen rond commercieel en maatschappelijk vastgoed. Uitgangspunt is dat mensen in hun eigen woonomgeving zelf welzijn en zorg organiseren. Daarin specialiseert Stichting Omzien en deze heeft daarover veel informatie. Dat neemt echter niet het probleem weg dat vooral veel ouderen na verloop van tijd alleen of als echtpaar overblijven in woningen die bestemd zijn voor gezinnen. Naast het probleem van eenzaamheid komt zo het probleem op van verstopping van de woningmarkt. Dit opent een geheel nieuw debat en dat was een interessante verrassing tijdens de bijeenkomst; wat zijn mogelijkheden van woningruil en co-housing?

Kan een oudere woningeigenaar een deel van zijn woning overdragen aan anderen, die bovendien een beetje op hem of haar letten? Kunnen ouderen bij elkaar intrekken en financieel profiteren van de verkoop van woningen? Wat zijn hier de mogelijkheden van huurders? Is er markt voor een soort makelaar die woningen van ouderen aan gezinnen kan verkopen, en tegelijk in dezelfde buurt woonruimte voor deze ouderen regelt? Zij blijven dan binnen hun sociale netwerk wonen. Dit zijn geheel nieuwe vragen en een vervolg kan dit tot betere vragen maken.

5. Woonzorghuis

Aan de vierde tafel, met Zus & Zo, was het voorbeeld aan de orde van de zorg van een gezin voor Annemoon, zij heeft een autistische stoornis en geen leer-werkplek. Uitgangspunt is dat Annemoon naast een zorgvraag veel te bieden heeft, zo kan zij koken voor mensen in de buurt. Zus & Zo is een eigen initiatief leer- werkbedrijf. In een dergelijk kleinschalig initiatief is veel aandacht voor de persoon; reguliere zorg biedt dat niet. Kleinschalige initiatieven bieden keuzevrijheid, maar hoe kun je zo'n initiatief huisvesten? Zus & Zo agendeert de behoefte aan een woonzorghuis in Utrecht met plek voor diverse mensen, met of zonder beperking, en met een gemeenschappelijke ruimte.

Dit woonzorghuis is een stip op de horizon die helpt om vragen naar boven te krijgen rond onder meer de juridische vorm van een woongroep, huur en de hypotheek. Met Annemoon maakt Zus & Zo de maatschappelijke waarde van dit initiatief zichtbaar. Is die waarde genoeg voor een lening, of hypotheek? Wil de overheid de maatschappelijke waarde zien en daarvoor ruimte beschikbaar stellen? Dergelijke vragen zijn bijzonder leerzaam als het gaat om uit te vinden hoe wonen en zorg gecombineerd kunnen worden, en tegen welke problemen mensen dan aanlopen.

6. Slotgesprek

In het slotgesprek met de wethouders tenslotte trokken twee onderwerpen de aandacht. Als eerste de zelfredzaamheid die tegenwoordig wordt verwacht van ouderen. Organisatie van zorg in de eigen woonomgeving ontlast deze mensen van de loodzware taak om daarvoor eigen vastgoed te ontwikkelen. Deze oplossing, waarin Stichting Omzien specialiseert, had aandacht van beide wethouders. Dat hadden zij ook voor het creëren van gunstige voorwaarden voor maatschappelijk vastgoed, hoewel zij daarbij wel een zware overweging moeten maken.

Bij het onder gunstige voorwaarden vervreemden van grond en vastgoed verliest de gemeente inkomsten op eigen grond en gebouwen wanneer zij deze niet tegen commerciële prijzen verkopen. Dat geld gaat niet naar de eigen middelen, maar naar een kleine groep particulieren die korting krijgen. Is dat rechtvaardig, en welke particulieren mogen dan profiteren? Ouderen, kopers, huurders, mensen die een culturele, sociale of andere achtergrond delen, mensen met een ernstige beperking die willen wonen, leren en werken?

7. Conclusie

De vastgoed markt en wijkgericht werken staan op gespannen voet met elkaar. Zonder sociaal kapitaal holt de waarde van een wijk achteruit. Bewoners die vanuit betrokkenheid en eigenaarschap gaan bijdragen aan wijkontwikkeling ten aanzien van wonen en zorg dragen bij een de waarde in de wijk, nu en in de toekomst. Het leveren van die bijdrage echter door middel van de ontwikkeling van eigen vastgoed, is kiezen voor een bijzonder lastige route. Dit kan ook anders, zoals de Stichting Omzien laat zien, dan blijven mensen waar ze al wonen.

Als mensen blijven waar ze wonen, kan dat de woningmarkt verstoppen. Daarvoor nieuwe oplossingen verzinnen, zoals woningruil, is een interessant nieuw inzicht. Houden bewonersgroepen vast aan hun wens om een eigen gebouw te realiseren, dan hebben zij een lange weg te gaan. Tim

Jongman en Jasper Klapwijk hebben laten zien wat ze dan te doen staat; zie hun presentaties. Het kan helpen om elkaar op te zoeken en kennis en informatie uit te wisselen. Die uitwisseling is uiteraard goed voor iedereen, dus ook voor de mensen die in hun woonomgeving zorg willen realiseren, of aan woningruil denken.

8. Actie

Als bewoners samen georganiseerd raken, kunnen ze veel meer realiseren rond bijvoorbeeld doorstroming en het behoud van voorzieningen in de wijk. Het helpt om mensen te verzamelen die actief willen zijn. In een netwerk kunnen zij hun kennis ontwikkelen over de activiteiten die zij willen ondernemen; daaronder ook ontwikkeling van vastgoed, als ze dat wensen. Denk aan twee keer per jaar een stedelijke bijeenkomst, waar mensen per wijk problemen en kansen rond wonen en zorg in beeld brengen, en goede voorbeelden van binnen en buiten de stad bespreken.

Bewoners die actief bezig zijn met hun woon carrière, en die de krachten bundelen, kunnen bijdragen aan afstemming tussen de demografische ontwikkeling per wijk en de wensen rond woon- en zorgvoorzieningen. Zij kunnen dat zelf doen en de gemeente en ook woningcorporaties kunnen hen ondersteunen, bijvoorbeeld door een stedelijk netwerk te ondersteunen, of een soort die doorstroming bevordert

Goede doorstroming is ook in het belang van de gemeente en de corporaties: wijken zijn veel gericht op gezinswoningen terwijl er een groeiende behoefte is aan kleinere woningen en aan appartementen. Commercieel of in dienst van de gemeente, of beide, kan een soort makelaar de wensen om door te stromen in kaart brengen en kijken of er 'matches' te maken zijn, slimme combinaties tussen vraag en aanbod. zijn makkelijker te maken als de bestaande bouw eenvoudig aangepast kan worden aan levensloopbestendig wonen. Dit geldt ook voor voorzieningen voor mensen met een verstandelijke of geestelijke beperking.