

Sociaal- maatschappelijke doelstellingen in grondbeleid

De invloed van sociaal- maatschappelijke doelstellingen in het grondbeleid van gemeenten op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof



Masterscriptie Socio- Spatial Planning

Ruben Beens

9 november 2018



rijksuniversiteit
groningen



Aedes-Actiz • Kenniscentrum Wonen-Zorg

Colofon

Sociaal- maatschappelijke doelstellingen in grondbeleid

De invloed van sociaal- maatschappelijke doelstellingen in het grondbeleid van gemeenten op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof

Masterscriptie Socio- Spatial Planning
Rijksuniversiteit Groningen
Faculteit Ruimtelijke Wetenschappen

Naam: Ruben Beens
Adres: Greente 146, 8281 KR Genemuiden
e-mailadres: r.beens@outlook.com
Telefoonnummer: 06-27046210
Studentnummer: S3280926

Opdrachtgever: Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg
Adres: 3503 RG Oudlaan 4, Utrecht

Afstudeerbegeleider: Prof. Dr. Ir. George de Kam
e-mailadres: g.r.w.de.kam@rug.nl

Afbeelding 0 (voorkant): Schets Knarrenhof

Voorwoord

Voor u ligt het rapport 'Sociaal- maatschappelijke doelstellingen in grondbeleid'. Dit onderzoeksrapport is geschreven in opdracht van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg en geldt als afstudeeropdracht van de masterstudie Socio- Spatial Planning. Van april tot september 2018 heb ik aan deze opdracht gewerkt. Dit rapport geeft door middel van een casestudy inzicht in de wijze waarop sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten.

Eind 2017 trok een krantenkop mijn aandacht waarin stond dat in Zwolle de eerste 'Knarrenhof' geopend zou worden, een woongemeenschap voor ouderen. In Nederland zien we steeds meer van dit soort vormen van zelfbouw (in groepsvorm) voor ouderen ontstaan. Mensen worden ouder, moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen en meer naar elkaar omkijken. Daarnaast gaat de overheid uit van een steeds groter wordende eigen verantwoordelijkheid. Onze Koning kondigde het in 2013 aan: *"Het is onmiskenbaar dat mensen in onze huidige netwerk- en informatiesamenleving mondiger en zelfstandiger zijn dan vroeger. Gecombineerd met de noodzaak om het tekort van de overheid terug te dringen, leidt dit ertoe dat de klassieke verzorgingsstaat langzaam maar zeker verandert in een participatiesamenleving. Van iedereen die dat kan, wordt gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor zijn of haar eigen leven en omgeving."* (Van Oranje-Nassau, 2013). Veel (toekomstige) ouderen slaan daarom de handen in één en nemen hun eigen verantwoordelijkheid om oud te kunnen worden op een plek en een manier waar zij zichzelf prettig bij voelen. Maar hoe gaan gemeenten in de praktijk om met dit soort initiatieven, wordt de sociale en maatschappelijke meerwaarde van deze projecten ook erkend en geven gemeenten daarom ook extra (financiële) ondersteuning aan dit soort projecten? Deze vragen had ik voorafgaand aan dit onderzoek en dat was dan ook de reden om dit onderzoek te starten. Ik denk dat ik met dit onderzoek deze vragen voor een deel heb kunnen beantwoorden.

De volgende personen wil ik bedanken bij de totstandkoming van het onderzoek. Ten eerste de geïnterviewde personen die tijd hebben gemaakt om met mij in gesprek te gaan. Daarnaast gaat er speciale dank uit naar Penny Senior, Danielle Harkes, George de Kam en Stichting Knarrenhof voor de begeleiding, beoordeling en ondersteuning bij het onderzoek.

Ik wens u veel leesplezier en hoop dat door dit rapport de discussie wat betreft het integraal benaderen van ruimtelijke projecten (meer) wordt opgewekt.

Ruben Beens
Afstudeerder Socio- Spatial Planning

Utrecht, 9 november 2018

Samenvatting

Als antwoord op de veranderende woonwensen van de vergrijzende samenleving en de burger die steeds meer bij (ruimtelijke) besluitvorming betrokken wil worden en hierover wil meebeslissen, ontstaan momenteel verschillende woongemeenschappen voor ouderen in Nederland. Knarrenhof is zo'n woongemeenschap voor ouderen. Burgers nemen zelf het heft in handen door een woonzorgconcept als Knarrenhof te ontwikkelen. In theoretisch perspectief komt deze ontwikkeling voort uit veranderingen binnen een belangrijk sociaal- en ruimtelijk thema, namelijk 'Participatiesamenleving' en 'Project- en gebiedsontwikkeling'. Deze veranderingen hebben geleid tot een beleid waarbij ouderen langer zelfstandig thuis blijven wonen en burgers meer verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen leefomgeving en deze (in samenwerking met de overheid) proberen te ontwerpen. Deze ontwikkeling vraagt om (grond)beleid dat is afgestemd op de woonbehoeften binnen een gemeente. Gemeenten zouden in hun beleid kunnen voorsorteren op deze toenemende vraag. Mogelijk kan een integrale benadering waar sociaal- maatschappelijke en fysiek- ruimtelijk doelstelling samengaan (financiële) voordelen opleveren. De vraag is in hoeverre sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten en wat hiervan de invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof is?

Aan de hand van het kwalitatief- verkennend onderzoek wordt antwoord gegeven op die vraag. Drie Knarrenhofcases zijn bestudeerd. Hierbij is per casus ten eerste gekeken naar hoe sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten. Vervolgens is onderzocht wat het grondbeleid voor invloed heeft op het ontwikkelproces van Knarrenhof. Het doel van het beantwoorden van de vraag is om inzicht te geven in de wijze waarop sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten.

Ten eerste hoeft bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) als Knarrenhof niet aan alle condities vanuit de theorie te worden voldaan. Aan hoe meer randvoorwaarden er wordt voldaan, hoe soepeler het ontwikkelproces verloopt. Verder valt op dat gemeentelijke sociaal- maatschappelijke doelstellingen maar beperkt vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid. In de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid over CPO projecten al dan niet in combinatie met het zorg- en ouderenvraagstuk staan veelal weinig concrete maatregelen benoemd. In ieder geval staat niet benoemd hoe sociale- maatschappelijke meerwaarde van ruimtelijke projecten voordelen ten opzichte van reguliere projecten kan verwachten. In de praktijk (het ontwikkelproces van Knarrenhof) is te zien dat de Knarrenhofinitiatieven vooral vanuit het fysiek- ruimtelijk domein worden benaderd. Gemeenten zien wel de sociaal- maatschappelijke meerwaarde van Knarrenhof en eventuele besparingen op bijvoorbeeld Wmo kosten die het project heeft, maar willen vooral meewerken omdat het initiatief vanuit de bewoners zelf komt, er dus draagvlak is en ze benieuwd zijn naar het ontwikkelproces. Vooral om die reden lijken gemeenten dan ook financiële concessies te doen op de grondprijs, want gemeenten erkennen ook dat bij een benadering waarbij maximale winst het doel is, Knarrenhof geen kans maakt.

Aanbevolen wordt om als gemeente aan te geven hoe (anders) wordt omgegaan met een woonzorgconcept (in CPO) dat een sociaal- maatschappelijke meerwaarde heeft ten opzichte van een project die deze meerwaarde niet heeft. De rol van de gemeente bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) bepaalt namelijk voor een groot deel het succes. Door middel van onderzoek waarmee cijfermatig wordt aangetoond dat Knarrenhof op sociaal- maatschappelijk gebied een meerwaarde heeft, zou kunnen worden onderbouwd waarom een gemeente Knarrenhof op een bepaalde plek ontwikkelingsmogelijkheden biedt in plaats van een ander project zonder deze meerwaarde.

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	6
1.1	Aanleiding en motivatie	6
1.2	Begripsbepaling	7
1.3	Probleemstelling	9
1.4	Relevantie van het onderzoek	10
1.5	Methode	11
1.6	Leeswijzer	12
2.	Theoretisch kader	13
2.1	Algemeen	13
2.2	Trends en ontwikkelingen	14
2.3	Beleidsimplementatie	16
2.4	Context	19
2.5	Conceptueel model	22
3.	Onderzoeksmethode	23
3.1	Type onderzoek	23
3.2	Methodiek deelvraag 1	27
3.3	Methodiek deelvraag 2	28
3.4	Methodiek deelvraag 3	28
3.5	Methodiek deelvraag 4	29
4.	Onderzoeksresultaten	30
4.1	Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen in gemeentelijke beleidsstukken	30
4.2	Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen in de praktijk	32
4.3	De sociaal- maatschappelijke doelstellingen uit het grondbeleid in theorie en praktijk	41
4.4	Knarrenhof in vergelijking met de theoretische condities van een woonzorgconcept (in CPO)	43
5.	Conclusie	46
5.1	Hoofdvraag	46
5.2	Beantwoording van de deelvragen	46
5.3	Koppeling met de theorie	48
5.4	Algemene conclusie	48
6.	Aanbevelingen	50
6.1	Beleidsaanbevelingen	50
6.2	Vervolgonderzoek	51
7.	Reflectie	52
	Referentielijst	54
	Bijlage 1 - Interviewvragen	59
	Bijlage 2 - Interviewverslagen (gecodeerd)	66
	Bijlage 3 - Analysedocument beleidsstukken gemeenten (gecodeerd)	86
	Bijlage 4 - De belangrijkste fasen in het ontwikkelproces van vastgoed	101

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en motivatie

De Nederlandse bevolking vergrijst (CBS¹, 2017), vergrijzing houdt in dat het aandeel ouderen in de totale bevolking toeneemt. Op 1 januari 2016 telde Nederland bijna 3,1 miljoen personen van 65 jaar en ouder. Dit komt neer op 18% van de totale bevolking (CBS¹, 2017). Daarnaast is sprake van 'dubbele vergrijzing'. Dit houdt in dat binnen de groep 65-plussers het deel 80-plussers toeneemt. Het aandeel 65-plussers zal waarschijnlijk toenemen tot 25% in 2040 en daarnaast stijgt de levensverwachting van ouderen (RIVM, 2014).

De vergrijzing van de samenleving speelt een grote rol in vraagstukken over toekomstige woonvormen. Zo zal de vraag naar passende woningen voor ouderen de komende tijd blijven groeien. Daarnaast veranderen de woonwensen van ouderen, vaak staan deze (toekomstige) ouderen actief in het leven en willen ze zo lang mogelijk zelfstandig wonen (Wageningen UR, 2015). Een deel van de ouderen hebben behoefte aan een woonvorm met gelijkgestemden waar zorg en veiligheid nabij is (Haarler, 2017). Bovendien zorgen veranderingen in het beleid omtrent zorg ervoor dat ouderen minder snel in een verzorgingshuis terecht komen. Vanuit het zorgbeleid wordt (langer) zelfstandig wonen gestimuleerd (Ministerie van VWS¹, 2018).

Gemeenten zijn sinds 1 januari 2015, via de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo), verantwoordelijk voor ondersteuning en begeleiding van hun inwoners (Ministerie van VWS, 2014). Deze wet vraagt van gemeenten om een omslag naar de realisatie van een zelfredzame samenleving (RMO, 2014). Hiermee is de integrale verantwoordelijkheid voor gemeenten toegenomen. Dit heeft effect op de krachtsverhoudingen binnen de gemeentelijke organisatie. Het sociale domein is momenteel de grootste uitgavenpost van de gemeente (CBS³, 2018).

Een andere ontwikkeling is dat burgers steeds meer betrokken (willen) worden bij (ruimtelijke) besluitvorming. De Nederlandse planologie wordt steeds meer gekenmerkt door het interactieve karakter van ruimtelijke besluitvorming, waarin het zoeken naar consensus centraal staat (Van Dijk, 2015). Daarnaast speelt de eindgebruiker een prominentere rol in gebiedsontwikkelingsprocessen en is gebiedsontwikkeling meer vraaggestuurd geworden. De burger wil meer betrokken en geïnformeerd worden (Deloitte & TU Delft, 2010). In termen van planning theorie kan dat gezien worden als een beweging richting collaboratieve planning.

Als antwoord op de veranderende woonwensen van de vergrijzende samenleving en de burger die steeds meer bij (ruimtelijke) besluitvorming betrokken wil worden en hierover wil meebeslissen, ontstaan momenteel verschillende woongroepen voor ouderen in Nederland. Een voorbeeld is de 'Stichting Knarrenhof'. Een organisatie die (onder andere) de levensbehoeften op het gebied van wonen van 50-plussers faciliteert, geïnspireerd op het idee van wonen in hofjes. Het concept 'Knarrenhof' is ontstaan als reactie op de vergrijzing, de toename van het aantal eenpersoonshuishoudens en het risico van sociaal isolement (Prak, 2016). Ouderen lijken behoefte te hebben aan dit type woonvormen met andere ouderen of huishoudens, waar voorzieningen in de buurt zijn (Ministerie van BZK, 2018).

De vergrijzing vraagt om (grond)beleid dat is afgestemd op de woonbehoeften van ouderen binnen een gemeente. Burgers nemen zelf het heft in handen door woonvormen als Knarrenhof te ontwikkelen, dit geeft aan dat er dus vraag is naar nieuwe en veranderende woonconcepten. Gemeenten zouden in hun beleid kunnen voorsorteren op deze toenemende vraag. Mogelijk kan een integrale benadering waar sociaal- maatschappelijke en fysiek- ruimtelijk doelstelling samengaan (financiële) voordelen opleveren. De vraag is hoeverre deze integrale benadering voor Knarrenhof

opgaat en in welke mate dit van invloed is op het ontwikkelproces van Knarrenhof. Het zal namelijk zo zijn dat er tussen het ruimtelijke- en sociale domein verschillen bestaan, zoals het soort problematiek, doelstellingen, werkwijze, organisatie, planning en het verschil in (financiële) prioriteit (KEI, 2008).

1.2 Begripsbepaling

Deze paragraaf heeft als doel om het onderzoek af te bakenen. Zo wordt duidelijk wat wel en niet tot het onderzoeksgebied hoort. Zo worden er in paragraaf 1.1 en in de (onder)titel van het onderzoek bijvoorbeeld al een aantal belangrijke begrippen benoemd die enige afbakening vragen. In deze paragraaf worden de definities gegeven van de belangrijkste begrippen die in dit onderzoek worden gehanteerd. Voordat deze definities gegeven kunnen worden moet eerst duidelijk worden gemaakt welke mogelijkheden een gemeente heeft ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Hier vloeien deze definities namelijk uit voort.

Gemeentelijk handelen

Om te kunnen sturen op ruimtelijke ontwikkelingen hanteren gemeenten een bepaald grondbeleid. Grondbeleid is een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken, en is dus niet leidend maar volgend op deze ruimtelijke doelstellingen (VNG, 2013). In structuurvisies, beleidsnota's, en bestemmingsplannen legt de gemeente haar ruimtelijk beleid vast (VNG, 2013).

In de gemeentelijke structuurvisie worden de hoofdlijnen geschetst van het voorgenomen ruimtelijke beleid. De structuurvisie geeft een integrale afweging van het toekomstig ruimtegebruik en is een verplicht plan dat wordt vastgesteld door de gemeenteraad (VNG, 2013). Verder kennen gemeenten vaak een aantal beleidsnota's, waar voor een bepaald thema of een bepaalde sector het beleid uit de structuurvisie verder wordt uitgewerkt. Bijna alle gemeenten hebben bijvoorbeeld een woonvisie. Een woonvisie wordt meestal gemaakt voor een periode van 4 tot 5 jaar. Een gemeente is niet verplicht om een woonvisie op te stellen, maar vrijwel alle gemeenten doen dit dus wel (VNG, 2016). In een woonvisie kan bijvoorbeeld nader worden uitgewerkt hoe de gemeente staat tegenover particulier opdrachtgeverschap, sociale woningbouw, woonmilieus en dergelijke (VNG, 2013). In bestemmingsplannen wordt het voorgenomen beleid vastgelegd in regels, waarmee het gemeentelijk ruimtelijk beleid bindend wordt. Het bestemmingsplan bepaalt uiteindelijk wat wel en wat niet gebouwd mag worden, en onder welke voorwaarden (VNG, 2013).

Verder is volgens het Besluit Begroting en Verantwoording (BBV) een paragraaf over het grondbeleid een verplicht onderdeel van de gemeentelijke begroting (Overheid.nl, 2003). Samengevat komt het erop neer dat in de paragraaf grondbeleid van de begroting door de gemeenteraad wordt aangegeven wat het te voeren grondbeleid het komende jaar zal zijn om de ruimtelijke opgave te realiseren.

Gemeenten kunnen dus door middel van het grondbeleid fysiek- ruimtelijke doelstellingen bewerkstellen. Echter is het ook mogelijk om door middel van ruimtelijke ontwikkelingen sociaal-maatschappelijke doeltellingen te bewerkstellen. Het fysiek- ruimtelijke aspect en het sociaal-maatschappelijke aspect in de ruimtelijke ontwikkeling zijn namelijk onlosmakelijk aan elkaar verbonden (KEI, 2008). Gemeenten kunnen door middel van fysiek- ruimtelijke instrumenten sociaal-maatschappelijke opgave behalen (VNG, 2008). Het grondbeleid bepaald daarom dus ook voor een deel het sociaal- maatschappelijke beleid.

Binnen gemeenten bestaat er alleen wel verschil tussen het ruimtelijk-fysieke domein en het sociaal-maatschappelijke domein. In het eerstgenoemde domein is men gewend aan een planmatige werkwijze met vaak een verre tijdshorizon waarop zaken worden gerealiseerd. Budgetten zijn vaak structureel of gelden voor een langere periode en processen worden voor een groot deel door

wetgeving bepaald (VNG, 2008). Het fysiek- ruimtelijke domein kent behalve complexe projecten op gebiedsontwikkeling en civiele en cultuur techniek ook verdiepende inhoudelijke opgaven. Opgaven op het gebied van risicomangement, projectcontrol, management van de vastgoedportefeuille, contractmanagement, regievoering maar ook het verkrijgen van grip op het beheer van de openbare ruimte en het technisch of omgevingskundig managen van grote infrastructurele of waterkundige werken (Publiek Netwerk, 2018). Planvorming in de sociaal-maatschappelijke sector is meer onderhevig aan maatschappelijke ontwikkelingen, inzichten en trends. Vaak is het lastiger om aan te tonen en te meten welk effect gemeentelijk beleid en activiteiten hebben op de langere termijn (VNG, 2008). Het sociaal- maatschappelijk domein is volop in beweging. Gemeenten krijgen er door decentralisatie van rijkstaken een grote verantwoordelijkheid bij op gebied van bijvoorbeeld de Wmo, Wet langdurige zorg (Wlz) en de uitvoering van de Participatiewet (Publiek Netwerk, 2018).

Definities

Navolgend worden de definities gegeven van de belangrijkste begrippen die worden gehanteerd in dit onderzoek. Deze definities geven daarmee de begrenzing van een begrip weer en maken dus ook duidelijk welke aspecten ten aanzien van een begrip in dit onderzoek worden meegenomen en welke niet. Een deel van de begripsbepalingen vloeit voort uit de literatuur die ten grondslag ligt aan de vorige paragraaf (gemeentelijk handelen).

- Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO): *Bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) gaat het om een groep burgers die samen woningen of zelfs een hele woonwijk ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente (Agentschap NL, 2012).*
- Fase: *De belangrijkste fasen in het ontwikkelproces van vastgoed zijn de initiatieffase, ontwikkelfase, realisatiefase en exploitatiefase (Nozeman & Fokkema, 2013). Voor een uitgebreide beschrijving van deze vier fasen wordt verwezen naar bijlage 4.*
- Sociaal- maatschappelijke doelstellingen: *Gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot het welzijn van mensen binnen de maatschappij die zijn opgesteld binnen het sociaal- maatschappelijke domein van een gemeente.*
- Fysiek- ruimtelijke doelstellingen: *Gemeentelijke doelstellingen met betrekking tot de tastbare leefomgeving die zijn opgesteld binnen het fysiek- ruimtelijk domein van een gemeente.*
- Grondbeleid: *Een middel om ruimtelijke doelstellingen op het gebied van de volkshuisvesting, lokale economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te verwezenlijken (VNG, 2013).*
- Woongemeenschap: *Een woongemeenschap is een project van zelfstandige woningen met tenminste één gemeenschappelijke ruimte. Er is bereidheid tot gezamenlijk deelnemen aan activiteiten en verlenen en accepteren van hulp (Platform voor inspiratie in de Ouderenzorg, 2013).*
- Woonzorgconcept: *Een samenhangend idee van een ruimtelijke entiteit gericht op de woon- en zorgbehoeften van zorgbehoevenden en de specifieke invulling daarvan, bestaande uit voorzieningen en/of diensten, waarbij een bepaalde beleving wordt nagestreefd en het doel is om de kwaliteit van leven onder deze zorgbehoevenden te verhogen (Verheijen, 2015).*

1.3 Probleemstelling

In deze paragraaf worden de doelstelling en de hoofd- en deelvragen behandeld. De belangrijkste begrippen zijn onderstreept en zijn in paragraaf 1.2 toegelicht. Ook de onderzoeksmethoden zijn onderstreept. Deze worden toegelicht in hoofdstuk 3.

Doelstelling

Het doel van dit onderzoek wordt bereikt aan de hand van antwoorden op de hoofd- en deelvragen. De doelstelling helpt bij het afbakenen van wat in dit onderzoek precies wordt onderzocht. Deze kan als volgt worden geformuleerd:

Het doel van het onderzoek is om inzicht te geven in de wijze waarop sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten en hoe zich dit verhoudt tot de condities die vanuit de theorie als bevorderlijk worden gezien bij het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO). Door middel van een casestudy wordt aangetoond in hoeverre de wijze waarop sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten van invloed is op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof. Vervolgens wordt getoetst in hoeverre de casussen aan de condities voldoen die vanuit de theorie als bevorderlijk worden gezien bij het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO).

Hoofdvraag

Aangezien de vergrijzende bevolking van Nederland veranderende woonwensen heeft is het relevant om te onderzoeken in hoeverre het bestaande grondbeleid aansluit bij deze woonbehoefte. Dit onderzoek focust zich op de vraag in hoeverre sociaal- maatschappelijke doelstellingen een rol spelen bij de bepaling van het grondbeleid binnen gemeenten. Vervolgens wordt onderzocht wat hiervan de invloed is op de ontwikkeling van Knarrenhof. De hoofdvraag van dit onderzoek luidt dan ook:

In hoeverre zijn sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd in het grondbeleid van gemeenten en wat is hiervan de invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?

Deelvragen

De hoofdvraag wordt beantwoord door middel van vier deelvragen. De deze deelvragen staan hieronder weergegeven. Daarnaast is kort beschreven welke methoden per deelvraag zijn gehanteerd. Voor een uitgebreide beschrijving van de methodologie wordt verwezen naar hoofdstuk 3. Doordat in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van een meervoudige casestudy is bij het beantwoorden van de deelvragen dan ook gekeken naar de drie locaties zoals benoemd in paragraaf 3.1.

1. *Welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen met betrekking tot de ontwikkeling van Knarrenhof zijn vertegenwoordigd in de beleidsstukken van gemeenten?*

Door middel van de literatuurstudie en bureauonderzoek wordt antwoord gegeven op deze vraag.

2. *Welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen zijn voorwaardelijk voor het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?*

Door middel van antwoorden op de interviews is deelvraag 2 beantwoord.

3. *In hoeverre is de vertegenwoordiging van sociaal- maatschappelijke doelstellingen in het grondbeleid van invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?*

Deelvraag 3 is beantwoord door de resultaten van deelvraag 1 en 2 met elkaar te vergelijken. De methoden die gehanteerd zijn bij deelvraag 1 en 2 (literatuurstudie, bureauonderzoek en interviews) gelden dus als basis voor de resultaten van deelvraag 3.

4. *Aan welke condities die vanuit de theorie als voorwaarde worden gesteld bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) voldoet Knarrenhof?*

Deelvraag 4 is beantwoord door de antwoorden op de interviews te vergelijken met de condities uit de theorie die als bevorderlijk worden gezien bij het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO).

1.4 Relevantie van het onderzoek

Door de relevantie van het onderzoek aan te geven wordt de toegevoegde waarde van de resultaten gewaarborgd. Er kan onderscheid worden gemaakt in de maatschappelijke- en wetenschappelijke relevantie.

Maatschappelijke relevantie

Het aantal ouderen in Nederland neemt de komende jaren steeds meer toe (CBS, 2017). Deze ouderen hebben veranderende woonwensen waaraan voldaan moet worden. Daarnaast zien we veranderingen in het zorgbeleid. Ouderen willen of moeten langer zelfstandig blijven wonen en binnen de sector zorg en het sociale domein wordt door het Rijk meer verantwoordelijkheden bij de gemeenten neergelegd. Deze veranderingen brengen verschillende maatschappelijke gevolgen met zich mee. De toenemende vraag naar woningen voor ouderen vraagt om (grond)beleid waarbij rekening wordt gehouden met de vergrijzende bevolking en waarbij afstemming plaatsvindt tussen het fysiek- ruimtelijk domein en het sociaal- maatschappelijk domein van gemeenten. Hierdoor is het belangrijk om onderzoek te doen naar de huidige grondbeleid van gemeenten, waarbij bekeken wordt in hoeverre sociaal- maatschappelijke doelstellingen worden meegenomen in dit beleid. Door dit te onderzoeken kan antwoord worden gegeven op de vraag in hoeverre het grondbeleid van deze gemeenten van invloed is op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof. Met behulp van conclusies uit dit onderzoek kunnen uiteindelijk aanbevelingen worden gegeven die bijdragen aan grondbeleid dat aansluit op de huidige- en toekomstige woonbehoefte van ouderen en optimale ruimte biedt voor de ontwikkeling van nieuwe woonvormen als bijvoorbeeld Knarrenhof.

Met de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen (Ministerie van BZK, 2018). Dit moet leiden tot een meer integrale benadering van projecten en de wet zou meer ruimte creëren voor burgerinitiatieven. Wellicht wordt het daarmee eenvoudiger om een Knarrenhof initiatief te realiseren. Dit onderzoek geeft antwoord op de vraag in hoeverre gemeenten sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigen in het grondbeleid en geeft daarmee ook inzicht in hoeverre gemeenten al voorsorteren op de integrale benadering die vanuit de Omgevingswet wordt verlangd.

Wetenschappelijke relevantie

De academische relevantie van dit onderzoek is om te achterhalen in hoeverre de vertegenwoordiging van gemeentelijke sociaal- maatschappelijke doelstellingen in het grondbeleid van gemeenten van invloed is op de ontwikkeling van woonzorgconcepten als Knarrenhof. Deze informatie draagt bij aan de academische kennis op het gebied van project- en gebiedsontwikkeling, collaboratieve planning, participatiesamenleving, langer zelfstandig wonende ouderen en woonzorgconcepten in collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 2.

Knarrenhof is een voorbeeld waar al deze thema's in terugkomen. Bij Knarrenhof speelt de eindgebruiker een prominentere rol en is gebiedsontwikkeling meer vraaggestuurd dan gebruikelijk in de Nederlandse project- en gebiedsontwikkeling. Knarrenhof is een voorbeeld van collaboratieve planning, een vorm van planning is waarbij alle partijen evenredig betrokken zijn bij het vinden en presenteren van informatie. Binnen deze twee thema's is de transformatie naar een participatiesamenleving zichtbaar. Deze transformatie vindt voornamelijk plaats op sociaal gebied, maar is ook te zien binnen de ruimtelijke ordening. Het onderzoek draagt bij aan de kennis op het gebied van de participatiesamenleving, omdat Knarrenhof een bijzondere woonvorm betreft waar zorgen voor elkaar centraal staat. Verder is Knarrenhof een woonvorm waar door middel van CPO een woonzorgconcept wordt gerealiseerd waar ouderen langer zelfstandig wonen. Het onderzoek draagt daarom ook bij aan de kennis rondom de thema's CPO en woonzorgconcepten.

1.5 Methode

In deze paragraaf wordt een kort overzicht gegeven van de methoden die in dit onderzoek worden toegepast. Het onderzoek betreft een kwalitatief onderzoek. Kwalitatief onderzoek kenmerkt zich door open onderzoeksvragen en heeft als doel ontdekken en verkennen (Baarda, Bakker, Julsink, Goede & Velden, 2013). Dit onderzoek heeft dan ook een verkennend karakter. Meer uitleg over keuzes die zijn gemaakt en gebruikte methoden wordt gegeven in hoofdstuk 3.

Bij dit onderzoek wordt gebruik gemaakt van een meervoudige casestudie, aangezien dit de mogelijkheid biedt om dieper in te gaan op de lokale context waarin Knarrenhof zich (heeft) ontwikkeld. Bij het selecteren van de cases is voornamelijk gelet op verschillende stadia waarin de ontwikkeling van Knarrenhof zich bevindt. Hierop wordt verder ingegaan in hoofdstuk 3.1. Om antwoord te kunnen geven op eerder genoemde onderzoeksvragen zijn verschillende methoden toegepast. Bureauonderzoek en interviews vullen elkaar aan. Het bureauonderzoek dient om inzicht te krijgen in welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten en hoe deze belangen overeen komen. Aanvullend zijn acht interviews afgenomen. De geïnterviewden zijn betrokken (geweest) bij de ontwikkeling van één van de drie Knarrenhof casussen en hebben allen verschillende (professionele) achtergronden. Het voordeel van interviews is dat het resulteert in extra inzicht en perspectief (van Zwieten & Willems, 2004). De focus ligt in dit onderzoek op drie casussen waar voor twee Knarrenhofcasussen drie semigestructureerd interviews zijn afgenomen en voor één Knarrenhofcasus twee interviews zijn afgenomen. Per casus is gesproken met een burger die betrokken is (geweest) bij het initiatief en met twee personen die vanuit de gemeente betrokken zijn (geweest) bij de ontwikkeling van de desbetreffende Knarrenhof. Vanuit de gemeente is gesproken met een iemand die vertegenwoordigd is vanuit het ruimtelijk domein en met iemand die betrokken is vanuit het sociaal domein binnen de betreffende gemeente. Bij de Knarrenhofcasus in Gouda is het interview met de betrokkenen vanuit het ruimtelijk- en het sociaal domein om praktische redenen gecombineerd.

1.6 Leeswijzer

Dit onderzoek begint met een theoretisch kader in hoofdstuk 2, waarin wordt ingegaan op de thema's project- en gebiedsontwikkeling, collaboratieve planning, participatiesamenleving, langer zelfstandig wonende ouderen en woonzorgconcepten (in CPO). Dit mondt uit in een conceptueel model. In hoofdstuk 3 wordt de methodiek besproken en wordt een beschrijving van de onderzoeksmethoden en casussen gegeven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 inzicht gegeven in de uitkomsten van het onderzoek. Dit hoofdstuk kent een vierdeling waarin achtereenvolgens de vier deelvragen worden beantwoord. Ten eerste wordt ingaan op hoe de onderzochte gemeenten volgens hun beleidsdocumenten om zouden moeten gaan met een Knarrenhofinitiatief. Daarna staat beschreven hoe de onderzochte gemeenten in de praktijk omgaan met de Knarrenhofinitiatieven. Vervolgens is

benoemd hoe de wijze waarop gemeenten volgens hun beleidsdocumenten om zouden moeten gaan met een Knarrenhofinitiatief verschilt met de praktijk. Tot slot wordt een vergelijking gemaakt tussen de theorie en de praktijk. De conclusies worden gepresenteerd in hoofdstuk 5. Hier wordt antwoord gegeven op de hoofdvraag. Daarnaast zullen hoofdstuk 6 de aanbevelingen aan bod komen en wordt in hoofdstuk 7 gereflecteerd op het onderzoek.

2. Theoretisch kader

2.1 Algemeen

Om te achterhalen welke factoren van invloed zijn op de ontwikkeling van woonvormen voor ouderen als Knarrenhof is het nuttig om eerst een beeld te schetsen van de verschillende trends en ontwikkelingen die spelen rondom dit thema. Vervolgens wordt ingegaan op de wijze waarop deze trends en ontwikkelingen zijn geïmplementeerd in het beleid omtrent de ontwikkeling van verschillende woongemeenschappen. Daarna staat benoemd binnen aan welke randvoorwaarden zal moeten worden voldaan (volgens de theorie) om de realisatie van een woongemeenschap als Knarrenhof mogelijk te maken.

Het theoretisch kader dient als uitgangspunt van dit onderzoek. De theorie geeft inzicht in de beschikbare (wetenschappelijke) literatuur en verbindt deze met elkaar. Verder geeft het verdieping aan de thema's die spelen rondom het onderzoeksthema. In het theoretisch kader wordt ingegaan op zowel ruimtelijke- als sociale thema's.

Trends en ontwikkelingen

Ten eerste wordt ingegaan op een ontwikkeling op ruimtelijk gebied, namelijk de verandering die heeft plaatsgevonden binnen de project- en gebiedsontwikkeling. We zien dat in de planologie een verschuiving heeft plaatsgevonden van een vorm van planning waarbij vooral de lokale overheid de planningsagenda bepaalde, naar een vorm van planning waarbij de agenda gezamenlijk wordt bepaald door verschillende stakeholders. De tweede ontwikkeling die wordt behandeld is de opkomst van de participatiesamenleving. Dit betreft vooral een verschuiving op sociaal gebied. Het doel van de participatiesamenleving is dat burgers minder afhankelijk worden van de overheid en meer voor elkaar gaan zorgen.

Beleidsimplementatie

De ontwikkelingen binnen de project- en gebiedsontwikkeling hebben geresulteerd in het concept 'collaboratieve planning', wat in deze paragraaf wordt behandeld. Collaboratieve planning is een vorm van planning waarbij alle belanghebbenden bij zowel beleidsvorming als beleidsimplementatie betrokken zijn. Verder stimuleert de transformatie richting een participatiesamenleving dat ouderen zelfstandig in hun wijk (blijven) wonen. Ook de ouderen zelf willen het liefst zelfstandigheid behouden en willen blijven participeren in de samenleving. Wat langer zelfstandig wonen van ouderen voor consequenties heeft is daarom ook toegelicht.

Context

Door de opkomst van collaboratieve planning en het beleid van langer zelfstandig thuis wonen ontstaan er steeds meer verschillende woonzorgconcepten. De opkomst van deze woonzorgconcepten wordt in deze paragraaf verder toegelicht. Er zijn echter wel een aantal randvoorwaarden waar deze woonzorgconcepten aan moeten voldoen willen ze een kans van slagen hebben. Deze randvoorwaarden vloeien voort uit de eerder behandelde theoretische concepten en worden in deze paragraaf puntsgewijs behandeld.

Conceptueel model

Tot slot zijn in het conceptueel model de theorieën visueel weergegeven en zijn verschillende relaties aangebracht. Het conceptueel model maakt de verbanden tussen de oorzaken en gevolgen die ten eerste al hierboven worden geschetst en vervolgens in de navolgende paragrafen naar voren komen.

2.2 Trends en ontwikkelingen

Project- en gebiedsontwikkeling

De realisatie van Knarrenhof is een vorm van project- of gebiedsontwikkeling. Projectontwikkeling is de ontwikkeling en realisatie van vastgoedprojecten voor de markt (Nozeman & Fokkema, 2013). Projectontwikkeling kent zijn oorsprong in Engeland waar sinds 1850 kredieten werden verstrekt aan projectontwikkelaars door kredietmaatschappijen. Dit is de start van onroerendgoedportefeuilles. Ook in Nederland begint de projectontwikkeling met woningbouw. Opdrachtgevers maken een stratenplan en laten dit goedkeuren door de gemeente. De straten worden overgedragen aan de gemeente en de opdrachtgevers mogen op de resterende grond woningen bouwen. Vanaf de tweede wereldoorlog heeft er een aantal grote veranderingen plaatsgevonden in het ontwikkelen van onroerend goed en ontstaat ook de moderne projectontwikkeling. De eerste was de wederopbouw (jaren 50 en 60), gevolgd door de klassieke stadsvernieuwing (jaren 70 en 80), de Vinex operatie (vanaf jaren 90) en de binnenstedelijke transformatie en herstructurering van 2000 (Nozeman & Fokkema, 2013).

Vastgoedontwikkeling is niet mogelijk zonder medeweten en medewerking van de lokale overheid. Gemeenten bepalen in Nederland in belangrijke mate de gronduitgifte, planologische bestemmingen en de randvoorwaarden voor vastgoedontwikkeling. Gemeente werken vaak met selectieprocedures of prijsvragen waarin verschillende ontwikkelaars zich met elkaar mogen meten om te bepalen wie een project mag realiseren op een stuk grond. Planvisie, marktkennis en ervaring met gelijksoortige projecten zijn belangrijke criteria in de uiteindelijke keuze (Nozeman & Fokkema, 2013).

Vanaf de jaren 90 kregen lokale overheden te maken met opkomende betrokkenheid van- en de samenwerking met private ontwikkelaars (Buitelaar, Lagendijk & Jacobs, 2007). Sinds die tijd wordt er gesproken over gebiedsontwikkeling in plaats van projectontwikkeling. Bij gebiedsontwikkeling wordt een gebied opnieuw ingevuld waarbij verschillende functies zoals (boven- en ondergrondse) infrastructuur, wonen, werken en recreatie in hun onderlinge samenhang worden gerealiseerd (Ministerie BZK, 2011). Veel gemeenten in Nederland voerden in die tijd een actief grondbeleid, wat betekent dat een gemeente de grond aankoopt, bouwrijp maakt en vervolgens verkoopt aan ontwikkelaars die bouwen (Buitelaar, Lagendijk & Jacobs, 2007). De ontwikkelende partij verzorgde het programma op de bouwgronden en regelde de verkoop of verhuur van het vastgoed richting de consument (Van der Cammen & De Klerk, 2003). Het resultaat was grootschalige en aanbodgerichte gebiedsontwikkeling (Ministerie I&M, 2012).

In 2008 brak de crisis uit en bleek dat deze manier van gebiedsontwikkeling niet meer passend was (Ministerie I&M, 2012). De tegenvallende afzet heeft voor grote nadelige financiële consequenties bij gemeenten en ontwikkelaars gezorgd (Buiten & Verschoor, 2014). De tegenvallende vraag zorgde ervoor dat er minder ontwikkeld werd en gemeenten en ontwikkelaars verliezen leden. In veel projecten stagneerde de voortgang en kwam de samenwerking tussen publiek en privaat onder druk te staan (Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling, 2011). Naast de veranderde financiële situatie is er ook sprake van een veranderende samenleving. Steeds vaker wil die burger zelf mee ontwikkelen. Particulier opdrachtgeverschap is de snelst groeiende tak van huizenbouw en ook CPO raakt steeds meer in trek (Buiten & Verschoor, 2014).

We zien dat in de planologie een verschuiving heeft plaatsgevonden van technisch rationele planning, waar vooral de lokale overheid de planningsagenda bepaalde, naar communicatief rationele planning, waar de agenda wat betreft planning gezamenlijk wordt bepaald door verschillende stakeholders. Bij communicatief rationele planning wordt door middel van beraad tussen actoren consensus bereikt (de Roo & Porter, 2007). Communicatief rationele planning ligt ten grondslag aan collaboratieve planning waarop in paragraaf 2.3 verder wordt ingegaan.

De eindgebruiker speelt een prominentere rol en gebiedsontwikkeling is meer vraaggestuurd geworden. De burger wil meer betrokken en geïnformeerd worden (Deloitte & TU Delft, 2010). Naast actief grondbeleid ontstond daarom ook faciliterend grondbeleid. Grootschalige grondverwerving is (in tijden van de crisis) zowel publiek als privaat niet (meer) haalbaar (Buiter & Verschoor, 2014). Gebiedsontwikkeling heeft daardoor een nieuw speelveld met nieuwe spelers, rollen, verantwoordelijkheden en samenwerkingsvormen leren kennen waarbij steeds meer initiatief vanuit de maatschappij komt (Jonker-Verkaart, 2015). Gebiedsontwikkeling heeft zich mede door de crisis verder ontwikkeld. Grootschalige nieuwbouwprojecten die de uitbreiding van de bestaande stad met zich meebrengen waren in crisistijden niet de oplossing (De Graaf, 2015). Ontwikkelaars zijn zich daarom meer gaan richten op elementen als flexibiliteit, nieuwe businessmodellen, nieuwe samenwerkingsvormen, blijvende schaalverkleining en aandacht voor kwalitatieve groei (Van Mierlo, 2010) (Koolmees, 2016). Men voorspelde dat grootschalige gebiedsontwikkelingsprocessen voorgoed verleden tijd waren. Echter vinden er de afgelopen jaren weer grote ruimtelijke investeringen plaats, vooral in regio's met demografische en economische groei (Koolmees, 2016). De kans bestaat dat grootschalige gebiedsontwikkelingsprojecten, zoals van voor de crisis, weer terugkeren (Zeeuw, 2017). Nu al is te zien dat bij verschillende nieuwbouwprojecten de eindgebruiker weer minder belangrijk wordt bij de planvorming en het proces (Hagendijk, de Zeeuw & Joosten, 2015).

Participatiesamenleving

De verschuiving binnen de project- en gebiedsontwikkeling betreft een ruimtelijke verandering, maar ook op sociaal gebied vindt een verschuiving plaats. Dit betreft de opkomst van de participatiesamenleving. Burgerparticipatie krijgt een steeds prominentere rol in de ruimtelijke ordening (Van Dijk, 2015). Rijk en gemeenten zetten in op burgerinitiatieven om twee belangrijke redenen. Ten eerste worstelen vele gemeenten met teruglopende financiële middelen. Dit geeft hen een reden om efficiënter om te gaan met beschikbare gelden. Dit proberen gemeenten door met de inzet van inwoners de betrokkenheid met hun omgeving te vergroten, gemeenten hopen hierdoor minder financiële middelen in te hoeven zetten (VNG & BMC, 2010). Ten tweede stuurt het Rijk op decentrale beleidsvoering wat leidt tot het feit dat gemeenten meer verantwoording krijgen. Daarom zoeken gemeenten de samenwerking met andere stakeholders en bottom-up initiatieven uit de maatschappij (VNG & BMC, 2010).

Naast dat in de ruimtelijke ordening verkend wordt wat de mogelijkheden zijn in transformatie naar een participatiesamenleving, is deze ontwikkeling ook op sociaal gebied zichtbaar. De klassieke verzorgingsstaat verandert langzaam maar zeker in een participatiesamenleving. Van iedereen die dat kan, wordt gevraagd verantwoordelijkheid te nemen voor zijn of haar eigen leven en omgeving. In de participatiesamenleving staat het stimuleren van burgerschap, eigen verantwoordelijkheid en eigen kracht centraal (Van Hees, Horstman, Jansen & Ruwaard, 2015). Het overheidsbeleid stelt dat burgers moeten worden aangesproken op hun 'eigen kracht', dat burgers (zoveel mogelijk) 'zelfredzaam' of 'samenredzaam' moeten zijn (Ministerie van BZK, 2013). Voorheen betekende zelfredzaamheid dat gebruikt gemaakt kon worden van sociale rechten en professionele ondersteuning. Tegenwoordig zal steeds meer een beroep gedaan moeten worden op het eigen sociale netwerk (Van Hees, Horstman, Jansen & Ruwaard, 2015). Het doel is dus dat burgers minder afhankelijk worden van de overheid en meer voor elkaar gaan zorgen. Een actieve en zorgende gemeenschap is hiervoor voorwaardelijk (Kampen, Verhoeven & Verplanke, 2013).

De opkomst van de participatiesamenleving heeft tot gevolg dat burgers voor de thema's zorg en gezondheid worden aangesproken op hun participatievermogen. De benodigde bezuinigingen door voortdurend toenemende zorgkosten en een grote afhankelijkheid van professionele zorg die door het Rijk wordt betaald liggen hieraan ten grondslag (Haarler, 2017). De bevolking wordt gevraagd om meer

zelfstandig en vanuit eigen middelen te voorzien in zorg en elkaar daarbij te ondersteunen. Wanneer blijkt dat iemand niet op eigen kracht kan bijdragen aan een oplossing voor een bepaald probleem dan zal het sociale netwerk en de collectieve voorziening moeten worden ingeschakeld. De kans is groot dat ouderen in eerste instantie vooral problemen ondervinden wat betreft hun zelfredzaamheid en hebben daarom baat bij een goed sociaal netwerk wat kan bijdragen aan de participatie. Het overheidsbeleid richt zich dan ook steeds meer op participatie van ouderen in de samenleving. Het doel is dat ouderen zelfstandig in hun wijk kunnen (blijven) wonen en ondersteuning en zorg op maat thuis kunnen ontvangen waardoor ze (langer) mee kunnen doen in de maatschappij (Ministerie van VROM, 2007) (Ministerie van VWS², 2018). Het overheidsbeleid sluit aan bij de wens van ouderen om zelfstandigheid te behouden en te blijven participeren in de samenleving (Haarler, 2017).

2.3 Beleidsimplementatie

Collaboratieve planning

Collaboratieve planning is een vorm van planning waarbij alle partijen evenredig betrokken zijn bij het vinden en presenteren van informatie en overheden minder, maar deels ook andere sturingsmogelijkheden hebben (Innes & Booher, 2009). Aan de basis van collaboratieve planning staat het besef dat de wereld complex en onvoorspelbaar is en vormt collaboratieve planning een reactie op veranderingen in de krachtsverhoudingen binnen het ontwikkelproces (Brand & Graffikin, 2007). Planners opereren binnen het planningsproces in een wereld waarin zij gelijk zijn aan andere stakeholders (Allmendinger, 2002). Dit heeft gevolgen voor de rol van de planner. De planner is niet langer de expert, maar krijgt meer een rol als 'mediator', waar de planner als een onafhankelijke bemiddelaar samen met partijen werkt aan aanvaardbare oplossing voor een probleem (Healey, 1998).

De doelstelling bij collaboratieve planning is de integratie van alle belanghebbenden bij zowel beleidsvorming als beleidsimplementatie (Brand & Graffikin, 2007). Burgers kunnen bijdragen aan beslissingen doordat zij kennis hebben van bepaalde situaties. Burgers mogen ook meebeslissen over financiële zaken. Zij kunnen inzien wat de voor en nadelen van een bepaalde financiering is en meebeslissen voor welke optie gekozen wordt. Collaboratieve planning vormt steeds vaker een integraal onderdeel van beleidsstrategieën. Er zijn vier belangrijke redenen waarom collaboratieve planning steeds meer gebruikt wordt. Bij de ontwikkeling van Knarrenhof lijken alle vier de redenen van belang, maar de tweede en derde reden lijkt op voorhand de belangrijkste. De initiatiefnemers hebben namelijk zelf de handen in één geslagen en willen invloed uitoefenen op hun woonmogelijkheden.

1. De eerste reden is dat participatie de efficiëntie van beleidsimplementatie vergroot. Burgers die hebben meegewerkt aan bepaald beleid zullen vervolgens eerder geneigd zijn om mee te werken aan de uitwerking van dit beleid.
2. Een andere reden is dat participatie leidt tot brede sociale vooruitgang. Hierbij gaat de gedachte op dat overheden verlangen om de verantwoordelijkheid wat betreft de implementatie van ruimtelijke beleid bij zowel private partijen als burgers neer te leggen.
3. Verder is bij burgers een toenemende vraag ontstaan om meer democratische invloed uit te oefenen op beleidsvorming. Sommige bestuurlijke en politieke actoren geven gehoor aan deze vraag door burgers en private partijen te laten meebeslissen.
4. Tot slot zetten gemeenten collaboratieve planning in omdat burgers vaak meer kennis hebben van de lokale problematiek dan beleidsmakers (van Dijk, 2015).

Bij collaboratieve planning gaat de gedachte op dat er geen keuze tussen individuele en algemene belangen gemaakt hoeft te worden. Door verschillende individuele belangen bij elkaar te brengen ontstaat er vaak vanzelf een algemeen belang. Toch blijkt uit de praktijk ook dat er vaak

onoverbrugbare conflicten ontstaan tussen partijen (Innes & Booher, 2009). Om deze conflicten te voorkomen moet binnen collaboratieve planning aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Innes (1996) schetst hoe deze randvoorwaarden er idealiter uitzien. Deze randvoorwaarden staan in paragraaf 2.4.

Het karakter van de ruimtelijke besluitvorming in Nederland wordt steeds interactiever en het zoeken naar consensus komt meer centraal te staan. Gemeenten proberen burgers steeds meer bij besluitvorming te betrekken, hoewel de wijze waarop dit gebeurt per gemeente sterk verschilt. De belangrijkste reden hiervoor is de figuurlijke afstand tussen burgers en instituties die door burgers ervaren wordt (Geurtz & Van de Wijdeven, 2010). Daarnaast wordt collaboratieve planning steeds belangrijker omdat het kan resulteren in netwerkmacht voor zowel de initiatiefnemers, de overheid en andere stakeholders. Netwerkmacht kan worden gezien als een stroom van krachten waarin de deelnemers allemaal profijt hebben. Als burgers participeren in dialogen waarin iedereen evenveel macht heeft, waar alle opvattingen worden gerespecteerd en waar het om een onderwerp gaat dat voor alle betrokken van belang is, dan is het resultaat meestal veelbelovend (Booher & Innes, 2002). Collaboratieve planning draagt bij aan het vormen van institutionele capaciteit van burgers in de vorm van sociaal-, intellectueel en politiek kapitaal (Innes & Booher, 2009). Burgers kunnen meer kennis krijgen over beleidsprocessen wat kan resulteren in meer vertrouwen in hun eigen kunnen.

Collaboratieve planning die uitgaat van interactieve ruimtelijke planvorming en waarbij consensus meer centraal komt te staan vraagt overheden een bepaalde rol aan te nemen waarbij dit mogelijk is. Er zijn verschillende theorieën ontwikkeld die de slagingskans van burgerinitiatieven (als Knarrenhof) bepalen en hoe overheden dit soort initiatieven kunnen stimuleren. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 2.4.

Langer zelfstandig wonende ouderen

In paragraaf 2.2 staat dat de overheid in beleidsdocumenten aangeeft dat ouderen zelfstandig in hun wijk moeten kunnen (blijven) wonen. Vanaf 2013 heeft het overheidsbeleid zich hier meer op gericht, het scheiden van wonen en zorg werd toen geïntroduceerd (Nederlandse Zorgautoriteit, 2018). Deze beleidskeuzes zijn onder andere gemaakt omdat de Nederlandse bevolking vergrijsd (CBS¹, 2017). Het aandeel 65-plussers zal waarschijnlijk toenemen tot 25% in 2040 en daarnaast stijgt de levensverwachting van ouderen (RIVM, 2014). In Nederland beginnen we steeds meer de 'grijze druk' (de verhouding tussen het aantal gepensioneerden en het aantal werkenden) te voelen van meer ouderen en minder beroepsbevolking (Staalduinen, 2016). Het gevolg hiervan is dat het aantal mensen dat behoefte heeft aan zorg steeds groter wordt. Door deze ontwikkeling zullen de zorgkosten in de toekomst flink stijgen (Staalduinen, 2016). De kosten zijn een belangrijke reden voor het kabinet geweest om de drempels om toegelaten te worden in een verpleeghuis te verhogen. Verpleeghuisplekken zijn namelijk duur. Iemand die 24 uur zorg krijgt, kost bijna 6400 euro netto per maand. Het wordt steeds duurder om dit voor de groeiende groep ouderen te regelen (Jansen, 2018). Daarnaast stijgt het zorggebruik naarmate de leeftijd toeneemt. De gemiddelde uitgaven aan zorg voor 85-plussers liggen vier keer hoger dan die voor ouderen tussen de 65 en 75 jaar (Nederlandse Zorgautoriteit, 2018). Daarentegen laten de gemiddelde zorguitgaven voor ouderen die thuis wonen een dalende trend zien. Dit geldt voor alle groepen ouderen die thuis wonen (Nederlandse Zorgautoriteit, 2018).

Het beleid om ouderen langer zelfstandig thuis te laten wonen is niet nieuw en wordt al gevoerd sinds de jaren 70 van de vorige eeuw, waar de nadruk kwam te liggen op extramuralisering. Wat inhoudt dat er wordt gestreefd om buiten de muren van een intramurale instelling (waar iemand opgenomen wordt) gelijkaardige zorg te bieden. Verblijf in een instelling werd steeds meer beperkt tot ouderen met ernstige gezondheidsproblemen (Jansen, 2018). De belangrijkste redenen van dit beleid waren

dus de bezuinigingen, maar ook nieuwe ideeën over autonomie speelden een rol (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2016). De idealen van (toekomstige) ouderen ondersteunen het beleid om (langer) zelfstandig te blijven wonen. De meeste ouderen wensen zo lang mogelijk thuis/zelfstandig te blijven wonen, ook als hun behoefte aan zorg toeneemt. Zelfs als zelfstandig wonen niet meer mogelijk is wil het grootste gedeelte van de ouderen individueel blijven wonen in bijvoorbeeld een aanleunwoning of serviceflat. Pas als het echt niet anders kan wil men naar een verpleeghuis verhuizen (Sociaal Cultureel Planbureau, 2016). Echter zijn er ook ouderen die liever niet zelfstandig blijven wonen, bijvoorbeeld omdat ze zekerheid willen over de beschikbaarheid van zorg (Sociaal Cultureel Planbureau, 2016). Toch zullen ook deze ouderen door de beleidsveranderingen geen andere keus hebben, tenzij zij een passende vorm vinden woonvorm vinden buiten het verpleeghuis om (Jansen, 2018). Het aandeel ouderen dat in instellingen of tehuizen woont is de afgelopen decennia dan ook afgenomen (Sociaal Cultureel Planbureau, 2016). Veel ouderen zijn niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning, 94% van de ouderen woont dan ook nog zelfstandig thuis. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen ook steeds méér ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor de 85-plussers (Nederlandse Zorgautoriteit, 2018).

Het overheidsbeleid richt zich dus op het langer zelfstandig thuis laten wonen van ouderen, maar ook is het overheidsbeleid gedecentraliseerd. Gemeenten zijn sinds 1 januari 2015, via de Wet maatschappelijke ondersteuning, verantwoordelijk voor ondersteuning en begeleiding van hun inwoners (Ministerie van VWS, 2014). De gemeente moeten voorzieningen bieden op het gebied van huishoudelijke hulp, woningaanpassingen en het organiseren van activiteiten voor ouderen (Nederlandse Zorgautoriteit, 2018). Alleen de Wmo geeft geen recht op zorg, het is geen voorzieningwet. Gemeenten moeten voor compensatie zorgen als iemand een beperking heeft. Zo moet de gemeente iemand die niet zelfstandig zijn huishouden kan voeren wel helpen, maar heeft deze persoon niet automatisch het recht op huishoudelijke hulp. Hiervoor mag een gemeente zelf een oplossing zoeken. Dit kan een gemeente doen door algemene diensten aan te bieden of op individuele basis een passende oplossing te zoeken (Nederlandse Zorgautoriteit, 2018). Alle 380 gemeenten in Nederland voeren de Wmo uit, maar elke gemeente geeft een andere invulling van dit beleid binnen het sociaal domein. Gemeenten bepalen zelf welke voorzieningen als een algemene voorziening wordt aangeboden en welke voorzieningen per individu passend worden behandeld (CBS², 2017). Deze wet vraagt van gemeenten om een omslag naar het realiseren van een zelfredzame samenleving (RMO, 2014).

Deze veranderingen in het zorgbeleid brengen verschillende gevolgen met zich mee. Zo zullen sommige verzorgingshuizen moeten sluiten of een andere doelgroep of financieringsvorm moeten vinden. Bovendien heeft de toenemende vergrijzing en daarbij horende ‘grijze druk’, het imago van de zorg en het feit dat andere sectoren populairder worden gevonden tot gevolg dat verpleeghuizen nu al met personeelstekorten kampen, 70% van de verpleeghuizen krijgt vacatures niet ingevuld (Jansen, 2018). Ouderen blijven langer thuis wonen en gaan pas naar het verpleeghuis als thuis wonen niet meer mogelijk is. Daarmee wordt de intramurale zorg zwaarder (Pons, 2017). Ook is eenzaamheid bij ouderen een probleem. Meer dan helft van de mensen ouder dan 75 jaar zegt zich eenzaam te voelen (Ministerie van VWS², 2018). De vorm waarin ouderen wonen kan mede bepalend zijn voor de contacten die mensen hebben en het gevoel van eenzaamheid. Doordat mensen langer zelfstandig thuis wonen kan dit ervoor zorgen dat mensen in de buurt van familie of vrienden kunnen blijven wonen. Het wonen met meerdere mensen tezamen zorgt voor de mogelijkheid om (makkelijker) gemeenschappelijke activiteiten uit te voeren en elkaar te ondersteunen. Een deel van de ouderen wil best wonen in een geclusterde woonvorm, maar wil of wordt nog niet toegelaten tot een instelling. Het aanbod tussen thuis en instelling is beperkt. Dit geldt vooral voor mensen met lage en middeninkomens (Ministerie van VWS¹, 2018).

2.4 Context

Woonzorgconcepten (in CPO)

In paragraaf 2.3 staat aangegeven dat het overheidsbeleid zich richt op langer zelfstandig thuis wonen van ouderen. De afgelopen decennia zijn veel tussenvormen ontwikkeld voor het zelfstandig thuis wonen en het wonen in een zorginstelling. Door het beleid van langer thuis wonen krijgen deze woonvormen een impuls en neemt de behoefte aan een andere invulling van wonen en zorg toe (Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg, 2018).

Op veel plaatsen in Nederland zijn niet genoeg geschikte woningen voor ouderen (de Kam, 2013). Veel woningen zijn niet geschikt voor mensen met een beperking. Het gaat hier bijvoorbeeld om mensen die slecht ter been zijn of chronische gezondheidsklachten hebben. Geschikte woningen zijn dan bijvoorbeeld eengezinswoningen met trapliften, gelijkvloerse flats met een lift, bungalows of woningen waarvan de voordeur vanaf de straat is te bereiken en waarin zich geen drempels en trappen bevinden (Vastgoedactueel, 2017). Op veel plekken is het probleem dat projectontwikkelaars zoveel mogelijk willen bouwen op de schaars beschikbare gronden. Er valt dan meer te verdienen aan woningen voor singles en starters dan aan gelijkvloerse levensloopgeschikte woningen (van Schreijndel, 2017). Het gevolg van het tekort aan geschikte ouderenwoningen is dat ouderen te lang blijven wonen in een woning die voor hen niet geschikt is en dat de woning waarin de ouderen op dat moment wonen niet beschikbaar is voor de vestiging van jonge gezinnen. Daarnaast is het kostbaarder als ouderen in een woning wonen die voor hen niet geschikt is, want de gemeenten zijn verantwoordelijk voor de kosten van het aanpassen van deze woningen (Vastgoedactueel, 2017) (van Schreijndel, 2017) (de Kam, 2012). Bovendien zijn de kosten van thuiszorg lager als woningen geschikt of aangepast zijn (de Kam, 2012).

Doordat er te weinig woningen voor ouderen beschikbaar zijn staan op verschillende plekken in het land groepen burgers klaar die hun eigen woonsituatie willen bepalen en daarvoor een coöperatieve vereniging oprichten. In de nieuwe Woningwet 2015 is dan ook ruimte opgenomen voor nieuwe vormen van burgerinitiatieven van zowel (toekomstige) huurders als kopers in het wonen (van der Meer, 2015). Het aantal woongemeenschappen groeit in Nederland. De groei lijkt de laatste jaren vooral te zitten in de particuliere sector, waarbij meestal sprake is van CPO (Penninx & Witter, 2017). Bij CPO gaat het om een groep burgers die samen woningen of zelfs een hele woonwijk ontwikkelen. Dit kan op eigen initiatief zijn, maar kan ook op initiatief van een gemeente (Agentschap NL, 2012). De belangrijkste voordelen die aan CPO worden toegeschreven zijn;

- In vergelijking tot reguliere bouw kun je in een CPO-project een woning meer naar je eigen wensen realiseren;
- Met CPO kan van geprofitteerd worden van schaalvoordeel ten opzichte van individueel bouwen;
- Met CPO kan vaak beneden marktwaarde gebouwd worden (kostprijs ligt 10-20% onder de marktwaarde);
- Doordat bewoners samen hun woonwijk ontwikkelen, is de gedachte dat er betrokkenheid met de buurt ontstaat (Agentschap NL, 2012) (Otter, 2012).

De belangrijkste nadelen die aan CPO worden toegeschreven zijn;

- Er is ook eigen geld nodig voor de eerste investeringen;
- CPO kost veel tijd en geduld, het hele traject duurt kan meerdere jaren duren;
- De gemeente stelt bepaalde randvoorwaarden;

- Binnen de CPO groep moet je compromissen sluiten en bestaat de kans op conflicten (Agentschap NL, 2012) (Otter, 2012).

En deel van de nieuwe generatie senioren wil actief, comfortabel en kleinschalig wonen, in een vertrouwde omgeving, met behoud van eigen regie en zo mogelijk met gelijkgestemden (Penninx & Witter, 2017). Gemeenschappelijk wonen kan dit bieden. Penninx & Witter (2017) definiëren Gemeenschappelijk wonen als volgt: *“Gemeenschappelijk wonen is wonen op grond van de wens van de bewoners, om met gelijkgestemden in elkaars nabijheid een gemeenschap te vormen, op basis van zelfsturing, groepsvorming en een zekere mate van nabuurschap.”* De wens om te wonen met gelijkgestemden is terug te zien in een sociaal-culturele trend, waar in de samenleving een wens naar het gevoel van zelfbepaling en eigen regie te bespeuren is (Vromraad, 2009). Er bestaan al vele alternatieven voor zelfstandig thuis wonen en het wonen in een zorginstelling. Voorbeelden hiervan zijn moderne hofjes en thuishuizen. In de ontwikkeling van deze woongemeenschappen is de afgelopen jaren een groei te zien. De meeste ouderen die dat doen ervaren het wonen in een woongemeenschap als een manier van leven die bijdraagt aan plezierig en zinvol ouder te worden (Haarler, 2017). Daarnaast zorgt het voor de beschikking over hulpbronnen die eigen regie en zelfredzaamheid tot op hoge leeftijd mogelijk maken (Penninx & Witter, 2017).

Toch schuiven veel mensen het nadenken over wonen als je ouder wordt voor zich uit. Ze wegen de optie gemeenschappelijk wonen af met andere opties als in je eigen huis blijven wonen of het aanpassen van de woning. Daarnaast is bij die afweging niet alleen de woning van belang, maar ook de woonomgeving, het hebben van ondersteuning op het gebied van zorg en welzijn en het hebben van een doel in het leven. Het blijven uitstellen van deze keuze verkleint echter de kans dat deze groep mensen ooit gemeenschappelijk woont (Penninx & Witter, 2017). Een CPO-project kent namelijk vaak een periode van tien jaar of meer, tussen het eerste idee en de uiteindelijke verhuizing (Agentschap NL, 2012). Verder is het zo dat veel gemeenten weinig ervaring hebben met CPO-projecten. Vooral in de grote steden in het westen kregen CPO-projecten tijdens en voor de crisis nog weinig voet aan de grond (SEV Realisatie, 2007). Het aandeel CPO projecten ten opzichte van de volledige hoeveelheid aan nieuwbouw schommelt de laatste jaren tussen de 14% en 23%, maar nu de crisis voorbij is groeit het aantal CPO projecten (Zelfbouw in Nederland, 2015). Zo zijn in 2015 ca. 5.810 woningen in opdracht van (groepen) particulieren gebouwd. Dat is een stijging van 28% ten opzichte van 2014 (Zelfbouw in Nederland, 2015). Tijdens de crisis zijn veel marktpartijen gestopt met het ontwikkelen van nieuwbouwprojecten, terwijl gemeenten juist veel in bouwgrond geïnvesteerd hadden. Gemeenten zijn zich meer gaan richten op de ontwikkeling van CPO projecten (Otter, 2012). Het grote voordeel van een CPO project is dat particulieren vaak veel voordeliger kunnen bouwen dan commerciële ontwikkelaars en dat je als particulier zelf je eigen woning kan bedenken en ontwerpen (Otter, 2012) (Laak, 2016).

Conditie voor collaboratieve planning

Volgens de theorieën zijn er een aantal condities voordelig zodat collaboratieve planning mogelijk is en het dus ook mogelijk is woonzorgconcepten (in CPO) te realiseren. Navolgend worden deze condities genoemd die als uitgangspunten worden meegenomen in het verdere onderzoek en als toetsingskader dienen voor paragraaf 4.4.

Innes & Booher (2009) schetsen aan welke drie randvoorwaarden idealiter moet worden voldaan om conflicten bij collaboratieve planning te voorkomen. Dit zijn de volgende randvoorwaarden;

1. Ten eerste moeten alle actoren evenveel macht hebben;
2. Vervolgens moeten deze actoren volledig geïnformeerd zijn en moet er voldaan worden aan de condities van ideale meningsuiting. Dit betekent dat uitspraken gebaseerd zijn op

wetenschappelijke feiten en worden geopperd aan actoren die vanuit hun eigen deskundigheid praten over bepaalde zaken;

3. Daarnaast moeten keuzes worden gemaakt op basis van rationele redenen en niet op basis van bijvoorbeeld economische- of politieke macht van bepaalde actoren (Innes & Booher, 1996).

Daarnaast schetst Tonkens (2009) in haar boek 'Tussen onderschatten en overvragen' een viertal aandachtspunten hoe een lokale overheid burgerinitiatieven kan bevorderen. Hiervan zullen niet alle punten even relevant zijn voor de ontwikkeling van Knarrenhof, maar dit geeft wel een beeld van de opstelling van een gemeente die voorwaardelijk wordt geacht ten aanzien van een burgerinitiatief. De vier aandachtspunten zijn: ontlasten, erkennen en waarderen, luisteren en betrokken blijven.

1. Ontlasten

- Neem organisatorische sores zo veel mogelijk weg.
- Ontwikkel een ja-cultuur als het gaat om hulp bij het vinden van ruimte, het afsluiten van verzekeringen en contracten en dergelijke.

2. Erkennen en waarderen

- Ga in op een uitnodiging voor een opening of jubileum enzovoort.
- Bedank publiekelijk.
- Nodig actieve burgers af en toe uit voor een uitje of dinertje bij wijze van dank.
- Bied bijscholing waar gewenst.

3. Luisteren

- Luisteren naar plannen en ideeën.
- Wijs voor elk burgerinitiatief een aanspreekpunt aan, bijvoorbeeld een contactambtenaar (gemeente) of contactmedewerker (corporatie).
- Erken en benut de ervaring van burgers.
- Bied ruimte voor het doen van voorstellen en ga erop in.

4. Betrokken blijven

- Laat niet helemaal los. Ontwikkel een verhouding van liefdevolle verwaarlozing.
- Toon zo nu en dan bestuurlijke belangstelling voor burgerinitiatieven.
- Biedt gratis conflictbemiddeling aan (Tonkens, 2009).

Conditie voor langer zelfstandig wonende ouderen

Volgens de theorieën zijn er een aantal condities voorwaardelijk zodat ouderen langer zelfstandig kunnen (blijven) wonen en het dus ook mogelijk is woonzorgconcepten (in CPO) te realiseren. Navolgend worden deze condities genoemd die als uitgangspunten worden meegenomen in het verdere onderzoek en als toetsingskader dienen voor paragraaf 4.4.

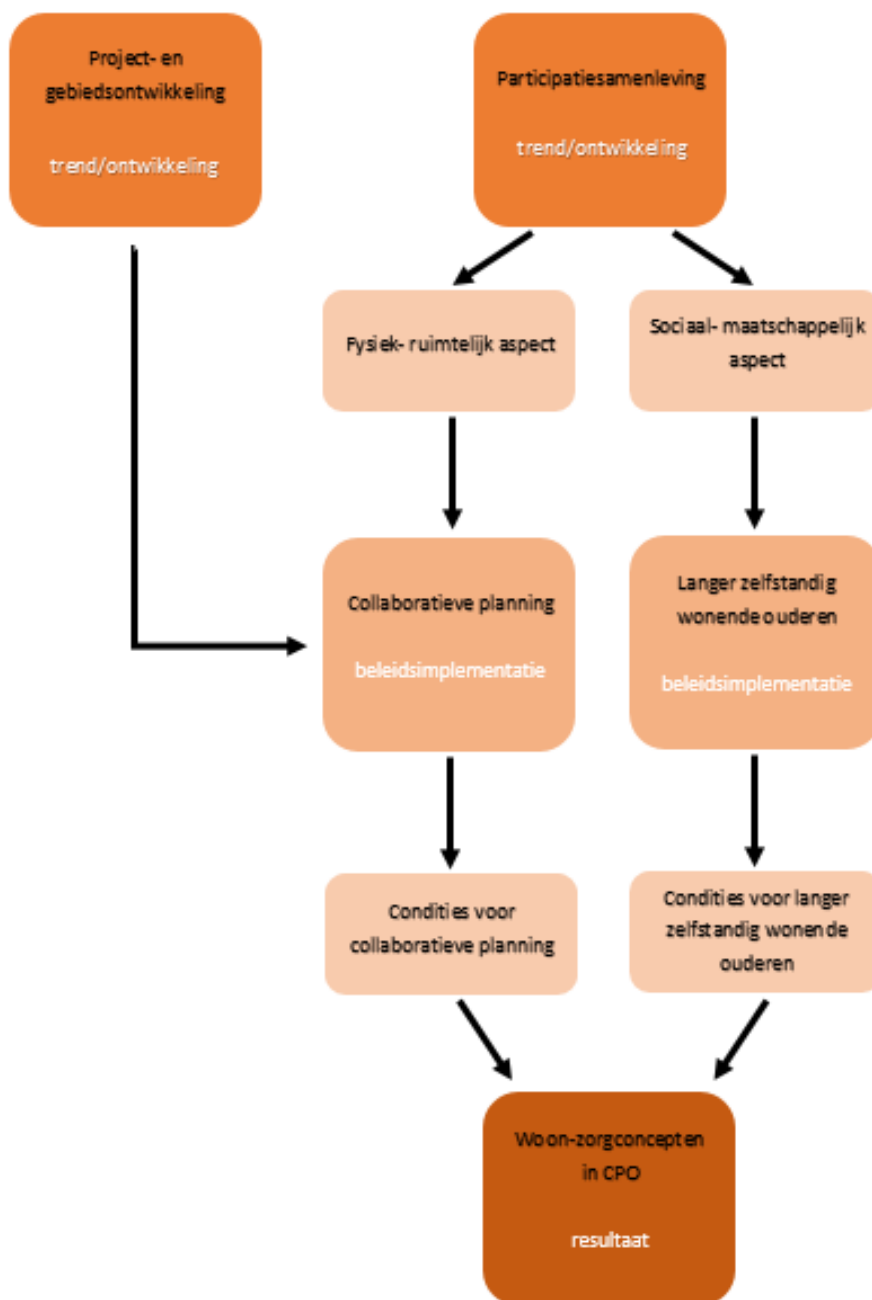
Om zelfstandig oud te worden is een aantal aspecten voorwaardelijk. De Kam (2013) stelt dat burgers hiervoor over drie belangrijke condities moeten beschikken.

1. Er dienen genoeg geschikte woningen met essentiële voorzieningen in de buurt te zijn;
2. Ouderen moeten de beschikking hebben over advies, ondersteuning en faciliteiten om eigen oplossingen te realiseren;
3. Er dient een netwerk van formele en informele zorg in de buurt te zijn (de Kam, 2013).

2.5 Conceptueel model

Op afbeelding 1 staat het conceptueel model voor dit onderzoek weergegeven. Een conceptueel model is een visuele weergave van theorieën waarin oorzaak-gevolgrelaties worden gelegd (Baarda, Bakker, Julsink, Goede & Velden, 2013). In paragraaf 2.2 worden twee belangrijke overkoepelende

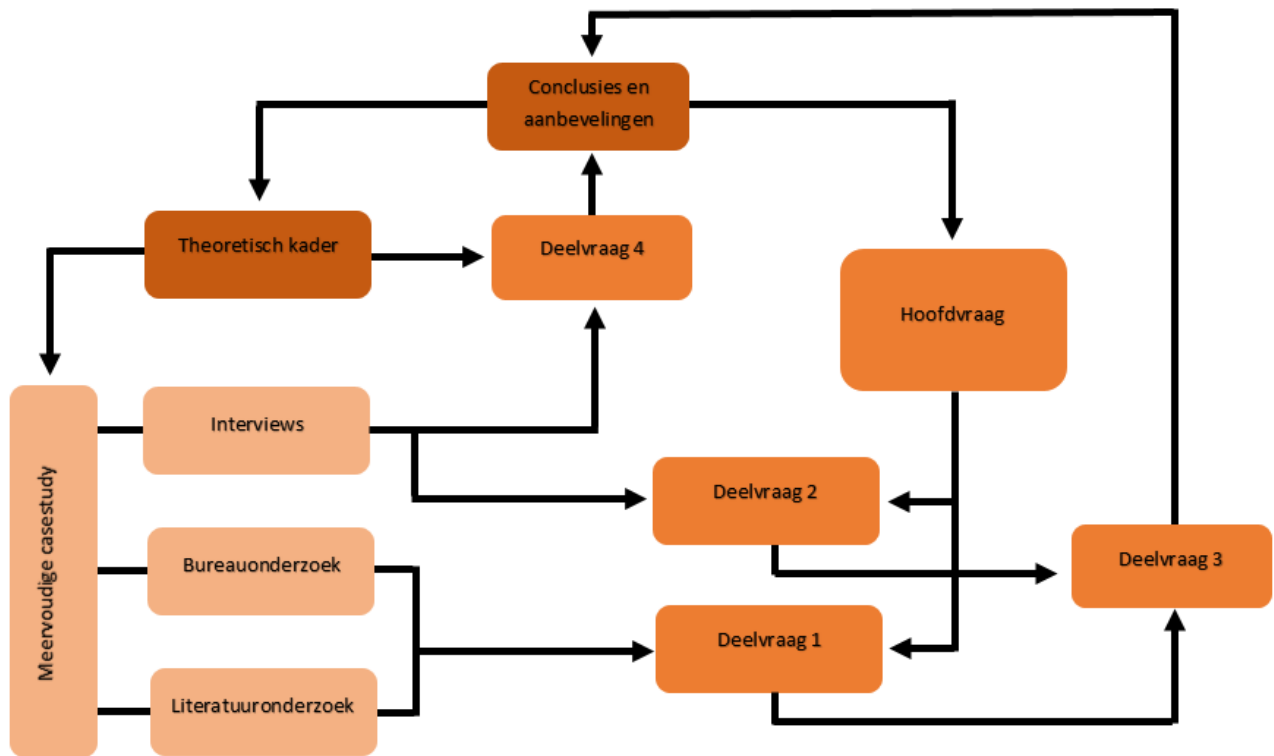
ontwikkelingen binnen twee thema's voor dit onderzoek genoemd. Namelijk ontwikkelingen binnen de thema's 'Participatiesamenleving' en 'Project- en gebiedsontwikkeling'. De ontwikkelingen binnen het thema 'Participatiesamenleving' heeft invloed op ruimtelijk- en sociale aspecten. Op sociaal gebied ligt deze ontwikkeling voor een deel ten grondslag aan de beleidsimplementatie 'Langer zelfstandig wonende ouderen'. Op ruimtelijke gebied heeft deze ontwikkeling bijgedragen aan de beleidsimplementatie 'Collaboratieve planning'. De ontwikkelingen binnen 'Project- en gebiedsontwikkeling' hebben bijgedragen aan de beleidsimplementatie 'Collaboratieve planning'. Om de twee beleidsimplementaties uit te voeren zal voldaan moeten worden aan een aantal condities. Als hieraan kan worden voldaan is het aannemelijk dat deze twee beleidsimplementaties resulteren in het feit dat er steeds meer 'Woonzorgconcepten in CPO' worden ontwikkeld. Knarrenhof kan dus worden gezien als het resultaat van ontwikkelingen die plaats hebben gevonden binnen de thema's 'Participatiesamenleving' en 'Project- en gebiedsontwikkeling'.



Afbeelding 1: Conceptueel model

3. Onderzoeksmethode

In dit hoofdstuk staat hoe het onderzoek uitgevoerd is. Er is een omschrijving gegeven van het type onderzoek en de methoden die in het onderzoek zijn toegepast. Vervolgens staat per deelvraag uitgewerkt wat het doel van de vraag is en welke methoden zijn toegepast om de vraag te beantwoorden. Daarnaast wordt in het onderzoek model op afbeelding 2 het onderzoekproces schematisch weergegeven.



Afbeelding 2: Onderzoek model

3.1 Type onderzoek

Het onderzoek betreft een kwalitatief onderzoek. Kwalitatief onderzoek kenmerkt zich door open onderzoeksvragen en heeft als doel ontdekken en verkennen (Baarda, Bakker, Julsink, Goede & Velden, 2013). Dit onderzoek heeft dan ook een verkennend karakter.

Literatuuronderzoek

Een literatuurstudie is het doen van een studie op basis van wetenschappelijke literatuur. Kenmerkend van een literatuuronderzoek is dat informatie die al bekend is, wordt meegenomen en er wordt nagegaan of anderen al vergelijkbaar onderzoek hebben gedaan (Baarda, Bakker, Julsink, Goede & Velden, 2013). In dit onderzoek zijn verschillende wetenschappelijke publicaties, documenten van overheidsinstanties, kennisinstellingen en onderzoeksbureaus bestudeerd en geanalyseerd.

Bureauonderzoek

Bij deskresearch is de onderzoeker op zoek naar feitelijke of praktische informatie, vaak in de vorm van primaire gegevens. Onder bureauonderzoek wordt het verzamelen en analyseren van secundaire data verstaan. Gedegen deskresearch wordt op een systematische manier uitgevoerd (Baarda, Bakker, Julsink, Goede & Velden, 2013). In dit onderzoek zijn verschillende beleidsstukken van meerder gemeenten bestudeerd en met elkaar vergeleken.

Interviews

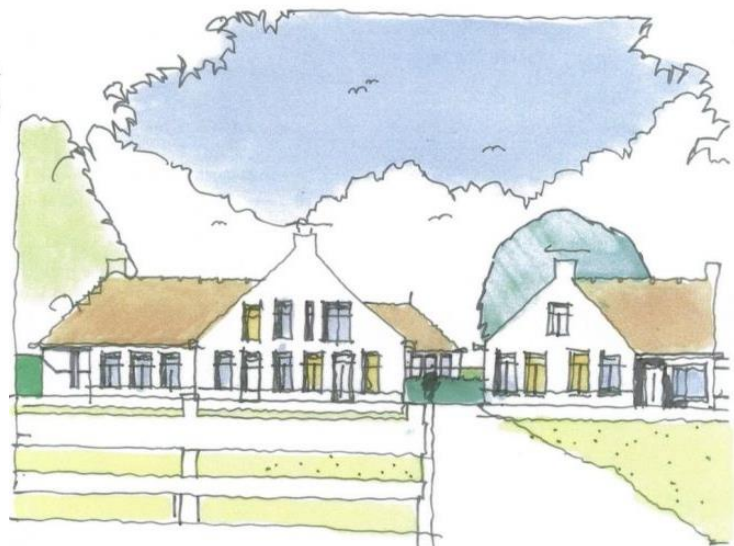
Bij interviews wordt informatie verzameld uit mededelingen van ondervraagde personen ter beantwoording van vooraf opgestelde vragen (Reuling & Lindeman, 2005). Er is gekozen voor semigestructureerde interviews. Dit betekent dat er geen vaste vragenlijst voor alle contactpersonen bestaat, maar er per persoon een (bij)passende vragenlijst is opgesteld. Er is wel een aantal thema's die in elk interview terugkomen. Deze vragenlijsten zijn terug te vinden in bijlage 1. De interviews zijn opgenomen en uitgewerkt in een transcript (uittypen van de data). Deze uitgewerkte transcripten zijn opgenomen in bijlage 2. Zo is de betrouwbaarheid van het interview gewaarborgd. Het transcript is samenvattend uitgewerkt. Per onderzoekcasus (zie volgend kopje) zijn drie interviews afgenomen. Voor iedere casus heeft een interview plaatsgevonden met een betrokken lid van de desbetreffende Knarrenhof en met twee gemeentelijk ambtenaars van de desbetreffende gemeente die vanuit het ruimtelijk- en het sociaal domein betrokken zijn (geweest) bij het ontwikkelingsproces van Knarrenhof.

Meervoudige casestudy

Kenmerkend voor een meervoudige casestudy is dat het te bestuderen verschijnsel onderzocht wordt gedurende een bepaalde periode, waarbij verschillende databronnen worden gebruikt en waarbij aandacht is voor de variantie tussen cases en binnen cases. Een casestudy leent zich voor het onderzoeken van 'hoe en waarom' vragen (Swanborn, 1996). Middels een casestudy worden slechts een aantal specifieke situaties onderzocht waarna er een aantal algemene conclusies worden gesteld. Belangrijk is om in gedachten te nemen dat deze conclusies niet per se voor alle cases hoeven te gelden en dit de uitkomsten dus niet direct gegeneraliseerd moet worden. Er is voor drie verschillende cases gekozen. Het betreft de Knarrenhofcases in Garmerwolde, Gouda en Zwolle (zie afbeelding 3). De keuze voor juist deze drie cases is gebaseerd op de verschillende fases waarin deze cases zich bevinden. Het initiatief in Garmerwolde bevindt zich in de initiatiefase, het project in Gouda in de ontwikkelfase en de Knarrenhof in Zwolle in de exploitatiefase (zie voor meer uitleg over de verschillende fases bijlage 4). Per casus wordt een korte beschrijving gegeven. Belangrijk om aan te geven dat bij iedere casus de initiatiefnemers een zelfstandige vereniging hebben opgericht die ondersteund wordt door Stichting Knarrenhof.



Afbeelding 3: Locatie Knarrenhofcases



Afbeelding 4: Schets meergeneratiehof Garmerheerd

Garmerwolde

In Garmerwolde, een klein dorp in de provincie Groningen, bestaat het voornemen om de meergeneratiehof Garmerheerd te realiseren. Garmerwolde bevindt zich in de gemeente Ten Boer. Deze gemeente zal per 1 januari 2019 middels een gemeentelijke herindeling tot de gemeente

Groningen gaan behoren. Het project in Garmerwolde bevindt zich in de initiatieffase. De meergeneratiehof met huur- en koopwoningen moet ervoor zorgen dat de leefbaarheid in het dorp een impuls krijgt en dat de inwoners zo lang mogelijk in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Zo'n vijftig inwoners in de leeftijd van 25 tot 80 jaar hebben aangegeven in de levensloopbestendige woningen van de Garmerheerd te willen wonen. Een locatie is er ook al. De boerderij van de familie Wigboldus moet worden gesloopt wegens aardbevingsschade. De familie wil er aan meewerken dat de Garmerheerd op die plek kan worden gebouwd, mits er een nieuwe locatie voor de boerderij gevonden wordt. Het idee is zo'n twee jaar geleden ontstaan en momenteel zijn de eerste schetsen gemaakt (zie afbeelding 4). De gedeputeerden van de provincie kijken positief tegen het voorstel aan. De plannen voor de meergeneratiehof Garmerheerd moeten momenteel verder worden uitgewerkt om de nodige procedures op te starten (Knarrenhof 2018).

Gouda

In Gouda was in eerste instantie het plan om op de plek van een voormalige school ter plaatse van de Oosthoef in de wijk Plaswijck een Knarrenhof met twaalf woningen te realiseren. Dit plan werd echter in 2017 afgewezen door de gemeente Gouda. Het project zou een te grote aanslag op het groen in deze omgeving zijn, omdat er (karakteristieke) bomen voor moesten worden gekapt. De initiatiefnemers hebben nu een nieuw plan voor deze locatie waar 24 woningen in verschillende bouwlagen gerealiseerd worden. Dat kost minder ruimte en daardoor kan groen worden gespaard. De gemeente heeft bevestigd dat er nu sprake is van een kleiner en goed inpasbaar plan. In maart 2018 is het grondcontract getekend voor een Knarrenhof in Gouda, er is momenteel een tekening waarover met de gemeente wordt gesproken (zie afbeelding 5). De grond is in eigendom van de gemeente Gouda en het project bevindt zich momenteel in de ontwikkelfase (Knarrenhof 2018).



Afbeelding 5: Tekening waarover momenteel met de gemeente Gouda wordt gesproken

Zwolle

In Zwolle is de eerste Knarrenhof van Nederland gerealiseerd, genaamd de 'Aahof'. Deze naam verwijst naar het voormalige zwembad, het Aa-bad, dat voorheen op de locatie van de Aahof gevestigd was en de wijk, de Aa-landen, waarin de Aahof zich bevindt. Deze grond was in eigendom van de gemeente Zwolle. De Aahof bestaat uit 34 koopwoningen, 14 sociale huurwoningen en een gemeenschappelijke ruimte, verdeelt over twee hofjes. In 2011 is het idee ontstaan bij een aantal 50-plussers voor een gezamenlijk woningbouwproject waarbij het gaat om meer dan alleen wonen. Naast wonen staat noaberschap, zelfredzaamheid en zelfstandigheid centraal. De woningen hebben de woonkamer, keuken, slaapkamer en badkamer op de begane grond. Op de verdieping is een zolderruimte waar de installaties staan. Alle woningen hebben zonnepanelen en hebben een eigen terras en een gemeenschappelijke binnentuin. De woningen zijn in april 2018 officieel geopend (zie afbeelding 6). Het project bevindt zich in de exploitatiefase (Knarrenhof, 2018).



Afbeelding 6: De eerste gerealiseerde Knarrenhof in Nederland, de Aahof in Zwolle

3.2 Methodiek deelvraag 1

Deelvraag 1: *Welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen met betrekking tot het ontwikkelingsproces van Knarrenhof zijn vertegenwoordigd in beleidsstukken van gemeenten?*

Doel

Het doel van deelvraag 1 is om te achterhalen welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in de beleidsdocumenten van gemeenten. Door dit te achterhalen zal duidelijk worden welk beleid gemeenten voeren als een initiatief als Knarrenhof zich voordoet. Door het beleid van de verschillende gemeenten te analyseren kan vervolgens een beeld worden geschetst hoe gemeenten volgens hun beleidsdocumenten om zouden moeten gaan met een initiatief als Knarrenhof.

Methode

Door middel van de literatuurstudie en bureauonderzoek wordt antwoord gegeven op deze vraag. Doordat in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van een meervoudige casestudy is bij het beantwoorden van deelvraag 1 dan ook gekeken naar de drie locaties zoals benoemd in paragraaf 3.1. Voor de betreffende gemeenten waarin de drie onderzochte cases van Knarrenhof zich bevinden zijn verschillende visiedocumenten met betrekking tot het grondbeleid geanalyseerd. Hierbij is ook de gemeente Groningen meegenomen omdat de gemeente Ten Boer, waarin zich het Knarrenhof initiatief in Garmerwolde bevindt, per 1 januari 2019 gemeentelijk heringedeeld wordt en tot de gemeente Groningen gaat behoren. De visiedocumenten bestaan voor iedere gemeente in ieder geval uit een nota grondbeleid of een paragraaf grondbeleid én een woonvisie. Verder hebben de verschillende gemeenten ieder beleid ontwikkeld voor specifieke thema's. Deze aanwezige relevante beleidsstukken met betrekking tot het grondbeleid zijn ook doorgenomen. De visiedocumenten zijn geanalyseerd op de aanwezigheid van teksten met betrekking tot de thema's CPO, burgerparticipatie, zorg en ouderen. Vervolgens is een analyse gedaan en is per uitspraak bekeken hoe concreet deze gemaakt is. Er is onderscheid gemaakt in concreet, matig concreet en niet concreet. Verder is er ook onderzocht of er in de documenten specifiek uitspraken staan over CPO's en/of burgerinitiatieven, al dan niet in combinatie met zorg en/of ouderen. Deze uitspraken zijn er uit gefilterd.

3.3 Methodiek deelvraag 2

Deelvraag 2: *Welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen zijn voorwaardelijk voor het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?*

Doel

Het doel van deelvraag 2 is om te achterhalen wat de randvoorwaarden zijn om een ontwikkeling als Knarrenhof te realiseren. Specifiek wordt gekeken naar de sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen die hieraan ten grondslag liggen. Met het beantwoorden van deze vragen wordt duidelijk hoe deze belangen hun uitwerking hebben op de verschillende factoren die van invloed zijn op het ontwikkelproces van Knarrenhof. Door het ontwikkelproces van alle drie de Knarrenhofcases te analyseren is duidelijk geworden wat in de praktijk de belangrijkste randvoorwaarden zijn om een initiatief als Knarrenhof te laten slagen.

Methode

Aan de hand van uitspraken in de interviews (die zijn opgenomen in bijlage 2) is deelvraag 2 beantwoord. Doordat in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van een meervoudige casestudy is bij het uitvoeren van de interviews en het beantwoorden van deelvraag 2 dan ook gekeken naar de drie locaties zoals benoemd in paragraaf 3.1. De interviewverslagen zijn gescand op basis van de aanwezige sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen die voorwaardelijk zijn voor het ontwikkelingsproces van Knarrenhof. Dit heeft geleid tot een zevental verschillende factoren die van invloed zijn op het ontwikkelingsproces van de drie Knarrenhofcases. Vervolgens zijn de interviewverslagen op basis van die zeven factoren gescand en is aangegeven welke uitspraak betrekking heeft op welke factor. Tot slot is per Knarrenhofcase voor iedere factor aangegeven hoe dit terugkomt in het ontwikkelproces van Knarrenhof.

3.4 Methodiek deelvraag 3

Deelvraag 3: *In hoeverre is de vertegenwoordiging van sociaal- maatschappelijke doelstellingen in het grondbeleid van invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?*

Doel

Het doel van deelvraag 3 is om te achterhalen of het grondbeleid dat gemeenten hebben vastgelegd aansluit bij de uitwerking in de praktijk die gemeenten hieraan geven. Hiermee wordt duidelijk of sociaal- maatschappelijke doelstellingen die zijn opgenomen in de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid ook van invloed zijn op het ontwikkelingsproces van Knarrenhofinitiatieven in de praktijk. Daarnaast geeft het inzicht in welke mate wat er op papier staat ook werkelijk in de praktijk wordt uitgevoerd.

Methode

Deelvraag 3 is beantwoord door de resultaten van deelvraag 1 en 2 met elkaar te vergelijken. De methoden die gehanteerd zijn bij deelvraag 1 en 2 (literatuurstudie, bureauonderzoek en interviews) gelden dus als basis voor de resultaten van deelvraag 3. Doordat in dit onderzoek gebruik wordt gemaakt van een meervoudige casestudy is bij het beantwoorden van deelvraag 3 dan ook gekeken naar de drie locaties zoals benoemd in paragraaf 3.1. De belangrijkste uitgangspunten uit de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid zijn vergeleken met de belangrijkste handelingen in de praktijk. Vervolgens is geconcludeerd of hetgeen dat op papier staat ook daadwerkelijk in de praktijk wordt uitgevoerd en in hoeverre dus sociaal- maatschappelijke doelstellingen worden meegenomen bij de ontwikkeling van een Knarrenhofinitiatief. Niet altijd is er een koppeling te maken tussen de theorie en de praktijk, omdat er in de praktijk soms handelingen

worden uitgevoerd waarover op papier niets is opgenomen. Andersom komt het ook voor dat op papier aspecten zijn opgenomen die in de praktijk niet voorkomen.

3.5 Methodiek deelvraag 4

Deelvraag 4: *Aan welke condities die vanuit de theorie als voorwaarde worden gesteld bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) voldoet Knarrenhof?*

Doel

Het doel van deelvraag 4 is om de condities die vanuit de theorie als randvoorwaarde worden gesteld bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) te vergelijken met de praktijk. In dit geval wordt de situatie van de Knarrenhof casussen vergeleken met de theorieën over woonzorgconcepten (in CPO). De condities vanuit de theorieën ten aanzien van het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO) vloeit voort uit het theoretisch kader (hoofdstuk 2). De vergelijking tussen de theorie en de praktijk geeft inzicht in de mate waarin de theorie met de praktijk overeenkomt of verschilt. Daaruit is mogelijk te concluderen dat de verschillende onderzochte casussen voldoen of niet voldoen aan de gestelde condities vanuit de theorie en dat dit mogelijk wel of niet van invloed is op het ontwikkelproces van de desbetreffende Knarrenhof.

Methode

Bij het opstellen van het theoretisch kader is een literatuurstudie gedaan naar de beschikbare theorieën met betrekking tot de ontwikkeling van woonzorgconcepten (in CPO). Uit deze studie is een aantal condities naar voren gekomen die volgens de theorie voorwaardelijk zijn bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO). Deze condities zijn vergeleken met de onderzochte Knarrenhof casussen. De uitspraken in de interviews geven een goed inzicht van de praktijksituatie die vervolgens getoetst is aan de condities die voortvloeien uit de theorie. Bij het beantwoorden van deelvraag 4 is er voor gekozen om de meest opmerkelijke verschillen en/of overeenkomsten tussen de praktijkcasussen en de condities vanuit de theorie te benoemen. Het is namelijk erg lastig om alle gestelde randvoorwaarden vanuit de theorie te vergelijken met de praktijk. Hiervoor is niet genoeg informatie beschikbaar en ook al zou hiervoor genoeg informatie beschikbaar zijn dat is het nog steeds moeilijk om te bepalen in welke mate wordt voldaan aan bepaalde randvoorwaarden.

4. Onderzoeksresultaten

In dit hoofdstuk komt een analyse van de resultaten van het onderzoek aan bod. De resultaten van de deelvragen worden in dit hoofdstuk behandeld. Dit hoofdstuk is opgesteld aan de hand van de data die is opgehaald door middel van het literatuuronderzoek, het bureauonderzoek en de interviews. Paragraaf 4.1 gaat in de data die is opgehaald door middel van het literatuur- en bureauonderzoek en geeft weer hoe de verschillende gemeenten waarin de Knarrenhofcases zich bevinden, volgens hun documenten betrekking tot grondbeleid om zouden moeten gaan met een initiatief als Knarrenhof. Daarmee wordt deelvraag 1 beantwoord. Paragraaf 4.2 behandelt de data die is opgehaald door middel van de interviews en geeft daarmee weer hoe de gemeenten waarin de Knarrenhofcases zich bevinden in de praktijk omgaan met een initiatief als Knarrenhof. In paragraaf 4.2 wordt dus antwoord gegeven op deelvraag 2. In paragraaf 4.3 wordt deelvraag 3 beantwoord door de antwoorden op deelvraag 1 en 2 (paragraaf 4.1 en 4.2) met elkaar te vergelijken.

4.1 Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen in gemeentelijke beleidsstukken

Algemeen

Voor dit onderzoek is het vooral interessant om te kijken naar de wijze waarop gemeenten in hun beleid omgaan met de ontwikkeling van CPO projecten al dan niet in combinatie met het zorg- en ouderenvraagstuk en hoe concreet hier stappen of maatregelen aan worden verbonden. Aan de basis van deze paragraaf ligt het Analysedocument beleidsstukken gemeenten dat is opgenomen in Bijlage 3.

In het algemeen valt te zeggen dat voor de onderzochte gemeentes de nota's grondbeleid en/of paragrafen grondbeleid weinig concreet zijn. Alle gemeenten geven aan niet uitsluitend te kiezen voor Actief of Faciliterend Grondbeleid. Per geval wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid of welke samenwerkingsvorm toegepast wordt, dit wordt situationeel grondbeleid genoemd. De gemeenten Gouda en Groningen geven wel aan CPO projecten te ondersteunen en dat hier ruimte voor geboden moet worden, maar hoe dit concreet plaats moet vinden is niet op te maken uit de stukken. De thema's zorg en ouderen komen niet voor in de nota's grondbeleid en/of paragrafen grondbeleid van de onderzochte gemeenten.

Wat betreft de overige documenten is er per gemeente verschil in de hoeveelheid documenten met betrekking tot grondbeleid en de mate van concreetheid van deze documenten. Verder heeft de ene gemeente meer beleid over de thema's zorg en ouderen en hoe om te gaan met CPO projecten, al dan niet in combinatie met de thema's zorg en/of ouderen.

Gemeente Gouda

De gemeente Gouda neemt in haar woonvisie vooral een faciliterende rol aan. De belangrijkste zinsnede uit het document lijkt dan ook de volgende: *"We faciliteren als gemeente zo mogelijk initiatieven van organisaties en bewoners zelf om passend wonen te organiseren met de nodige ondersteuning en zorg"*. Erg concreet is deze uitspraak echter nog niet. De gemeente geeft wel aan dat ze willen faciliteren, maar hoe dit er uit ziet is niet duidelijk. Ditzelfde geldt eigenlijk voor de overige uitspraken met betrekking tot de thema's CPO, zorg en ouderen. Er wordt een aantal (algemene) uitgangspunten benoemd waaraan wijken of woningen moeten voldoen, maar hoe de gemeente dit precies gaat realiseren is niet helder. Verdere acties met betrekking tot deze thema's vinden plaats in de verkennende zin door bijvoorbeeld onderzoek te doen naar bepaalde behoeften en gedrag van ouderen of in te zetten op bewustwording. Een voorbeeld dat meer concreet staat benoemd is de

volgende: *“Daarom zetten we in op de bewustwording van senioren (eigenaren-bewoners en huurders) om tijdig hun woning preventief aan te passen of om uit te zien naar een andere woning”.*

Gemeente Groningen en gemeente Ten Boer

De gemeente Groningen heeft in haar woonvisie een aantal hele concrete maatregelen opgesteld ten aanzien van de thema's zorg en wonen, ook in combinatie met de ontwikkeling van CPO projecten. De gemeente Groningen kiest ook een faciliterende rol door bepaalde ontwikkelingen te stimuleren en geeft daarbij voor een aantal uitspraken wel aan wat ze doen om deze ontwikkelingen te stimuleren. Een voorbeeld daarvan is deze uitspraak: *“We stimuleren het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) door locaties aan te wijzen, initiatieven te ondersteunen en belemmeringen weg te nemen”.* Verder is de volgende uitspraak mooi, maar wordt niet duidelijk wat de gemeente nu actief gaat doen om dit te 'stimuleren': *“We gaan de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen stimuleren”.* In het meerjarenprogramma wonen gaat specifiek aandacht uit naar de bewustwording van ouderen wat betreft het langer zelfstandig thuis wonen en hoe de gemeente dit concreet wil gaan bereiken.

De gemeente Ten Boer heeft in haar woonvisie weinig opgenomen met betrekking tot CPO projecten al dan niet in combinatie met het zorg- en ouderenvraagstuk. Wel wordt er een aantal hele concrete afspraken benoemd. Dit is er daar één van: *“Ruimte bieden (in bestemmingsplannen) voor nieuwe woonvormen die aansluiten bij moderne woonwensen (bv mantelzorgwoningen)”.* In de leefbaarheidsvisie heeft de gemeente duidelijk aangegeven welke rol ze wil innemen wat betreft burgerinitiatieven. De gemeente wil namelijk: *“Meedenken over hoe we kunnen faciliteren en kijken naar de mogelijkheden om aan te haken bij bestaande initiatieven en/of koplopers”.* Belangrijke voorwaarde is om *“het initiatief bij de bewoners te laten”.* Verder wordt Knarrenhof genoemd als voorbeeld van een particulier collectief initiatief dat de gemeente wil faciliteren.

Gemeente Zwolle

De gemeente Zwolle besteedt in de woonvisie specifiek aandacht aan CPO projecten en maakt daarbij ook de combinatie met zorg en ouderen. Ze geven aan dat ze: *“Ruimte willen geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie) initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken”.* Daarnaast wil de gemeente Zwolle: *“Vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan langer zelfstandig (kunnen) wonen en de zorg stimuleren”* en wordt *“Ruimte (in gebiedsprogramma's) voor particuliere initiatieven en innovatieve woonconcepten gereserveerd”.* Ook in de documenten 'Zwolle Moderne Woonstad' en de 'Zwolse Woonagenda' aandacht voor CPO projecten. Zwolle wil op *“Concrete locaties oefenen met nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling. We proberen als partijen om elkaar en particuliere eigenaren uit te dagen en nieuwe handelingsperspectieven te bieden. De gemeente wil de komende jaren extra energie steken in het verbinden van vraag, aanbod en diensten bij (collectief) particulier opdrachtgeverschap”.* Hoe de aspecten zorg en ouderen worden meegenomen in die CPO projecten is niet duidelijk. Wel is er aandacht voor het levensloopbestendig maken van woningen en combinaties van wonen en zorg. Hier zijn echter geen concrete acties aan verbonden.

Samenvattend

- De gemeente Gouda geeft in haar documenten aan een faciliterende rol te willen aannemen en noemt een aantal algemene, weinig concrete uitspraken over de thema's CPO, zorg en ouderen. Gouda is wel bezig met het verkennen van mogelijkheden binnen deze thema's.

- De gemeente Groningen kiest er voor om bepaalde ontwikkelingen te stimuleren en noemt voor CPO projecten hoe ze dit willen gaan doen. Voor de thema's zorg en ouderen zijn de uitspraken minder concreet. Bewustwording van ouderen is wel een concreet thema.
- De gemeente Ten Boer doet weinig uitspraken met betrekking tot de thema's CPO, zorg en ouderen, maar er zit wel een aantal hele concrete acties tussen. De gemeente geeft duidelijk aan welke rol zij aanneemt als het gaat om CPO projecten en Knarrenhof wordt expliciet genoemd als voorbeeld.
- De gemeente Zwolle heeft op het gebied van CPO projecten duidelijk haar rol gekozen en geeft duidelijk aan hoe ze om wil gaan met dergelijke projecten. Er is ook aandacht voor de thema's zorg en ouderen, alleen zijn hier minder concrete acties aan verbonden.

4.2 Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen in de praktijk

Algemeen

Hoe een initiatief als Knarrenhof zich ontwikkelt is afhankelijk van verschillende factoren. In het theoretisch kader (hoofdstuk 2) is al ingegaan op de factoren die volgens verschillende theorieën voorwaardelijk zijn voor de ontwikkeling van een dergelijk concept. Naast sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen waar specifiek naar is gekeken bleek uit de interviews dat ook een aantal andere, algemene factoren van belang zijn bij de ontwikkeling van Knarrenhof. Zo is een lijst van zeven factoren naar voren gekomen die in de praktijk van invloed zijn op de ontwikkeling van de drie Knarrenhofcases. De verschillende sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen die de betrokken partijen hebben zijn van invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof. Verder neemt de gemeente en andere stakeholders een bepaalde rol aan met betrekking tot een burgerinitiatief als Knarrenhof. De communicatie tussen de verschillen partijen is dus ook afhankelijk van de rol die de gemeente en andere stakeholders aanneemt en de sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen die deze partijen hebben bij het initiatief. Tot slot is Knarrenhof een burgerinitiatief en ook een burgerinitiatief kent bepaalde voorwaarden om succesvol te zijn, hierop is ook in het theoretisch kader (hoofdstuk 2) al verder ingegaan. Per Knarrenhofcase wordt ingegaan op de volgende zeven voorwaardelijke factoren:

- Fysiek- ruimtelijke doelstellingen en grondpositie
- Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en Wmo voordeel van Knarrenhof
- Proces
- Rol van de gemeente
- Rol van overige stakeholders
- Communicatie
- Burgerinitiatief

Gouda

Fysiek- ruimtelijke doelstellingen en grondpositie

Het concept Knarrenhof heeft een aantal randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan. *“De randvoorwaarden zijn dat Knarrenhof dicht bij voorzieningen en in een woonwijk moet liggen. Verder moet in de nabijheid zorg beschikbaar zijn en kan Knarrenhof in principe niet in een buitenwijk liggen. Op deze locatie is ook maatwerk nodig en maatwerk is duur en kost tijd”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Verder heeft de gemeente voor vele locaties verdienpotenties vastgelegd die met de ontwikkeling van Knarrenhof niet behaald kunnen worden. Ook heeft een

gemeente te maken met aanbestedingswetgeving, Europese staatssteun en moet worden voldaan aan de Wet markt en overheid. De grond is namelijk in eigendom van de gemeente en er wordt door de gemeente actief grondbeleid gevoerd. *“Knarrenhof heeft natuurlijk vele maatschappelijke meerwaarde, maar dit telt niet mee in de uiteindelijke gunning van de grond. Dat gaat gewoon op basis van zakelijke randvoorwaarden”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Dit is één van de problemen waar de initiatiefnemers tegenaan lopen. *“De wethouder heeft financiële belangen die met een korte termijn perspectief niet passen bij Knarrenhof”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda). Een tweede probleem is volgens de initiatiefnemers het gemeentelijk beleid waar niet van wordt afgeweken. Een voorbeeld is het bomenbeleid, zo staan op het terrein vele bomen welke niet mogen wijken voor het project. *“Het beleid staat het verwijderen van deze bomen niet toe”* (betrokken lid Knarrenhof Gouda). Wel is een bijkomend voordeel bij de ontwikkeling van woningen waarin ouderen langer zelfstandig kunnen wonen dat de voormalige huizen van de ouderen weer vrijkomen voor (jonge) gezinnen. *“Dan ontstaat er weer doorstroming op de woningmarkt”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda).

Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en Wmo voordeel van Knarrenhof

De gemeente realiseert zich dat een benadering waarbij puur wordt uitgegaan van een verdienmodel niet werkt bij Knarrenhof. *“Het concept heeft namelijk ook een sociaal aspect, het is daarmee een bijzondere vorm van doelgroepwonen. In het grondbeleid is Knarrenhof daarom apart opgenomen en hoeft niet te worden afgeweken van dit beleid en kan goed worden onderbouwd dat de gemeente het initiatief steunt”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Toch is het financiële aspect weldegelijk van belang voor de gemeente. *“Knarrenhof heeft natuurlijk vele maatschappelijke meerwaarde, maar dit telt niet mee in de uiteindelijke gunning van de grond. Voordelen als bijvoorbeeld besparingen op de Wmo en dat mensen langer zelfstandig thuis wonen zijn wel pluspunten en ondersteunen de onderbouwing om voor Knarrenhof te kiezen, maar het moet zakelijk verder ook kloppen”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Volgens de initiatiefnemers zouden overheden veel meer het (financiële) langetermijnperspectief moeten meenemen. De gemeente geeft aan dat als je *“met een visie bepaalde maatschappelijke doelen stelt kunnen ook specifieke doelgroepen worden bediend.”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Dit zou een mogelijkheid zijn om dit langetermijnperspectief mee te nemen.

Proces

Knarrenhof heeft vijf jaar geleden zijn start gemaakt in Gouda en is de eerste keer mislukt, maar heeft vervolgens een doorstart gemaakt. Het ging toen vooral mis doordat er te weinig ruimte beschikbaar was op die locatie om het concept betaalbaar te houden. *“Het project is begonnen doordat Peter Prak de wethouder gewoon een keer heeft aangesproken”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Momenteel is er een concreet plan voor de Knarrenhof in Gouda. *“De locatie is bekend, over de grondprijs is overeenstemming gevonden en de eerste tekeningen zijn gemaakt”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda). Het proces bevindt zich momenteel in de fase dat de grond te koop is. Momenteel moet Stichting Knarrenhof beslissen of ze de grond kunnen/willen aankopen *“Het is een kleine organisatie wat de voortgang van het proces soms kan belemmeren”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). De gemeente is vanaf het begin betrokken geweest bij de plannen. *“Toch is naar mijn inzicht de gemeente niet genoeg betrokken”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda).

Rol van de gemeente

De gemeente Gouda heeft zich tot dusver faciliterend opgesteld tegenover het Knarrenhof initiatief. Zo is er vanuit de gemeente een projectleider die zich bezig houdt met Knarrenhof en een adviseur van

het sociale domein is betrokken. Dit past volgens hen goed binnen het grondbeleid. *“We willen Knarrenhof faciliteren maar niet tegen elke prijs. We stellen in ons programma van eisen niet dat we ergens per se een Knarrenhof willen realiseren en hanteren daarmee geen staatssteun. We zouden in onze visie als gemeente wel meer toe kunnen werken naar een beleid waarin we bepaalde locaties aanwijzen waar we een bepaalde ontwikkeling willen realiseren waaraan we bepaalde randvoorwaarden zullen koppelen”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Daarnaast ziet de gemeente bewustwording van ouderen als een belangrijke taak, bewustwording van de noodzaak om te verhuizen. Volgens de initiatiefnemers kan de gemeente vooral een belangrijke taak vervullen in de fysieke ruimte. *“Zowel door de openbare ruimte zo in te richten dat deze geschikt is voor ouderen als door de woningvoorraad hierop aan te passen”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda).

Rol van overige stakeholders

De gemeente Gouda ziet een belangrijke rol voor de Stichting Knarrenhof. De Stichting is momenteel erg afhankelijk van hun leden en er zijn weinig tot geen financiers die het project kunnen/willen voorfinancieren. De gemeente ziet de slagkracht die de Stichting heeft dan ook als belangrijke voorwaarde. *“De belangrijkste voorwaarde om het project te laten slagen is de slagkracht van de Stichting Knarrenhof. Misschien is het ook een gemiste kans dat niet is samengewerkt met een woningcorporatie”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda). Verder ziet de gemeente het als een uitdaging voor de Stichting Knarrenhof om aan te tonen hoeveel het Knarrenhof concept bespaart op de Wmo kosten. *“Lukt het Stichting Knarrenhof ook om financieel aan te tonen hoeveel er bijvoorbeeld wordt bespaard op bijvoorbeeld de Wmo kosten of andere (zorg) kosten, dan zijn wij als gemeente ook best bereid korting te geven op de grondprijs”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda).

Communicatie

De initiatiefgroep van Knarrenhof in Gouda heeft naast Stichting Knarrenhof eigenlijk alleen te maken met de gemeente Gouda. Er zit geen grondeigenaar tussen en er zijn verder geen andere partijen betrokken. Dit komt ten gunste van het contact met de gemeente, alleen gaat het contact met Stichting Knarrenhof wat moeizamer. *“Het contact met de gemeente is goed, alleen stichting Knarrenhof heeft het erg druk, wat soms voor vertraging kan zorgen”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda). Volgens de gemeente ligt dit vooral aan de drukte en moeite met financiering dat Stichting Knarrenhof heeft. Als het concept Knarrenhof groeit zal Stichting Knarrenhof meer mogelijkheden krijgen. *“Als de naamsbekendheid van Knarrenhof groeit zullen gemeenten en investeerders vanzelf meer vertrouwen hebben in het initiatief”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda).

Burgerinitiatief

Zowel de gemeente als de initiatiefnemers vinden het een goede zaak dat initiatieven als Knarrenhof vanuit de burgers zelf ontstaan. Daarnaast is dit ook gewoon overheidsbeleid. Voor de initiatiefnemers is er alleen wel een belangrijk probleem. *“Niet alle groepen hebben het vermogen (tijd, geld, kennis) om een initiatief als Knarrenhof van de grond te krijgen en het te doen laten slagen”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda). Een ander probleem is de veranderingen in het bestuur van de initiatiefnemers. *“Van de eerste initiatiefnemers zijn alleen 4 van de 5 mensen afgehaakt, omdat de huizen te duur zijn geworden”* (Betrokken lid Knarrenhof Gouda). De gemeente Gouda ziet dat dit soort burgerinitiatieven tot draagvlak onder de bevolking leiden en spreken dan ook hun steun uit aan het Knarrenhofinitiatief. *“Verder is er vanuit de bevolking voldoende draagvlak om gehoor te geven aan het initiatief”* (Ambtenaren ruimtelijk- en sociaal domein gemeente Gouda).

Garmerwolde

Fysiek- ruimtelijke doelstellingen en grondpositie

De initiatiefnemers in Garmerwolde voelen zich verbonden aan hun dorp en willen het liefst oud worden in die omgeving. Echter het probleem is dat; *“Het woningaanbod sluit momenteel niet aan op onze woonwensen”* (Betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde). De gemeente Ten Boer en Groningen zien ook dat er behoefte is aan woonvormen, zodat mensen oud kunnen worden in hun eigen dorp, maar hiervoor zijn twee facetten voorwaardelijk, namelijk draagvlak en een locatie. *“Draagvlak in het dorp is er zeker, maar de locatie is nog lastig. Als de boerderij niet verplaatst kan worden is er al geen locatie voor een Knarrenhof”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Ten Boer). De eigenaar van de boerderij heeft dus ook belang bij een Knarrenhof. Als er geen potentiële bouwer voor zijn grond komt bestaat de kans dat hij zijn boerderij niet kan verplaatsen. Of de locatie goedgekeurd wordt is vooral afhankelijk van het provinciaal beleid en de wet- en regelgeving uit het bestemmingsplan. Verder is het van belang om te kijken of de ontwikkeling op deze plek, in het landschap en in de gemeenschap past. *“Ik ben op zoek naar een ontwerp dat ruimtelijk past op deze locatie en toch aan de wensen van de toekomstige bewoners voldoet”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen).

Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en Wmo voordeel van Knarrenhof

De initiatiefnemers en beide gemeenten zien vanuit de Wmo het belang van een ontwikkeling als Knarrenhof. Er is gekeken wat belangrijk is voor inwoners van Garmerwolde op gebied van zorg. In het proces worden deze sociaal- maatschappelijke doelstellingen echter nog niet meegenomen. *“Momenteel lijkt de focus nog vooral te liggen op de locatie en de ruimtelijke impact van het initiatief”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen). Financieel zijn besparingen op de Wmo kosten dan ook (nog) niet meegenomen in het proces. De aanstelling van personen om dit initiatief te stimuleren kan wel worden gezien als een investering die wordt gedaan omdat de gemeente het sociale belang van het initiatief ziet. *“De functie die ik heb om dit initiatief te faciliteren zou je ook als een investering kunnen zien”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen).

Proces

Het initiatief bevindt zich momenteel nog in een heel onzekere fase. Daarnaast is de gemeente Ten Boer nog niet helemaal ingericht op dit soort initiatieven. *“Er is nog veel bureaucratie en het daadwerkelijk laten participeren en meedenken van burgers gaat nog lastig”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Ten Boer). De initiatiefnemers zien als probleem dat *“Meerdere initiatieven in het dorp lopen en dat er niet echt één iemand de spin in het web is die over alles het overzicht bewaakt, dit aanstuurt of hierbij kan ondersteunen”* (Betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde). Verder is er vanuit de gemeente Groningen in twee jaar tijd al een vierde projectleider aangesteld ten aanzien van het verplaatsen van de boerderij. *“Het is belangrijk dat de nieuwe projectleider en de stedenbouwkundige van de gemeente Groningen nu meer worden betrokken bij het initiatief, zodat een meer integrale benadering ontstaat. Dit is belangrijk omdat het project nu steeds concreter wordt”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Ten Boer).

Rol van de gemeente

Zowel de gemeente Ten Boer als de gemeente Groningen nemen een rol aan waarbij ze het initiatief faciliteren en stimuleren en hebben hiervoor beiden een persoon aangesteld om dit vanuit de gemeente te doen. Zij vormen als het ware de schakel tussen de gemeente en het initiatief. *“Mijn functie is om het project zo goed mogelijk te begeleiden en tot een mogelijk plan te komen waarin de belangen van de bewoners worden behartigd en wat ook past binnen de gemeentelijke ideeën”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen). Verder vinden beide gemeenten het belangrijk dat het de verantwoordelijkheid en trekkersrol bij de initiatiefnemers moet blijven. *“Wij als gemeente*

hoeven niet het project te trekken. Ik denk dat overheden de brug kunnen zijn tussen een initiatief en de uitvoering daarvan. Ik vind dat een deel van mijn functie dan ook het aanmoedigen en ontzorgen van dit soort initiatieven is” (Ambtenaar sociaal domein gemeente Ten Boer).

Rol van overige stakeholders

Binnen het ontwikkelproces van Knarrenhof is een belangrijke rol weggelegd voor de provincie Groningen. *“De provincie zal moeten toestaan of de boerderij verplaatst mag worden en of het hofje gebouwd mag worden”* (Betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde). Hierbij is een belangrijke rol weggelegd voor de stichting Knarrenhof. *“Het is straks de taak voor Stichting Knarrenhof om aan te tonen dat er behoefte is aan een Knarrenhof en dat daarmee het dorp niet leeg wordt getrokken”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen). Daarbij moet ook worden verantwoord waarom zoveel woningen in het buitengebied gebouwd worden in een relatief klein dorp. De woningcorporaties zouden ook een rol binnen het proces kunnen vervullen. *“Daarnaast zouden woningcorporaties volgens mij meer een rol kunnen betekenen bij dit soort initiatieven, jammer dat deze in dit geval al vroegtijdig is afgehaakt”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Ten Boer).

Communicatie

Tussen de meeste partijen is de samenwerking en communicatie goed. De gemeente Groningen heeft een samenwerkingsverband met de gemeente Ten Boer. *“Vanuit de gemeente Ten Boer wordt het initiatief aangemoedigd en is er goede communicatie. Vanuit de gemeente Groningen en de provincie Groningen is de betrokkenheid een stuk minder groot en ook loopt hiermee de communicatie een stuk minder”* (Betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde). Dit erkent de gemeente Groningen zelf ook. *“Ik vind alleen dat de gemeente Groningen tot op heden soms te langzaam geschakeld heeft”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen). De initiatiefnemers vinden het vooral lastig dat ze niet weten of het initiatief uiteindelijk tot iets leidt. *“Wij hopen dat dit na meer dan 2 jaar werk een vervolg krijgt”* (Betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde).

Burgerinitiatief

De gemeente Ten Boer en Groningen vinden het goed dat burgers zelf initiatieven aandragen. *“Inwoners weten vaak beter wat belangrijk en goed voor hun is en wij moeten dat als overheden niet voor hen bepalen”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Ten Boer). De initiatiefnemers vinden het niet erg dat ze moeten participeren om een project van de grond te krijgen, ze hebben alleen op bepaald gebied wel wat hulp nodig. *“Wij kunnen namelijk niet alles zelf doen, daar hebben wij niet de kennis en expertise voor, hier kunnen overheden dus wel een rol spelen. Het is ook belangrijk dat wij zelf bepaalde mensen met kennis in deze groep hebben”* (Betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde). Ook de gemeente Ten Boer en Groningen erkennen dat er soms onvoldoende organiserend vermogen is bij dit soort initiatieven. De gemeenten kunnen specialisten inzetten om de belangen van de initiatiefnemers van kennis te voorzien. *“Naar mijn mening moet je dit doen door de belangen van bewoners samen met de kennis van de specialisten van de gemeente te bundelen en tot een plan te komen”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Groningen).

Zwolle

Fysiek- ruimtelijke doelstellingen en grondpositie

Bij de ontwikkeling van de Aahof in Zwolle is de gemeente vooral vanuit het ruimtelijk domein betrokken geweest. *“Vanuit de gemeente was vooral het ruimtelijk domein en mensen vanuit het beleid wonen betrokken”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Bij het project In Zwolle was al snel duidelijk dat je bij het zoeken van een locatie voor een Knarrenhof afhankelijk bent van bijvoorbeeld voorzieningen. In Zwolle is het gelukt om een geschikte locatie te vinden. *“De Aahof ligt*

op een zeer geschikte locatie voor een Knarrenhof, omdat het dicht bij de voorzieningen ligt” (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle). Daarnaast is van belang wie de grond in bezit heeft en hoe deze partij met de grond omgaat, in dit geval was de grond in bezit van de gemeente. “Als gemeente kom je al snel op de vraag; hoe gaan we om met onze grondprijs? Als gemeente heb je toch een precedentwerking en moet je oppassen dat je een bepaalde partij niet zomaar bevoordeelt in vergelijking met een andere partij. Een CPO project zal zelf de grondprijs moeten kunnen betalen. We moesten wel een bepaalde minimale prijs vragen voor de grond, omdat we anders de Krasse Knarren een soort voorkeursbehandeling zouden geven, wat we wettelijk als gemeente niet mogen” (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). De gemeente had meer geld met de grond kunnen verdienen door te verkopen aan de commerciële ontwikkelaar, maar heeft Knarrenhof toch een kans gegeven. Op gronden die in bezit zijn van commerciële partijen heeft een CPO project als Knarrenhof waarschijnlijk veel minder kans, omdat hier waarschijnlijk wel de hoofdprijs voor de gronden betaald moet worden. Voor gemeenten zijn er in de grondexploitatie wet wel mogelijkheden om een bepaald percentage van gronden aan te wijzen voor de ontwikkeling van CPO projecten.

Sociaal- maatschappelijke doelstellingen en Wmo voordeel van Knarrenhof

Bij de ontwikkeling van Knarrenhof in Zwolle werd de sociaal- maatschappelijke meerwaarde zeker erkend, maar is dit niet financieel doorberekend of zijn er vanuit het sociale domein mensen vanuit de gemeente bij het project betrokken geweest. *“Inhoudelijk is niet iemand vanuit het sociaal domein betrokken geweest bij de ontwikkeling van Knarrenhof” (Ambtenaar sociaal domein gemeente Zwolle). Vanuit de gemeente waren vooral mensen vanuit het ruimtelijk domein betrokken. “Het project is veel meer aangevlogen vanuit de ruimtelijke/financiële sfeer en niet vanuit de sociale meerwaarde en de zorgkosten die (mogelijk) worden bespaard met het project. Het is ook lastig om aan te geven hoeveel kosten er op de Wmo bespaard worden met dit Knarrenhofproject. De sociale voordelen van het project werden wel gezien, maar dit werd niet meegenomen in de afweging, in ieder geval niet in de financiële afweging. Naar mijn mening zouden we wel meer naar het sociale aspect moeten kijken, maar daarbij de ruimtelijke voorwaarden niet vergeten” (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Toch heeft de gemeente niet de hoogste prijs voor de grond gevraagd en Knarrenhof een kans gegeven. Volgens de gemeente heeft dat vooral te maken omdat het initiatief uit de bewoners zelf komt. “Als gemeente hebben wij bewust gekozen om Knarrenhof een kans te geven, omdat dit initiatief vanuit de bewoners zelf komt en we benieuwd waren hoe zo’n initiatief zich zou ontwikkelen” (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). De initiatiefnemers geven aan dat ook de sociaal- maatschappelijke meerwaarde wel door de gemeente werd gezien. “Uiteindelijk zagen ze toch de (sociale) meerwaarde van Knarrenhof en waren bereid om medewerking te verlenen. Ze hebben dus het sociale aspect laten meewegen en niet alleen naar het financiële aspect gekeken. Ik denk dat de gemeente heeft laten meewegen dat Knarrenhof een besparing op de zorgkosten kan opleveren, zonder dit in eerste instantie in cijfers uit te drukken.” (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle).*

Proces

In de beginfase van het project verliep het proces best moeizaam. Dit had vooral te maken met de grondprijs die in eerste instantie werd gevraagd. *“De gemeente Zwolle wilde in eerste instantie de grond aan de hoogste bieder verkopen” (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle). Wat verder een rol speelde was de organisatie binnen de initiatiefgroep. “Wat je ziet tijdens het proces is dat de bewonersgroep soms moeite had om alle kanalen te bedienen” (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Toen de gemeente overtuigd was van de plannen moest het plan stedenbouwkundig worden ingepast en kreeg het project te maken met de belangen van omwonenden. “De omwonenden hadden ook wel een aantal randvoorwaarden meegegeven, maar uiteindelijk leek het meer op dat de omwonenden werden overtuigd van de kwaliteit van het concept, dan dat aan deze randvoorwaarden werd voldaan”*

(Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Voor de toekomst is het interessant hoe het Knarrenhofconcept zich zal ontwikkelen. *“Ik ben benieuwd hoe Knarrenhof zich zal ontwikkelen en of het concept behouden kan blijven of dat dit zichzelf zal veranderen”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Zwolle).

Rol van de gemeente

De gemeente Zwolle heeft een faciliterende rol aangenomen bij de ontwikkeling van de Aahof. Belangrijk hierbij was dat de gemeenteambtenaar een zo neutraal mogelijke rol aannam. *“Ik was vooral de schakel tussen de ontwikkelende partij(en) en de belangen van de gemeente”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Voor deze rol kiest de gemeente Zwolle bewust *“In het beleid kun je aangeven dat je CPO projecten stimuleert, maar als gemeente gaan we deze projecten niet zelf realiseren. Je hebt als gemeente namelijk te maken met meerdere doelgroepen en kunt deze allemaal faciliteren en ondersteunen, maar je kunt niet voor al deze groepen het initiatief gaan trekken”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Zonder deze faciliterende rol zal het project waarschijnlijk ook nooit van de grond gekomen zijn. *“De gemeente Zwolle heeft uiteindelijk deze faciliterende rol gespeeld bij het ontwikkelen van de Aahof. Als dit niet was gebeurd was het initiatief nooit van de grond gekomen”* (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle). Door dergelijke initiatieven als gemeente te omarmen ontstaan er ook meer mogelijkheden voor CPO projecten. *“Als overheid zou je moeten kijken naar de mogelijkheden en niet naar de belemmeringen die dit oplevert. Je moet een dergelijk initiatief omarmen en vervolgens kijken hoe het gerealiseerd kan worden”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Zwolle). Tot slot heeft de gemeente politiek gezien wel een belangrijke rol bij de goedkeuring van een locatie van voor een initiatief. *“Bij het vinden van een geschikte locatie ben je ook afhankelijk van de politieke medewerking van de gemeente”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle).

Rol van overige stakeholders

Het is belangrijk geweest dat het burgerinitiatief zich heeft gekoppeld aan een professionele partner als Stichting Knarrenhof. *“Deze partij weet wat er binnen een gemeente speelt en kan ook makkelijker afspraken met aannemers maken en bijvoorbeeld een exploitatieplan opstellen”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Buiten de rol die de gemeente heeft bij de ontwikkeling van Knarrenhof is ook de rol van commerciële partijen belangrijk geweest. *“Verder is de rol van de commerciële partijen die meewerken aan het project van belang. Zodra deze partijen de maximale winst uit het project willen halen wordt het moeilijk. Het is dus van belang dat ook de commerciële partijen het sociale belang van Knarrenhof inzien en ‘water bij de wijn’ willen doen”* (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle). Voor commerciële partijen zijn er misschien wel veel meer mogelijkheden binnen woningbouw voor ouderen. *“Wat mij altijd verbaast is dat projectontwikkelaars zich niet meer op de markt van woningbouw voor ouderen richten. Volgens mij zijn hier voor hen veel meer kansen”* (Ambtenaar sociaal domein gemeente Zwolle).

Communicatie

In de initiatieffase hebben de initiatiefnemers de gemeente echt moeten overtuigen van het plan. *“In het begin moest de gemeente echt overtuigd worden van het initiatief, maar nu het er staat zijn ze er heel enthousiast over”* (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle). Hoewel de gemeentelijke belangen en de belangen van Stichting Knarrenhof soms uiteen liepen, wat het contact tussen de betrokken partijen ook goed. *“Het contact tussen de betrokken partijen was in principe goed, maar het was soms lastig dat Stichting Knarrenhof zo vast bleef houden aan het ontwerp”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle).

Burgerinitiatief

Het is goed dat een burgerinitiatief zich koppelt aan een (commerciële) professionele partij. *“Vaak hebben dit soort bewonersgroepen namelijk moeite om echt een goed plan aan de gemeente te presenteren, gronden te kopen en het daadwerkelijk te realiseren”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle). Een professionele partij kan daarbij helpen. Verder is het bij een burgerinitiatief als Knarrenhof van belang dat de bewonersgroep enthousiast is en blijft. *“In de praktijk is te zien dat sommige mensen meer de handen uit de mouwen steken dan anderen. Binnen de Aahof zit daar dus ook nog wel verschil in”* (Betrokken lid Knarrenhof Zwolle). Daarnaast is het specifiek voor Knarrenhof van belang dat er meerdere generaties in de hof wonen om zo de duurzaamheid van het concept te behouden. *“Zo is het bijvoorbeeld belangrijk dat in een Knarrenhof niet alleen maar oude mensen wonen, omdat deze mensen dan op een gegeven moment een leeftijd bereiken waarop ze misschien niet meer voor elkaar kunnen zorgen”* (Ambtenaar ruimtelijk domein gemeente Zwolle).

Samenvattend

Gouda

- Een belangrijke randvoorwaarde is dat Knarrenhof afhankelijk is van de nabijheid van voorzieningen. Daarnaast heeft Knarrenhof zeker een maatschappelijke meerwaarde, maar gaat de uiteindelijke gunning van de grond op basis van zakelijke randvoorwaarden.
- Bij een benadering waarbij puur wordt uitgegaan van een verdienopdracht heeft Knarrenhof geen slagingskans. De gemeente erkent de maatschappelijke meerwaarde van het project en deze pluspunten worden ook meegenomen in de afweging, maar bij de uiteindelijke gunning van de grond moet het zakelijk verder ook kloppen.
- De plannen in Gouda zijn een langlopend traject. Momenteel is er een concreet plan voor de Knarrenhof in Gouda. De locatie bekend, over de grondprijs is overeenstemming gevonden en de eerste tekeningen zijn gemaakt.
- De gemeente Gouda heeft zich tot dusver faciliterend opgesteld tegenover het Knarrenhof initiatief. Er is vanuit de gemeente een projectleider en een adviseur van het sociale domein die zich bezighouden met Knarrenhof. De gemeente wil Knarrenhof faciliteren maar niet tegen elke prijs.
- Een belangrijke rol is weggelegd voor Stichting Knarrenhof. Het is de vraag of het hen lukt om voldoende slagkracht/financiële middelen bij elkaar te krijgen om het project te doen slagen.
- De initiatiefgroep van Knarrenhof in Gouda heeft naast Stichting Knarrenhof eigenlijk alleen te maken met de gemeente Gouda. Het contact met de gemeente is goed, alleen stichting Knarrenhof heeft het erg druk, wat soms voor vertraging kan zorgen.
- Een (burger)initiatief als Knarrenhof zorgt voor draagvlak onder de bewoners. Probleem bij burgerinitiatieven is dat niet alle groepen het vermogen (tijd, geld, kennis) hebben om een initiatief als Knarrenhof van de grond te krijgen en het te doen laten slagen. Daarom is Stichting Knarrenhof belangrijk.

Garmerwolde

- De voortgang van het project is momenteel afhankelijk van de mogelijkheden op de beoogde locatie. Of de locatie wordt goedgekeurd is vooral afhankelijk van het provinciaal beleid en de wet- en regelgeving uit het bestemmingsplan. Verder is het van belang om te kijken of de ontwikkeling op deze plek, in het landschap en in de gemeenschap past.
- De initiatiefnemers en beide gemeenten zien vanuit de Wmo het belang van een ontwikkeling als Knarrenhof, maar de focus ligt vooral op de locatie en de ruimtelijke impact van het initiatief. Financieel zijn besparingen op de Wmo kosten dan ook (nog) niet meegenomen in het proces.

- Het initiatief bevindt zich momenteel nog in een heel onzekere fase, eerst moet duidelijkheid komen over de locatie. Het is belangrijk dat alle partijen meer integraal gaan samenwerken nu het project steeds concreter wordt.
- Beide gemeenten nemen een faciliterende en stimulerende rol aan en hebben hiervoor beiden een persoon aangesteld om dit vanuit de gemeente te doen. Zij vormen als het ware de schakel tussen de gemeente en het initiatief.
- Een belangrijke rol is weggelegd voor de provincie Groningen. De provincie zal moeten toestaan of de boerderij verplaatst mag worden. Daarnaast is het taak aan Stichting Knarrenhof om aan te tonen dat er behoefte is aan een Knarrenhof en dat daarmee het dorp niet leeg wordt getrokken.
- Tussen de meeste partijen is de samenwerking en communicatie goed. Echter is vanuit de gemeente Groningen en de provincie Groningen de betrokkenheid tot op heden een stuk minder.
- Dit initiatief vraagt om bepaalde kennis, expertise en organiserend vermogen. Bij de initiatiefnemers ontbreekt dit soms. De gemeenten kunnen in samenwerking met andere stakeholders in deze behoefte voorzien.

Zwolle

- Bij de ontwikkeling van de Aahof in Zwolle is de gemeente vooral vanuit het ruimtelijk domein betrokken geweest. Wat betreft de locatie was vooral de nabijheid van voorzieningen belangrijk. Daarnaast is van belang wie de grond in bezit heeft en hoe deze partij met de grond omgaat, in dit geval was de grond in bezit van de gemeente.
- Bij de ontwikkeling van Knarrenhof in Zwolle werd de sociaal- maatschappelijke meerwaarde zeker erkend, maar is dit niet financieel doorberekend of zijn er vanuit het sociale domein mensen vanuit de gemeente bij het project betrokken geweest. Toch heeft de gemeente niet de hoogste prijs voor de grond gevraagd en Knarrenhof een kans gegeven, omdat het initiatief uit de bewoners zelf komt.
- Het proces verliep in het begin best moeizaam. Dit had vooral te maken met de grondprijs die in eerste instantie werd gevraagd. Toen de gemeente overtuigd was ging het soepeler, maar kostte het nog wel enige moeite om aan de randvoorwaarden van de omwonenden te voldoen.
- De gemeente Zwolle heeft een faciliterende rol aangenomen bij de ontwikkeling van de Aahof. De gemeente acteerde vooral tussen de betrokken partijen in. Daarnaast is de gemeente politiek gezien belangrijk wat betreft de goedkeuring van de locatie voor het initiatief.
- De koppeling van het initiatief aan Stichting Knarrenhof is belangrijk geweest. Een professionele partij kan de initiatiefnemers ontzorgen met de kennis en/of expertise die zij in huis hebben. Verder moeten betrokken commerciële partijen niet als doel hebben om maximale winst te behalen, dan had deze Knarrenhof niet gerealiseerd kunnen worden.
- In de initiatieffase hebben de initiatiefnemers de gemeente echt moeten overtuigen van het plan. Hoewel de gemeentelijke belangen en de belangen van Stichting Knarrenhof soms uiteen liepen, wat het contact tussen de betrokken partijen verder ook goed.
- Het is goed dat een burgerinitiatief zich koppelt aan een professionele partij die het initiatief kan voorzien in kennis en/of expertise. Verder is het bij een burgerinitiatief als Knarrenhof van belang dat de bewonersgroep enthousiast is en blijft.

4.3 De sociaal- maatschappelijke doelstellingen uit het grondbeleid in theorie en praktijk

Algemeen

In paragraaf 4.1 staat hoe de onderzochte gemeenten in hun grondbeleid hebben benoemd om te willen gaan met de ontwikkeling van CPO projecten al dan niet in combinatie met het zorg- en ouderenvraagstuk en hoe concreet hier stappen of maatregelen aan worden verbonden. Hiermee geeft paragraaf 4.1 antwoord op de vraag hoe deze gemeenten volgens de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid omgaan met een Knarrenhofinitiatief. Vervolgens staat in paragraaf 4.2 hoe de onderzochte gemeenten in de praktijk omgaan met het Knarrenhofinitiatief. In deze paragraaf is de vergelijking tussen paragraaf 4.1 en 4.2 gemaakt. Daarmee is vergeleken hoe gemeenten volgens de theorie om willen/moeten gaan met een Knarrenhofinitiatief en hoe zich dit in de praktijk uitwerkt. Per Knarrenhofcasus staat beschreven hoe de theorie zich tot de praktijk verhoudt, de belangrijkste overeenkomsten en verschillen staan benoemd.

Gouda

De gemeente Gouda geeft aan in haar beleidsdocumenten een faciliterende rol aan te nemen als het gaat om initiatieven van organisaties en bewoners door zorg en ondersteuning te bieden. In de praktijk voert de gemeente Gouda dit uit doordat er een projectleider en een adviseur van het sociale domein is aangesteld.

In de beleidsdocumenten van de gemeenten worden een aantal algemene uitgangspunten benoemd waaraan wijken en woningen moeten voldoen met betrekking tot wonen, zorg CPO en ouderen, maar hoe de gemeente dit precies gaat realiseren is niet helder. In het ontwikkelproces wordt door de gemeente erkend dat Knarrenhof maatschappelijke meerwaarde heeft en wordt aangegeven dat de pluspunten die Knarrenhof heeft worden meegenomen in de uiteindelijke afweging. Hoe dit uiteindelijk plaatsvindt is alleen (nog) niet duidelijk. Het lijkt er op dat zowel op papier als in de praktijk de maatschappelijke meerwaarde van een project als Knarrenhof wel wordt erkend en er daarom ook positieve aandacht vanuit de gemeente naar het project gaat. Deze positieve aandacht resulteert echter niet in maatregelen die het project (financieel) ondersteunen omdat het eventueel een maatschappelijke meerwaarde kan hebben.

De gemeente Gouda erkent dat een Knarrenhofproject bij een benadering waarbij puur wordt uitgegaan van een verdienopdracht geen slagingskans heeft, maar vindt ook dat bij de uiteindelijke gunning van de grond het zakelijk verder moet kloppen. De gemeente geeft dus aan dat als ze het Knarrenhofproject willen laten slagen ze concessies moeten doen wat betreft de verdienopdracht. Hoe ze/of ze de deze concessies in de praktijk uitvoeren is niet duidelijk. Ook staat in de beleidsdocumenten niet beschreven hoe de gemeente deze concessies doet bij een degelijk project dat een maatschappelijke meerwaarde heeft.

Garmerwolde

In de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid van de gemeente Groningen en Ten Boer staat de rol van de gemeente ten aanzien van CPO projecten en burgerinitiatieven duidelijk weergegeven. Zo wil de gemeente deze initiatieven vooral 'stimuleren' en de gemeente Ten Boer wil 'meedenken' en 'faciliteren'. Hoe ze dat willen doen wordt uit de beleidsdocumenten niet echt duidelijk. In de praktijk zien we dat beide gemeenten iemand hebben aangesteld die als het ware de schakel vormt tussen de gemeente en het initiatief. Het lijkt er op dat dit de wijze is waarop deze gemeenten invulling geven aan het 'stimuleren', 'meedenken' en 'faciliteren'. Deze aangestelde personen zien als hun taak namelijk het 'begeleiden' en 'ontzorgen' van burgerinitiatieven. Toch geven ze ook aan dat het initiatief bij de burgers moet blijven en de gemeente geen trekkersrol moet

vervullen. Dit is in overeenstemming met het beleid van de gemeente Ten Boer waarin staat dat het initiatief bij de bewoners moet blijven.

In het ontwikkelproces is tot op heden niet meegenomen dat Knarrenhof mogelijk financiële besparingen op de Wmo kan hebben. Zowel de gemeente Ten Boer als de gemeente Groningen heeft in hun beleidsdocumenten ook niet concreet opgenomen hoe dit eventueel zou kunnen. Het initiatief wordt vooral ondersteund vanuit de gemeente omdat het idee vanuit de bewoners komt, maar niet zo zeer omdat het eventueel bespaart op de Wmo kosten.

Hoe het proces zich ontwikkelt is vooral afhankelijk van ruimtelijke aspecten. De locatie moet worden goedgekeurd afhankelijk van provinciaal beleid en de wet- en regelgeving uit het bestemmingsplan en het ontwerp moet passend zijn voor de locatie. Vervolgens gaan pas andere belangen een rol spelen. Vanuit het beleid stimuleert de gemeenten Ten Boer en Groningen op het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) en de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen. Uit de praktijk blijkt dat dit ook gebeurt, maar dat het plan wel ruimtelijk inpasbaar moet zijn.

Zwolle

De gemeente Zwolle geeft in haar beleidsdocumenten aan dat ze ruimte wil geven aan particuliere initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten, bijvoorbeeld met CPO of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken. In de praktijk kan de ontwikkeling van de Aahof en de faciliterende rol die de gemeente hierbij aannam worden gezien als de uitwerking van dit beleidsuitgangspunt. Hetzelfde geldt voor het feit dat de gemeente Zwolle CPO projecten wil ondersteunen door hiervoor concrete locaties op te nemen en dat de locatie van de Aahof hiervoor ook is aangewezen.

Knarrenhof heeft van de gemeente de ruimte gekregen om zich in Zwolle te ontwikkelen. Hierbij vond de gemeente het vooral interessant dat het initiatief vanuit de bewoners zelf kwam, dat het een nieuw en uniek project is en zijn ze benieuwd hoe het project zich zal ontwikkelen. Het initiatief is veel minder aangevlogen vanuit de sociaal- maatschappelijke meerwaarde en de zorgkosten die (mogelijk) bespaard worden op bijvoorbeeld de Wmo. In de beleidsstukken van de gemeente staat ook niet hoe de gemeente de thema's zorg en ouderen meeneemt bij de ontwikkeling van CPO projecten. Wel staat in 'Zwolle Moderne Woonstad' benoemd dat de gemeente in het kader van de Omgevingswet onderzoek is naar integrale opgaven om te zorgen voor meekoppelkansen en het combineren van geldstromen. De gemeente wil afwegingskaders voor gebieden maken waarin benoemd wordt wat de maatschappelijke indicatoren zijn die de gemeente belangrijk vindt. De gemeente Zwolle zoekt volgens de recente beleidsdocumenten dus wel naar methoden hoe ze maatschappelijke meerwaarde in gebiedsontwikkeling kunnen creëren.

De gemeente had meer geld kunnen verdienen met de grond als ze een andere ontwikkelaar een kans hadden gegeven. Toch hebben de Krasse Knarren als eerste aanspraak kunnen maken op de grond, omdat het initiatief vanuit de bewoners zelf kwam, dat het een nieuw en uniek project is en de gemeente is benieuwd hoe het project zich zal ontwikkelen. Er is wel een bepaalde minimale prijs voor de grond gevraagd. In de beleidsdocumenten staat meerdere keren dat de gemeente Zwolle 'ruimte wil geven aan CPO projecten' en wil 'oefenen met nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling'. Het feit dat de gemeente niet de hoofdrij heeft gevraagd voor de gronden waar nu de Aahof is gevestigd en het feit dat de gemeente benieuwd is/was naar het proces van de ontwikkeling van Knarrenhof kan hier een uitwerking van zijn.

4.4 Knarrenhof in vergelijking met de theoretische condities van een woonzorgconcept (in CPO)

Algemeen

Uit de thema's die in het theoretisch kader (hoofdstuk 2) worden behandeld vloeit een aantal condities voort die als bevorderlijk worden gezien bij het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO). De veronderstelling vanuit de theorie is dat wanneer aan deze condities wordt voldaan dit het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO) bevordert. Per casus wordt een aantal condities benoemd waaraan wordt voldaan en staat aan welke condities gewerkt zou kunnen worden. Deze deelvraag dient niet als een strikte toetsing van de theorieën, maar geeft slechts weer hoe theorie en praktijk overeenkomen en/of verschillen. De conclusies worden getrokken op basis van interpretatie van de informatie die is opgedaan bij tijdens de casestudy. De condities uit het theoretisch kader die als bevorderlijk worden gezien bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) staan hieronder nogmaals samengevat benoemd.

- Innes & Booher (1996)
 1. Alle actoren hebben evenveel macht
 2. Actoren zijn volledig geïnformeerd en er wordt voldaan aan de condities van ideale meningsuiting
 3. Keuzes worden gemaakt op basis van rationele redenen

- Tonkens (2009)
 1. Ontlasten
 2. Erkennen en waarderen
 3. Luisteren
 4. Betrokken blijven

- De Kam (2013)
 1. Er zijn genoeg geschikte woningen met essentiële voorzieningen in de buurt
 2. Ouderen hebben beschikking over advies, ondersteuning en faciliteiten om eigen oplossingen te realiseren
 3. Er is een netwerk van formele en informele zorg in de buurt

Gouda

Wat betreft de voorwaarden die Tonkens (2009) stelt lijkt het er op dat hieraan niet op elk vlak even goed wordt voldaan in Gouda. De betrokkenheid van de gemeente lijkt niet super groot. De gemeente geeft zeker wel ruimte voor voorstellen en luistert ook wel naar de plannen en ideeën, maar de ja-cultuur mist nog een beetje. Zo heeft het initiatief moeilijkheden ondervonden met betrekking tot het bomenbeleid, waardoor een groot deel van de plannen veranderd diende te worden.

Innes & Booher (1996) stellen dat keuzes moeten worden gemaakt op basis van rationele redenen en niet op basis van bijvoorbeeld economische- of politieke macht van bepaalde actoren. De vraag is in hoeverre dit opgaat voor de situatie in Gouda. In Gouda wil de gemeente voor Knarrenhof geen financiële concessies te doen, ondanks dat Knarrenhof wellicht een sociaal- maatschappelijke meerwaarde heeft. Enerzijds kan dit gezien worden als een eerlijke behandeling waarbij ieder project op eenzelfde manier wordt behandeld, anderzijds wordt de sociaal- maatschappelijke meerwaarde die Knarrenhof heeft hierdoor niet beloond.

Het lijkt er op dat in Gouda kan worden voldaan aan de voorwaarden die De Kam (2013) stelt om zelfstandig oud te kunnen worden. Het plangebied betreft namelijk een herstructureringslocatie in stedelijk gebied. Voorzieningen en formele zorg zijn in de buurt. Knarrenhof heeft als doel om te kunnen voorzien in de informele zorg en ook kan op de medebewoners worden teruggevallen wanneer ouderen behoefte hebben aan advies, ondersteuning en faciliteiten om eigen oplossingen te realiseren.

Garmerwolde

In Garmerwolde valt vooral op dat de gemeente voor een groot deel aan de voorwaarden die Tonkens (2009) stelt lijkt te voldoen. Er is zowel vanuit de gemeente Ten Boer als de gemeente Groningen een ambtenaar aangesteld om het Knarrenhofinitiatief te ondersteunen. De aanstelling van deze personen zorgt ervoor dat de organisatorische sores zo veel mogelijk worden weggenomen. De gemeente luistert naar het idee dat de initiatiefnemers hebben en spreekt op die manier waardering uit voor het initiatief.

De ideale condities die Innes & Booher (1996) stellen om conflicten bij collaboratieve planning te voorkomen lijken voor de casus in Garmerwolde niet geheel op te gaan. Het is duidelijk dat alle partijen niet evenveel macht hebben, aangezien de grond waar de Knarrenhof gepland is momenteel in eigendom is van een particulier en diegene uiteindelijk bepaalt of de grond vrijkomt of niet. De eigenaar wil alleen vertrekken als er een nieuwe locatie voor zijn boerderij gevonden is. Als er een nieuwe plek gevonden is moet de gemeente en de provincie nog toestaan of er gebouwd mag worden op de locatie. Het is dus duidelijk dat de initiatiefnemers de minste macht hebben.

Het doel van de meergeneratiehof is dat bewoners van Garmerwolde oud kunnen worden in hun eigen dorp. Om zelfstandig oud te worden is een aantal aspecten voorwaardelijk stelt De Kam (2013). Of aan al deze voorwaarden voldaan zal worden in Garmerwolde is de vraag. Het doel is dat de toekomstige bewoners van de meergeneratiehof waar nodig zorg en hulp aan elkaar zullen bieden. Hiermee is een netwerk van informele zorg in de buurt. Formele zorg is daarmee alleen niet per definitie in de buurt en misschien zelfs wel (te) ver weg. In een dorp als Garmerwolde zullen niet alle formele zorgvoorzieningen gevestigd zijn. Wellicht zullen bewoners van de meergeneratiehof al snel aangewezen zijn op de stad Groningen.

Zwolle

Tijdens het ontwikkelproces van Knarrenhof in Zwolle is aan de voorwaarden die Tonkens (2009) stelt op verschillende momenten wel en niet voldaan aan bepaalde aspecten. Zo was de betrokkenheid van de gemeente in de initiatieffase minder dan in de verdere fasen. De bestuurlijke belangstelling nam gedurende het proces toe en werd er meer en meer met belangstelling geluisterd naar de plannen en ideeën van de initiatiefnemers.

Innes & Booher (1996) stellen dat keuzes moeten worden gemaakt op basis van rationele redenen en niet op basis van bijvoorbeeld economische- of politieke macht van bepaalde actoren. Het lijkt er op dat hieraan is voldaan in Zwolle. Bij de realisatie van de Aahof is niet de hoofdprijs voor de grond gevraagd door de gemeente, omdat het initiatief van de bewoners komt en het een nieuw en uniek project is. De gemeente heeft in haar overweging verschillende aspecten afgewogen en heeft daarbij niet alleen naar het economische perspectief gekeken.

Eén van de doelen bij de realisatie van de Aahof was dat de bewoners zelfstandig oud konden worden. Aan de eisen die De Kam (2013) stelt om zelfstandig oud te kunnen worden lijkt de Knarrenhof in Zwolle te voldoen. De woningen zijn levensloopbestendig en de Knarrenhof voorziet in een netwerk van informele zorg. Bovendien is de Knarrenhof in Zwolle zo gesitueerd dat voorzieningen en formele

zorg ook in de buurt zijn. Om een uitspraak te doen over de mate waarin ouderen de beschikking hebben over advies, ondersteuning en faciliteiten om eigen oplossingen te realiseren is met de beschikbare data erg lastig. Wat betreft dit aspect kan wel gesteld worden dat bewoners gebruik kunnen maken van de ondersteuning van medebewoners.

Samenvattend

Door de condities die uit de theorie voortvloeien en als bevorderlijk worden gezien bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) te vergelijken met de drie praktijkcasussen is een aantal conclusies te trekken. Zo valt als eerste te vermelden dat alle drie de casussen zeker niet aan alle ideale condities uit de theorie voldoen. Voornamelijk de ideaalcondities die Innes & Booher (1996) stellen lijken niet geheel op te gaan. Verder lijkt het er wel op dat wanneer aan meer condities wordt voldaan dit het proces versoepelt. Zo werd in de initiatieffase in Zwolle maar aan weinig condities voldaan die Tonkens (2009) stelt en verliep het proces dan ook stroef. In de verdere fasen werd aan meer condities voldaan wat het proces ten goede kwam. Om een woonzorgconcept (in CPO) te realiseren hoeft dus zeker niet aan alle condities uit de theorie te worden voldaan, maar aan hoe meer condities er wordt voldaan, hoe meer dit het ontwikkelproces bevordert en de kans toeneemt dat het initiatief slaagt.

5. Conclusies

5.1 Hoofdvraag

In deze paragraaf worden de belangrijkste conclusies van dit onderzoek besproken. Deze conclusies worden beschreven aan de hand van de gestelde hoofdvraag:

In hoeverre zijn sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd in het grondbeleid van gemeenten en wat is hiervan de invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?

Uit het onderzoek is gebleken dat het grondbeleid van de onderzochte gemeenten van invloed is (geweest) op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof in de desbetreffende gemeente. In hoeverre sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid verschilt per onderzochte gemeente. Daarnaast is er verschil tussen het grondbeleid in theorie (de beleidsdocumenten met betrekking tot vastgoedontwikkeling) en vastgoedbeleid in de praktijk (hoe de gemeente in de praktijk omgaat met een Knarrenhofinitiatief). Hoe gemeentelijke sociaal- maatschappelijke doelstellingen zijn vertegenwoordigd in de theorie verschilt daarmee dan ook met de praktijk. De conclusies zullen worden besproken per deelvraag. Hierbij moet in acht worden genomen slechts drie casussen zijn onderzocht en dat deze conclusies niet per se voor alle andere Knarrenhofcasussen hoeven te gelden en de uitkomsten dus niet direct gegeneraliseerd moet worden

5.2 Beantwoording van de deelvragen

1. *Welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen met betrekking tot het ontwikkelingsproces van Knarrenhof zijn vertegenwoordigd in de beleidsstukken van gemeenten?*

In het algemeen valt te zeggen dat voor de onderzochte gemeentes de nota's grondbeleid en/of paragrafen grondbeleid veel ruimte bieden voor ontwikkelingen van verschillende aard, maar daardoor ook weinig concreet zijn. Alle gemeenten kiezen voor situationeel grondbeleid. De gemeenten Gouda en Groningen geven aan CPO projecten te ondersteunen en dat hier ruimte voor geboden moet worden, maar hoe dit concreet plaats moet vinden is niet op te maken uit de stukken. De thema's zorg en ouderen komen niet voor in de nota's grondbeleid en/of paragrafen grondbeleid van de onderzochte gemeenten.

Wat betreft de overige documenten is er per gemeente verschil in de hoeveelheid documenten met betrekking tot het grondbeleid en de mate van concreetheid van deze documenten. Wat overeenkomt is de rol die de gemeenten kiezen ten aanzien van CPO projecten/burgerinitiatieven. Gemeenten willen CPO projecten stimuleren en/of faciliteren, maar hoe gemeenten dit willen doen wordt niet heel duidelijk uit de beleidsstukken. Verder hebben alle gemeenten op hun eigen manier aandacht voor de thema's zorg en ouderen en worden er concrete en minder concrete doelen gesteld ten aanzien van deze thema's. Of gemeenten op een andere manier omgaan met initiatieven die een maatschappelijke meerwaarde (kunnen) hebben wordt niet duidelijk uit de beleidsstukken. Uit de beleidsstukken lijkt het er op dat dezelfde ruimtelijke- en financiële randvoorwaarden gelden voor initiatieven die een maatschappelijke meerwaarde (kunnen) hebben. Financiële besparingen (op bijvoorbeeld de Wmo) die worden behaald met CPO projecten komen niet aan bod in de beleidsstukken met betrekking tot het grondbeleid.

2. *Welke sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen zijn voorwaardelijk voor het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?*

Ruimtelijk gezien is Knarrenhof afhankelijk van een locatie nabij voorzieningen. Dit zijn vaak inbreidinglocaties waarbij je al snel te maken hebt met dure gronden. In alle cases wordt aangegeven

dat een Knarrenhofinitiatief geen kans maakt wanneer de grondeigenaar (gemeente of particulier) uitgaat van een maximale verdienmogelijkheid. De grondeigenaar zal dus de sociaal- maatschappelijke meerwaarde van het project moeten inzien wil Knarrenhof een kans maken. Toch lijkt de sociaal- maatschappelijke meerwaarde niet de (hoofd) reden te zijn voor gemeenten om medewerking aan het initiatief te verlenen. Gemeenten werken vooral mee omdat het initiatief vanuit de bewoners zelf komt, er is dan dus draagvlak en ze willen hier gehoor aan geven. Daarnaast is het een relatief nieuw concept en gemeenten zijn benieuwd naar het ontwikkelproces van het concept. De sociaal- maatschappelijke meerwaarde en eventuele besparingen (op bijvoorbeeld Wmo kosten) die het project heeft zien gemeenten dus niet als de belangrijkste sociaal- maatschappelijke doelstelling dat met Knarrenhof (mogelijk) kan worden behartigd.

In algemene zin valt te zeggen dat naast sociaal- maatschappelijke doelstellingen en fysiek- ruimtelijke doelstellingen waar specifiek naar is gekeken ook een aantal andere, algemene factoren van belang is bij het ontwikkelingsproces van Knarrenhof. De algemene factoren hebben vooral betrekking op hoe het ontwikkelproces van het initiatief verloopt. Zo verloopt het proces spoediger met een goede communicatie tussen de verschillende partijen en valt en staat een burgerinitiatief met het enthousiasme van de initiatiefnemers. Bij een burgerinitiatief ontbreekt het bij de initiatiefnemers nog weleens aan kennis en expertise. Hier kan de gemeente een belangrijke rol spelen, door deze kennis en expertise te faciliteren. Deze rol lijkt de gemeente ook in alle cases aan te (willen) nemen en Stichting Knarrenhof voorziet hierin ook voor een groot deel. Tot slot kunnen overige stakeholders ook een belangrijke rol vervullen, maar kun je ook afhankelijk zijn van bepaalde stakeholders. Door het initiatief te koppelen aan andere stakeholders kunnen er bijvoorbeeld meer financiële mogelijkheden ontstaan, maar daarentegen heb je bij een ruimtelijke ontwikkeling ook altijd te maken met grondeigenaren.

3. In hoeverre is de vertegenwoordiging van sociaal- maatschappelijke doelstellingen in het grondbeleid van invloed op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof?

De rol die gemeenten aannemen ten aanzien van een CPO project/burgerinitiatief staat in de beleidsdocumenten maar vaag benoemd. In de praktijk wordt duidelijk wat gemeenten nou daadwerkelijk bedoelen met het faciliteren of stimuleren van initiatieven. Hoe gemeenten de thema's zorg en ouderen meeneemt bij de ontwikkeling van CPO projecten staat niet in de beleidsdocumenten. In de praktijk lijken gemeenten vooral het feit dat het initiatief vanuit de bewoners zelf komt en dat er draagvlak is te zien als reden om medewerking te verlenen. Daarbij komt dat het concept relatief nieuw is en gemeenten benieuwd zijn naar hoe het proces zich zal ontwikkelen. Dit lijkt ook de reden te zijn waarom gemeenten financiële concessies willen doen op de grondprijs. In de beleidsdocumenten wordt echter niet ingegaan op de (financiële) mogelijkheden die de gemeenten bieden aan projecten die deze meerwaarde met zich meebrengen.

4. Aan welke condities die vanuit de theorie als voorwaarde worden gesteld bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) voldoet Knarrenhof?

Door de condities die uit de theorie voortvloeien en als randvoorwaarden gelden bij de ontwikkeling van een woonzorgconcept (in CPO) te vergelijken met de drie praktijkcasussen is een aantal conclusies te trekken. Zo valt als eerste te vermelden dat alle drie de casussen zeker niet aan alle ideale condities uit de theorie voldoen. Voornamelijk de ideaalcondities die Innes & Booher (1996) stellen lijken niet geheel op te gaan. Verder lijkt het er wel op dat wanneer aan meer condities wordt voldaan dit het proces versoepelt. Zo werd in de initiatieffase in Zwolle maar aan weinig randvoorwaarden voldaan die Tonkens (2009) stelt en verliep het proces dan ook stroef. In de verdere fasen werd aan meer condities voldaan wat het proces ten goede kwam. Om een woonzorgconcept (in CPO) te realiseren

heeft dus zeker niet aan alle condities uit de theorie te worden voldaan, maar aan hoe meer randvoorwaarden er wordt voldaan, hoe soepeler het ontwikkelproces verloopt.

5.3 Koppeling met de theorie

Het theoretisch kader wordt afgesloten met het conceptueel model waarin wordt gesteld dat er steeds meer woonzorgconcepten in CPO worden ontwikkeld en Knarrenhof kan worden gezien als het resultaat van ontwikkelingen die plaats hebben gevonden binnen de thema's 'Participatiesamenleving' en 'Project- en gebiedsontwikkeling'. Deze veronderstelling lijkt terecht, alleen is in de praktijk te zien dat de ontwikkeling van woonzorgconcepten in CPO niet altijd even goed aansluit op de huidige (traditionele) wijze hoe omgegaan wordt met ruimtelijke ontwikkelingen.

De verschuiving van communicatief rationele planning met collaboratieve planning als gevolg vraagt gemeenten een onafhankelijke rol aan te nemen en samen met partijen te werken aan aanvaardbare oplossingen voor problemen (Healey, 1998). Gemeenten lijken nog moeite te hebben met het vinden van deze rol en het vastleggen hiervan in beleidsdocumenten. Gemeenten geven aan initiatieven te willen faciliteren en te stimuleren maar er staat nergens concreet vastgelegd wat deze rol inhoudt. In de praktijk lijkt het er op dat deze rol veelal wordt vervuld door een persoon die als het ware de schakel vormt tussen het initiatief en de gemeente en probeert de initiatiefnemers te ontzorgen met de kennis en/of expertise die de gemeente heeft.

Voor een deel voldoen de Knarrenhofinitiatieven aan de eisen die gesteld worden om een woonzorgconcept (in CPO) te doen slagen (zie hoofdstuk 4.4). Gemeenten proberen door zo'n persoon aan te stellen zoveel mogelijk te voldoen aan de eisen die Tonkens (2009) stelt om een burgerinitiatief te laten slagen. De initiatiefnemers ervaren echter vooral veel moeilijkheden in de beginfase van het initiatief. Ze ervaren dat de betrokkenheid van de gemeente pas vordert zodra de plannen concreter worden en er een locatie bekend is.

De opkomst van de participatiesamenleving heeft tot gevolg dat burgers voor de thema's zorg en gezondheid worden aangesproken op hun participatievermogen en het overheidsbeleid is er op ingericht dat mensen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Om die reden zou je verwachten dat gemeenten een Knarrenhofinitiatief aanmoedigen, omdat het voorziet in de bouw van levensloopbestendige woningen en het initiatief mogelijk financiële besparingen heeft op de Wmo. Het feit dat bewoners verantwoordelijkheid nemen voor hun eigen leven en omgeving lijkt voor gemeenten echter de belangrijkste reden te zijn om een Knarrenhofinitiatief te ondersteunen. Gemeenten zien wel de sociaal- maatschappelijk meerwaarde van Knarrenhof en eventuele besparingen op bijvoorbeeld Wmo kosten die het project heeft, maar willen vooral meewerken omdat het initiatief vanuit de bewoners zelf komt, er dus draagvlak is en ze benieuwd zijn naar het ontwikkelproces.

De opkomst van woonzorgconcepten in CPO zijn dus het resultaat van de veranderingen binnen de thema's 'Participatiesamenleving' en 'Project- en gebiedsontwikkeling'. Uit dit onderzoek blijkt dat een initiatief als Knarrenhof niet altijd even goed aansluit op de huidige (traditionele) wijze hoe omgegaan wordt met ruimtelijke ontwikkelingen.

5.4 Algemene conclusie

Om tot een algemene conclusie te komen wordt de doelstelling van het onderzoek nogmaals aangehaald.

Het doel van het onderzoek is om inzicht te geven in de wijze waarop sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten en hoe zich dit verhoudt tot de

condities die vanuit de theorie als bevorderlijk worden gezien bij het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO). Door middel van een casestudy wordt aangetoond in hoeverre de wijze waarop sociaal- maatschappelijke doelstellingen vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid van gemeenten van invloed is op het ontwikkelingsproces van Knarrenhof. Vervolgens wordt getoetst in hoeverre de casussen aan de condities voldoen die vanuit de theorie als bevorderlijk worden gezien bij het ontwikkelproces van een woonzorgconcept (in CPO).

Algeheel kan gesteld worden dat gemeentelijke sociaal- maatschappelijke doelstellingen maar beperkt vertegenwoordigd zijn in het grondbeleid. Door middel van de casestudy is aangetoond dat in de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid over CPO projecten al dan niet in combinatie met het zorg- en ouderenvraagstuk veelal weinig concrete maatregelen worden benoemd. In ieder geval staat niet benoemd hoe sociale- maatschappelijke meerwaarde van ruimtelijke projecten voordelen ten opzichte van reguliere projecten kan verwachten. In de praktijk (het ontwikkelproces van Knarrenhof) is te zien dat de Knarrenhofinitiatieven vooral vanuit het fysiek- ruimtelijk domein worden benaderd. Gemeenten zien wel de sociaal- maatschappelijke meerwaarde van Knarrenhof en eventuele besparingen op bijvoorbeeld Wmo kosten die het project heeft, maar willen vooral meewerken omdat het initiatief vanuit de bewoners zelf komt, er dus draagvlak is en ze benieuwd zijn naar het ontwikkelproces. Vooral om die reden lijken gemeenten dan ook financiële concessies te doen op de grondprijs, want gemeenten erkennen ook dat bij een benadering waarbij maximale winst het doel is, Knarrenhof geen kans maakt. Verder is het zo dat om een woonzorgconcept (in CPO) te realiseren zeker niet aan alle condities uit vanuit de theorie gesteld worden voldaan hoeft te worden, maar aan hoe meer condities er wordt voldaan, hoe meer dit het ontwikkelproces bevordert en de kans toeneemt dat het initiatief slaagt.

6. Aanbevelingen

Naar aanleiding van de conclusies is het mogelijk om verschillende aanbevelingen te doen voor toekomstig beleid en eventueel vervolgonderzoek.

6.1 Beleidsaanbevelingen

Rol van de gemeente

Uit het onderzoek blijkt dat er vaak onduidelijkheid is over wat de rol van de gemeente is ten aanzien van CPO projecten en/of burgerinitiatieven. In beleidsdocumenten staat dat gemeenten willen faciliteren of stimuleren, maar hoe ze dit willen doen is onduidelijk. Zowel voor de gemeente als voor de initiatiefnemers is het voordelig om vast te leggen wat deze termen inhouden. Als gemeente neem je daarbij duidelijk je rol aan ten aanzien van dit soort projecten en wordt het verwachtingspatroon van de initiatiefnemers meteen duidelijk. Voor de initiatiefnemers is het dan ook bekend welke taken de gemeente uitvoert en welke taken ze zelf moeten uitvoeren.

Handleiding burgerinitiatieven

Bij burgerinitiatieven ontbreekt het soms aan expertise en kennis om het project verder te helpen. Ook is het vaak lastig om het project echt van de grond te krijgen en gemeenten pas actief gaan meewerken zodra er een duidelijk plan bestaat en een locatie bekend is. Vooral de initiatieffase ervaren de initiatiefnemers daarbij als 'lastig'. Het gevolg is dat initiatiefnemers lang in een onzekere fase zitten en mogelijk afhaken omdat ze bang zijn dat de tijd en energie die ze in het initiatief steken achteraf voor niets is geweest. Misschien is dit een verschijnsel dat bij collaboratieve planning hoort. Toch kan een gemeente hiervoor een oplossing bieden door een handleiding voor burgerinitiatieven op te stellen waaraan initiatiefnemers hun idee kunnen testen. Hiermee wordt voor de initiatiefnemers duidelijk wat nodig is voordat de gemeente actief gaat meewerken aan het initiatief. Als gemeente creëer je hiermee ook direct een soort toetsingskader wat de initiatiefnemers een eerste inzicht geeft in de haalbaarheid van het idee. Een andere oplossing is om als gemeente ook in de initiatieffase meer betrokkenheid te tonen bij een initiatief, zoals dit bijvoorbeeld in Garmerwolde is gedaan door het aanstellen van personen die zich vanuit de gemeente met het initiatief bemoeien.

Visiedocument sociaal- maatschappelijke meerwaarde

Momenteel staat in de beleidsdocumenten met betrekking tot het grondbeleid van de onderzochte gemeenten niet beschreven dat er anders wordt omgegaan met een project met een sociaal- maatschappelijke meerwaarde in vergelijking met een initiatief die dat niet heeft. Het is handig om in de bestaande visiedocumenten of in een nieuw visiedocument aan te geven hoe je als gemeente om wil gaan met een initiatief dat sociaal- maatschappelijke meerwaarde heeft. Zo is het voor zowel de gemeente als de initiatiefnemers duidelijk welke behandeling het initiatief zal krijgen. Als een gemeente niet anders om wil gaan met een initiatief met sociaal- maatschappelijke meerwaarde is het ook belangrijk om dit aan te geven.

Omgevingswet

Met de Omgevingswet die in 2021 in werking treedt wil de overheid de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen wat moet leiden tot een meer integrale benadering van projecten en meer ruimte moet creëren voor burgerinitiatieven. Met dit vooruitzicht bestaat de kans dat er meer burgerinitiatieven zullen ontstaan met mogelijk ook een sociaal- maatschappelijke component als Knarrenhof heeft. De Omgevingswet stuurt op een meer integrale benadering waar een sociaal- maatschappelijke component van een plan een plek zal moeten krijgen. Met de komst van de Omgevingswet in het vooruitzicht is het wellicht verstandig om als gemeente nu al na te denken hoe je invulling wilt geven aan deze integrale benadering en hoe sociaal- maatschappelijke componenten in ruimtelijke plannen worden meegenomen in de planvorming.

6.2 Vervolgonderzoek

Besparingen op de Wmo kosten

Het Knarrenhofconcept kent een sociaal- maatschappelijke component en het is zeer aannemelijk dat de zorg die bewoners voor elkaar uitoefenen een besparing op de Wmo kosten oplevert. Dit argument wordt door de initiatiefnemers ook aangehaald, maar hier wordt bij de planontwikkeling verder weinig mee gedaan. Dit komt door het feit dat dit slechts een aanneme is. Het is heel lastig om hard te maken of dit ook daadwerkelijk zo is. Als door middel van een onderzoek aangetoond kan worden dat het Knarrenhofconcept daadwerkelijk een bepaalde besparing oplevert kan dit worden gebruikt als argument voor de realisatie van een Knarrenhof. Volgens Stichting Knarrenhof beaamt de medische wetenschap en zorgverzekeraars dat met burgerparticipatieprojecten als Knarrenhof de zorgkosten tot 30% lager kunnen zijn (Prak & Sangers, 2017). Een eerste aanzet voor dit onderzoek is dus al gedaan. Zo is voor de gemeente Zwolle berekend dat een lagere WMO-instroom en minder woningaanpassingen de eerste jaren alleen al een voordeel van 320.000 euro oplevert (Vastgoedsturing, 2018). Daarnaast kan met een feitelijke berekening van Wmo kosten die bespaard worden door de gemeente beter beargumenteerd worden waarom ze bijvoorbeeld korting geven op de grondprijs. Dit kan bijvoorbeeld door middel van een maatschappelijk kosten en baten analyse (MKBA). Er zijn al voorbeelden waarbij de gemeente bepaalde vergoedingen betaalt, omdat wordt bespaard op de zorgkosten (Austerlitz Zorgt, 2018)

Doorstroming woningmarkt

De aanname bestaat dat ouderen die in een seniorenwoning willen wonen momenteel een woning bezet houden die geschikt is voor gezinnen/starters. Het lijkt er dus op dat er zowel vraag is naar seniorenwoningen als naar gezins- en starterswoningen. Het is interessant om te onderzoeken of de potentiële bewoners van een woonzorgconcept in CPO als Knarrenhof ook de bewoners zijn die momenteel in een woning wonen die geschikt is voor gezinnen/starters. Als dit zo is kan de realisatie van een Knarrenhof mogelijk (meer) doorstroming op de woningmarkt tot gevolg hebben.

7. Reflectie

In dit hoofdstuk wordt gereflecteerd op de kwaliteit van de data, de uitdagingen van het onderzoeksproces en de waarde van de uiteindelijke resultaten.

De uiteindelijke resultaten zijn gebaseerd op kwalitatief onderzoek. Met kwalitatief onderzoek had ik al ervaring, wat het makkelijker maakte om de onderzoeksresultaten te verwerken. Toch was het misschien goed geweest om een combinatie van meerdere methoden te hanteren door zowel kwalitatieve- als kwantitatieve methoden te hanteren. Deze combinatie maakt het namelijk mogelijk om concretere conclusies te kunnen trekken en levert meer inzichten op dan nu enkel één van deze methoden is gebruikt. Tijdens de uitvoering van het onderzoek heb ik echter wel veel geleerd. Zowel de voorbereiding, als het trekken van conclusies vanuit de transcripten was een uitdaging.

Het was soms lastig om een koppeling te maken met de theorie en de onderzochte casussen te maken. In vele gevallen liggen de soms abstracte uitspraken in de theorie ver van de praktijk vandaan. Dit is op zichzelf al een interessante bevinding. Echter heb ik tijdens het proces mijn conceptueel model aangepast om toch een betere koppeling te kunnen maken tussen de theorie en de praktijk. Uiteindelijk denk ik dat ik daarmee een aantal zinnige conclusies heb kunnen opschrijven. Daarnaast heb ik natuurlijk slechts drie Knarrenhofcasussen bestudeerd. Belangrijk is dan ook om in gedachten te nemen dat de conclusies niet per se voor alle Knarrenhofcasussen in Nederland hoeven te gelden en dit de uitkomsten dus niet direct gegeneraliseerd moeten worden.

Bij het opstellen van de vragenlijst was het van belang dat alle relevante vragen werden opgenomen, maar dat er ook ruimte bleef voor eigen invulling. Tijdens de interviews bleek het lastig om het gesprek gestructureerd te houden en het gesprek niet teveel in één richting te leiden. Desondanks hebben de interviews veel relevante informatie opgeleverd. Het plannen van de interviews was soms ook lastig aangezien de onderzoeksperiode voor veel ambtenaren en initiatiefnemers in de vakantieperiode viel. De interviews en de overige vooraf gekozen methoden bleken in de meeste gevallen de benodigde data op te leveren en hier hoefde dan ook nauwelijks van te worden afgeweken.

Ik denk dat de resultaten van het onderzoek in ieder geval relevant en nuttig zijn voor Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg en Stichting Knarrenhof. Zij hebben denk ik een beter beeld gekregen hoe gemeenten handelen ten aanzien van CPO projecten als Knarrenhof die een sociaal-maatschappelijke meerwaarde hebben. Verder denk ik dat het ook voor gemeenten nieuwe inzichten biedt. Het kan gemeenten aan het denken zetten over hoe ze momenteel omgaan met CPO projecten (al dan niet met een sociaal- maatschappelijke meerwaarde) en hoe ze hier in de toekomst mee om willen gaan. Wellicht biedt dit onderzoek handvatten voor het opstellen van (nieuw) grondbeleid.

Het doen van onderzoek in opdracht van Aedes-Actiz kenniscentrum wonen-zorg heb ik als een voordeel ervaren. Bij het kenniscentrum had ik de mogelijkheid om vragen te stellen en om mijn werk na te laten kijken door professionals uit de praktijk. Ik denk dat hierdoor het onderzoek ook zeker interessant kan zijn voor het werkveld. Ook was het leuk om te werken voor en in een organisatie, voor mij heeft dat gewerkt als een stimulans om het onderzoek tot dit resultaat te brengen. Daarnaast kon ik op deze manier ook makkelijker in contact komen met Stichting Knarrenhof waar ik ook enige begeleiding van heb gehad.

In de onderzoeksperiode heb ik per week twee dagen gewerkt aan mijn masterscriptie. Verder werkte ik in deze periode twee dagen per week onder contract als planoloog bij Witpaard BV en moest ik voor het grootste gedeelte van de tijd één dag per week op de Universiteit Groningen aanwezig zijn om een vak te volgen. Aan de ene kant vond ik deze afwisseling van werkzaamheden prettig, maar het zorgde ook voor een bepaalde druk en maakte het maken van afspraken soms lastig. Vandaar dat de

onderzoekperiode ook iets langer heeft geduurd dan afhankelijk was gepland. Af en toe moest er dus iets afgeweken worden op de vooraf gemaakte planning.

Ter afsluiting kan worden teruggekeken op een prettig onderzoekperiode tijdens mijn masterstudie Socio- Spatial Planning aan de Rijksuniversiteit Groningen in opdracht van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen en Zorg.

Referentielijst

- Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg. (2018, mei 3). *Woonvariaties*. Opgehaald van Aedes-Actiz Kenniscentrum Wonen-Zorg: <https://www.kcwz.nl/thema/woonvariaties/woonvormen>
- Agentschap NL. (2012). *Collectief Particulier Opdrachtgeverschap*. Den Haag: Agentschap NL in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Allmendinger, P. (2002). Towards a post-industrial planning theory. *Policy Sciences*(8), 401-421.
- Austerlitz Zorgt. (2018, januari 11). *Austerlitz Zorgt*. Opgehaald van Austerlitz Zorgt: <https://www.austerlitzzorgt.nl/over-ons/welkom/over-de-zorgcooperatie>
- Baarda, B., Bakker, E., Julsing, M., Goede, M., & Velden, T. (2013). *Basisboek kwalitatief onderzoek*. Groningen: Noordhoff Uitgevers B.V.
- Booher, D., & Innes, J. (2002). Network Power in Collaborative Planning. *Journal Planning Education and Research*, 21(3), 221-236.
- Brand, R., & Graffikin, F. (2007). Collaborative planning in an uncollaborative world. *Planning Theory*, 6(3), 282-313.
- Buitelaar, E., Lagendijk, A., & Jacobs, W. (2007). A theory of institutional change: illustrated by Dutch city-provinces and Dutch land policy. *Environmental and Planning*, 39(4), 891-908.
- Buiter, M., & Verschoor, W. (2014). *Crisis creëert ruimte Een transitieprogramma voor duurzame gebiedsontwikkeling*. Amsterdam: Stichting Urgenda .
- CBS¹. (2017). *Bevolking; kerncijfers*. Den Haag: Centraal Bureau voor de Statistiek.
- CBS². (2017, december 6). *CBS schat gebruik van Wmo maatwerkvoorzieningen*. Opgehaald van Centraal Bureau voor de Statistiek: <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2017/49/cbs-schat-gebruik-van-wmo-maatwerkvoorzieningen>
- CBS³. (2018, maart 29). *Gemeentebegrotingen; baten en lasten naar regio en grootteklasse*. Opgehaald van Centraal Bureau voor de Statistiek: <http://statline.cbs.nl/Statweb/publication/?DM=SLNL&PA=83641NED&D1=a&D2=1,9,11,15,18,21,29,38,43&D3=0&D4=l&HDR=G3,G2,T&STB=G1&VW=T>
- De Graaf, K. (2015, December). De woningmarkt bloeit weer op. Tien aandachtspunten voor compleet herstel. *NAW Magazine*, pp. 6-10.
- de Kam, G. (2013). Ouderen wonen langer thuis en kunnen hun problemen beter aan in woonservicegebieden. *Geron - Tijdschrift over ouder worden & samenleving*, 2013(3), 51-53.
- de Roo, G., & Porter, G. (2007). *Fuzzy Planning: the Role of Actors in a Fuzzy Governance Environment*. Ashgate: Aldershot (UK).
- Deloitte & TU-Delft. (2010). *Schuivende panelen. en visie op gebiedsontwikkeling*. Rotterdam: Deloitte.
- Denters, B., Tonkens, E., Verhoeven, I., & Bakker, J. (2013). *Burgers maken hun buurt*. Den Haag: Platform31.
- George, d. K. (2012). *Kwetsbaar en zelfstandig*. Nijmegen: Radboud Universiteit Nijmegen.

- Geurtz, C., & van de Wijdeven, T. (2010). Making citizen participation work: The challenging search for new forms of local democracy in the Netherlands. *Local Government Studies*, 36(4), 531-549.
- Haarler, T. (2017). *Hoffjeswoningen en zelfstandig wonende ouderen*. Groningen: Rijksuniversiteit Groningen.
- Hagendijk, K., de Zeeuw, F., & Joosten, H. (2015). *Rondetafelconferentie over stedelijke gebiedsontwikkeling in Nordrhein-Westfalen en Nederland*. Eindhoven: Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties, TU Delft, BPD gebiedsontwikkeling.
- Healey, P. (1998). Collaborative planning in a stakeholder society. *The Town Planning Review*, 69(1), 1-21.
- InfoNu. (2015, november 18). *Conceptueel model voor onderzoek*. Opgehaald van InfoNu: <https://communicatiekc.com/conceptueel-model/>
- Innes, J. (1996). Planning through consensus building. *Journal of the American Planning Association*, 64(4), 70-88.
- Innes, J., & Booher, D. (2004). Reframing Public Participation: Strategies for the 21st century. *Planning Theory & Practice*, 419-436.
- Jansen, D. (2018, februari 3). *Feiten en cijfers over ouderen die langer thuis wonen*. Opgehaald van De Monitor: <https://demonitor.kro-ncrv.nl/artikelen/feiten-en-cijfers-over-ouderen-die-langer-thuis-wonen>
- Jonker-Verkaart, M. (2015). *Stedelijke ontwikkelingen nieuwe stijl*. Den Haag: Platform31.
- Kampen, T., Verhoeven, I., & Verplanke, L. (2013). *De actieve burger. Hoe de overheid verleidt en verplicht tot zergzaamheid*. Amsterdam: Van Gennep.
- KEI. (2008). *Sociaal en fysiek verbonden: het geheim van het hoe Verbinding door confrontatie bij sociaal-fysieke wijkaanpak*. Rotterdam: Kenniscentrum stedelijke vernieuwing.
- Knarrenhof. (2018, januari). *Garmerwolde (vereniging)*. Opgehaald van Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/garmerwolde-vereniging/>
- Knarrenhof. (2018, juli). *Gouda (vereniging io)*. Opgehaald van Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/gouda-vereniging-io/>
- Knarrenhof. (2018, juli). *Zwolle (vereniging)*. Opgehaald van Knarrenhof: <https://knarrenhof.nl/zwolle-vereniging/>
- Koolmees, T. (2016). Boom-Bust-Boom gebiedsontwikkeling in Amsterdam. *Rooilijn*, 49(3), 160-169.
- Laak, B. v. (2016, november 4). *Bouwen zonder projectontwikkelaar nog nooit zo populair*. Opgehaald van Wegwijs: <https://www.wegwijs.nl/artikel/2016/11/bouwen-zonder-projectontwikkelaar-nog-nooit-zo-populair>
- Ministerie van BZK. (2011). *De Reiswijzer Gebiedsontwikkeling 2011. Een praktische routebeschrijving voor marktpartijen en overheden*. De Haag: Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van BZK. (2013). *De Doe-democratie. Kabinetsnota ter ondersteuning van een vitale samenleving*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

- Ministerie van BZK. (2018). *Actielijn Wonen en Zorg*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
- Ministerie van BZK. (2018). *De Omgevingswet*. Opgehaald van Ontwikkeling van de Omgevingswet: <https://www.omgevingswetportaal.nl/wet-en-regelgeving/wet>
- Ministerie van I&M. (2012). *Investeren in gebiedsontwikkeling nieuwe stijl: Handreikingen voor samenwerking en verdienmodellen*. Den Haag: Ministerie Infrastructuur en Milieu.
- Ministerie van VROM. (2007). *Beter (t)huis in de buurt. Actieplan Samenwerken aan wonen, welzijn en zorg 2007-2011*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.
- Ministerie van VWS. (2014). *Invoering Wmo 2015 een feit*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.
- Ministerie van VWS¹. (2018). *Thuis in het Verpleeghuis*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.
- Ministerie van VWS². (2018). *Eén tegen eenzaamheid*. Den Haag: Ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport.
- Nederlandse Zorgautoriteit. (2018). *Zorg voor ouderen 2018*. Utrecht: Nederlandse Zorgautoriteit (NZa).
- Nozeman, E., & Fokkema, J. (2013). *Handboek Projectontwikkeling*. Alphen aan den Rijn: Vakmedianet Bouwcommunities B.V. .
- Otter, J. (2012). *Van Collectief Particulier Opdrachtgeverschap naar Collectieve (ver)bouw*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Overheid.nl. (2003, januari 13). *Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten*. Opgehaald van Overheid.nl: <http://wetten.overheid.nl/BWBR0014606/2017-12-09>
- Penninx, K., & Witter, Y. (2017). *Woondromen 55+*. Amersfoort: ActiAge.
- Platform voor inspiratie in de Ouderenzorg. (2013, oktober 10). *Woongemeenschappen voor ouderen zijn de toekomst*. Opgehaald van Zorgen voor Morgen: <https://zorgenvoormorgen.org/2013/10/10/woongemeenschappen-voor-ouderen-zijn-de-toekomst/>
- Pons, H. (2017, januari 31). *Vergrijzing legt zware druk op zorgsector*. Opgehaald van Zanders: <https://zanders.eu/nl/latest-insights/vergrijzing-legt-zware-druk-op-zorgsector/>
- Prak, P. (2016, August). Naar een 'Healthy City-economy'. *Grondzaken in de Praktijk*, pp. 6-8.
- Prak, P., & Sangers, N. (2017). *Knarrenhof Brief aan Tweede Kamer: Essentiële stappen naar een levensloop-, burgerparticipatie- en een begrotings-bestendige samenleving*. Noordlaren: Stichting Knarnehof.
- Praktijkleerstoel Gebiedsontwikkeling. (2011). *GEBIEDSONTWIKKELING in een andere realiteit: WAT NU TE DOEN?*. Delft: TU Delft.
- Publiek Netwerk. (2018). *Domeinen*. Opgehaald van Publiek Netwerk: <http://publieknetwerk.nl/domeinen-van-publiek-netwerk/>

- Reulink, N., & Lindeman, L. (2005). *Kwalitatief Onderzoek*. Nijmegen: Radboud Universiteit.
- RIVM. (2014). *Een gezonder Nederland*. Bilthoven: Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.
- RMO. (2014). *Leren en innoveren in het social domein*. Den Haag: Textcentra.
- SEV Realisatie. (2007). *Bouw met burgers: Handboek cpo voor gemeenten*. Rotterdam: SEV Realisatie.
- Sociaal en Cultureel Planbureau. (2016). *Wel thuis?* Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.
- Staalduiden, W. (2016). *Age-friendly environments: gezond oud worden in eigen wijk*. Den Haag: TNO.
- Swanborn, P. G. (1996). A common base for quality control criteria in quantitative and qualitative research. *Quality and Quantity*, 30(1), 19-35.
- Tonkens, E. (2009). *Tussen onderschatten en overvragen*. Amsterdam: Boom uitgevers Amsterdam .
- van der Meer, J. (2015). *De wooncoöperatie, dat zijn wij!* Den Haag: Platform 31.
- van Dijk, J. (2015). *Samen koers bepalen*. Utrecht: Universiteit Utrecht.
- Van Hees, S., Horstman, K., Jansen, M., & Ruwaard, D. (2015). Betekenissen van burgerschap van ouderen in de participatiesamenleving. *Tijdschrift voor gezondheidswetenschappen*, 93(5), 191-196.
- van Mierlo, Y. (2010). *Ontwikkelaar Nieuwe Stijl. Toekomstige succesvolle strategieën en businessmodellen voor ontwikkelaars*. Amsterdam: Amsterdam School of Real Estate.
- van Schreijndel, N. (2017, december 6). *Tekort seniorenwoningen dreigt*. Opgehaald van Plusonline: <https://www.plusonline.nl/langer-zelfstandig-wonen/tekort-geschikte-seniorenwoningen-dreigt>
- van Zwieten, M., & Willems, D. (2004). Waardering van kwalitatief onderzoek. *Huisarts en Wetenschap*, 47(13), 38-43.
- Vastgoedactueel. (2017, oktober 19). Te weinig geschikte woningen voor ouderen. *Vastgoedactueel*. Opgehaald van <https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/te-weinig-geschikte-woningen-voor-ouderen>
- Vastgoedsturing. (2018). Leeftijdbestendig wonen voor zelfredzame ouderen. *Vastgoedsturing*, 10-12.
- Verheijen, T. L. (2015). *Wonen naar behoeften: een onderzoek naar een woonzorgconcept voor licht*. Eindhoven: Eindhoven University of Technology.
- VNG & BMC. (2010). *Van bezuinigingen tot strategische heroriëntatie*. Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- VNG. (2008). *Spoorboekje voor maatschappelijke voorzieningen* . Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- VNG. (2013). *Handreiking grondbeleid voor raadsleden* . Den Haag: Vereniging van Nederlandse Gemeenten.
- VNG. (2016). *Van Woonvisie tot Prestatieafspraken*. Den Haag: Vereniging van Nederlandse gemeenten.

Vromraad. (2009). *Wonen in een ruimte en tijd: een zoektocht naar sociaal-culturele trends in het wonen*. Den Haag: Vromraad.

Wageningen UR. (2015, november 26). *Vitale ouderen, langer zelfstandig*. Opgehaald van Website van Wageningen UR: <https://weblog.wur.nl/voeding/vitale-ouderen-langer-zelfstandig/>

Zeeuw, F. d. (2017). *Gebiedsontwikkeling 2GO*. Delft: Gebiedsontwikkeling.nu.

Zelfbouw in Nederland. (2015, augustus 13). *Trends zelfbouw en CPO*. Opgehaald van Zelfbouw in Nederland: <https://www.zelfbouwinnederland.nl/nieuws/trends-zelfbouw-en-cpo>

Bijlage 1 – Interviewvragen

Interviewvragen

Interviewvragen per casus voor:

- Een actief betrokken lid van de vereniging van de betreffende Knarrenhof.
- Iemand van de gemeente die betrokken is bij Knarrenhof vanuit het ruimtelijk domein/grondzaken van de betreffende Knarrenhof
- Iemand van de gemeente die betrokken is bij Knarrenhof vanuit het sociaal domein van de betreffende Knarrenhof

Een actief betrokken lid van de vereniging van de betreffende Knarrenhof

1. Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde
 - *Zou u uzelf willen voorstellen?*
 - *Wat is uw naam en uw leeftijd?*
 - *Wat is uw huidige woonsituatie en wat vindt u van deze situatie?*
 - *Met welke Knarrenhof houdt u zich bezig?*
 - *Kunt u iets vertellen over uw gezondheid? Bent u bijvoorbeeld afhankelijk van zorg?*
 - *Kunt u iets over uw hobby's vertellen of over uw dagelijkse activiteiten?*

2. Bewegredenen voor de actieve betrokkenheid
 - *Waarom wilt u in een Knarrenhof wonen?*
 - *Hoe bent u in contact geraakt met Knarrenhof?*
 - *Waarom hebt u ervoor gekozen om actief binnen de vereniging taken uit te voeren?*
 - *Welke andere woonmogelijkheden dan Knarrenhof hebt u?*
 - *Waarom kiest u niet voor één van die mogelijkheden?*
 - *In hoeverre sluit het huidige woningaanbod in uw gemeente aan bij uw woonwensen?*
 - *Hoe zou het woningaanbod in uw gemeente zich volgens u moeten ontwikkelen?*

3. Trends en ontwikkelingen
 - *Wat vindt u van de trend dat steeds met ouderen zelfstandig moeten wonen door veranderingen in het zorgbeleid?*
 - *Wat zou de overheid moeten doen om zelfstandig wonen te vergemakkelijken?*
 - *Denkt u dat Knarrenhof een oplossing kan zijn voor het beleid dat ouderen zelfstandig moeten wonen?*
 - *Wat vindt u er van dat initiatieven als Knarrenhof door burgers zelf worden ontwikkeld en overheden hierin geen trekkersrol hebben?*

4. Voortgang van het proces
 - *In welke fase van de ontwikkeling bevindt Knarrenhof zich op moment?*
 - *Welke partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
 - *Hoe zou u het contact met de betrokken partijen beschrijven?*
 - *Wat zijn de (verschillende) belangen van de betrokken partijen?*
 - *In hoeverre beïnvloeden de (verschillende) belangen het ontwikkelproces van Knarrenhof?*
 - *Welke belangen wegen het zwaarst bij het maken van keuzen?*
 - *In hoeverre weegt uw belang mee in de keuzes die worden gemaakt in het proces?*
 - *Wat zijn de belangrijkste voorwaarden om de ontwikkeling van Knarrenhof te doen slagen?*
 - *In hoeverre wordt daar nu al aan voldaan?*

5. Rol van de gemeente

- *Wat is de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre is de gemeente volgens u actief genoeg betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Op welke manier is de gemeente betrokken en vanuit welke afdeling(en)?*
- *In hoeverre is de gemeente bekend met dergelijke initiatieven?*
- *Wat vindt de gemeente volgens u van het initiatief?*
- *Wat zijn de belangen van de gemeente als het gaat om Knarrenhof?*
- *Vanuit welk domein binnen de gemeente zijn mensen betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Welke ideeën heeft de gemeente om aspect grondbeleid (grondprijs) mee te nemen om de exploitatie van Knarrenhof mogelijk/sluitend te maken?*

6. Afsluiting

- *Heeft u zelf nog iets toe te voegen?*
- *Heeft u nog vragen?*

lemand van de gemeente die betrokken is bij Knarrenhof vanuit het ruimtelijk domein/grondzaken van de betreffende Knarrenhof

1. Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

- *Zou u uzelf willen voorstellen?*
- *Wat is precies uw functie?*
- *Met welke Knarrenhof houdt u zich bezig?*

2. Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

- *Hoe is de gemeente vanuit het ruimtelijk- en sociaal domein gezien georganiseerd en welke wethouders zijn betrokken?*
- *Wat is uw rol in het ontwikkelproces van Knarrenhof?*
- *Wat is uw belang bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre sluit Knarrenhof aan bij de woonbehoefte in uw gemeente?*
- *Naar welke woningen is binnen uw gemeente de komende jaren de meeste behoefte?*
- *In hoeverre is het grondbeleid binnen uw gemeente afgestemd op ontwikkelingen als Knarrenhof?*

3. Trends en ontwikkelingen

- *Wat vindt u van de trend dat steeds met ouderen zelfstandig moeten wonen door veranderingen in het zorgbeleid?*
- *Wat zou de overheid moeten doen om zelfstandig wonen te vergemakkelijken?*
- *Denkt u dat Knarrenhof een oplossing kan zijn voor het beleid dat ouderen zelfstandig moeten wonen?*
- *Wat vindt u er van dat initiatieven als Knarrenhof door burgers zelf worden ontwikkeld en overheden hierin geen trekkersrol hebben?*
- *Wat vindt u er van dat burgers zelf dit soort initiatieven ontwikkelen omdat overheden wellicht niet voorzien in een bepaalde behoefte?*

4. Voortgang van het proces

- *In welke fase van de ontwikkeling bevindt Knarrenhof zich op moment?*
- *Welke partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Hoe zou u het contact met de betrokken partijen beschrijven?*
- *Wat zijn de (verschillende) belangen van de betrokken partijen?*
- *In hoeverre beïnvloeden de (verschillende) belangen het ontwikkelproces van Knarrenhof?*
- *Welke belangen wegen het zwaarst bij het maken van keuzen?*
- *In hoeverre weegt het ruimtelijk belang van de gemeente mee in de keuzes die worden gemaakt in het proces?*
- *Wat zijn de belangrijkste voorwaarden om de ontwikkeling van Knarrenhof te doen slagen?*
- *In hoeverre wordt daar nu al aan voldaan?*

5. Rol van de gemeente

- *Wat is de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre is de gemeente volgens u actief genoeg betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre is de gemeente bekend met dergelijke initiatieven?*
- *Wat vindt de gemeente van het initiatief?*
- *Vanuit welk domein binnen de gemeente zijn mensen betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Welke ideeën heeft de gemeente om aspect grondbeleid (grondprijs) mee te nemen om de exploitatie van Knarrenhof mogelijk/sluitend te maken?*
- *Hoe zijn sociaal- maatschappelijke doelstellingen meegenomen in het grondbeleid? En wat heeft dit voor invloed op de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Hoe is de samenwerking tussen het sociale- en ruimtelijke domein momenteel georganiseerd?*
- *Wat vindt u dat zwaarder weegt bij de ontwikkeling van Knarrenhof; de fysiek- ruimtelijk- doelstellingen of de sociaal- maatschappelijke doelstellingen?*

6. Afsluiting

- *Heeft u zelf nog iets toe te voegen?*
- *Heeft u nog vragen?*

Iemand van de gemeente die betrokken is bij Knarrenhof vanuit het sociaal domein van de betreffende Knarrenhof

1. Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

- *Zou u uzelf willen voorstellen?*
- *Wat is precies uw functie?*
- *Met welke Knarrenhof houdt u zich bezig?*

2. Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

- *Hoe is de gemeente vanuit het ruimtelijk- en sociaal domein gezien georganiseerd en welke wethouders zijn betrokken?*
- *Wat is uw rol in het ontwikkelproces van Knarrenhof?*
- *Wat is uw belang bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre sluit Knarrenhof aan bij de woonbehoefte in uw gemeente?*
- *In hoeverre sluit Knarrenhof aan op de behoefte aan afzet van bouw(rijpe) grond?*
- *Naar welke woningen is binnen uw gemeente de komende jaren de meeste behoefte?*
- *In hoeverre is het grondbeleid binnen uw gemeente afgestemd op ontwikkelingen als Knarrenhof?*

3. Trends en ontwikkelingen

- *Wat vindt u van de trend dat steeds met ouderen zelfstandig moeten wonen door veranderingen in het zorgbeleid?*
- *Wat zou de overheid moeten doen om zelfstandig wonen te vergemakkelijken?*
- *Denkt u dat Knarrenhof een oplossing kan zijn voor het beleid dat ouderen zelfstandig moeten wonen?*
- *Wat vindt u er van dat initiatieven als Knarrenhof door burgers zelf worden ontwikkeld en overheden hierin geen trekkersrol hebben?*
- *Wat vindt u er van dat burgers zelf dit soort initiatieven ontwikkelen omdat overheden wellicht niet voorzien in een bepaalde behoefte?*

4. Voortgang van het proces

- *In welke fase van de ontwikkeling bevindt Knarrenhof zich op moment?*
- *Welke partijen zijn betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Hoe zou u het contact met de betrokken partijen beschrijven?*
- *Wat zijn de (verschillende) belangen van de betrokken partijen?*
- *In hoeverre beïnvloeden de (verschillende) belangen het ontwikkelproces van Knarrenhof?*
- *Welke belangen wegen het zwaarst bij het maken van keuzen?*
- *In hoeverre weegt het sociaal- maatschappelijke belang van de gemeente mee in de keuzes die worden gemaakt in het proces?*
- *Wat zijn de belangrijkste voorwaarden om de ontwikkeling van Knarrenhof te doen slagen?*
- *In hoeverre wordt daar nu al aan voldaan?*

5. Rol van de gemeente

- *Wat is de rol van de gemeente bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre is de gemeente volgens u actief genoeg betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *In hoeverre is de gemeente bekend met dergelijke initiatieven?*
- *Wat vindt de gemeente van het initiatief?*
- *Vanuit welk domein binnen de gemeente zijn mensen betrokken bij de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Welke ideeën heeft de gemeente om aspect grondbeleid (grondprijs) mee te nemen om de exploitatie van Knarrenhof mogelijk/sluitend te maken?*
- *Hoe zijn de sociale domein belangen meegenomen in het grondbeleid?
En wat heeft dit voor invloed op de ontwikkeling van Knarrenhof?*
- *Hoe is de samenwerking tussen het sociale- en ruimtelijke domein momenteel georganiseerd?*
- *Wat vindt u dat zwaarder weegt bij de ontwikkeling van Knarrenhof; de fysiek-ruimtelijke doelstellingen of de sociaal- maatschappelijke doelstellingen?*

6. Afsluiting

- *Heeft u zelf nog iets toe te voegen?*
- *Heeft u nog vragen?*

Bijlage 2 – Interviewverslagen (gecodeerd)

Gecodeerde interviewverslagen

De gecodeerde interviewverslagen bestaan uit:

- Interviewverslag betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde
- Interviewverslag gemeente Groningen (ruimtelijke domein)
- Interviewverslag gemeente Ten Boer (sociaal domein)
- Interviewverslag betrokken lid Knarrenhof Gouda
- Interviewverslag gemeente Gouda (sociaal- en ruimtelijk domein)
- Interviewverslag betrokken lid Knarrenhof Zwolle
- Interviewverslag gemeente Zwolle (ruimtelijk domein)
- Interviewverslag gemeente Zwolle (sociaal domein)

De interviewverslagen zijn gecodeerd met verschillende kleuren op basis van de volgende thema's:

- Ruimtelijke belangen en locatie
- Sociale belangen en Wmo voordeel van Knarrenhof
- Proces
- Rol van de gemeente
- Rol van overige stakeholders
- Communicatie
- Burgerinitiatief

Interviewverslag betrokken leden Knarrenhof Garmerwolde

Geïnterviewde(n): Joke de Jong en Hetty Boogholt
Locatie: Woonhuis Hetty en Joke in Garmerwolde
Datum: 25 mei 2018

Persoonlijk informatie over de geïnterviewden

Wij zijn Joke de Jong en Hetty Boogholt, beiden 60ers. Wij wonen al 20 jaar in Garmerwolde. Joke is de voorzitter van de vereniging Knarrenhof die in Garmerwolde is opgezet en Hetty is als actief lid betrokken bij het project. Wij zijn niet afhankelijk van zorg maar zouden gaar in een meergeneratie (Knarren) hof wonen om zo te kunnen voorsorteren op de toekomst en bovenal om de leefbaarheid van Garmerwolde te verbeteren.

Beweegreden voor de actieve betrokkenheid

In eerste instantie zijn we bij dit project betrokken geraakt om Garmerwolde leefbaar te houden. Heel veel mensen willen wel op deze manier wonen, maar men heeft geen vrij vermogen. Het mooie van Stichting Knarrenhof is dat je ook zonder dit grote vermogen iets kan realiseren. Lastig maakt het weer dat we hier in een aardbevingsgebied zitten en het mogelijk moeilijk wordt om onze huidige woning te verkopen, hoewel we daar zelf niet heel bang voor zijn. Er zijn namelijk veel gezinnetjes in Garmerwolde die graag in een andere woning zouden willen wonen. Nu houden wij die jongeren nog tegen doordat wij hier blijven wonen, als Knarrenhof gerealiseerd wordt komen onze woningen vrij en is er ook ruimte voor deze mensen om zich in Garmerwolde te vestigen. Dit gaat de vergrijzing tegen en komt ten goede van de leefbaarheid van het dorp.

Ten tweede is het zo dat we graag wat makkelijker zouden willen wonen, zodat we niet zoveel werk meer hebben met het onderhoud van ons huis en meer energie overhouden om leuke dingen te doen. Het lijkt ons ook prettig dat wanneer je in een hof (Knarrenhof) woont dat je betrokken en behulpzaam bent voor elkaar. Dat hebben wij nu in de buurt ook wel, maar dat zouden wij graag in de toekomst ook zo houden.

Wat ons echt heeft gemotiveerd is het verhaal van een oudere dame uit het dorp. Deze mevrouw werd steeds minder zelfredzaam, maar haar huis was hierop niet berekend. Toen begonnen wij te denken hoe we ons huis levensloopbestendig zouden kunnen maken, maar dat is bijna onmogelijk qua bouw van een huis en de financiën. Daarom is een meergeneratiehof voor ons in de toekomst een veel betere optie. Daar beginnen we nu al mee, want hoe ouder je wordt, hoe lastiger het is om te verhuizen.

*Als Knarrenhof niet zal slagen is het voor ons de meest logische optie om te verhuizen naar een appartement in de stad Groningen of mogelijk naar een andere Knarrenhof. Echter heeft dit niet onze voorkeur en blijven wij het liefst in Garmerwolde. **Het woningaanbod sluit dus momenteel niet aan op onze woonwensen. Als wij jonger waren geweest hadden we misschien wat minder moeite gehad om naar een verder gelegen plek te verhuizen, maar nu voelen wij ons toch wel erg verbonden met deze omgeving.***

Trends en ontwikkelingen

Het is deels een hele slechte zaak dat ouderen langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen. Het is ook niet goed dat je zomaar in een bejaardentehuis of een verpleeghuis terecht komt, maar wat overheden momenteel van mantelzorgers vragen is niet correct. Er is een veel te zware last komen te liggen op deze mantelzorgers en voor ouderen die geen mantelzorgers hebben is het nog moeilijker. Nederland is hierin een beetje doorgeslagen, de overheid zou daarom meer van dit soort kleinschalige bouwprojecten moeten faciliteren. Gemeenten moeten zich niet teveel richten op geld verdienen, maar

zouden meer ideëel moeten denken, anders heb je het ook niet meer over zorg. Je zou projecten als een Knarrenhof in een breder perspectief moeten bekijken dan alleen vanuit financieel oogpunt. Als bewoners namelijk hand- en spandiensten bij de hand hebben, zullen ze ook veel minder gebruik maken van al die instanties die ze anders zouden moeten inschakelen.

Opzich vinden wij het niet erg dat wij moeten participeren om dit project van de grond te krijgen. Wat wel lastig is, is dat er meerdere initiatieven in het dorp lopen en dat er niet echt één iemand spin in het web is die over alles het overzicht bewaakt, dit aanstuurt of hierbij kan ondersteunen. Wij kunnen namelijk niet alles zelf doen, daar hebben wij niet de kennis en expertise voor, hier kunnen overheden dus wel een rol spelen. Vanuit de gemeente Ten Boer wordt het initiatief aangemoedigd en is er goede communicatie, dat is erg prettig. Lastig is ook dat je een heleboel werk verzet, maar dat je niet weet of het tot iets leidt. Wij hopen dat dit na meer dan 2 jaar werk een vervolg krijgt.

Voortgang van het proces

Het idee om te zoeken naar een andere woonvorm begon in 2016 tijdens (inspraak) avonden in het dorps huis in het kader van burgerparticipatie. Naar aanleiding daarvan zijn voor verschillende thema's, met verschillende groepjes inventarisaties naar de behoeften in Garmerwolde gedaan. Vervolgens heeft de gemeente Ten Boer iemand aangesteld om vanuit de gemeente deze initiatieven te ondersteunen. Zij vormt min of meer de schakel tussen het initiatief en de gemeente. Met onze woonplannen zijn we vervolgens eerst naar de woningbouwvereniging Wierden en Borgen gegaan om te kijken wat daar mogelijk is. Zij waren enthousiast over de plannen, maar konden/wilden uiteindelijk niks voor ons betekenen. De woningbouwvereniging richt zich op het buitengebied waar Garmerwolde onder valt, maar gaat uit van vergrijzing in Garmerwolde en wil daarom niet in het project investeren. Achteraf is dat niet zo heel erg, want een woningbouwvereniging werkt met een toewijzingsbeleid waarbij de eerste op de lijst als eerste aanspraak maakt op een woning, dit kan dan ook iemand zijn die helemaal niet in Garmerwolde woont of iets met het dorp heeft. We willen dit initiatief juist realiseren voor de bewoners uit dit dorp, omdat ook hier de vraag vandaan komt, hoewel er ook best wat mensen van buitenaf welkom zijn. Knarrenhof hoeft niet alleen voor ouderen, er mogen ook starters tussen zitten, anders wordt het ook net zo'n bejaardentehuis en kom je los te staan van het dorp. Wij willen geen besloten gemeenschap worden.

Het draagvlak onder de bewoners van Garmerwolde in voor dit project heel groot, maar momenteel zitten we nog in een heel onzekere fase of het project wel daadwerkelijk doorgaat. We zijn vooral afhankelijk van de wet- en regelgeving. De provincie zal moeten toestaan of de boerderij verplaatst mag worden en of het hofje gebouwd mag worden. Het toevoegen van relatief veel woningen voor een klein dorp op een locatie die officieel in het buitengebied ligt maakt het een gevoelige kwestie bij de provincie. Minder woningen is geen optie, want dan wordt de grond zo duur dat het niet meer rendabel is en ook het hele hofjesidee is dan weg. In ieder geval schatten wij het verplaatsen van de boerderij kansrijk in, maar hoe de provincie er over denkt hebben we geen idee.

De belangrijkste partijen waar we mee samenwerken zijn de eigenaar van de projectlocatie, de dorpsbewoners, de gemeente Ten Boer, provincie Groningen en de gemeente Groningen (want er zit een fusie van gemeenten aan te komen). Het contact met de gemeente Ten Boer is goed en dit komt vooral door Mattie Oostra die erg betrokken is bij het project. Vanuit de gemeente Groningen en de provincie Groningen is de betrokkenheid een stuk minder groot en ook loopt hiermee de communicatie een stuk minder. Misschien komt dit ook door de verschillende belangen die alle partijen hebben. Wij hebben eigenlijk geen idee welke belangen deze partijen bij dit project kunnen hebben. Misschien zien ze nog niet echt wat het belang van Knarrenhof voor hun zelf is. Soms zijn we dus wel veel op onszelf aangewezen. Daarom is het ook belangrijk dat wij zelf bepaalde mensen met kennis in deze groep hebben. Zonder die kennis kom je niet veel verder als je wat van de grond wilt krijgen.

Rol van de gemeente

Gemeente is welwillend en enthousiast, maar er **zijn geen bouwmogelijkheden in het dorp en daarom zijn de mogelijkheden beperkt.** Buiten de bebouwde kom bouwen is namelijk lastig want hier zijn restricties aan gesteld door de overheden. De gemeente zei daarom, **als je een geschikte locatie vindt, dan gaan we daarmee verder.** Zo kwamen wij uit bij de locatie die we nu voor ogen hebben. Daarnaast is de wethouder enthousiast en is het contact daarmee soepel. Dit komt denken wij doordat we in een kleine gemeente wonen. **Verder zet Mattie Oostra zich heel erg voor ons in en ze is erg betrokken, zij is echt de schakel tussen onze vereniging en de gemeente.** Haar functie is Projectleider Burgerkracht en Participatie wat **dus los staat van de verschillende domeinen binnen de gemeente.** We denken dat de gemeente niet echt bekend is met dit soort initiatieven, maar dit kunnen we niet echt merken tijdens het proces. **Vanuit het aspect zorg bij de gemeente zien we niet dat ze ook dit belang laten meewegen met de ontwikkeling van Knarrenhof.** Misschien omdat dit nog niet aantoonbaar is gemaakt en lastig financieel is uit te drukken. Er is (nog) geen berekening gemaakt wat voor kosten bespaard kunnen worden op het gebied van zorg met de ontwikkeling van Knarrenhof.

Interviewverslag gemeente Groningen (ruimtelijk domein)

Geïnterviewde(n): Machiel Huizenga
Locatie: Gemeentehuis Groningen
Datum: 3 juli 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Ik ben projectmanager van Knarrenhof in Garmerwolde en ben hiervoor ingehuurd door de gemeente Groningen. Mijn functie is om het project zo goed mogelijk te begeleiden en tot een mogelijk plan te komen waarin de belangen van de bewoners worden behartigd en wat ook past binnen de gemeentelijke ideeën. Ik probeer de taal van de verschillende disciplines te verstaan er verbinding tussen deze partijen te brengen. Het initiatief komt vanuit de gemeenschap, ik ben als vertegenwoordiger van de gemeente geneigd om heel goed naar de gemeenschap te luisteren en dingen voor en met die gemeenschap voor elkaar te krijgen. Toch moet ik mijn beslissingen ook integraal afwegen en moet ik ook naar vragen kijken als; past deze ontwikkeling op deze plek, in het landschap, in de gemeenschap, enzovoort. De gemeente Groningen heeft een samenwerkingsverband met de gemeente Ten Boer. Feitelijk is de gemeente Groningen ook de ambtelijke organisatie van de gemeente Ten Boer. Per 1 januari 2019 vindt de gemeentelijke herindeling plaats en zal de gemeente Ten Boer (ook bestuurlijk) onderdeel worden van de gemeente Groningen.

Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

De ontwikkeling van Knarrenhof in Garmerwolde hangt samen met de verplaatsing van de boerderij, zodat de locatie vrijkomt waar Knarrenhof gerealiseerd kan worden. Voor deze boer is Knarrenhof een ontwikkeling die op zijn perceel kan plaatsvinden, maar dit had ook een andere ontwikkeling kunnen zijn. Het mooie van dit project is dat het idee vanuit de gemeenschap zelf komt.

Knarrenhof in Garmerwolde is een ruimtelijk initiatief. De ruimtelijke specialisten bij de gemeente kijken naar de locatie en geven vooral aan wat de beperkingen zijn van de locatie. Er zijn regels in het bestemmingsplan waaraan je je primair te houden hebt, maar er zijn natuurlijk mogelijkheden om hiervan af te wijken of om dit plan te wijzigen. Ik zie daarom liever dat we samen kijken naar wat de mogelijkheden zijn, dan draai je de gedachtegang als het ware om. We kunnen dan bij Stichting Knarrenhof aangeven op welke randvoorwaarden gelet moet worden bij de planvorming.

Het is de vraag of er momenteel ook al voldoende seniorenwoningen zijn voor de initiatiefnemers van Knarrenhof in Garmerwolde. Het is straks de taak voor Stichting Knarrenhof om aan te tonen dat er behoefte is aan een Knarrenhof en dat daarmee het dorp niet leeg wordt getrokken. We hebben op moment nog niet echt een beeld wat het initiatief voor impact heeft op de huidige woningvoorraad. Ik heb wel begrepen dat er behoefte is in Garmerwolde naar woningen voor jongeren. Met de ontwikkeling van Knarrenhof komen er natuurlijk woningen voor deze doelgroep vrij.

Trends en ontwikkelingen

Ouderen moeten niet alleen langer zelfstandig wonen, maar vele ouderen willen ook langer zelfstandig blijven wonen omdat ze gewoon langer vitaal blijven. Ik denk dat dit een goede ontwikkeling is, omdat ouderen zo langer onderdeel blijven uitmaken van de samenleving. Het kostenaspect is daarbij wat mij betreft van ondergeschikte aard.

Overheden moeten initiatieven als Knarrenhof stimuleren en faciliteren. Ik denk dat het heel belangrijk is dat een overheid dit soort ontwikkelingen mogelijk blijft maken en hier soms ook het voortouw in moet nemen. Er is soms onvoldoende organiserend vermogen bij dergelijke initiatieven, als gemeente

kun je bewoners ontzorgen door het stukje organisatie te faciliteren. Zeker in vergrijzende en krimpende gemeenten moet je ouderen helpen. Hier bestaat net als op andere plekken de kans dat ouderen te lang in hun eigen woningen blijven wonen en vereenzamen omdat ze minder mobiel worden. Echter als deze ouderen moeten verhuizen wegens omstandigheden zijn ze vaak aangewezen op de stad. Hier hebben zij alleen geen netwerk van mensen om zich heen en komen dan vaak op een plek terecht waar ze zich niet prettig voelen. Knarrenhof kan dan ook een oplossing zijn om mensen in hun eigen gemeenschap te houden.

Voortgang van het proces

Binnen het project zijn de gemeente Groningen, gemeente Ten Boer, Stichting Knarrenhof, de vereniging Knarrenhof, de boer Wigbolders en omwonenden betrokken. Het contact tussen alle partijen is naar mijn weten goed. Ik vind alleen dat de gemeente Groningen tot op heden soms te langzaam geschakeld heeft. Het feit dat ik de vierde projectleider in een half jaar ben is daar het voorbeeld van. Je bent daarnaast heel afhankelijk van de personen die betrokken zijn bij het project en hoe die zich opstellen tegenover het project.

Op moment focus ik mij vooral op de stedenbouwkundige randvoorwaarden. De boerderij staat bijvoorbeeld te boek als karakteristiek, slopen kan daarmee lastig worden. Ik ben opzoek naar een ontwerp dat ruimtelijk past op deze locatie en toch aan de wensen van de toekomstige bewoners voldoet. De toevoeging van het aantal woningen op het dorp Garmerwolde lijkt mij niet het grootste probleem. In feite gaat het om een inbreidingslocatie. Er komen nieuwe woningen op een locatie waar momenteel een boerderij staat.

Rol van de gemeente

Je kunt niet altijd spreken van 'de gemeente', vaak ben je afhankelijk van ambtenaren die betrokken zijn bij een project. De ene ambtenaar is meer gericht op proces en draagvlaag terwijl de andere bijvoorbeeld meer gericht is op het handhaven van de regels. Ik ben zo iemand die graag dingen voor elkaar wil krijgen. Ik vind dat het niet aan de gemeente is om te bepalen hoe een dorp er uit komt te zien, maar ik vind dat het dorp dit zelf mag bepalen. Tuurlijk geldt hierbij wel een integrale afweging. Naar mijn mening moet je dit doen door de belangen van bewoners samen met de kennis van de specialisten van de gemeente te bundelen en tot een plan te komen. De kennis van specialisten kan dan worden ingezet om bewoners te informeren wat de consequenties zijn van bepaalde keuzes die je maakt.

Ik denk dat je als gemeente goed moet inspelen op de vraag van de bevolking en goed moet weten wat er in de gemeenschap speelt. Ik denk alleen niet dat de gemeente teveel het initiatief moet nemen en de trekkersrol naar zich toe moet trekken. De kans bestaat dan dat de gemeente gaat bepalen wat goed is voor de bevolking. Vaak is het zo dat er dan een grote afstand ontstaat tussen het gerealiseerde object en het géén dat daadwerkelijk speelt in de gemeenschap. Ik denk ook dat burgers het tegenwoordig niet meer accepteren als ze niet meer worden betrokken bij projecten die de gemeente organiseert. Het is beter om initiatieven vanuit de bevolking te ondersteunen en zo de belangen van burgers te behartigen. Gemeenten kunnen op die manier ook de bevolking die niet de kennis, tijd en geld hebben ondersteunen.

Ik heb zitten nadenken hoe we sociale belangen kunnen meenemen in het proces, maar ik merk dat de partijen waarmee we aan tafel zitten hier nog niet aan toe zijn. Momenteel lijkt de focus nog vooral te liggen op de locatie en de ruimtelijke impact van het initiatief. Ik kan mij wel voorstellen dat de gemeente bijvoorbeeld 'gratis' het bestemmingsplan laat wijzigen, omdat het initiatief ook bepaalde sociale belangen behartigt. Persoonlijk vind ik dat het sociale belang zwaarder weegt dan het ruimtelijk

belang. Het is namelijk een initiatief dat voorkomt vanuit de bewoners zelf en ik vind dat je dit als gemeente moet stimuleren. Ik moet daarbij wel een nuancering aanbrengen. De ruimtelijke impact kan namelijk ook invloed hebben op het sociale aspect van een dorp. De verschijningsvorm van een plan heeft ook invloed op de sociale samenhang binnen een gemeenschap. Stel dat je iets bouwt dat de ene groep in een dorp heel mooi vindt, maar de andere groep ontzetten

Interviewverslag gemeente Ten Boer (sociaal domein)

Geïnterviewde(n): Mattie Oostra
Locatie: Gemeentehuis Ten Boer
Datum: 5 juni 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Ik ben Mattie Oostra en mijn functie binnen de gemeente Ten Boer is projectleider burgerkracht en participatie. Mijn belangrijkste taak is het ondersteunen van inwonersinitiatieven. Vrijwel vanaf het begin ben ik betrokken geweest bij het initiatief van de meergeneratiehof in Garmerwolde. Ik was namelijk aanwezig bij één van de bewonersavonden van Vereniging Groninger dorpen. Vereniging Groninger dorpen is een belangenvereniging voor de dorpen in de provincie Groningen. Zij hebben een traject in Garmerwolde uitgevoerd, genaamd 'zorgzaam dorp'. Daarbij is gekeken wat is belangrijk voor inwoners van Garmerwolde op gebied van zorg. Daaruit bleek dat veel inwoners oud wilden worden in hun eigen dorp. Vanaf dat moment ben ik bij het initiatief betrokken.

Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

Ik ben voor dit initiatief als het warde schakel tussen de initiatiefnemers en de gemeente, ik faciliteer de initiatiefnemers waar nodig. Ik kan de lijntjes uitzetten zodat bepaalde personen die verstand hebben van een thema hiermee aan de slag gaan of ik kan de initiatiefnemers met bepaalde personen in contact brengen. Verder heb ik zelf de kennis om inhoudelijk wat voor het initiatief te betekenen. Ik probeer het proces zo goed mogelijk te begeleiden door bij vergaderingen wat structuur aan te brengen en op tafel te krijgen wat nu daadwerkelijk nodig is om het project verder te laten ontwikkelen.

Wij als gemeente hebben te maken met een herindeling die aanstaande is. Vanaf januari 2019 is de gemeente Ten Boer onderdeel van de gemeente Groningen. Daar hebben wij vanaf 2016 al op voorgesorteerd door alle dorpen binnen de gemeente een visie te laten opstellen. Bij de gemeentelijke herindeling zal geprobeerd worden om deze visie voort te laten bestaan, zodat invulling kan worden gegeven aan de wensen van de bewoners in deze dorpen. Het initiatief in Garmerwolde is een voorbeeld van een initiatief dat voortvloeit uit zo'n visie. Ook in de leefbaarheidsvisie en de woonvisie is er ruimte voor initiatieven als in Garmerwolde.

Aan de ene zijde is er dus behoefte aan woonvormen zodat mensen oud kunnen worden in hun eigen dorp, maar het is natuurlijk niet zo dat je niet zomaar overal kan bouwen. Ten Boer is een gemeente die vergrijsd, krimpt en met de aardbevingsproblematiek te maken heeft, vandaar dat nieuwbouw lastig is. De vraag is dan ook in hoeverre je met deze problematiek wilt investeren in woningbouw?

Trends en ontwikkelingen

Ik begrijp goed dat overheden voor het beleid hebben gekozen dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, ik denk dat dit voor iedereen voordelen kan opleveren, alleen hier zit wel een grens aan. Voordat je in een verpleeghuis terecht komt moet er echt wat met iemand aan de hand zijn. Dit kan betekenen dat ouderen tot hun 85^e, alleen in een veel te groot huis wonen. Voor deze mensen zijn er op dit moment weinig tussenvormen van wonen, waarbij ouderen meer gezamenlijk wonen in huizen die beter bij hen passen.

Ik denk ook dat het goed is dat wij ons als overheden iets meer hebben teruggetrokken en meer de verantwoordelijkheid bij de inwoners hebben neergelegd. Inwoners weten vaak beter wat belangrijk en goed voor hun is en wij moeten dat als overheden niet voor hen bepalen. Toch is de gemeente hier nog niet helemaal op ingericht. Er is nog veel bureaucratie en het daadwerkelijk laten participeren en meedenken van burgers gaat nog lastig.

Voortgang van het proces

De belangrijkste partijen die betrokken zijn, zijn de gemeente Ten Boer, de gemeente Groningen, de provincie Groningen en Groninger dorpen. Met de meeste partijen is de samenwerking goed. Echter is vanuit de gemeente Groningen in twee jaar tijd al een vierde projectleider aangesteld ten aanzien van het verplaatsen van de boerderij. Ik en dan ook benieuwd hoe het initiatief zich straks verder ontwikkeld na de herindeling met de gemeente Groningen. Daarnaast zouden woningcoöperaties volgens mij meer een rol kunnen betekenen bij dit soort initiatieven, jammer dat deze in dit geval al vroegtijdig heeft afgehaakt.

Ons belang als gemeente is dat wij goed willen doen voor onze inwoners. Het ondersteunen van initiatieven wordt daarom steeds belangrijker. Ook vanuit de Wmo hebben wij belang bij dit initiatief. Voor de Knarrenhof in Garmerwolde zijn twee facetten voorwaardelijk, namelijk draagvlak en de locatie. Draagvlak in het dorp is er zeker, maar de locatie is nog lastig. Als de boerderij niet verplaatst kan worden is er al geen locatie voor een Knarrenhof. Hiervoor is de provincie Groningen een belangrijke speler. Wij als gemeente moeten heel goed beargumenteren waarom de boerderij verplaatst moet worden en vervolgens waarom er een Knarrenhof moet komen. Dan moeten wij ook nog verantwoorden waarom wij zoveel woningen in het buitengebied willen toevoegen in een relatief klein dorp. Vervolgens zullen de mensen die in Knarrenhof willen gaan wonen hun huidige huis nog moeten verkopen.

Rol van de gemeente

Wij als gemeente hoeven niet het project te trekken. Ik denk dat overheden de brug kunnen zijn tussen een initiatief en de uitvoering daarvan. Dit soort initiatieven kosten ontzettend veel tijd en energie. Ik vind dat een deel van mijn functie dan ook het aanmoedigen en ontzorgen van dit soort initiatieven is.

Vanuit het ruimtelijk domein is de projectleider van de gemeente Groningen verantwoordelijk. Het is belangrijk dat de nieuwe projectleider en de stedenbouwkundige van de gemeente Groningen nu meer worden betrokken bij het initiatief, zodat een meer integrale benadering ontstaat. Dit is belangrijk omdat het project nu steeds concreter wordt.

Ik werk sinds 2016 bij de gemeente Ten Boer en ik weet dus niet precies in hoeverre wij bekend zijn met dergelijke initiatieven. Ik weet wel dat dit project waarbij gezamenlijk wonen in de vorm van Knarrenhof plaatsvindt nieuw is voor de gemeente. Ik vind het project zelf fantastisch en ook de wethouder is positief.

Wat betreft de Wmo is de ontwikkeling dat wij als gemeente meer naar de preventieve sfeer gaan kijken. Hoe zich dit financieel vertaalt naar de ontwikkeling van Knarrenhof durf ik niet te zeggen. De functie die ik heb om dit initiatief te faciliteren zou je ook als een investering kunnen zien.

Ik vind vanuit mijn functie dat het sociale aspect ook mee zou moeten wegen naast het ruimtelijke domein bij de afweging of het plan doorgaat of niet. Alleen in hoeverre de sociale aspecten worden meegenomen bij deze afweging durf ik niet te zeggen. Ik denk dat dit komt omdat deze sociale baten vaak ook lastig in geld uit te drukken zijn. Voorsnog zijn we met bijvoorbeeld de locatiekeuze nog afhankelijk van het ruimtelijke beleid van de provincie.

Interviewverslag betrokken lid Knarrenhof Gouda

Geïnterviewde(n): Bertus Verbeek
Locatie: Nieuwekerk
Datum: 18 juni 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Ik ben Bertus Verbeek, ben alleenstaand en heb een zoon met drie kleinkinderen. Ik wil mij graag op de toekomst voorbereiden. Momenteel kan ik echt alles nog, maar dat kan in de toekomst natuurlijk anders worden. Als ik ouder ben zal mijn zoon misschien voor mij moeten zorgen, maar ik ben niet de enige voor wie hij dan zal moeten zorgen. Hij heeft wellicht ook schoonouders en een moeder om voor te zorgen. Ik wil voorkomen dat hij al deze zorg moet dragen en daarom hou ik mij met Knarrenhof bezig. Ik ben ook nu opzoek naar een nieuw woning, want als je wacht tot je 75^e ben je te laat.

Bewegreden voor de actieve betrokkenheid

Ten eerste wil ik dus op een plek wonen die toekomstbestendig is en waar ik rustig oud kan worden. Daarnaast spreekt een woonvorm als Knarrenhof mij aan, omdat ik dan mogelijk met mijn vrienden/kennissen kan samenwonen en dat je naar elkaar omkijkt waar nodig. Wellicht kunnen we door samen te wonen ook geld besparen doordat we bepaalde benodigdheden kunnen delen. Dit hoeft niet per se in een Knarrenhof, dit zou ook heel goed kunnen in een andere woonvorm. Ook hoeft ik niet per se met alleen maar ouderen samen te wonen, dit zou ook prima een mix van generaties kunnen zijn. Ik zou ook bij mijn zoon in de tuin kunnen gaan wonen, door daar een huisje neer te zetten. Nu lijkt mij dat nog wel leuk, maar ik weet niet of dat in de toekomst ook nog zo leuk is. Daarnaast kan het zijn dat mijn zoon ooit verhuist, dan zit ik daar vast in Zwijndrecht waar mijn netwerk verder ook niet woont.

Ik ben bij Knarrenhof betrokken om kennis op te doen voor zo'n proces. Ik ben betrokken bij de oprichting van Knarrenhof in Gouda. Ik kom zelf niet meer in aanmerking voor deze locatie, want hier zijn de woningen voor mij te duur geworden. Daarnaast is in Gouda gekozen voor stapelbouw, dat heeft ook niet mijn voorkeur, want ik ben toch wel gehecht aan mijn tuin. Daarom ben ik ook met een Knarrenhof traject begonnen in Nieuwekerk. Toch blijf ik actief betrokken in Gouda om deze kennis te gebruiken voor het initiatief in Nieuwekerk of een dergelijk initiatief. Ik ben nu al vroeg betrokken bij het project in Nieuwekerk, dus ik heb ook meer inspraak op de koerst die wordt gevaren en ik ben op basis van inschrijven één van de eersten die in aanmerking komt voor zo'n woning.

Ik denk dat er naast appartementen weinig andere woonmogelijkheden voor mij zijn in deze omgeving. Alleen appartementen hebben niet mijn voorkeur, want daar heb ik geen tuin. Ik hoef natuurlijk ook nog niet te verhuizen. Ik ben relatief jong, mijn gezondheid is goed en woon op een prima plek in een goed huis, alleen wil ik mij wel voorbereiden op de toekomst.

Trends en ontwikkelingen

Ik vind het goed dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, maar ik snap niet dat er dan zo wordt bezuinigd op zorg. Want als je mensen langer zelfstandig thuis wilt langer wonen heeft dit wel consequenties en dit zal dan wel gefaciliteerd moeten worden. Op gebied van de fysieke ruimte heeft de gemeente daar ook een belangrijke taak in. Zowel door de openbare ruimte zo in te richten dat deze geschikt is voor ouderen als door de woningvoorraad hierop aan te passen. Verder moeten ouderenwoningen in de buurt van voorzieningen en jeugd gebouwd worden. Zo houden ouderen ook de binding met andere generaties.

Het is goed dat initiatieven als Knarrenhof vanuit de burgers zelf ontstaan, dat is ook wat de regering wil. Verder kan de overheid wel een belangrijke rol spelen door deze initiatieven te ondersteunen en daarbij moeten overheden het (financiële) langetermijnperspectief meenemen. Ook is het lastig dat

niet alle groepen het vermogen (tijd, geld, kennis) hebben om een initiatief als Knarrenhof van de grond te krijgen en het te doen laten slagen. Om ook deze groepen te betrekken kunnen gemeenten ook eisen dat bijvoorbeeld 10% van de woningen bestemd moet zijn voor een bepaalde doelgroep.

Voortgang van het proces

Momenteel is er een concreet plan voor de Knarrenhof in Gouda. De locatie is bekend, over de grondprijs is overeenstemming gevonden en de eerste tekeningen zijn gemaakt. Van de eerste initiatiefnemers zijn alleen 4 van de 5 mensen afgehaakt, omdat de huizen te duur zijn geworden. Dit kan de voortgang van het proces nog wel gaan belemmeren, want dit waren de dragers van het project. Hiervoor zoeken we nu andere leden. De woningen zijn onder andere zo duur geworden omdat de markt weer aantrekt wat ervoor zorgt dat bouwers moeilijk te vinden of duur zijn en dat de grond ook duurder wordt/duur is. Het voordeel is wel dat we eigenlijk alleen te maken hebben met de gemeente. Er zit geen grondeigenaar of andere partijen tussen. Ook is het contact met de gemeente is goed alleen stichting Knarrenhof heeft het erg druk, wat soms voor vertraging kan zorgen.

Rol van de gemeente

Dit is een project wat in eerste instantie nieuw is voor de gemeente. Gelukkig is de wethouder erg enthousiast over het project en hij ziet hij in Knarrenhof ook echt de sociale meerwaarde. Vanuit de gemeente is ook er een projectleider die zich bezig houdt met Knarrenhof en een adviseur van het sociale domein is betrokken. Toch is naar mijn inzicht de gemeente niet genoeg betrokken. Ze doen denk ik op twee aspecten niet genoeg. Ten eerste heeft de wethouder financiën belangen die met een korte termijn perspectief niet passen bij Knarrenhof. Ten tweede staan op het terrein vele bomen welke niet mogen wijken voor dit project. Het beleid staat het verwijderen van deze bomen niet toe, wat de voortgang belemmert. Dit zou ook op een soepelere manier benaderd kunnen worden door bijvoorbeeld bomen op een andere plek terug te laten planten.

Interviewverslag gemeente Gouda (sociaal- en ruimtelijk domein)

Geïnterviewde(n): Andries Kooistra en Marjolein van Kralingen
Locatie: Gemeentehuis Gouda
Datum: 19 juni 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Ik ben Andries Kooistra en ben planeconoom en fiscalist bij de gemeente Gouda en ben daarmee verantwoordelijk voor het grondbeleid en de financiële doorberekeningen bij grondverkoop. Daarnaast ben ik projectleider van een aantal vastgoedprojecten waaronder sinds een tijdje ook van Knarrenhof. Voor Knarrenhof heb ik de financiële vertaling van het gemeentelijk grondbeleid naar de grondprijs die zal moeten worden betaald uitgevoerd.

Ik ben Marjolein van Kralingen en werk als beleidsadviseur WMO en wonen bij de gemeente Gouda. Als adviseur vanuit het sociale domein ben ik betrokken bij het ontwikkelingsproces van Knarrenhof.

Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

Voor een deel is Knarrenhof een politiek experiment op een locatie die hiervoor op het juiste moment vrijkwam en in het bezit is van de gemeente. Verder is er vanuit de bevolking voldoende draagvlak om gehoor te geven aan het initiatief. Stichting Knarrenhof, de lokale vereniging en wij als gemeente zijn de drie belangrijkste partijen die betrokken zijn bij dit initiatief.

Uitgaan op de peilingen van Knarrenhof is er in Gouda een behoefte naar dit type woningen. In algemene zin is er behoefte aan woningen waarin ouderen langer zelfstandig thuis kunnen wonen. Voor een deel zal Knarrenhof in die behoefte voorzien, maar niet iedereen wil in een community wonen als Knarrenhof. Er is dus vraag naar verschillende type woningen voor ouderen, maar het is lastig in beeld te krijgen waar nou precies behoefte aan is in Gouda. We zien wel een vraag ontstaan naar woningen in een vorm die tussen het verpleeghuis en zelfstandig thuis wonen in zit. Het voordeel bij de ontwikkeling van woningen voor ouderen is dat de voormalige huizen van de ouderen weer vrijkomen voor (jonge) gezinnen. Dan ontstaat er weer doorstroming op de woningmarkt.

Trends en ontwikkelingen

Wat nu vaak lastig is dat ouderen vaak aangeven wel willen te verhuizen, maar op het moment dat ze moeten verhuizen ze het toch niet zien zitten om verschillende redenen. Vaak hoeven ze ook niet per se te verhuizen en gebeurt het ook dat ouderen verhuizen wanneer het eigenlijk al te laat is. Aan de ene kant wil je dus dat mensen langer zelfstandig thuis blijven wonen en dit doen in een woning die voor hun geschikt is, maar dan moet de bereidheid en de mogelijkheid om te verhuizen naar een woning waarin dat kan er wel zijn. Vaak wonen ouderen op een plek waar ze lage lasten hebben en hun netwerk zich bevindt, dit stimuleert niet om te gaan verhuizen. Bewustwording van de noodzaak om te verhuizen is daarmee ook een belangrijke opgave.

Verder zien we een golfbeweging in de manier waarop we omgaan met ouderen. De verzorgingstehuizen zijn nu afgeschaft en we zien weer een vraag ontstaan naar deze verzorgingstehuizen. Het lastige is dat je woningen bouwt voor 30 jaar of langer en dat veranderingen in de zorg sneller gaan. Belangrijk is dus om flexibel te bouwen zodat je woningen makkelijk kan aanpassen aan de wensen van dat moment.

Voortgang van het proces

Knarrenhof heeft vijf jaar geleden zijn start gemaakt in Gouda en is de eerste keer mislukt, maar heeft vervolgens een doorstart gemaakt. Het ging toen vooral mis doordat er te weinig ruimte beschikbaar was op die locatie om het concept betaalbaar te houden. Het project is begonnen doordat Peter Prak de wethouder gewoon een keer heeft aangesproken. De wethouder was enthousiast en had (net als het college) een open houding naar dit soort initiatieven. Ook zag de wethouder de sociale meerwaarde van het project.

Het concept Knarrenhof heeft een aantal randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan, waardoor in eerste instantie een aantal locaties afvielen. De randvoorwaarden zijn dat Knarrenhof dicht bij voorzieningen en in een woonwijk moet liggen. Verder moet in de nabijheid zorg beschikbaar zijn en kan Knarrenhof in principe niet in een buitenwijk liggen.

Het proces bevindt zich momenteel in de fase dat de grond verkocht kan worden. Momenteel moet Stichting Knarrenhof beslissen of ze de grond kunnen/willen aankopen. De Stichting is echter erg afhankelijk van hun leden en er zijn geen financiers die het project kunnen/willen voorfinancieren. De belangrijkste voorwaarde om het project te laten slagen is de slagkracht van de Stichting Knarrenhof. Het is een hele kleine organisatie wat de voortgang van het proces soms kan belemmeren. Op deze locatie is ook maatwerk nodig en maatwerk is duur en kost tijd wat veel werk van Stichting Knarrenhof vraagt. Als de naamsbekendheid van Knarrenhof groeit zullen gemeenten en investeerders vanzelf meer vertrouwen hebben in het initiatief. Mocht dit project slagen heeft de Stichting meteen bewezen dat Knarrenhof ook in een appartementenvorm kan plaatsvinden.

Misschien is het ook een gemiste kans dat niet is samengewerkt met een woningcorporatie. Dan concurrer je niet (zoals nu in feite wel gebeurt) met de woningcoöperatie. Door de handen in één te slaan kun je het concept voor de sociale doelgroep en voor de markt aanbieden, waardoor het product krachtiger wordt. Ook heeft een corporatie meer middelen om te kunnen ontwikkelen. Helaas kon dat hier niet, omdat er daarvoor niet genoeg woningen werden ontwikkeld.

Rol van de gemeente

Voor vele locaties binnen de gemeente zijn er noodzakelijke verdienpotenties vastgelegd. Deze verdiensten kunnen met Knarrenhof vaak niet behaald worden. De locatie waar de plannen zich nu op richten heeft geen verdienopdracht. Feitelijk heeft Knarrenhof als functie gewoon wonen, maar door het project op deze manier te benaderen zal het nooit haalbaar zijn. Het concept heeft namelijk ook een sociaal aspect, het is daarmee een bijzondere vorm van doelgroep wonen. In het grondbeleid is Knarrenhof daarom apart opgenomen en hoeft niet te worden afgeweken van dit beleid en kan goed worden onderbouwd dat de gemeente het initiatief steunt. We zien namelijk ook dat er een behoefte is aan doelgroep wonen. We hebben bij dit project geprobeerd om het zo integraal mogelijk te benaderen door naast de ruimtelijke/financiële belangen ook te kijken naar de sociale/maatschappelijke meerwaarde.

De locatie waar de plannen zich nu op richten heeft geen verdienopdracht. Als gemeente heb je te maken met aanbestedingen wetgeving (dat speelt in dit geval met grondverkoop niet), Europese staatssteun (één partij mag niet bevooroordeeld worden in het nadeel van een andere partij) en je moet voldoen aan de Wet markt en overheid (als gemeente opereer je op een private markt, die positie mag niet worden gebruikt door onder de marktprijs te bieden). Dit alles houdt in dat de grondprijs voor de locatie van Knarrenhof marktconform moet wezen.

Als gemeente hebben we ons tot nu toe vooral faciliterend opgesteld tegenover Knarrenhof wat goed past binnen ons grondbeleid. We willen Knarrenhof faciliteren maar niet tegen elke prijs. We stellen in ons programma van eisen niet dat we ergens per se een Knarrenhof willen realiseren en hanteren daarmee geen staatssteun. We zouden in onze visie als gemeente wel meer toe kunnen werken naar een beleid waarin we bepaalde locaties aanwijzen waar we een bepaalde ontwikkeling willen realiseren waaraan we bepaalde randvoorwaarden zullen koppelen. Wil je specifieke doelgroepen bedienen kun je niet alles overlaten aan de markt, vooral omdat wij als Gouda weinig eigen grond in eigen bezit hebben. Door met een visie bepaalde maatschappelijke doelen te stellen kunnen ook deze specifieke doelgroepen worden bediend.

Knarrenhof heeft natuurlijk vele maatschappelijke meerwaarde, maar dit telt niet mee in de uiteindelijke gunning van de grond. Dat gaat gewoon op basis van zakelijke randvoorwaarden. Voordelen als bijvoorbeeld besparingen op de Wmo en dat mensen langer zelfstandig thuis wonen zijn wel pluspunten en ondersteunen de onderbouwing om voor Knarrenhof te kiezen, maar het moet zakelijk verder ook kloppen. Bij het huidige voorstel is dit gelukt om het zakelijk kloppend te maken en heeft het project daarnaast dus ook maatschappelijke meerwaarde. Lukt het Stichting Knarrenhof ook om financieel aan te tonen hoeveel er bijvoorbeeld wordt bespaard op bijvoorbeeld de Wmo kosten of andere (zorg) kosten, dan zijn wij als gemeente ook best bereid korting te geven op de grondprijs.

Interviewverslag betrokken lid Knarrenhof Zwolle

Geïnterviewde(n): Coen Kemp
Locatie: Aahof Zwolle
Datum: 7 juni 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Mijn naam is Coen Kemp en ik woon met mijn vrouw Hermy in de Aahof in Zwolle. Ik heb vroeger bij de gemeente Zwolle gewerkt en woonde voorheen in een relatief groot huis in Berkum (Zwolle). Dit huis vonden wij al een aantal jaren te groot voor ons twee. Wij waren daarom al een tijdje opzoek naar een andere (kleinere) woonruimte. Wij hoeven niet zo nodig meer in zo'n bewerkelijk en groot huis te wonen. We wisten van elkaar, mocht één van ons wat overkomen, dan zou de ander het huis verlaten. Hier wilden wij niet op wachten. Om die reden en omdat we met verschillende gezondheidsaspecten geconfronteerd werden, besloten we om een andere woning te zoeken.

Bewegreden voor de actieve betrokkenheid

Via een kennis kwam ik in contact met Knarrenhof. Wij konden meedoen omdat andere mensen voor dit project afhaakten. Als wij niet met Knarrenhof konden meedoen waren wij aangewezen om te verhuizen naar een appartement, want seniorenwoningen of andere woningen voor ouderen zijn er niet heel veel in Zwolle. Knarrenhof sprak ons veel meer aan, omdat het hierbij om nieuwbouw gaat. Dan kun je meer van je eigen wensen verwezenlijken in het project. Ook hebben wij hier nog een tuin, dat gaat bij een appartement ook niet. Daarnaast sprak het sociale idee van Knarrenhof ons beiden ook erg aan. Het samenwonen met gelijkgestemden en dat je naar elkaar omziet (noaberschap) en hulp en steun verleent voor zover dat mogelijk is. Het is dan ook wel de bedoeling dat mensen op de één of andere manier participeren binnen de vereniging die is opgericht voor de Aahof. Ik ben zelf dan ook bestuurslid secretaris van de drie verenigingen die bij de Aahof betrokken zijn (Bewonersvereniging, Vereniging van eigenaren en de overkoepelende vereniging voor Knarrenhof). Voor anderen kan dit juist een reden zijn om van dit project af te haken. In de praktijk is echter wel te zien dat sommige mensen meer de handen uit de mouwen steken dan anderen. Binnen de Aahof zit daar dus ook nog wel verschil in.

Trends en ontwikkelingen

Ik vind het in principe goed dat ouderen langer zelfstandig moeten blijven wonen, zolang dit beleid niet alleen gericht is om financieel te besparen. Wij hadden ook prima nog een aantal jaren in ons vorige huis kunnen blijven wonen en er zijn ook goede voorzieningen om je huis aan te passen zodat je daar langer kan blijven wonen. Echter is dit voor ons een veel betere optie, omdat hier alles al is ingericht op ouder worden en we niets hoeven aan te passen. Overheden sturen tot voor kort wel te weinig op dit soort initiatieven. Door initiatieven als Knarrenhof te faciliteren en te kijken naar de behoeftes van ouderen kan sturing worden gegeven aan het beleid om langer zelfstandig te wonen. De gemeente Zwolle heeft uiteindelijk deze faciliterende rol gespeeld bij het ontwikkelen van de Aahof. Als dit niet was gebeurd was het initiatief nooit van de grond gekomen. Volgens mij zouden overheden nog veel meer kunnen doen om aan de toenemende vraag naar woningen voor ouderen te voldoen. Ze zouden ook een trekkerstrol kunnen aannemen bij dit soort initiatieven.

Voortgang van het proces

We wonen hier nu in de Aahof, maar het proces om zover te komen ging in het begin nog best moeizaam. De gemeente Zwolle wilde in eerste instantie de grond aan de hoogst bieder verkopen. Hier kon Knarrenhof niet aan voldoen. Uiteindelijk zagen ze toch de (sociale) meerwaarde van Knarrenhof en waren bereid om medewerking te verlenen. Ze kregen dus niet het hoogste mogelijke bedrag voor

de grond. Ze hebben dus het sociale aspect laten meewegen en niet alleen naar het financiële aspect gekeken. Verder is de rol van de commerciële partijen die meewerken aan het project van belang. Zodra deze partijen de maximale winst uit het project willen halen wordt het moeilijk. De Aahof ligt op een zeer geschikte locatie voor een Knarrenhof, omdat het dicht bij de voorzieningen ligt. De commerciële partijen kunnen vaak veel meer geld vragen voor huizen op zo'n locatie. Het is dus van belang dat ook de commerciële partijen het sociale belang van Knarrenhof inzien en 'water bij de wijn' willen doen. Door de verschillende belangen die spelen zijn er ook wensen die bewoners hadden niet van de grond gekomen. Zo bestond er de wens om de woningen niet alleen energiearm te maken, maar energieneutraal. Mede door eerder gemaakte keuzen, bleek dit in 2015/2016 een 'brug te ver'. Het was ook eigenlijk voor die jaren nog te complex door de verschillende belangen die bij onze redelijk traditioneel ingestelde bouwers speelden. De bouwwereld in Nederland was toen grosso modo nog niet echt op 'energie neutraal' ingesteld. Er waren best wel innovatieve bedrijven en samenwerkingsverbanden in dit opzicht maar die moest je 'met een lampje zoeken'. Vanaf begin 2017 ging het hard in Nederland maar dat was voor ons project helaas te laat.

Rol van de gemeente

Doordat de gemeente de grond niet aan de hoogste bidder heeft verkocht, maar voor Knarrenhof is gekozen, is gehoor gegeven aan de vraag naar ouderenwoningen. Daarom is de rol van de gemeente cruciaal geweest. Zonder deze concessie had het project nooit doorgedaan. In het ontwikkelproces waren personen van de gemeente vanuit ruimtelijk ordening, vastgoed en het grondbedrijf vertegenwoordigd. In het begin moest de gemeente echt overtuigd worden van het initiatief, maar nu het er staat zijn ze er heel enthousiast over. In Zwolle zijn er natuurlijk meer bewonersinitiatieven, ook voor woongroepen, maar zoals Knarrenhof is denk ik nieuw in de gemeente. De gemeente heeft naast de grond die ze in eigendom hadden ook het belang om bewoners te faciliteren en het is aannemelijk dat Knarrenhof voor een besparing van de zorgkosten kan zorgen. Wellicht dat ze dit project daarom uiteindelijk ook gestimuleerd hebben. Die besparing van zorgkosten is lastig in geld uit te drukken, maar dit is wel aan de orde gekomen. Ik denk dat de gemeente heeft laten meewegen dat Knarrenhof een besparing op de zorgkosten kan opleveren, zonder dit in eerste instantie in cijfers uit te drukken.

Interviewverslag gemeente Zwolle (ruimtelijk domein)

Geïnterviewde(n): Ciska Waalewijn
Locatie: Stadskantoor Zwolle
Datum: 26 juli 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Ik ben projectmanager bij de gemeente Zwolle. Ik heb niet het hele Knarrenhofproces getrokken, maar ben betrokken geraakt vanaf het moment toen de locatie van de Aahof bekend was en heb het weer overgedragen toen de bouw werd gestart.

Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

Ik was vooral de schakel tussen de ontwikkelende partij(en) en de belangen van de gemeente. Vanuit de gemeente was vooral het ruimtelijk domein en mensen vanuit het beleid wonen betrokken bij het project. Vanuit het sociale domein heeft niet iemand zich hardgemaakt om Knarrenhof op deze locatie te realiseren. Niet iedereen wil in een Knarrenhof wonen, maar in algemene zin valt te zeggen dat er wel meer vraag is naar woningen waar senioren op een goede manier oud kunnen worden aangezien ouderen langer thuis blijven wonen. Knarrenhof is dan een vorm van seniorenwoningen, maar er zijn meerdere vormen te bedenken, ook waarin het sociale aspect van 'voor elkaar zorgen' terugkomt.

Trends en ontwikkelingen

Als gemeente zou je bewonersinitiatieven misschien beter of meer kunnen begeleiden, omdat een CPO in de praktijk vraagt om kennis over het ontwikkelen van woningen. In het beleid wordt aangegeven dat wij CPO projecten stimuleren, maar als gemeente gaan we deze projecten niet zelf realiseren. Je hebt als gemeente namelijk te maken met meerdere doelgroepen en kunt deze allemaal faciliteren en ondersteunen, maar je kunt niet voor al deze groepen het initiatief gaan trekken. De capaciteit hiervoor ontbreekt.

Als je langer zelfstandig thuis wonen wilt stimuleren moeten er ook mensen zijn die hiervoor kunnen zorgen. Zo is het bijvoorbeeld belangrijk dat in een Knarrenhof niet alleen maar oude mensen wonen, omdat deze mensen dan op een gegeven moment een leeftijd bereiken waarop ze misschien niet meer voor elkaar kunnen zorgen. Het is dus belangrijk dat er in een Knarrenhof ook wat jongere mensen wonen. In de verzorgingstehuizen kom je door het beleid 'langer zelfstandig wonen' alleen nog terecht wanneer je echt wat mankeert, in deze tehuizen ontbreekt het dan ook aan bewoners die fit genoeg zouden kunnen zijn om voor elkaar te zorgen.

Voortgang van het proces

Het initiatief komt van de bewoners zelf. Wat je ziet tijdens het proces is dat de bewonersgroep soms moeite had om alle kanalen te bedienen. Stichting Knarrenhof is vervolgens ingestapt om het initiatief verder te helpen. Deze partij weet wat er binnen een gemeente speelt en kan ook makkelijker afspraken met aannemers maken en bijvoorbeeld een exploitatieplan opstellen. Deze input maakt het makkelijker om het initiatief van de grond te krijgen en het idee om te zetten naar een daadwerkelijk plan. Vaak hebben dit soort bewonersgroepen namelijk moeite om echt een goed plan aan de gemeente te presenteren, gronden te kopen en het daadwerkelijk te realiseren. Het is daarom vaak handig om je als CPO project te binden aan een professionele partner.

Het contact tussen de betrokken partijen was in principe goed, maar het was soms lastig dat Stichting Knarrenhof zo vast bleef houden aan het ontwerp. Als gemeente hadden wij aangegeven dat Stichting

Knarrenhof zelf voor draagvlak moest zorgen bij de omwonenden. De omwonenden hadden ook wel een aantal randvoorwaarden meegegeven, maar uiteindelijk leek het meer op dat de omwonenden werden overtuigd van de kwaliteit van het concept, dan dat aan deze randvoorwaarden werd voldaan. Toen kregen wij als gemeente van de omwonenden ineens het verwijt dat we meer randvoorwaarden hadden moeten opstellen, terwijl wij dit juist als een experiment zagen waarbij omwonenden dit samen met de initiatiefnemers van Knarrenhof zouden doen. Achteraf hadden wij als gemeente misschien toch eerst een soort van programma van eisen moeten opstellen of iets dergelijks. In ieder geval is een les voor de volgende keer om als gemeente meer tussen deze partijen in te gaan zitten. Er was namelijk best veel weerstand van omwonenden voor het project.

Om een initiatief als Knarrenhof te laten slagen zijn er een aantal belangrijke voorwaarden. Ten eerste is dat het enthousiasme van de initiatiefnemers en de lange adem die je moet hebben voor zo'n project. Daarnaast ben je afhankelijk van een locatie en is van belang wie die grond in bezit heeft. Verder heb je te maken met draagvlak van omwonenden. Bij het vinden van een geschikte locatie ben je ook afhankelijk van de politieke medewerking van de gemeente.

Rol van de gemeente

Als gemeente kom je al snel op de vraag; hoe gaan we om met onze grondprijzen? Als gemeente heb je toch een precedentwerking en moet je oppassen dat je een bepaalde partij niet zomaar bevoordeelt in vergelijking met een andere partij. Een CPO project zal zelf de grondprijzen moeten kunnen betalen. Bij huurwoningen kom je dan al met een probleem te zitten, want dan zal je als CPO project een partij moeten vinden die dit wil financieren.

Als gemeente hebben we weinig geschikte locaties beschikbaar voor CPO projecten. Een beleidsuitgangspunt kan zijn om meer geschikte plekken aan te wijzen en daar CPO projecten de ruimte te geven. Toch kan dit maar beperkt, omdat veel grond niet in eigendom is van de gemeente, maar in particulier eigendom. Daarnaast vraagt een initiatief als Knarrenhof ook om bepaalde voorwaarden. Zo is het idee dat Knarrenhof dicht bij voorzieningen gesitueerd wordt.

Als gemeente hebben wij bewust gekozen om Knarrenhof een kans te geven, omdat dit initiatief vanuit de bewoners zelf komt en de gemeente het idee van een Knarrenhof graag wil ondersteunen. We hadden met de grond waarschijnlijk meer geld kunnen verdienen als we andere ontwikkelaars een kans hadden gegeven. We moesten wel een bepaalde minimale prijs vragen voor de grond, omdat we anders de Krasse Knarren een soort voorkeursbehandeling zouden geven, wat we wettelijk als gemeente niet mogen. Het project is veel meer aangevlogen vanuit de ruimtelijke/financiële sfeer en niet vanuit de sociale meerwaarde en de zorgkosten die (mogelijk) worden bespaard met het project. Het is ook lastig om aan te geven hoeveel kosten er op de Wmo bespaard worden met dit Knarrenhofproject. De sociale voordelen van het project werden wel gezien, maar dit werd niet meegenomen in de afweging, in ieder geval niet in de financiële afweging. Naar mijn mening zouden we wel meer naar het sociale aspect moeten kijken, maar daarbij de ruimtelijke voorwaarden niet vergeten.

Interviewverslag gemeente Zwolle (sociaal domein)

Geïnterviewde(n): Erna van Dijk
Locatie: Stadskantoor Zwolle
Datum: 10 juli 2018

Verkrijgen van persoonlijke informatie over de geïnterviewde

Ik ben Erna van Dijk en werk als beleidsadviseur al vele jaren bij de gemeente Zwolle, onder ander op het gebied van ouderenwelzijn. Zelf ben ik niet betrokken geweest bij de ontwikkeling van Knarrenhof, maar ik heb het project wel op de voet gevolgd. Ik was zelf persoonlijk en inhoudelijk erg geïnteresseerd in de ontwikkeling van het project.

Betrokkenheid bij de ontwikkeling van Knarrenhof

Door het nieuwe college is een wethouder aangesteld specifiek voor het thema vitaal en waardig ouder worden. Bij Knarrenhof is voornamelijk de wethouder vanuit het ruimtelijk domein betrokken geweest en de wijkwethouders vanuit de Aa-landen. Inhoudelijk is niet iemand vanuit het sociaal domein betrokken geweest bij de ontwikkeling van Knarrenhof. Uit de belangstelling voor Knarrenhof is op te merken dat er vraag is naar dit soort woningen. Ook omdat het grootste deel van de bewoners uit (omgeving) Zwolle komt. Ik denk dat Knarrenhof een 'tussenvorm' is en dat er meer van deze vormen gaan komen. De woonvorm zit tussen een zelfstandige woning en het verzorgings-/verpleeghuis in. Ik denk ook niet dat Knarrenhof nou 'de tussenvorm' is, maar het is eerder 'een tussenvorm'.

Trends en ontwikkelingen

Ik vind het positief dat ouderen langer zelfstandig (moeten) blijven wonen. Je hebt nu alleen niet meer de keuze om van de voordelen van het samenwonen in een verzorgingstehuis te genieten. Door initiatieven als Knarrenhof als overheid toe te juichen biedt je ouderen wel de mogelijkheid te kiezen voor een woonvorm met daarin de sociale aspecten die een verzorgingstehuis voorheen bood. Er ontstaat dan ook ontwikkeling in de woningmarkt. Ouderen houden momenteel veel huurwoningen bezet, maar je krijgt deze ouderen pas in beweging zodra je ze iets nieuws en beters aanbiedt. Het is wel aan de ouderen zelf om opzoek te gaan naar dergelijke woonvormen. Hierin hoeft de overheid geen trekkersrol te vervullen, de gemeente is er om deze zoektocht te faciliteren. Wat mij altijd verbaast is dat projectontwikkelaars zich niet meer op de markt van woningbouw voor ouderen richten. Volgens mij zijn hier voor hen veel meer kansen. Als overheid zou je dan weer kunnen sturen wat voor type woningen je als gemeente wilt bouwen. Maar er is veel meer dan alleen de fysieke woning, voor veel ouderen is hun sociale netwerk waarin ze wonen minstens zo belangrijk. De uitdaging is dus om zo te bouwen dat wordt voorzien in de fysieke en sociale wensen van ouderen. Ik denk dat we dus meer vanuit de wensen van de bewoner moeten bouwen, de nieuwe Omgevingswet zou hierin mogelijk een positieve rol kunnen vervullen, omdat hier die integrale benadering meer opgaat. Deze wet vraagt ook van de overheid een beter samenwerking tussen de verschillende domeinen binnen ene gemeente.

Voortgang van het proces

Ik ben benieuw hoe duurzaam het concept Knarrenhof is. We hebben in Zwolle ook een seniorenflat gebouwd. In eerste instantie was deze flat redelijk snel gevuld, maar huizen die leeg kwamen te staan werden vervolgens niet meer zo snel gevuld. Hier moest het concept dat bedoeld was voor senioren dan ook worden losgelaten en werden er ook andere groepen toegelaten. Ik ben benieuwd hoe Knarrenhof zich zal ontwikkelen en of het concept behouden kan blijven of dat dit zichzelf zal veranderen.

De senioren die zich in het begin hebben ingeschreven voor Knarrenhof konden pas een aantal jaren laten in de Aahof wonen. De vraag is dus ook of de behoefte van toen dezelfde is als de behoefte die

deze ouderen hadden wanneer Knarrenhof gerealiseerd was. Daarnaast zal de behoefte van de bewoners ook de komende jaren weer veranderen.

Het zoeken naar een goede locatie is ingewikkeld, omdat je als Knarrenhof afhankelijk bent van bijvoorbeeld voorzieningen en dat je een combinatie wil creëren van huur en koop. Als overheid zou je moeten kijken naar de mogelijkheden en niet naar de belemmeringen die dit oplevert. Je moet een dergelijk initiatief omarmen en vervolgens kijken hoe het gerealiseerd kan worden.

Rol van de gemeente

Als gemeente proberen we ouderen te laten nadenken over hun (woon) toekomst. We willen ze inzicht geven in de mogelijkheden die er zijn om te blijven wonen op de huidige plek en de mogelijkheden op andere locaties. De gemeente heeft jarenlang een specifiek ouderenbeleid gekend, maar sinds 2015 is dit niet meer zo. Wij gaan er als gemeente vanuit dat we maatwerk leveren en dat apart doelgroepenbeleid niet nodig is. Het beleid omtrent ouderen is verweven in alle andere beleidsstukken. Met het nieuwe college is hier een kentering in ontstaan en komt weer meer aandacht specifiek voor ouderen. Je hebt bij een project als Knarrenhof natuurlijk te maken met de politiek die in zo'n langdurig traject van koers kan veranderen, maar het kan niet zo zijn dan het ene college zegt "we doen het" en het volgende college "we doen het niet". Wat betreft Knarrenhof is de wethouder vanaf het begin erg enthousiast geweest over het project. Als gemeente waren we erg nieuwsgierig hoe het project zich zou ontwikkelen, zowel intern als extern. Daarnaast is het nu juist erg interessant om te kijken of Knarrenhof nu daadwerkelijk op sociaal gebied zoveel oplevert en of er bijvoorbeeld ook kosten worden bespaard op de Wmo. Dit is iets wat we nu nog niet kunnen zeggen, maar moeten we monitoren. Ook is dit lastig uniform te maken. De groep die nu in Knarrenhof woont is namelijk een redelijk welgestelde groep, waarvan bekend is dat die groep een lagere zorgvraag heeft dan minder gestelde groepen. Daarnaast zit de inzet voor elkaar vooral in kleine handelingen als boodschappen doen of ramen lappen. Ik denk dat in deze lichte ondersteuning winst te behalen valt, maar als dit meerdere jaren gaat duren, deze zorgvraag wordt groter of de mogelijkheid van bewoners om deze zorg te bieden neemt af, dan is het maar de vraag of bewoners dit jarenlang voor hun burens willen of kunnen blijven doen.

Bijlage 3 – Analysedocument beleidsstukken gemeenten (gecodeerd)

Analysedocument

Het analysedocument is gecodeerd met kleuren op basis de mate van concreetheid van een uitspraak op drie niveaus, namelijk:

- Concreet
- Matig concreet
- Niet concreet

En het document is gescand op basis van:

- Specifiek over CPO's en/of burgerinitiatieven, al dan niet in combinatie met zorg en/of ouderen

Gemeente	Beleidsdocument	Jaar	Samenkomst van de ruimtelijke- en sociale belangen
Gouda	<u>Nota Grondbeleid</u>	2011	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> Bij de keuze of de gemeente Gouda wil kopen kunnen overwegingen spelen als: Een maatschappelijke: zal aankoop leiden tot het realiseren van (maatschappelijke) voorzieningen die zonder tussenkomst van de gemeente niet gerealiseerd worden? <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> In Gouda wordt niet uitsluitend gekozen voor Actief of Faciliterend Grondbeleid. Per geval wordt beoordeeld welke vorm van grondbeleid of welke samenwerkingsvorm toegepast wordt, mede in verband met de optimale realisatie van het publieke doel. Uitgangspunt hierbij is dat Actief Grondbeleid wordt gevoerd daar waar het nodig is en dat Faciliterend Grondbeleid wordt gevoerd daar waar het kan. Daarnaast bestaat de mogelijkheid om locatie-eisen te stellen en daarmee het particulier opdrachtgeverschap een plek te geven in het bestemmingsplan en dit af te dwingen.
			<p><i>Bron: Gemeente Gouda (2011). Nota Grondbeleid</i> Link: https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=d086dddf-535a-40d2-8ae6-3f7154092641&type=org</p>
	<u>Woonvisie Gouda</u>	2015 - 2020	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> Door de vergrijzing en de extramuralisering van de zorg blijven inwoners steeds langer zelfstandig wonen. Hierdoor neemt het belang van een toegankelijke openbare ruimte voor inwoners met verminderde mobiliteit toe. We verkennen of, hoe en tegen welke kosten we de toegankelijkheid van de looproutes van wooncomplexen voor senioren met verzorgd en/of geschikt wonen die op loopafstand van buurt- of wijkwinkelcentra en supermarkten liggen, naar die voorzieningen kunnen borgen (boven 'laag basisniveau'). In potentie zijn 7.750 eengezinswoningen geschikt (te maken) als nultredewoningen. Het grootste deel van de senioren blijft in de praktijk wonen in de huidige woning, ook wanneer de zorgvraag toeneemt. Daarom zetten we in op de bewustwording van

			<p>senioren (eigenaren-bewoners en huurders) om tijdig hun woning preventief aan te passen of om uit te zien naar een andere woning</p> <ul style="list-style-type: none"> De bereikbaarheid van voorzieningen (voor ontmoeting en dagelijkse boodschappen) is een belangrijke voorwaarde om zelfstandig te kunnen blijven wonen. Voldoende ontmoetingsplekken zijn van groot belang. We gaan op wijkniveau na welke functie zorgvastgoed daarin kan hebben voor de wijk en hoe goed de bereikbaarheid van voorzieningen is om langer zelfstandig te wonen. Uitgangspunt is dat er in elke wijk van Gouda aanbod voor verzorgd wonen is. In deze behoefte kan voor een deel worden voorzien met transformatie van bestaand zorgvastgoed en het geschikt maken van bestaande woningen in de nabijheid van voorzieningen. <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Een belangrijk uitgangspunt bij het toevoegen van nieuwe woningen is dat deze flexibel moeten zijn, dat wil zeggen geschikt (te maken) voor meerdere doelgroepen. We faciliteren als gemeente zo mogelijk initiatieven van organisaties en bewoners zelf om passend wonen te organiseren met de nodige ondersteuning en zorg. We verkennen in ieder geval met zorginstellingen en woningcorporaties de mogelijkheid van een woonvorm voor een mix aan kwetsbare groepen met brede begeleiding.
	<p>Bron: Gemeente Gouda (2015). Woonvisie Gouda 2015 - 2020 Link: https://www.gouda.nl/dsresource?objectid=e0f427ba-0504-417a-a77a-0d6a2beb5abc&type=org</p>		
Groningen	<u>Nota Grondbeleid</u>	2017	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> De CPO die het meest succesvol is, ook voor de gemeente, is de vorm waarbij het project wordt getrokken door een professionele organisatie die in samenspraak met

			<p>een groep zich aandienende, of te werven gegadigden, de bouwplanontwikkeling ter hand neemt en coördineert.</p> <ul style="list-style-type: none"> Ten aanzien van het grondbeleid zien we een veranderende rol van de overheid. Tegenwoordig werken we meer vraag gestuurd dan aanbod gestuurd, van actief grondbeleid naar een meer gemengde vorm. Dit vinden we een positieve ontwikkeling die we willen voortzetten. We gaan alleen actief grondbeleid voeren bij gerichte projecten. Bovenstaande doelen stellen de gemeente steeds opnieuw voor de vraag welk instrument het beste kan worden ingezet op welke locatie, met welk doel en wat de randvoorwaarden zijn. Dat vraagt een pragmatische benadering. Deze benadering vertalen we voor het grondbeleid in situationeel grondbeleid.
	<p>Bron: Gemeente Groningen (2017). Nota Grondbeleid 2017 Link: https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/Nota%20grondbeleid%202017.pdf</p>		
	<p><u>Woonvisie</u></p>	<p>2015</p>	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> Groningen wil een stad zijn met een voortreffelijk woonklimaat voor iedereen, waaronder ouderen en 'zorgbehoevenden'. Belangrijk is dat voor de groep ouderen in de binnenstad wordt gebouwd. En dat hoeven niet alleen appartementen te zijn, een traplift in een normaal huis met een tuintje is vaak al afdoende. We willen mensen met een (aanstaande) zorgvraag in staat stellen zolang mogelijk op eigen kracht zelfstandig te blijven wonen: veilig en comfortabel in hun eigen vertrouwde woonomgeving. We blijven met onze partners werken aan goede intramurale voorzieningen voor mensen die daar recht op hebben. Zeker waar mensen op hun directe (sociale) omgeving zijn aangewezen, zal de rol van de mantelzorg belangrijker worden. We willen daarop inspelen door in overleg met de corporaties te bezien of en hoe mantelzorgers voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van sociale huurwoningen. Ook willen we inspelen op de vraag naar combinaties van wonen,

			<p>welzijn en zorg. Daarbij bekijken we ook hoe andere partijen, zoals het MKB, een rol kunnen spelen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • We zetten in op het moderniseren van bestaande woningen en woonomgevingen. • Met de campagne lang zult u wonen maken we woningeigenaren vroegtijdig bewust van hun woonsituatie. • Met het huis van morgen creëren we een living lab voor ouderen en hun woonmogelijkheden. • We gaan de informatie over wonen en zorg beter ontsluiten. • We gaan onderzoeken hoe mantelzorgers en/of zorgverleners voorrang kunnen krijgen bij de toewijzing van een sociale huurwoning. • We willen rustige obstakelvrije routes creëren naar voorzieningen in de wijk. • We zetten in op een goede samenwerking tussen wonen, zorg, welzijn en sociale wijkteams. • We gaan afspraken maken over de inpassing van complexen en individuele woningen voor zorgbehoevenden in de wijken. • We gaan de bouw van nieuwe woonvormen voor ouderen stimuleren en geven specifieke aandacht aan grondgebonden woningen in de vrijesector huren. <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • We stimuleren het (collectief) particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) door locaties aan te wijzen, initiatieven te ondersteunen en belemmeringen weg te nemen. • We zien samenwerkingsverbanden ontstaan tussen partijen die gezamenlijk nieuwe woonvormen willen ontwikkelen. Ook zien we groepen particulieren die samen een
--	--	--	--

			<p>wooncomplex willen realiseren waar zowel koop woningen als sociale huurwoningen in zitten. Het zijn ontwikkelingen waarbij de eindgebruiker meer en meer centraal komt te staan. Dit willen we zoveel mogelijk stimuleren, onder andere door locaties aan te wijzen voor zelfbouw en (collectief) particulier opdrachtgeverschap (CPO).</p>
	<p><i>Bron: Gemeente Groningen (2015). Woonvisie</i> <i>Link: https://ruimtevoorjou.groningen.nl/wp-content/uploads/2016/05/Woonvisie_defmei2015.pdf</i></p>		
	<p><u>Meerjarenprogramma</u> <u>Wonen</u></p>	<p>2017-2020</p>	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Veel bestaande woningen moeten worden aangepast of ouderen moeten een andere geschikte woning kiezen. Steeds meer ouderen willen wel verhuizen en willen dan naar andere vormen van wonen. Verder willen mantelzorgers ondersteuning in het wonen. Nu de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de juiste vorm van wonen en zorg, willen we ouderen zich daarvan bewust maken. Daarom informeren we ouderen over de mogelijkheden zodat ze daadwerkelijk hun woningen aanpassen en later goede thuiszorg mogelijk is. Ook werken we in dit deelprogramma aan het huisvesten van kwetsbare personen in de samenleving. • Met de campagne 'Lang zult u wonen' willen we huiseigenaren stimuleren om hun woning aan te passen en levensloopbestendig te maken. Nu wachten de meeste ouderen lang met aanpassen van hun woning, terwijl met een paar kleine aanpassingen al voor veel extra veiligheid en comfort kunnen zorgen. • Om kennis over de mogelijkheden van het langer zelfstandig thuis wonen te vergroten willen we in 2017 samen met marktpartijen het Huis van Morgen (HvM) ontwikkelen. Het HvM wordt een permanente locatie waar burgers en professionals kennis kunnen opdoen en kunnen ontwikkelen rondom levensloopbestendigheid (in de brede zin van het woord). Het Huis van Morgen zal gesitueerd worden in het BuildinG gebouw op het Zernike park. • Wij zijn de mogelijkheden aan het bekijken voor een blijverslening voor ouderen. De blijverslening is een lening opgezet door het SVn (net als de starterslening). De lening is bedoeld voor ouderen die bij banken vaak niet worden geholpen aan een lening om

			<p>hun huis levensloopbestendig te verbouwen. Als ouderen geld nodig hebben voor woningaanpassing kunnen zij dit nu verkrijgen via SVn. Er zijn twee varianten, de ene is consumptief, de andere hypothecair. Voor deze laatste is meer papierwerk noodzakelijk, waardoor deze alleen lonend is bij grotere bedragen.</p> <ul style="list-style-type: none"> • De komende tijd gaan we volgen wat de aantrekkende woningmarkt voor ouderen betekent. Gaan ouderen nu toch hun woning verkopen en naar een appartement of kiezen ze voor hun bestaande woning? Speciale aandacht hebben we hierbij voor ouderen die (sociaal) huren. Hiervoor gaan we de komende jaren de verhuisbewegingen van ouderen monitoren. Tevens willen we kijken naar het aanbod voor ouderen en of dit voldoende aansluit bij de vraag. Als het gaat om de huisvesting van ouderen kijken we breder dan alleen de rol van de corporaties, maar ook naar de rol die marktpartijen hierin kunnen vervullen. • Door in te zetten op verleiding, bijvoorbeeld door te werken met het inzetten van zgn. ouderenmakelaars. Deze makelaars worden ingezet om ouderen te proberen te verleiden naar een andere woning te verhuizen. De vrijkomende woning kan dan weer vrijkomen ten behoeve van een gezin. <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • -
	<p><i>Bron: Gemeente Groningen (2017). Meerjarenprogramma Wonen</i> <i>Link: https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/13b_meerjarenprogramma_wonen_2017_-_2020_bijlage_rv.pdf</i></p>		
Ten Boer	<u>Paragraaf Grondbeleid</u>		<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • - <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • De gemeente Ten Boer kiest voor situationeel grondbeleid. Hiermee wordt bedoeld dat de keuze voor de vorm van grondbeleid afhankelijk is van de per situatie verschillende omstandigheden en mogelijkheden.

	<p>Bron: Gemeente Ten Boer (2017). Gemeente begroting 2017 Link:file:///C:/Users/psenior/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe/TempState/Downloads/170717%20Programmabegroting%202017%20(8).pdf</p>		
	<p><u>Woonvisie</u></p>	<p>2016 - 2020</p>	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Senioren willen graag in de gemeente Ten Boer blijven wonen. Vaak verhuizen ze naar het dorp Ten Boer vanwege het voorzieningenniveau. Senioren wonen vaak in een koopwoning die niet aan de woonwensen en eisen van zorg voldoet. Dit zijn vaak oudere woningen die moeilijk aanpasbaar zijn. De doorstroming op de woningmarkt is daardoor gestagneerd waardoor er bijvoorbeeld te weinig geschikte particuliere huurwoningen voor senioren beschikbaar zijn. Senioren komen vaak niet in aanmerking voor een sociale huurwoning vanwege hun inkomen of vermogen (bezit koopwoning). • Voor senioren willen wij een betere aansluiting op hun woon- en zorgwensen. Onderzocht wordt welke instrumenten worden ingezet om senioren in de gemeente zolang mogelijk thuis te laten wonen. Voorbeelden hiervan zijn: Koppelingen met de WMO, mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en mogelijkheden van de blijverslening. • Afspraken: 1. Afspraken maken over het levensloopbestendig maken van sociale huurwoningen. 2. Meekoppelkansen in relatie tot de versterkingsopgave invullen. 3. Activeren, informatie en educatie gericht op senioren/ particuliere woningeigenaar. 4. Financiële instrumentaria onderzoeken en uitrollen; Koppelingen met de WMO., mogelijkheden voor mantelzorgwoningen en mogelijkheden van de blijverslening. <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Afspraken: Ruimte bieden (in bestemmingsplannen) voor nieuwe woonvormen die aansluiten bij moderne woonwensen (bv mantelzorgwoningen).

	<p>Bron: Gemeente Ten Boer (2016). Woonvisie 2016 -2020</p> <p>Link: file:///C:/Users/psenior/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe-/TempState/Downloads/160525%208.1%20Woonvisie%20Ten%20Boer%202016-2020.pdf</p>		
	<p><u>Leefbaarheidsvisie gemeente Ten Boer</u></p>	<p>2016</p>	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Uitgangspunt is dat de eigen kracht van inwoners basis is voor het bieden van hulp en ondersteuning. Het is belangrijk de sociale netwerken in de dorpen sterk te maken zodat inwoners zelfstandig kunnen blijven wonen. • De groei van de groep ouderen en de daarbij horende woonwensen richten zich in toenemende mate op kleinere huishoudens en levensloopbestendigheid. Hier willen wij beter bij aan sluiten. Echter, dit betekent niet dat al deze ouderen willen en gaan verhuizen naar een gelijkvloerse of levensloopgeschikte woning. Vaak weegt de binding met de eigen woning en woonomgeving sterk mee. Daarom willen wij met de corporatie in gesprek over het mogelijk ‘opplussen’ van woningen en zetten we in op betere informatie en educatie over hoe kan ik mijn huis zelf geschikter maken als ik afhankelijker word? Ook biedt de versterkingsopgave mogelijk koppelkansen om levensloopbestendigheid mee te nemen. • Wij willen doorgaan met het samen organiseren van de zorg waarbij de kracht van de inwoners en de dorpen het uitgangspunt is. Wij willen het gewaardeerde concept van de Deel behouden en waar mogelijk verder ontwikkelen, ook in een grote gemeente Groningen. Bij het door ontwikkelen van de Deel hebben wij aandacht voor het preventief werken. Vanuit de Deel pakken wij het stimuleren van de samenwerking tussen bewoners, dorpen en buurten weer op. Wij hebben aandacht voor dorpen waar het niet vanzelf gaat en de signaleringsfunctie niet door het dorp is opgepakt. Initiatieven zoals een dorpscoöperatie juichen wij toe. Hierbij denken wij als gemeente mee over hoe we kunnen faciliteren en kijken naar de mogelijkheden om aan te haken bij bestaande initiatieven en/of koplopers. Ook denken wij actief met initiatiefnemers na over financieringsmogelijkheden.

			<p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> De rol van de bewoners zal gedurende de uitvoering erg groot moeten zijn. Dit past goed in de huidige tijd waarin de verzorgingsstaat langzaam aan het veranderen is in een participatiesamenleving. Bewoners kunnen zelf met ideeën en initiatieven komen om het leven in hun wijk of dorp te verbeteren. Een belangrijke doelstelling voor de gemeente Ten Boer is daarom om het initiatief bij de bewoners te laten. De gemeente wil graag particuliere collectieve initiatieven faciliteren. Voorbeelden hiervan zijn het Knarrenhof of dorpscoöperatie Ten Boer. Hierbij denken wij als gemeente mee over hoe we kunnen faciliteren en kijken naar de mogelijkheden om aan te haken bij bestaande initiatieven en/of koplopers. Ook denken wij actief met initiatiefnemers na over financieringsmogelijkheden.
	<p><i>Bron: Gemeente Ten Boer (2016). Leefbaarheidsvisie gemeente Ten Boer</i> <i>Link: file:///C:/Users/psenior/AppData/Local/Packages/Microsoft.MicrosoftEdge_8wekyb3d8bbwe-/TempState/Downloads/180209%20Leefbaarheidsvisie%20Ten%20Boer.pdf</i></p>		
Zwolle	<u>Paragraaf Grondbeleid</u>	2018	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> - <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> Zwolle streeft naar een zogenaamd situationeel grondbeleid. Dat wil zeggen afhankelijk van de concrete situatie bepalen we onze werkwijze en rolgeving. Dat vraagt om een integraal handelingsperspectief. Dit moet ruimte en tegelijkertijd ook richting bieden. Zodoende kan de gemeente per initiatief/project beredeneerd kiezen welk type beleid wordt gevoerd. Het project Krasse knarren is opgenomen als in exploitatie genomen gronden en heeft winst geboekt over de periode van 1 jaar.

	<p>Bron: Gemeente Zwolle (2018). Paragraaf Grondbeleid Link: https://zwolle.begroting-2018.nl/p10478/grondbeleid</p>		
	<p><u>Woonvisie Zwolle: 'Ruimte voor Wonen'</u></p>	<p>2017 - 2027</p>	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Zwolle wil werken aan solidaire wijken en levensloopbestendige woningen waardoor mensen langer in hun eigen omgeving kunnen blijven wonen. Ouderen en mensen met een beperking hebben dezelfde wensen als ieder ander: zelfstandig en betaalbaar wonen in een prettige buurt met basisvoorzieningen en een sociaal netwerk om zich heen. We gaan uit van wat iemand zelf kan: zelfredzaamheid, voor elkaar zorgen en kunnen meedoen in de samenleving staan centraal. In deze context staan we samen voor de opgave om verder invulling te geven aan de mogelijkheid om zelfstandig te (blijven) wonen en te functioneren. • We geven verder uitvoering aan WWZ038, langer zelfstandig wonen en scheiden wonen - zorg, levensloopbestendige woningen, nieuwe woon(zorg)vormen en zorg op afstand. • We zetten in nieuwbouw in op levensloopbestendige woningen en maken hierover prestatieafspraken met corporaties en nieuwbouwafspraken met ontwikkelaars. • We stimuleren vernieuwende initiatieven en woonzorgconcepten die bijdragen aan langer zelfstandig (kunnen) wonen en de zorg voor kwetsbare doelgroepen en zoeken daarvoor actief naar samenwerkingspartners (woonpartners maar ook zorgpartijen). • We benutten de kansen voor (maatschappelijk/zorg) vastgoed en zoeken naar (experimenteer) ruimte voor pilots (provincie: wonen/ zorg, vergunninghouders, etc.). <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ruimte voor wonen betekent ook ruimte geven aan (particuliere) initiatieven die zorgen voor variatie in nieuwe, duurzame woonconcepten. Bijvoorbeeld met (collectief) particuliere vormen van zelfbouw, CPO, duurzame (energie) initiatieven of nieuwe woonzorgconcepten die langer zelfstandig wonen mogelijk maken.

		<ul style="list-style-type: none"> • We faciliteren (particuliere) initiatieven van bewoners en bedrijven voor natuurlijke en toekomstbestendige wijkvernieuwing (bijv. Wij Bedrijf Deze of Blauwvinger Energie, kluswoningen). • We reserveren ruimte (in gebiedsprogramma's) voor particuliere initiatieven en innovatieve woonconcepten waarin diverse functies of doelgroepen zijn meegenomen. Deze initiatieven kunnen uit bewoners ontstaan, maar ook in samenwerking met een ontwikkelende partij (corporatie/ zorgpartij) om nog beter invulling te geven aan een mix van doelgroepen en woonsegmenten (huur/ koop maar misschien ook huurkoop combinaties of coöperaties).
<p><i>Bron: Gemeente Zwolle (2017). Concept Woonvisie Zwolle: 'Ruimte voor Wonen'</i> <i>Link: https://www.zwolle.nl/sites/default/files/concept-woonvisie-ruimte-voor-wonen.pdf</i></p>		
<u>Zwolle Moderne Woonstad</u>	2018	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het faciliteren van de ontwikkelingen in het sociaal domein en het vormgeven aan nieuwe combinaties van wonen en zorg is één van de grote uitdagingen voor de komende jaren en vraagt inzet van markt, woningcorporaties, zorgpartijen en gemeente. We willen de ontwikkelingen als woningcorporaties en marktpartijen met steun van de gemeente Zwolle faciliteren en deze doelgroepen in staat stellen om goede combinaties van wonen en zorg te maken. • Het streven naar langer zelfstandig thuis wonen betekent dat woningen levensloopbestendig gemaakt moeten worden. Onderzoek laat zien dat de sociale voorraad voor een groot deel al levensloopbestendig is, maar dat er in de particuliere voorraad nog een grote opgave ligt. • We zorgen ervoor dat woningen die we toevoegen levensloopbestendig of relatief gemakkelijk levensloopbestendig te maken zijn. • Door de extramuralisering van de zorg ontvangt een grotere groep mensen met een psychiatrische zorgvraag, verstandelijke beperking of fysieke problemen hun zorg

		<p>thuis in plaats van in een instelling; deze mensen komen in de wijken en dorpen van Zwolle wonen (de komende twee jaar zijn er voor hen 140 woningen nodig).</p> <ul style="list-style-type: none"> • Samen blijven we zorgen voor een goede spreiding van de woningen voor de bijzondere (zorg-)doelgroepen over de wijken. Hierdoor kunnen mensen doorstromen binnen hun wijk en worden wijken niet onevenredig gekleurd door bepaalde doelgroepen. De verbinding met de leefomgeving (sociaal netwerk, voorzieningen) is hierbij van belang. <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> • We gaan op concrete locaties oefenen met nieuwe manieren van gebiedsontwikkeling. We proberen als partijen om elkaar en particuliere eigenaren uit te dagen en nieuwe handelingsperspectieven te bieden. We maken afspraken over (maximale) ontwikkeltermijnen en verkennen vanuit de integrale opgaven naar meekoppelkansen en het combineren van geldstromen (duurzaamheid, circulariteit, zorg etc.). Concreet adviseren we de gemeente om in het kader van de Omgevingsvisie en Omgevingsplannen afwegingskaders voor gebieden te maken waarin benoemd wordt wat de maatschappelijke indicatoren zijn die de gemeente belangrijk vindt, zodat er duidelijkheid is over de maatschappelijke ambities, er een gelijk speelveld voor partijen wordt gecreëerd en er aan de voorkant van een gebiedsontwikkelingstraject al wordt samengewerkt.
<p><i>Bron: Concilium Zwolle (2018). Zwolle Moderne Woonstad</i> <i>Link: https://www.deltawonen.nl/media/1564/zwols-concilium--zwolse-aanpak-maart-2018.pdf</i></p>		
<u>De Zwolse Woonagenda</u>	2013 - 2017	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wanneer er zich een initiatief voordoet waarbij de leegstand van onder andere kantoor- en zorgvastgoed wordt aangepakt door de realisatie van zorgwoningen is er steun mogelijk vanuit de subsidie woonservicegebieden.

			<ul style="list-style-type: none"> In het hoofdstuk 'Integrale en actieve aanpak wonen en zorg' staat dat er veel lijkt te winnen als we op een slimme manier weten te anticiperen op de veranderingen in de zorg en demografie. Het merendeel van de eengezinswoningen is niet geschikt om ook op hoge leeftijd zorg te ontvangen. Eind maart 2013 is de 'Lang zult u wonen' campagne van start gegaan om particuliere woningeigenaren bewust te maken van de mogelijkheden die er zijn om de woning met – vaak relatief simpele – ingrepen een stuk geschikter te maken. Eind 2013 willen wij samen met alle partners de Zwolse koers hebben bepaald voor de integrale en actieve aanpak van vraagstukken op het gebied van wonen, welzijn en zorg tot 2025. <p>Ruimtelijk domein/CPO/burgerparticipatie</p> <ul style="list-style-type: none"> In het hoofdstuk 'Ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap' staat dat de gemeente Zwolle volop haar medewerking verleent aan burgers die - al dan niet gezamenlijk – zelf een woning willen realiseren door voldoende kavels op verschillende locaties en in verschillende prijsklassen aan te bieden aan particulieren. De gemeente Zwolle vindt dat de verantwoordelijkheid om het initiatief te nemen en het project realiseren bij (collectief) particulier opdrachtgeverschap bij de burger en markt ligt. Onder de noemer 'Zwolle Woonstad' zal de gemeente de komende jaren wel extra energie steken in het verbinden van vraag, aanbod en diensten bij (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
<p><i>Bron: Gemeente Zwolle (2013). De Zwolse Woonagenda</i> <i>Link: http://bis.zwolle.nl/cms/Bis.nsf/5787B8B1E5D3716FC1257B9D003BCE43/\$File/02%20AANGEPAST%20De%20Zwolse%20Woonagenda%20def.pdf</i></p>			
<p><u>Woonprogramma</u></p>	<p>2010 - 2020</p>	<p>Sociaal domein/zorg/ouderen</p>	<ul style="list-style-type: none"> Zwolle heeft de ambitie om meer dan 25% van de woningen te bouwen met alle functies bereikbaar op één woonlaag. De gemeente Zwolle heeft prestatieafspraken met de provincie gemaakt op het terrein van wonen (2010-2015). Het streven vanuit de provincie is dat in 2015 50% van de bevolking in een woonservicegebied woont. De provincie wil de ontwikkeling van woonservicegebieden faciliteren met een subsidiebedrag van € 1.360.000,-.

			<ul style="list-style-type: none"> De corporaties spannen zich in om tot 2014 voor de huisvestingsinitiatieven voor bijzondere doelgroepen. Dit doen zij door de harde bouwplannen met in totaal tussen de 150 en 210 wooneenheden te realiseren. Tevens zullen zij 50% van de 'zachte' bouwplannen (geraamd op 500 wooneenheden) realiseren.
	<p><i>Bron: Gemeente Zwolle (2010) Woonbouwprogramma</i></p> <p><i>Link:</i> http://bis.zwolle.nl/cms/Bis.nsf/87883C182A075B05C12576C50038C5BF/\$File/2010-%2002-09%20woonprogramma%202010%20def.htm</p>		

Bijlage 4 – De belangrijkste fasen in het ontwikkelproces van vastgoed

De belangrijkste fasen in het ontwikkelproces van vastgoed zijn; initiatieffase, ontwikkelingsfase, realisatiefase en exploitatiefase (Nozeman & Fokkema, 2013).

Initiatieffase

Eén of meerdere partijen besluiten een potentiële ontwikkellocatie of idee voor een vastgoedconcept te bestuderen op verschillende aspecten. Dit kan zijn de ontwikkeling van een visie, afzetmogelijkheden en maatschappelijke-, technische- en bestuurlijke haalbaarheid. Het succesvolle verloop van initiatief is afhankelijk van meerdere factoren, zoals een marktconform maar flexibel plan, stevig commitment, een goede organisatie en een juiste timing. De overgang naar de aansluitende ontwikkelingsfase wordt gemarkeerd door een directiebeslissing of het project haalbaar is of niet.

Ontwikkelingsfase

Het plan dat in de initiatieffase haalbaar bleek wordt uitgewerkt in de ontwikkelingsfase. Onderdelen van de ontwikkelingsfase zijn een programma van eisen, het ontwerp, de randvoorwaarden en een uitvoeringsbestek. Het plan groeit uit tot een uitvoerbaar plan dat zich focust op financieel-, juridisch-, bouwkundig- markt- en maatschappelijk-politiek gebied. In de ontwikkelingsfase staat het creëren van de haalbaarheid van een project centraal, waarbij het uitgewerkte plan kansen en risico met zich meebrengt.

Realisatiefase

De realisatiefase borduurt voort op het concept van de ontwikkelingsfase. Mocht er een fout ontstaan in de ontwikkelingsfase, dan is deze gemakkelijk en goedkoop op te lossen. Echter in de realisatiefase is dit niet het geval. Ongeveer 60 á 70 procent van de totale investering komt voort uit de realisatiefase. Het realisatieproces eindigt met de oplevering van een vastgoed gerelateerd object. De realisatiefase is de financieel meest veeleisende en qua tijdsbeslag relatief kort durende fase.

Exploitatiefase

De exploitatie fase is de laatste fase in het vastgoedontwikkelingsproces. Deze fase start als het vastgoed formeel is overgedragen en eindigt als het wordt gesloopt of wordt herontwikkeld. Er is discussie of de exploitatie bij de ontwikkelingscyclus hoort. Voor marktpartijen die zelf het beheer gaan verzorgen is het steeds meer een trend om goed vooruit te kijken en mogelijke gebreken uit de toekomst te voorkomen.